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

Valide aqui
este documento

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: 097360.2.0169286-78

169.286 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 30 de agosto de 2021

FLS.	MATRÍCULA
01	169.286

IMÓVEL: **TERRENO, com área superficial de 200,00m²** (duzentos metros quadrados), caracterizado como o **Lote 04 da Quadra I, do Loteamento Vida Nova Santa Rita I**, localizado em Nova Santa Rita, na zona urbana, no bairro Califórnia, rua D - trecho 02, distante ao nordeste, 30m da esquina com a rua I, confrontando-se ao SUDESTE, por onde faz frente mede 10m, com a rua D - trecho 02; ao NOROESTE, por onde faz fundos e mede 10m, com o município de Nova Santa Rita; ao SUDOESTE, por 20m, com o lote 5, de VP Negócios Imobiliários Ltda; ao NORDESTE, por 20m, com o lote 3, de VP Negócios Imobiliários Ltda. Situado no quarteirão formado pelas ruas D - trecho 02, J, área de propriedade do município de Nova Santa Rita e rua I.
PROPRIETÁRIA: **VP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 02.191.174/0001-04, com sede na rua Mostardeiro, nº 777, sala 1401, em Porto Alegre/RS.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 166.666, Livro 2-RG.
Protocolo nº 405333, Livro 1-AR em 04/06/2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registrais, conforme art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.
Escrevente, Silena Souza dos Santos.
GR. R$ 27,20. Selo: 0103.01.2100005.09731 - R$ 1,40; 0103.03.2100004.03761 - R$ 2,70.

Av.1/169.286 – Canoas, 30 de agosto de 2021. **OBSERVAÇÃO.**
Esta matrícula foi aberta em razão de registro de **loteamento não pronto**, cujo prazo de execução, conforme cronograma, é de 04 anos, a contar de 24/09/2020. A conclusão do parcelamento do solo, e, consequentemente, do imóvel desta matrícula, fica condicionada à averbação da conclusão das obras de infraestrutura e equipamentos urbanos, que será realizada a pedido da parte interessada, mediante a apresentação de certidão expedida pelo Município. Loteamento registrado sob nº R.8, da matrícula nº 166.666, Livro 2-RG.
Protocolo nº 405333, Livro 1-AR, datado de 04 de junho de 2021. OBS.: Ato praticado na data indicada na parte superior, em virtude da contagem em dobro dos prazos registrais, conforme art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ e art. 7º, parágrafo único, do Provimento nº 17/2020 da CGJ/RS, diante da pandemia da COVID-19.
Escrevente, Silena Souza dos Santos.
GR. Nihil. Selo: 0103.01.2100005.09732 - Nihil; 0103.04.2100002.05490 - Nihil

Av.2/169.286 – Canoas, 24 de fevereiro de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.**
Com base no artigo 235-A da Lei nº 6.015/1973, combinado com o Provimento nº 89/2019 do CNJ, informo que este imóvel possui o seguinte Código Nacional de Matrícula - CNM: **09736.2.0169286-46**.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
RB. Nihil. Selo: 0103.01.2200002.06938 - Nihil; 0103.04.2200002.16860 - Nihil

Av.3/169.286 – Canoas, 24 de fevereiro de 2023. **RETIFICAÇÃO - CADASTRO.**
Com fulcro no disposto no artigo 212 combinado com o artigo 213, I, ambos da Lei nº 6.015/1973, retifico a matrícula, para dizer que o **número do cadastro municipal** do imóvel é **430730**.
Averbação feita em razão de Guia de Arrecadação - ITBI Urbano.
Protocolo nº 443355, Livro 1-BD, datado de 15 de fevereiro de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.

(continua no verso)

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFY8B-KHCL2-DWUQD-J7MV6

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: 097360.2.0169286-78

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

FLS. 01v | MATRÍCULA 169.286

RB. R$ 163,00. Selo: 0103.01.2200002.06939 - R$ 1,80; 0103.04.2200002.16861 - R$ 4,40

R.4/169.286 – Canoas, 24 de fevereiro de 2023. **COMPRA E VENDA**.
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
TRANSMITENTE: **VP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 02.191.174/0001-04, com sede na rua Mostardeiro, nº 777, sala 1401, bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS.
ADQUIRENTES: **LUCIANO DOS SANTOS JAPPE**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, inscrito no CPF número 029.738.370-14, residente e domiciliado na rua Cerejeiras, nº 90, apartamento 337, bairro Caju, em Nova Santa Rita/RS; e **HARDI DARCI JAPPE**, motorista de coleta e entrega, inscrito no CPF número 461.180.200-00, e **ZAIDA ELIZABETE DOS SANTOS JAPPE**, do lar, inscrita no CPF número 659.777.260-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Cerejeiras, nº 90, apartamento 337, bairro Caju, em Nova Santa Rita/RS.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 31.161), firmado com base a Lei nº 9.514/1997, em Nova Santa Rita/RS, aos 02/08/2022. Venda realizada pelo preço de R$82.377,60, a ser pago da seguinte forma: a) 2 parcelas bimestrais de R$744,45 cada uma, vencendo-se a primeira em 15/08/2022; b) 8 parcelas mensais de R$744,45 cada uma, vencendo-se a primeira em 15/12/2022; e c) 180 parcelas mensais de R$744,43 cada uma, vencendo-se a primeira em 15/08/2023, acrescidas de juros remuneratórios até os respectivos vencimentos. Correção/Juros remuneratórios: 9,00% a.a. As parcelas vincendas serão corrigidas de acordo com a variação do IPCA. Avaliação fiscal de R$84.314,00, em 13/12/2022. ITBI quitado.
Protocolo nº 443355, Livro 1-BD, datado de 15 de fevereiro de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
RB. R$ 496,60. Selo: 0103.01.2200002.06940 - R$ 1,80; 0103.07.2100002.17583 - R$ 48,30

