Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos - Oficial Registradora

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100099.2.0076723-93

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls	Matrícula
1	76.723

Capão da Canoa, 23 **de** dezembro **de** 2009

IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE NÚMERO J2 (dois) – Um terreno urbano, situado no **Condomínio Horizontal de Lotes denominado Costa Serena**, localizado na praia Capão Novo, antiga parte do Posto 8, no município de Capão da Canoa/RS, constituído do **lote J2 (dois) da Quadra J**, medindo 15,00m (quinze metros) de frente, confrontando a Nordeste com a Circulação 2; 15,00m (quinze metros) nos fundos, confrontando ao Sudoeste com a Área Condominial; por 30,01m (trinta metros e um centímetro) de comprimento de frente à fundos, confrontando a Noroeste, lado direito com o Lote J1 e 30,00m(trinta metros) de comprimento de frente à fundos, confrontando a Sudeste, lado esquerdo, com o Lote J3, tendo área real privativa de 450,07m² (quatrocentos e cinquenta metros e sete decímetros quadrados), área real de uso comum de 597,98m² (quinhentos e noventa e sete metros e noventa e oito decímetros quadrados) e área real total de 1.048,05m² (um mil e quarenta e oito metros e cinco decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum do terreno com o coeficiente de proporcionalidade de 0,003303, distando 389,21m (trezentos e oitenta e nove metros e vinte e um centímetros)da esquina da Circulação 8, localizado no quarteirão formado pelas Circulações 2, e 8, Área Condominial à sudoeste e Área Condominial à noroeste.-
O Condomínio Horizontal de Lotes Costa Serena será efetivado sobre uma área de terras urbana, situada na Praia Capão Novo, antiga parte do posto 8, neste Município de Capão da Canoa/RS, com a área total de 317.293,21 m² (trezentos e dezessete mil, duzentos e noventa e três metros e vinte e um decímetros quadrados), descrito e caracterizado na matrícula 76.262, do Livro 2, Registro Geral desta Serventia.-
PROPRIETÁRIA: **IDEALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.747.332/0001-98, com sede na Avenida Paraguassu, nº 4260, Loja 02 - Posto 04, Capão Novo, nesta cidade de Capão da Canoa/RS.-
PROCEDÊNCIA: Matrícula 76.262, do livro 2 - Registro Geral, desta Serventia.-
PROTOCOLO: 113.125, do Livro 1-Q, de 20 de novembro de 2009.-
Capão da Canoa, 23 de dezembro de 2009.-

Bel. Carlos Henrique dos Santos, Registrador Substituto.-
Emolumentos: R$10,70.-
Selo: 0105.02.0900012.07670 = R$0,30.- ad/ms

Av.1/76.723.- Protocolo nº 113125, do Livro 1-Q, de 20 de novembro de 2009.-
TÍTULO: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.-
A unidade acima descrita faz parte do empreendimento denominado **Condomínio Horizontal de Lotes COSTA SERENA** e encontra-se com incorporação imobiliária registrada sob número um (R.1) na matrícula 76.262, do Livro 2, Registro Geral desta Serventia, que deu origem à presente matrícula. Quando houver a conclusão das obras de infraestrutura, deverá haver comprovação mediante certidão da Prefeitura, ocasião em que o incorporador deverá proceder à instituição condominial definitiva.-
Capão da Canoa, 23 de dezembro de 2009.-

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls	Matrícula
1v	76.723

Capão da Canoa, 23 de dezembro de 2009.-

Bel. Carlos Henrique dos Santos, Registrador Substituto.-
Emolumentos: R$19,10.-
Selo: 0105.03.0900012.03377 = R$0,40.- ad/ms

