



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 097279.2.0109654-98



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

17 de março de 2016

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 1 | 109.654 |

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na área denominada "Zona de Urbanização Específica - ZUE", no condomínio horizontal residencial de lotes **GREEN SAILS**, Lagoa da Pinguela, neste município de Osório, constituído do lote nº22, da quadra 2, da Vila dos Aguapés, tendo as seguintes medidas e confrontações: com acesso pela portaria principal adentrando pela rua B, contornando na primeira rua a direita, sendo o sexto e penúltimo lote a esquerda da rua C. Pela frente com a rua C, ao Leste, mede 15,00 metros, por um lado, ao Norte mede 30,00 metros, dividindo-se com o lote nº 21, por outro lado, ao Sul mede 30,00 metros, dividindo-se com o lote nº23, ao fundo, ao Oeste mede 15,00, dividindo-se com parte do lote nº 12 e do lote nº13, tendo uma área real privativa de 450,05m², uma área real total de 940,35m², uma área de uso comum real de 471,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011771 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

PROPRIETÁRIA: VELEIROS DA LAGOA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ 12.293.283/0001-96, com sede na Avenida Paraguassu, nº 859, Anexo I, Bairro Zona Nova, cidade de Capão da Canoa, RS.

PROCEDÊNCIA: Livro 2 Av.25/56.361, deste ofício. Matrícula aberta em virtude do requerimento assinado em 03 de dezembro de 2015 e processo de Incorporação arquivado neste Ofício. Emol. R\$21,20. Selo: 0400.01.1600003.03151 - R\$0,40; 0400.03.1600004.00406 - R\$0,70

Astor Azeredo - Registrador Designado

Av.1/109.654, em 17 de março de 2016. Prot.1-X, nº 211116, de 23/02/2016.

A unidade acima descrita faz parte do empreendimento denominado Condomínio Horizontal Residencial de Lotes **GREEN SAILS**, e encontra-se com incorporação imobiliária registrada sob nº24 na matrícula nº56.361 do Livro 2-RG, que deu origem à presente matrícula. Por ocasião da conclusão das obras de infraestrutura e comprovação por parte do empreendedor, será procedida à instituição condominial. Dou fé. Emol. R\$34,90. Selo: 0400.01.1600003.03152 - R\$0,40; 0400.03.1600004.00407 - R\$0,70

Astor Azeredo - Registrador Designado

R.2/109.654, em 11 de fevereiro de 2019. Prot. 225451, de 07/02/2019.

TÍTULO: Hipoteca.

CREDORA HIPOTECÁRIA: J.M. PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 92.598.739/0001-65, com sede na Rua Cruz e Souza, nº 461, na cidade de Caxias do Sul/RS.

DEVEDORA HIPOTECANTE: DH-X CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.005.727/0001-85, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 363, bairro Bela Vista, na cidade de Alvorada/RS.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: VELEIROS DA LAGOA INCORPORAÇÃO DE

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->



Valide aqui a
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097279.2.0109654-98

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 1v | 109.654 |

IMÓVEIS EIRELI- EPP, inscrita no CNPJ sob nº 12.293.283/0001-96, com sede na Avenida Paraguassu, nº 1997, sala 201, bairro Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária, lavrada em 06 de fevereiro de 2019, pelo Tabelionato de Notas de Alvorada/RS (Lº 81, fls. 188, nº geral 5.008, nº de ordem 16.543).

OBJETO DA GARANTIA DA HIPOTECA: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: R\$8.924.000,00, juntamente com outros imóveis.

FORMA DE PAGAMENTO: A dívida confessada deverá ser paga em acordo com as cláusulas contratuais e através da área construída no mesmo local do imóvel objeto da promessa de compra e venda, mediante entrega à credora hipotecária das unidades autônomas do empreendimento imobiliário comercial denominado "Unidade Kroton Alvorada", a ser construído.

CONDIÇÕES: As da Escritura. A unidade está pendente de conclusão jurídica (Av.1).

