



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS

Adelle Ribeiro Coelho Sandri - Oficial de Registro

Página 1 de 6

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

CNM: 097360.2.0114390-60

114390
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas 18 de dezembro de 2013

FLS.

01

MATRÍCULA

114.390

APARTAMENTO Nº 204, DO BLOCO A, DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL VILLAGE TOSCANA", NA RUA JOAQUIM CAETANO, Nº 700, na cidade de Canoas/RS, composto de dois dormitórios, localizado no segundo pavimento, possuindo a área privativa de (52,46m²), área de uso comum de (17,07m²) e área total de (69,53m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021762, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido Condomínio acha-se edificado sobre um terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, denominado Área 01, localizado no quarteirão formado pela Avenida Engenheiro Irineu Carvalho de Braga e pelas Ruas: Raquel Rossi, Joaquim Caetano e Buttenbender, possuindo a área superficial de (21.382,48m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Oeste, na extensão de (80,53m), no alinhamento com a Avenida Engenheiro Irineu Carvalho de Braga; ao Leste, na extensão de (78,36m), com a Rua Joaquim Caetano; ao Sul, na extensão de (284,57m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de propriedade da CEEE, de Salvadori Construtora e Incorporadora Ltda e de Servam Serviços, Administração de Bens e Participações Ltda; e ao Norte, na extensão de (264,32m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de propriedade de Rodrigo Besega, Anderson Hennemann da Silva, Winner Administração e Representação Comercial Ltda, Pablo Nunes, Mauricio Leichsenring, Marcelo Leichsenring, Rafael Nunes Aumond e Transportes Silveira Gomes Ltda. Dist. pela divisa Norte, (70m) da esquina formada entre as Ruas Joaquim Caetano e Buttenbender. Proprietário: SERGIO LUIZ MARQUES JUNIOR, brasileiro, solteiro, gerente, CPF. 007.689.650-12, residente na Rua das Castanheiras, nº 62, apartamento 306, Igará, na cidade de Canoas/RS. Origem: Matrícula nº 96.959, Lv. 2, deste Ofício, em 10.02.2011. (P. nº 284.809 Lv 1-U de 29.11.2013). EM-R\$23,60. Selo Digital nº 0103.03.1300001.12212 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,37. Canoas 18 de dezembro de 2013. (Escrevente, Viviane Sparremberger Murliki). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 984.

AV-1-114.390. Certifico, que a Convenção de Condomínio do APARTAMENTO Nº 204, do Bloco A, constante da matrícula acima, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE TOSCANA, na Rua Joaquim Caetano, nº 700, acha-se registrada sob nº 7.428 Lv. 3, sendo que o processo de incorporação, está arquivado neste Ofício, na Pasta nº 984 (Incorporações). (P. nº 284.809 Lv 1-U de 29.11.2013). EM-R\$23,60. Selo Digital nº 0103.03.1300001.12389 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,60. Canoas, 18 de dezembro de 2013. (Escrevente, Viviane Sparremberger Murliki). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado.

AV-2-114.390. Certifico, conforme AV-279-96.959, Lv.2, deste Ofício, que sobre o imóvel constante da matrícula acima, foi instituído patrimônio de afetação. (P. nº 284.809 Lv 1-U de 29.11.2013). EM-R\$23,60. Selo Digital nº 0103.03.1300001.12514 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,60. Canoas, 18 de dezembro de 2013. (Escrevente, Viviane Sparremberger Murliki). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 984.

AV-3-114.390. Certifico, conforme R-169-96.959 Lv. 2 deste Ofício, que o imóvel constante da matrícula acima, acha-se gravado em Alienação Fiduciária em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. (P. nº 284.809 Lv 1-U de 29.11.2013). EM-R\$23,60. Selo

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página-----



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0114390-60



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Canoas, 19 de dezembro de 2013

FLS.

01v

MATRÍCULA

114.390

Cont M-114.390

Digital nº 0103.03.1300001.12631 - R\$0,55. ISSQN(2,25%) - R\$0,60. Canoas, 19 de dezembro de 2013. (Escrevente, Viviane Sparremberger Murliki). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta nº 984.