Av.2/76.723.- Protocolo nº 132070, do Livro 1-U, de 29 de novembro de 2011.-
TÍTULO: REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO.-
Procede-se a esta averbação para fazer constar que o registro da incorporação do Condomínio Horizontal de Lotes denominado **COSTA SERENA** constante do registro um (R.1) da matrícula número 76.262, deste Ofício, **fica revalidado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias,** de acordo com o artigo 33 da Lei 4.591/64, nos termos do requerimento datado em 08 de dezembro de 2011 e demais documentos apresentados, ficando inalterado o memorial, custo global da obra e unitário das economias.
OBSERVAÇÃO: Foi apresentada certidão narratória da 1ª Vara Cível desta Comarca, referente ao processo 141/1.11.0004071-1, valor da ação de R$22.910,00; Certidão narratória da Justiça Federal da 4ª Região, desta Comarca, referente ao processo 5004292-82.2011.404.7121/RS, movido pelo Ministério Público Federal contra a Fepam, Município de Capão da Canoa e a incorporadora; e Certidão positiva de débitos referente a Tributos Municipais, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, no valor de R$216.629,52.-
Capão da Canoa, 15 de dezembro de 2011.-

Bel. Carlos Henrique dos Santos, Registrador Substituto.-
Emolumentos: R$20,70.-
Selo: 0105.03.1000004.13545 = R$0,50.- ws/lgs/ms

Av.3/76.723.- Protocolo nº 186666, do Livro 1-AG, de 26 de janeiro de 2017.-
TÍTULO: INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL E CONCLUSÃO DO CONDOMÍNIO.-
Nos termos do requerimento datado de 12 de dezembro de 2016, acompanhado do Termo de Conclusão de Infraestrutura, datado de 18 de julho de 2013, expedido pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS, fica constando que **todas as obras de infraestrutura do Condomínio Horizontal de Lotes COSTA SERENA foram concluídas pela incorporadora,** pelo que fica instituído definitivamente o condomínio edilício na unidade da presente matrícula.-
ARQUIVAMENTO: Pasta de arquivamento do condomínio.-
Emolumentos: R$33,70.-
Selo: 0105.03.1500001.14232 = R$2,70.-

Continua na ficha seguinte

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 100099.2.0076723-93

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Capão da Canoa, 30 **de** janeiro **de** 2017

Fls	Matrícula
2	76.723

Processamento eletrônico de dados (PED): = R$4,50.-
Selo: 0105.01.1600004.47360 = R$1,40.- ak/fs
Capão da Canoa, 30 de janeiro de 2017.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta.-

R.4/76.723.- Protocolo nº 232466, do Livro 1-AP, de 30 de novembro de 2021.-
TÍTULO: COMPRA E VENDA.-
TRANSMITENTE: IDEALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.747.332/0001-98, com sede na Avenida Pernambuco, nº 1519, conjunto 401, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre/RS.-
ADQUIRENTE: **QCL INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob número 41.199.169/0001-08, com sede na Rua Ignacio Saturnino de Morais, nº 427, sala QCL01, Bairro Centro, na cidade de Canela/RS.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no livro 002 de Transmissões Digitais, folhas 154, sob número 093, em 22 de novembro de 2021, recebida via CRI/RS (Central de Registro de Imóveis/RS).-
VALOR: R$ 123.457,97 (cento e vinte e três mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos).-
AVALIAÇÃO: R$ 207.884,94, pago ITBI conforme guia número 6254.-
OBJETO: O imóvel da presente matrícula.-
OBSERVAÇÃO: Consta na escritura que foram dispensadas as certidões negativas de débito do INSS, da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, nos termos da Portaria conjunta PGFN/SRF número 03, de 22 de novembro de 2005 e da Instrução Normativa MPS/SRP número 03, de 14 de julho de 2005, em nome da empresa vendedora.-
Emolumentos: R$ 937,00.-
Selo: 0105.08.1300005.08519 = R$ 49,50.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 5,30.-
Selo: 0105.01.2100051.10449 = R$ 1,40.- gg/cl/be
Capão da Canoa, 07 de dezembro de 2021.-

Airton Santos, Registrador Substituto.-

Av.5/76.723.- Capão da Canoa, 07 de novembro de 2023.-
TÍTULO: AVERBAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).-
Nos termos do Provimento número 33/2023, da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado do Rio Grande do Sul, fica constando que o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** desta matrícula é **100099.2.0076723-93**.-
Emolumentos: NIHIL.-