Dou fé. Registradora Cláudia Tutikian Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$1.940,40 + Processamento Eletrônico: R\$4,90
Selo(s): 0400.09.1800013.00320 R\$61,40; 0400.01.1800016.03800 R\$1,40

Av.3/109.654, em 24 de fevereiro de 2021. Prot. 233153, de 11/02/2021.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Procedese esta averbação, em virtude do Termo de Quitação outorgado pelo credor, em 30 de julho de 2020, arquivado nesta serventia, para constar que a garantia da hipoteca objeto no R.2 da presente matrícula, fica extinta e cancelada para todos os efeitos.

Dou fé. Escrevente Fátima Bernardes Klein Fátima Bernardes Klein.
Emolumentos: R\$78,50 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selo(s): 0400.04.1800015.37254 R\$3,30; 0400.01.2000002.33278 R\$1,40.

Av.4/109.654, em 24 de fevereiro de 2021. Prot. 233153, de 11/02/2021.

AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE DADOS: Procedese esta averbação, em virtude do Art. 416, XVII da CNRR/RS, para constar que, até a presente data, conforme cancelamento na Av.3, permanece em vigor a seguinte restrição nesta matrícula: Pendência de Regularização Registral, conforme Av.1.

Dou fé. Escrevente Fátima Bernardes Klein Fátima Bernardes Klein.
Emolumentos: R\$39,30 + Processamento Eletrônico: R\$5,30.
Selo(s): 0400.04.1800015.37293 R\$3,30; 0400.01.2000002.33429 R\$1,40.

Av.5/109.654, em 30 de novembro de 2022. Prot. 241632, de 25/11/2022.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Procedese esta

CONTINUA A FOLHAS 2

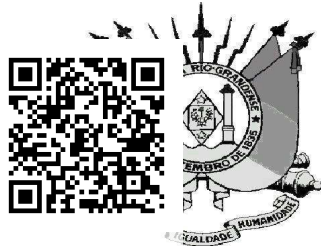
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62VYM-JJPG-C7KPV-U7ELH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

Valide aqui este documento

continuação->.....

CNM: 097279.2.0109654-98



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

30 de novembro de 2022

FLS.

2

MATRÍCULA

109.654

averbação, em virtude do requerimento assinado em 27 de setembro de 2022, instruído com o Ato Constitutivo de Transformação de Eireli para Ltda, assinado em 12 de novembro de 2019, devidamente registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 43208594464, em 14 de janeiro de 2020, para constar que fica alterada a denominação social da proprietária da presente matrícula para **VELEIROS DA LAGOA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Avenida Paraguassú, nº 1997, sala 201, bairro Centro, no município de Capão da Canoa/RS, inscrita no CNPJ nº 12.293.283/0001-96.

Dou fé. Escrevente Fátima Bernades Klein Fátima Bernades Klein.
Emolumentos: R\$98,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,00.
Selo(s): 0400.04.2100003.32059 R\$4,40; 0400.01.2200001.47282 R\$1,80.

Av.6/109.654, em 30 de novembro de 2022. Prot. 241632, de 25/11/2022.

AVERBAÇÃO DE CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Nos termos do requerimento de parte interessada e declaração da empresa, datado de 27 de setembro de 2022, instruído com a Carta de Habitação nº 198/2021, expedida em 16 de novembro de 2021, Processo de Plantas nº 1011/2014 e Processo de Habite-se nº 557/2021, Licença de Operação LO nº 011/2020, expedida em 01 de julho de 2020, Ofício nº 288/2022 SOS, expedido em 29 de setembro de 2022, Alvará nº 213/17, expedido em 14 de julho de 2017, todos emitidos pela Prefeitura Municipal de Osório/RS, TRT nº CFT2202100482, e CND do INSS, Aferição nº 60.025.43008/75-002, emitida em 24 de junho de 2022, fica constando que a construção do **Condomínio Green Sails**, sito na Rodovia BR 101, Km 71, bairro Agupés, bem como a conclusão do lote descrito nesta matrícula, ambos objeto da incorporação registrada no R.24/56.361, foi concluída e instituído o condomínio, conforme Av.31 e R.32/56.361.