AV-4-114.390. Certifico, conforme requerimento de cancelamento do Patrimônio de Afetação da LOTTICI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, datado de 30/05/2014, assinado por ALENCAR LOTTICI, nos termos do Contrato Social, arquivado neste Ofício na Pasta Y-2014, que nesta data, fica cancelada a instituição de Patrimônio de Afetação, objeto da AV-2-114.390 acima. (P. nº 291.630 Lv 1-V de 02.06.2014). EM: R\$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300002.12469 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$0,58. Canoas, 06 de junho de 2014. (Escrevente, Viviane Sparremberger Murliki). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta A-2014.

AV-5-114.390. Certifico, conforme Item 2.3 do Instrumento Particular de Venda e Compra Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 23/12/2014, que nesta data a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R-169-96.959, referida na AV-3-114.390, o imóvel constante da matrícula acima, em que é devedor SERGIO LUIZ MARQUES JUNIOR. (P. nº 303.044 Lv 1-X de 06.01.2015). EM: R\$ 27,30. Selo Digital nº 0103.03.1300004.09577 - R\$0,55. ISSQN(2%) - R\$ 0,62. Canoas, 19 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2015.

R-6-114.390. Compra e Venda - Transmitedor: SERGIO LUIZ MARQUES JUNIOR, brasileiro, solteiro, corretor, CPF. 007.689.650-12, CI. 04341404517-DETRAN/RS, residente na Rua Republica, nº 2708, Casa 01, Harmonia, na cidade de Canoas/RS, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: GUILHERME CHIELA RIBEIRO, brasileiro, solteiro, CPF. 000.947.280-03, CI. 01826651483-DETRAN/RS, residente na Rua Antonio Ficagna, nº 896, Fátima, na cidade de Canoas/RS. Título: Instrumento Particular de Venda e Compra Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 23/12/2014. Condições: As constantes do título ora registrando. Valor: R\$ 173.900,00 (cento e setenta e três mil e novecentos reais). Avaliação Fiscal: R\$ 173.900,00 - juntamente com o imóvel da matrícula nº 114.469. Guia ITI nº 9344. Pasta O-2015. (P. nº 303.044 Lv 1-X de 06.01.2015). EM: R\$ 239,40 - 50% conforme art. 290 da Lei 6.015/73. Selo Digital nº 0103.07.1300004.08482 - R\$ 8,10. ISSQN(2%) - R\$ 4,82. OBS.: O Vendedor declara, sob as penas da Lei, estar em dia com as obrigações condominiais. Canoas, 19 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2015.

R-7-114.390. Alienação Fiduciária - Devedor/Fiduciante: GUILHERME CHIELA RIBEIRO, brasileiro, solteiro, CPF. 000.947.280-03, CI. 01826651483-DETRAN/RS, residente na Rua

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Continua na próxima página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0114390-60

Valide aqui
este documento114390
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

Cont. M-114.390

Canoas 19 de

janeiro

de 2015

FLS.

02

MATRÍCULA

114.390

Antonio Ficagna, n° 896, Fátima, na cidade de Canoas/RS, dá em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ/MF, 00.360.305/0001-04 e filial neste Estado. **Título:** Instrumento Particular de Venda e Compra Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 23/12/2014. **Condições:** As constantes do título ora registrando. **Valor Total da Dívida:** R\$ 150.814,39 (cento e cinquenta mil, oitocentos e quatorze reais e trinta e nove centavos) - com utilização dos recursos do FGTS - juntamente com o imóvel da matrícula n° 114.469. **Prazo:** 420 meses, pagáveis em prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do encargo mensal (prestação e acessórios), correspondentes em 23/12/2014 a R\$1.537,69 - (conforme taxa de juros de balcão); e R\$1.432,91 - (conforme taxa de juros reduzida), vencendo-se a primeira delas em 23/01/2015. **Juros:** Taxa de juros de balcão nominal de 8,7873% a.a. e efetiva de 9,1500% a.a.; e Taxa de juros reduzida nominal de 7,9536% a.a. e efetiva de 8,2500% a.a. Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$ 175.000,00 - juntamente com o imóvel da matrícula n° 114.469. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. n° 303.044 Lv 1-X de 06.01.2015). **EM: R\$ 214,70 - 50% conforme art. 290 da Lei 6.015/73. Selo Digital n° 0103.07.1300004.08483 - R\$ 8,10. ISSQN(2%) - R\$ 4,33.** Canoas, 19 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2015.