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls	Matrícula
2v	76.723

Selo: 0105.04.1500001.70127 = NIHIL.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-
Selo: 0105.01.2300034.06892 = NIHIL.- gcs/cl
Capão da Canoa, 07 de novembro de 2023.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta.-

R.6/76.723.- Protocolo nº 250303, do Livro 1-AT, de 23 de outubro de 2023.-
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-
DEVEDORA: SAINT'GIUSEPPE SPE LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob número 48.500.309/0001-77, com sede na Rua São Pedro, nº 350, sala 23-D, Bairro Centro, na cidade de Gramado/RS.-
CREDORA FIDUCIÁRIA: BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob número 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 1º andar, Conjunto 11, Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP.-
FIDUCIANTE: QCL INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob número 41.199.169/0001-08, com sede na Rua São Pedro, nº 350, sala 23, Bairro Centro, na cidade de Gramado/RS.-
FIADORA: GRAMADO ORTIZ HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob número 49.299.246/0001-03, com sede na Rua São Pedro, nº 350, sala 23H, Bairro Centro, na cidade de Gramado/RS.-
FORMA DO TÍTULO: Contrato de Abertura de Limite de Crédito, Contemplando Empréstimo para Financiamento à Construção, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e outras avenças número 0005778, datado de 10 de outubro de 2023, com força de escritura pública, nos termos do art. 38 da Lei número 9.514, recebido via SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado).-
OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.-
VALOR DO CRÉDITO/PRAZO/FORMA DE PAGAMENTO: R$ 1.587.660,00 (hum milhão, quinhentos e oitenta e sete mil e seiscentos e sessenta reais), a ser pago em 171 (cento e setenta e um) meses, concedido pela credora um período de carência de pagamento dos valores de amortização e juros, pelo prazo de 3 meses, com vencimento da primeira parcela em 20 de fevereiro de 2024 e, da última, em 20 de janeiro de 2038.-
JUROS: Taxa de Juros Efetiva de 1,5851% a.m. e de 20,7703% a.a.-
PRAZO DE CARÊNCIA: 30 (trinta) dias.-
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 3.020.000,00 (três milhões e vinte mil reais).-
CONDIÇÕES: As constantes do contrato.-
OBSERVAÇÃO: Foi apresentada a seguinte certidão em nome da empresa fiduciante: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, expedida em

Continua na ficha seguinte

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Fls	Matrícula
3	76.723

Capão da Canoa, 07 **de** novembro **de** 2023

06 de outubro de 2023, com validade até 03 de abril de 2024, abrangendo inclusive as contribuições sociais.-
Emolumentos: R$ 4.752,80.-
Selo: 0105.09.1300005.03093 = R$ 81,00.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 6,40.-
Selo: 0105.01.2300034.06893 = R$ 1,80.- gcs/cl
Capão da Canoa, 07 de novembro de 2023.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta.-

Av.7/76.723.- Protocolo nº 250303, do Livro 1-AT, de 23 de outubro de 2023.-
TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-
Certifico que a credora fiduciária BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S. A., inscrita no CNPJ/MF sob número 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 1765, Conjunto 11, Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP, conforme prevê a Lei 10.931, **emitiu a cédula de crédito imobiliário representativa do crédito imobiliário constante do registro seis (R.6) desta matrícula**, composta da CCI número 0005778, Série 202310, Integral e Escritural, sendo local da emissão a cidade de São Paulo/SP, sendo fiduciante **QCL INCORPORADORA LTDA** já qualificada no registro seis (R.6) da presente matrícula. **Agente custodiante**: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, inscrita no CNPJ/MF sob número 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre/RS. As demais condições constam na referida cédula.-
Emolumentos: NIHIL.-
Selo: 0105.04.1500001.70128 = NIHIL.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-
Selo: 0105.01.2300034.06894 = NIHIL.- gcs/cl
Capão da Canoa, 07 de novembro de 2023.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta.-

Av.8/76.723.- Capão da Canoa, 15 de julho de 2025.-
TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO.-
Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. O próximo ato continuará na página seguinte.-
Emolumentos: NIHIL.-
Selo: 0105.04.2500012.09525 = NIHIL.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = NIHIL.-