Dou fé. Escrevente Fátima Bernades Klein Fátima Bernades Klein.
Emolumentos: Nihil - AGNR - Ato gratuito não ressarcível. Selo: 0400.04.2100003.32060.

Av.7/109.654, em 30 de novembro de 2022. Prot. 241632, de 25/11/2022.

CANCELAMENTO DA PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL: Procede-se esta averbação, em virtude do requerimento assinado em 27 de setembro de 2022, instruído com a Licença de Instalação expedida pela Fepam LI nº 531/2015, expedida em 29 de julho de 2015, Licença de Instalação nº 012/2019, expedida em 27 de novembro de 2019, Licença de Operação LO nº 011/2020, expedida em 01 de julho de 2020, Ofício nº 288/2022 SOS, expedido em 29 de setembro de 2022, todos emitidos pela Prefeitura Municipal de Osório/RS, e TRT nº CFT2202100482, para constar que conforme conclusão e instituição condominial na Av.6 da presente matrícula, a pendência de regularização registral da Av.1 e Av.4 fica extinta e

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/62VYM-JJPG-C7KPV-U7ELH

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validade aqui **at**inuação->:-----
este documento

CNM: 097279.2.0109654-98



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

| | |
|------|-----------|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 2v | 109.654 |

cancelada para todos os efeitos.

Dou fé. Escrevente *Fátima* Fátima Bernardes Klein.
Emolumentos: R\$44,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,00.
Selo(s): 0400.04.2100003.32061 R\$4,40; 0400.01.2200001.47284 R\$1,80.

Av.8/109.654, em 15 de março de 2023. Prot. 243163, de 13/03/2023.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO: Procede-se esta averbação, nos termos do requerimento e declaração do incorporador, datado de 07 de fevereiro de 2023, em razão de ter erro evidente no memorial descritivo apresentado à época, instruído com memorial descritivo, planta e RRT nº 12870689, assinados pelo proprietário e responsável técnico, Arquiteto André de Oliveira Schultz Bertrand, CAU A360716, para constar que conforme retificação da Av.34/56.361, o imóvel objeto da presente matrícula passa a ter a seguinte descrição: Um terreno urbano, situado na área denominada "Zona de Urbanização Específica - ZUE", no Condomínio Horizontal Residencial de lotes **GREEN SAILS**, Lagoa da Pinguela, neste município de Osório/RS, constituído do lote nº 22, da quadra 2, da Vila dos Aguapés, tendo as seguintes medidas e confrontações: com acesso pela portaria principal adentrando pela Rua B, contornando na primeira rua a direita, sendo o sexto e penúltimo lote a esquerda da Rua C. Pela frente com a Rua C, ao Leste, mede 15,00 metros, por um lado, ao Norte mede 30,00 metros, dividindo-se com o lote nº 21, por outro lado, ao Sul mede 30,00 metros, dividindo-se com o lote nº 23, ao fundo, ao Oeste mede 15,00, dividindo-se com parte do lote nº 12 e do lote nº 13, tendo uma área real privativa de 450,00m², uma área real total de 902,19m², uma área de uso comum real de 452,19m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011294 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

Dou fé. Registradora *Cláudia* Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$156,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.
Selo(s): 0400.04.2100003.42450 R\$4,40; 0400.01.2200001.73200 R\$1,80.

R.9/109.654, em 08 de maio de 2023. Prot. 243923, de 04/05/2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: VELEIROS DA LAGOA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 12.293.283/0001-96, com sede na Avenida Paraguassú, nº 1997, SALA 201, bairro Centro, na cidade de Capão da Canoa/RS.