AV-8-114.390. Certifico, conforme Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 23/12/2014, que a credora fiduciária, objeto do R-7-114.390 acima, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário n° 1.444.0757171-2, Série 1214, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada, no valor de R\$150.814,39, pelo prazo de 420 meses - juntamente com o imóvel da matrícula n° 114.469. (P. n° 303.045 Lv 1-X de 06.01.2015). **EM: R\$ 13,70 - 50% conforme art. 290 da Lei 6.015/73. Selo Digital n° 0103.03.1300004.09593 - R\$ 0,55. ISSQN(2%) - R\$ 0,31.** Canoas, 19 de janeiro de 2015. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Paulo Eduardo César, Oficial Designado. Pasta F-2015.

Av.9/114.390 - Canoas, 12 de novembro de 2021. RETIFICAÇÃO - ERRO DE TRANSPOSIÇÃO.

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "a", da Lei n° 6.015/1973, retifico a AV-1, para esclarecer que, na Pasta n° 984, também está arquivado o título da instituição parcial do condomínio edilício correspondente à unidade autônoma desta matrícula. Averbação feita de ofício, revendo-se o arquivo desta Serventia Registral.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.44499 - Nihil; 0103.01.2100005.44500 - Nihil

Av.10/114.390 - Canoas, 12 de novembro de 2021. CANCELAMENTO - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Conforme item 11 - Baixa de Cédula de Crédito Imobiliário, constante da Cédula de Crédito Imobiliário n° 1.444.0757171-2, firmado pela parte credora, averbo o cancelamento da

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VE9W8-VPV35-9WAKA-SSFSK

 Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-:-:-:-
CNM: 097360.2.0114390-60



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
02v	114.390

cédula de crédito imobiliário constante da AV-8.

Protocolo nº 413608, Livro 1-AU, datado de 25 de outubro de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. R\$242,50. Selo: 0103.01.2100005.44501 - R\$1,40; 0103.07.1900007.19676 - R\$36,60

Av.11/114.390 - Canoas, 12 de novembro de 2021. **CANCELAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em razão de autorização da parte credora, averbo o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante do R-7. Averbação feita à vista do instrumento particular (Contrato nº 0010260320), de 15/10/2021.

Protocolo nº 413609, Livro 1-AU, datado de 25 de outubro de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. R\$121,30. Selo: 0103.01.2100005.44502 - R\$1,40; 0103.07.1900007.19677 - R\$36,60

Av.12/114.390 - Canoas, 12 de novembro de 2021. **RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO.**

Com fulcro no disposto no artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/1973, retifico os R-6 e R-7, quanto a dados de qualificação no que segue: **GUILHERME CHIELA RIBEIRO**, químico, residente e domiciliado na rua Major Duarte, nº 855, bloco Único, apartamento 503, bairro Menino Jesus, em Santa Maria/RS. Averbação feita em razão de instrumento particular (Contrato nº 0010260320), de 15/10/2021.

Protocolo nº 413609, Livro 1-AU, datado de 25 de outubro de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. R\$91,90. Selo: 0103.01.2100005.44503 - R\$1,40; 0103.04.2100002.14632 - R\$3,30

R.13/114.390 - Canoas, 12 de novembro de 2021. **COMPRA E VENDA.**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

TRANSMITENTE: GUILHERME CHIELA RIBEIRO, brasileiro, químico, solteiro, maior, inscrito no CPF número 000.947.280-03, residente e domiciliado na rua Major Duarte, nº 855, bloco Único, apartamento 503, bairro Menino Jesus, em Santa Maria/RS.