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls	Matrícula
3v	76.723

Selo: 0105.01.2500017.05678 = NIHIL.- cr/aj/fb
Capão da Canoa, 15 de julho de 2025.-

Fábio dos Santos, Escrevente Autorizado.- Fábio dos Santos

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 100099.2.0076723-93

Capão da Canoa, 15 de julho de 2025

Fls.	Matrícula
4	76.723

R.9/76.723.- Protocolo nº 266380, do Livro 1-AX, de 26 de junho de 2025.-
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE - COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA.-
EMITENTE/DEVEDORA: VALE DAS MONTANHAS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob número 50.642.760/0001-70, com sede na Rua Demetrio Pereira dos Santos, 305, Planalto, sala 3, na cidade de Gramado/RS.-
CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS INTEGRANTES DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DA DEFENSORIA PÚBLICA NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 04.694.278/0001-67, com sede na Rua Rodrigo Silva, 26, Centro, na cidade de Rio de Janeiro/RJ.-
GARANTIDORA FIDUCIANTE: QCL INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob número 41.199.169/0001-08, com sede na Rua Demétrio Pereira dos Santos, 305, sala 3, Planalto, na cidade de Gramado/RS.-
AVALISTAS/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: TANIA MARA SCHIMITZ PINHEIRO, administradora, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 003.034.580-46, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número 05096135159, expedida pelo DETRAN/RS, e seu esposo QUELVI LUIS ORTIZ DA SILVA, diretor comercial, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 678.240.720-53, portador da Carteira Nacional de Habilitação número 00857547900, expedida pelo DETRAN/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Vereador Augusto Ferrari, nº 115, Mato Queimado, na cidade de Gramado/RS; GRAMADO ORTIZ HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ sob número 49.299.246/0001-03, com sede na Rua São Pedro, 350, sala 23H, Centro, na cidade de Gramado/RS; SAINT'GIUSEPPE SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob número 48.500.309/0001-77, com sede na Rua Demétrio Pereira dos Santos, 305, sala 02, Planalto, na cidade de Gramado/RS; COLINAS RESIDENCE SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob número 46.477.826/0001-47, com sede na Avenida Primeiro de Maio, 350 Várzea Grande 1º de Maio, na cidade de Gramado/RS; RESIDENCIAL ITAUNA SPE LTDA, inscrito no CNPJ sob número 45.400.428/0001-60, com sede na Rua A, 180, Várzea Grande 1º de Maio (Lot. Itaúna), na cidade de Gramado/RS; QCL INCORPORADORA LTDA, acima qualificada; QUELVI LUIS ORTIZ DA SILVA LTDA, inscrito no CNPJ sob número 10.699.806/0001-73, com sede na Rua Vereador Augusto Ferrari, 115, Mato Queimado, na cidade de Gramado/RS; e, TCHE PIERRE GASTRONOMIA LTDA, inscrita no CNPJ sob número 48.177.899/0001-49, com sede na Rua São Pedro, 318, Centro, na cidade de Gramado/RS.-
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário número 491273, emitida em 03 de julho de 2025, recebida via RI Digital.-
OBJETO: A PROPRIEDADE RESOLÚVEL do imóvel da presente matrícula.-
VALOR DA DÍVIDA/FORMA DE PAGAMENTO/PRAZO: R$ 4.948.842,88 (quatro milhões, novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta e