R.5/169.286 – Canoas, 24 de fevereiro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**
OBJETO: O **imóvel** desta matrícula.
DEVEDORES FIDUCIANTES: **LUCIANO DOS SANTOS JAPPE**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, inscrito no CPF número 029.738.370-14, residente e domiciliado na rua Cerejeiras, nº 90, apartamento 337, bairro Caju, em Nova Santa Rita/RS; e **HARDI DARCI JAPPE**, motorista de coleta e entrega, inscrito no CPF número 461.180.200-00, e **ZAIDA ELIZABETE DOS SANTOS JAPPE**, do lar, inscrita no CPF número 659.777.260-15, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Cerejeiras, nº 90, apartamento 337, bairro Caju, em Nova Santa Rita/RS.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **VP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ número 02.191.174/0001-04, com sede na rua Mostardeiro, nº 777, sala 1401, bairro Rio Branco, em Porto Alegre/RS.
TÍTULO: Instrumento particular (Contrato nº 31.161), firmado com base a Lei nº 9.514/1997, em Nova Santa Rita/RS, aos 02/08/2022. O objeto acima especificado foi alienado à parte credora, em caráter fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$82.377,60. A dívida será paga na forma discriminada no registro supra. Para os fins do artigo 26, §2°, da Lei n° 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência de 15 dias, contados da data do vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Para os efeitos do artigo 27 da mesma lei, a garantia foi avaliada

(continua na folha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFY8B-KHCL2-DWUQD-J7MV6

Continua na próxima página-:-

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 -:-

CNM: 097360.2.0169286-78

Valide aqui
este documento

169.286 — MATRÍCULA —

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Canoas, 24 de fevereiro de 2023

FLS. 02 | MATRÍCULA 169.286

em R$82.377,60.
Protocolo nº 443355, Livro 1-BD, datado de 15 de fevereiro de 2023.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
RB. R$ 496,60. Selo: 0103.01.2200002.06941 - R$ 1,80; 0103.07.2100002.17584 - R$ 48,30

Av.6/169.286 – Canoas, 07 de outubro de 2024. **CONCLUSÃO - OBRAS DE INFRAESTRUTURA.**
Com base no artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973, procedo à presente averbação para consignar a conclusão parcial das obras de infraestrutura e equipamentos urbanos do Loteamento Vida Nova Santa Rita I. Sendo assim, fica suprida a pendência noticiada na **Av.1**, estando o imóvel desta matrícula regular no que tange a sua conclusão. Averbação feita em razão de requerimento, instruído de Termo de Recebimento Parcial de Loteamento, expedido pelo Município, em 12/09/2024.
Protocolo nº 479300, Livro 1-BO, datado de 24 de setembro de 2024.
NS. Nihil. Selo: 0103.01.2400001.09122 - Nihil; 0103.04.2400001.03167 - Nihil.
Escrevente, Juli Moura Moreira.

Av.7/169.286 – Canoas, 07 de outubro de 2026. **TRANSIÇÃO DE SISTEMA – ESCRITURAÇÃO DIGITAL.**
Com base no artigo 464-A da CNNR-CGJ/RS (Prov. 44/2024), procede-se à esta averbação de ofício, para informar que esta matrícula passará a receber escrituração em meio exclusivamente eletrônico, sem impressão em papel, a partir da folha seguinte a deste ato, encerrando-se a escrituração física.
Emol: R$0,00 (Selo: 0103.04.2600002.18480 = R$0,00); PED: R$0,00 (Selo: 0103.01.2500003.72338 = R$0,00) - AGNR.
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 08/10/2026 às 15:59:54. O hash SHA256 do documento é E7A27A7E1B557812FA9D9D95A66F31F4F658C19169C2821948CADE35E0FA4387.

Av.8/169.286 - Canoas, 07 de outubro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
Com base no disposto no artigo 26, §7°, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matricula em favor da parte credora, **VP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente qualificada no **R.5**, 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 13/08/2026, 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$82.377,60 e avaliação fiscal de R$119.902,00, em 21/08/2026).
Protocolo nº 527445, Livro 1-CE, datado de 28 de setembro de 2026.
Emol: R$ 332,50 (Selo: 0103.07.2200002.13311 = R$ 59,80); PED: R$ 7,30 (Selo: 0103.01.2500003.72339 = R$ 2,20).
Ato assinado digitalmente pela escrevente THAISE GEPPERT MURIALDO:03386389031 em 08/10/2026 às 15:59:58. O hash SHA256 do documento é 09031CF183CA7CDD9C278B32C8B44F1CC205D5CF2AD3D77E49D34C5B43F7C9A8.

(continua no verso)

Dou fé. Canoas/RS, terça-feira, 13 de outubro de 2026, às 09h00m41s. Certidão de inteiro teor emitida e assinada digitalmente, verificável por meio do código QR localizado na parte superior.

EMOLUMENTOS: R$81,00 - JM
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 169.286: R$47,60 (0103.04.2600002.19119 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0103.03.2600003.06560 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0103.01.2500003.73552 = R$2,20)

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 2026 00172063 40

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFY8B-KHCL2-DWUQD-J7MV6

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