ADQUIRENTES: ALEXANDRE FONTOURA MINOSSI, gerente de operações, inscrito no CPF número 581.506.600-87, e **FABIANE DA CUNHA MINOSSI**, vendedora, inscrita no CPF número 008.857.100-96, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na avenida Palmira Gobbi, nº 886, apartamento 401, bairro Humaitá, em Porto Alegre/RS.

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 0010260320), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 15/10/2021. Imóvel vendido pelo preço de R\$215.600,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 114.469, em um total de R\$230.000,00, sendo R\$26.731,28 pagos com recursos próprios, R\$19.268,72 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$184.000,00 com recursos de financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. Avaliação fiscal de R\$230.000,00, em 15/10/2021. ITBI quitado.

Protocolo nº 413609, Livro 1-AU, datado de 25 de outubro de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. R\$311,10. Selo: 0103.01.2100005.44504 - R\$1,40; 0103.07.1900007.19678 - R\$36,60

CONTINUA NA FICHA Nº

3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VE9W8-VPV35-9WAKA-SSFSK>

Continua na próxima página:-:-:-:-:-

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

114.39

MATRÍCULA =



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Canoas, 12 de novembro de 2021

1 FLS.

MATRÍCULA

03

114.390

(redução nos termos do artigo 290 da Lei nº 6.015/1973)

R.14/114.390 – Canoas, 12 de novembro de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

DEVEDORES FIDUCIANTES: ALEXANDRE FONTOURA MINOSSI, gerente de operações, inscrito no CPF número 561.506.600-87, e **FABIANE DA CUNHA MINOSSI**, vendedora, inscrita no CPF número 008.857.100-96, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na avenida Palmira Gobbi, nº 886, apartamento 401, bairro Humaitá, em Porto Alegre/RS.

CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ número 90.400.888/0001-42, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, em São Paulo/SP

TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 0010260320), firmado com base no artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, em São Paulo/SP, aos 15/10/2021. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, juntamente com o imóvel da matrícula nº 114.469, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R\$184.000,00. A dívida será paga em 388 meses, sendo o encargo inicial no valor total de R\$1.782,62 e com vencimento em 15/11/2021. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a Taxa Referencial - TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia. Juros remuneratórios: 9,5598% a.a. (taxa nominal sem bonificação) e 9,9900% a.a. (taxa efetiva sem bonificação) ou 7,7115% a.a. (taxa nominal bonificada) e 7,9900% a.a. (taxa efetiva bonificada). Para os fins do artigo 26, §2º, da Lei nº 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, este imóvel foi avaliado em R\$225.600,00.

Protocolo nº 413609, Livro 1-AU, datado de 25 de outubro de 2021.

Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

AJ. R\$275,50. Selo: 0103.01.2100005.44505 - R\$1,40; 0103.07.1900007.19679 - R\$36,60
(redução nos termos do artigo 290 da Lei nº 6.015/1973)

Av.15/114.390 - Canoas, 17 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Com base no disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, devidamente qualificada no **R.14**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 15/10/2025, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R\$240.000,00 e avaliação fiscal de R\$240.000,00, em 14/10/2025, juntamente com o imóvel da matrícula nº 114.469).

Protocolo nº 504257, Livro 1-BW, datado de 16 de outubro de 2025. Obs.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da prorrogação prevista no artigo 432 da CNJR-CGJ/RS

(continua no verso)

Continua na próxima página-----



Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior

CNM: 097360.2.0114390-60



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

03v

114.390

(Provimto nº 01/2020).

Emol.: R\$361,20 (Selo: 0103.07.2200002.05740 = R\$56,50); PED: R\$6,90 (Selo: 0103.01.2500001.49447 = R\$2,10).

Escrevente, Juli Moura Moreira.

[Handwritten signature]

(continua na folha)

Dou fé. Canoas/RS, quarta-feira, 19 de novembro de 2025, às 13h:44m:57s.

Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.

EMOLUMENTOS: R\$76,40 - MP

Certidão digital (Provimto CNJ 127/2022) Matrícula 114.390: R\$44,80 (0103.04.2500001.33998 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0103.03.2500001.46635 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0103.01.2500001.49841 = R\$2,10)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097360 53 2025 00181235 11