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior -:-

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls.	Matrícula
4v	76.723

oito centavos), junto com o imóvel da matrícula número 76.744, deste Ofício, a ser pago em 60 (sessenta) parcelas mensais, com vencimento da primeira em 21 de julho de 2025 e da última em 21 de junho de 2030.-
JUROS REMUNERATÓRIOS: Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios Préfixada de 0,9900% a.m. e de 12,5486% a.a.; e Taxa de Juros Remuneratórios Pós-Fixada: Certificado Depósito Interbancário, com percentual de 100,00%..-
PRAZO DE CARÊNCIA: 60 (sessenta) dias.-
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R$ 5.558.106,00 (cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil e cento e seis reais).-
CONDIÇÕES: As constantes do contrato.-
OBSERVAÇÃO: Nos termos do parágrafo 4º, do artigo 22, da Lei 9.514, A presente alienação fiduciária é SUPERVENIENTE à alienação fiduciária objeto do registro seis (R.6) e conforme parágrafo 3º, do artigo 22, da Lei 9.514, torna-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.-
Emolumentos: R$ 5.179,40.-
Selo: 0105.09.1300005.08775 = R$ 94,70.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 6,90.-
Selo: 0105.01.2500017.05679 = R$ 2,10.- cr/aj/fb
Capão da Canoa, 15 de julho de 2025.-

Registro nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FABIO DOS SANTOS:03481145080** em 15/07/2025 às 14:39:19. O hash SHA256 do documento é **3E4054A71F6624B95502959985CAD872A072D091F03DD737A9656FDDE0C3C548**.

Av.10/76.723.- Protocolo nº 273783, do Livro 1-AY, de 23 de março de 2026.-
TÍTULO: AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.-
Nos termos do requerimento datado de 23 de março de 2026, acompanhado da Carta de Habitação número 548/2024 expedida pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS e da CND do INSS, aferição número 90.011.41103/76-001, expedida em 24 de outubro de 2025, recebidos via RI Digital, fica constando que sobre o terreno da presente matrícula foi construído **UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA,** com a área total construída de **416,68 m² (quatrocentos e dezesseis metros e sessenta e oito decímetros quadrados)**, situado na Rua Circulação 02, nº 102. Lançamento efetuado conforme Plantas Aprovadas e Licenciadas através da Análise de Projetos número 3551/2021, conforme projeto número 25911.-
VALOR ATRIBUÍDO: A proprietária declarou que o valor do custo da construção foi de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).-
Emolumentos: R$ 1.230,40.-
Selo: 0105.09.1300005.11408 = R$ 100,20.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600005.18925 = R$ 2,20.- fc/ef/ff

Continua na ficha nº 5

Continua na Próxima Página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNM: 100099.2.0076723-93

Capão da Canoa, 27 de março de 2026	Fls.	Matrícula
	5	76.723

Capão da Canoa, 27 de março de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FELIPE CARDOZO FERNANDES:02350329054** em 27/03/2026 às 09:27:02. O hash SHA256 do documento é **AB3F726194954B0C2BBF900B9126C78828114C228F4C269D3744575ED3FDB9B6**.

Av.11/76.723.- Protocolo nº 274123, do Livro 1-AY, de 02 de abril de 2026.-
TÍTULO: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-
Nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário datado de 24 de julho de 2025, assinado pelos representantes da atual credora VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, e da instituição custodiante OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A, acompanhado da Consulta de Instrumentos Financeiros B3/DIOPE/CCI 10884/2025 emitida pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, em 18 de julho de 2025, fica constando que a **propriedade fiduciária** e a **cédula de crédito imobiliário** constantes do registro seis (R.6) e averbação sete (Av.7) da presente matrícula, ficam **extintas e canceladas** para todos os efeitos de direito, em virtude do pagamento da dívida no valor de R$ 1.587.660,00 (hum milhão, quinhentos e oitenta e sete mil e seiscentos e sessenta reais), retornando a propriedade plena para **QCL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada nos registros quatro e seis (R.4 e R.6) da presente matrícula.-
Emolumentos: R$ 2.741,50.-
Selo: 0105.09.1300005.11549 = R$ 100,20.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600005.26022 = R$ 2,20.- jd/cl/ff
Capão da Canoa, 14 de abril de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FELIPE CARDOZO FERNANDES:02350329054** em 14/04/2026 às 09:13:29. O hash SHA256 do documento é **D1E3362885C9BBFB953F5D4B1BD46D62FC6E62B8A615D3A659CA0F21BAFC9155**.

Av.12/76.723.- Protocolo nº 274123, do Livro 1-AY, de 02 de abril de 2026.-
TÍTULO: AVERBAÇÃO DE EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE.-
Procede-se a esta averbação para constar que, em razão do cancelamento da alienação fiduciária constante do registro seis (R.6) e da cédula de crédito imobiliário, constante da averbação sete (Av.7) da presente matrícula, **a alienação fiduciária da propriedade superveniente constante do registo nove (R.9) da presente matrícula, torna-se plenamente eficaz,** nos termos do artigo 22, § 3º, da Lei número 9.514/97, incluído pela Lei número 14.711/23.-
Emolumentos: R$ 55,10.-

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100099.2.0076723-93

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls.	Matrícula
5v	76.723

Selo: 0105.04.2600009.04109 = R$ 5,50.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600005.26023 = R$ 2,20.- jd/cl/ff
Capão da Canoa, 14 de abril de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FELIPE CARDOZO FERNANDES:02350329054** em 14/04/2026 às 09:13:42. O hash SHA256 do documento é **CBBB0222D5D6FD5CD02283117E34B4DE62A24F23FF4262C565BBE6AC18F2413A**.

Av.13/76.723.- Protocolo nº 274571, do Livro 1-AY, de 17 de abril de 2026.-
TÍTULO: AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL.-
Nos termos do título de transmissão constante do registro a seguir e do § 3º do artigo número 440-AQ, do Provimento CNJ número 195/2025, instruído com consulta ao cadastro municipal expedida por meio do site da Prefeitura Municipal desta cidade, fica constando que a **Inscrição Imobiliária Municipal** do imóvel da presente matrícula é **667.0010.002.000.1**.-
Emolumentos: R$ 55,10.-
Selo: 0105.04.2600009.09620 = R$ 5,50.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600013.06254 = R$ 2,20.- pd/wi/fb
Capão da Canoa, 12 de maio de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FABIO DOS SANTOS:03481145080** em 12/05/2026 às 14:30:16. O hash SHA256 do documento é **441B30C1C954C2D0B8CF43F27B464E0322B3C4625B484A0A651E3BCE80198852**.

Av.14/76.723.- Protocolo nº 274571, do Livro 1-AY, de 17 de abril de 2026.-
TÍTULO: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-
Nos termos da declaração de quitação constante da Escritura Pública de Dação em Pagamento de Imóvel Urbano, lavrada no Tabelionato de Notas de Santa Maria do Herval, Comarca de Dois Irmãos/RS, no Livro 049 de Transmissões Digitais, folha 094, sob número 4.322, em 16 de abril de 2026, assinada pelo representante da credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS INTEGRANTES DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DA DEFENSORIA PÚBLICA NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO LTDA recebido via RI Digital, fica constando que a **propriedade fiduciária** constante do registro nove (R.9) e averbação doze (Av.12) da presente matrícula, fica **extinta e cancelada** para todos os efeitos de direito, em virtude do pagamento da dívida no valor de **R$ 4.948.842,88 (quatro milhões, novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos)**, junto com o imóvel da matrícula 76.744 desta Serventia, retornando a propriedade plena para **QCL INCORPORADORA LTDA**, já qualificada no registro nove (R.9) da presente matrícula.-
Emolumentos: R$ 2.741,50.-
Selo: 0105.09.1300005.11844 = R$ 100,20.-

Continua na ficha nº 6

Continua na Próxima Página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 100099.2.0076723-93

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNM: 100099.2.0076723-93

Fls.	Matrícula
6	76.723

Capão da Canoa, 12 de maio de 2026

Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600013.06255 = R$ 2,20.- pd/wi/fb
Capão da Canoa, 12 de maio de 2026.-

Averbação nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FABIO DOS SANTOS:03481145080** em 12/05/2026 às 14:30:23. O hash SHA256 do documento é **05A103702975F3F4BE1C8930B64BC67C51501FA05D93028FAC4FF2BB82E82921**.

R.15/76.723.- Protocolo nº 274571, do Livro 1-AY, de 17 de abril de 2026.-
TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.-
TRANSMITENTE: QCL INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob número 41.199.169/0001-08, com sede na Rua Demétrio Pereira dos Santos, nº 305, Sala 03, Bairro Planalto, na cidade de Gramado/RS.-
ADQUIRENTE: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS INTEGRANTES DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DA DEFENSORIA PÚBLICA NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 04.694.278/0001-67, com sede na Rua Rodrigo Silva, nº 26, Andar 9, Bairro Centro, na cidade de Rio de Janeiro/RJ.-
ANUENTES: TÂNIA MARA SCHIMITZ PINHEIRO, brasileira, empresária, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 003.034.580-46 e seu esposo QUELVI LUIS ORTIZ DA SILVA, brasileiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 678.240.720-53, residentes e domiciliados na Rua Vereador Augusto Ferrari, n° 115, Mato Queimado, na cidade de Gramado/RS; GRAMADO ORTIZ HOLDING LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 49.299.246/0001-03, com sede na Rua São Pedro, n° 350, Sala 23H, Centro, na cidade de Gramado/RS; SAINT'GIUSEPPE SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob número 48.500.309/0001-77, com sede na Rua Demétrio Pereira dos Santos, n° 305, Sala 02, Planalto, na cidade de Gramado/RS; COLINAS RESIDENCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 46.477.826/0001-47, com sede na Avenida Primeiro de Maio, n° 350, Várzea Grande, na cidade de Gramado/RS; RESIDENCIAL ITAUNA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob número 45.400.428/0001-60, com sede na Rua A, n° 180, Várzea Grande, na cidade de Gramado/RS; QUELVI LUIS ORTIZ DA SILVA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob número 10.699.806/0001-73, com sede na Rua Vereador Augusto Ferrari, n° 115, Mato Queimado, na cidade de Gramado/RS; e TCHE PIERRE GASTRONOMIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob número 48.177.899/0001-49, com sede na Rua São Pedro, n° 318, Centro, na cidade de Gramado/RS.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento de Imóvel Urbano, lavrada no Tabelionato de Notas de Santa Maria do Herval, Comarca de Dois Irmãos/RS, no Livro 049 de Transmissões Digitais, folha 094, sob número 4.322, em 16 de abril de 2026 e Termo de Anuência datado de 05 de maio de 2026, recebidos via RI Digital.-
VALOR: R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).-

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100099.2.0076723-93

CNM: 100099.2.0076723-93

Fls.	Matrícula
6v	76.723

AVALIAÇÃO: R$ 5.558.106,00, pago ITBI conforme guia número 2668/2026.-
OBJETO: O imóvel da presente matrícula.-
OBSERVAÇÃO: Consta na escritura pública que foi dispensada a Certidão Negativa de Débitos conjunta do INSS, da Receita Federal e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, nos termos do Art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1.751/14, em nome da empresa transmitente.-
Emolumentos: R$ 5.482,90.-
Selo: 0105.09.1300005.11845 = R$ 100,20.-
Processamento eletrônico de dados (PED): = R$ 7,30.-
Selo: 0105.01.2600013.06256 = R$ 2,20.- pd/wi/fb
Capão da Canoa, 12 de maio de 2026.-

Registro nato digital assinado eletronicamente pelo escrevente autorizado **FABIO DOS SANTOS:03481145080** em 12/05/2026 às 14:30:27. O hash SHA256 do documento é **CE021DF2C089378560482880 8DD887A3C3FDAE9B1B35E7948D8445D0CD6D21D8**.

A presente Certidão foi emitida via RI Digital. Caso necessário, confirmar sua validade no site https://ridigital.org.br/validacao.aspx
Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Capão da Canoa/RS, terça-feira, 12 de maio de 2026, às 15:12:08

Total: R$ 84,44
Certidão digital Matrícula 76.723: R$ 47,60 (0105.04.2600009.09741 = R$ 5,50)
Busca em livros e arquivos: R$ 14,00 (0105.03.2600008.14293 = R$ 4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$ 7,30 (0105.01.2600013.06482 = R$ 2,20)

Uilian Silveira dos Santos - Escrevente Autorizado

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
100099 53 2026 00053441 93

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KG63H-8R67U-9Q86B-2K6WP

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ri digital
.onr