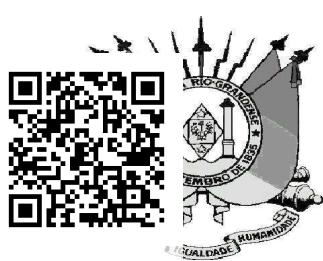
ADQUIRENTE: SILVIA REGINA TESTA FREITAS, brasileira, solteira, empresária sócia de empresa, CNH 00447778530 DETRAN/SC, CPF nº 439.993.520-00, residente e domiciliada na Rua das Baronesas, nº 541, bairro Pedra Branca, na cidade de Palhoça/SC.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 05 de abril

CONTINUA A FOLHAS 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62VYM-JJPG-C7KPV-U7ELH>

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

Valide aqui este documento

continuação->.....

CNM: 097279.2.0109654-98



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO

08 de maio de 2023

FLS.

MATRÍCULA

3

109.654

de 2023, no Tabelionato de Notas de Xangri-Lá/RS (Lº 002, fls. 199, nº 155).

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR ATRIBUÍDO: R\$160.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$237.014,26. Guia de ITBI nº 80/2023.

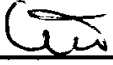
CONDIÇÕES: As da Escritura.

OBSERVAÇÕES: As obrigações fiscais e condominiais foram atendidas quando da lavratura da Escritura. Até o presente ato, conforme Av.3, Av.6 e Av.7, não constam ônus nesta matrícula.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$1.138,40 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.
Selo(s): 0400.08.1800013.04425 R\$65,30; 0400.01.2200001.87128 R\$1,80.

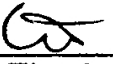
Av.10/109.654, em 08 de maio de 2023. Prot. 243923, de 04/05/2023.

AVERBAÇÃO DE SETOR: Procede-se esta averbação, em virtude da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 05 de abril de 2023, no Tabelionato de Notas de Xangri-Lá/RS (Lº 002, fls. 199, nº 155), para constar que o imóvel da presente matrícula localiza-se no setor 884.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$105,20 + Processamento Eletrônico: R\$6,40.
Selo(s): 0400.04.2100003.47684 R\$4,40; 0400.01.2200001.87195 R\$1,80.

Av.11/109.654, em 23 de setembro de 2025. Prot. 255619, de 12/09/2025.

AVERBAÇÃO DE DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Procede-se esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 12 de setembro de 2025, no Tabelionato de Notas de Rolante/RS (Lº 002-1, fls. 182, nº 085/040), para constar que o imóvel da presente matrícula, possui a designação cadastral sob nº 65080.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$114,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.
Selo(s): 0400.04.2400003.39549 R\$5,20; 0400.01.2500002.03004 R\$2,10.

Av.12/109.654, em 23 de setembro de 2025. Prot. 255619, de 12/09/2025.

AVERBAÇÃO DE QUITAÇÃO GERAL: Procede-se esta averbação, para constar a quitação geral dos atos lançados nesta matrícula, até a presente data, em virtude das quitações e cancelamentos nas Avs. 3, 6 e 7, da presente matrícula.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.
Emolumentos: R\$52,00 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62VYM-JJPG-C7KPV-U7ELH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui a continuação -> este documento

CNM: 097279.2.0109654-98



REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO - RIO G. DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

23 de setembro de 2025

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 3v | 109.654 |

Selo(s): 0400.04.2400003.39550 R\$5,20; 0400.01.2500002.03005 R\$2,10.

R.13/109.654, em 23 de setembro de 2025. Prot. 255619, de 12/09/2025.

TÍTULO: Dação em Pagamento.

TRANSMITENTE: SILVIA REGINA TESTA FREITAS, brasileira, solteira, empresária, CNH 00447778530, CPF nº 439.993.520-00, residente e domiciliada na Rua das Baronesas, nº 541, bairro Pedra Branca, na cidade de Palhoça/SC.

ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS, inscrita no CNPJ sob nº 95.213.211/0001-19, com sede na Rua Conceição, nº 364, sala 03, bairro Centro, na cidade de Rolante/RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 12 de setembro de 2025, no Tabelionato de Notas de Rolante/RS (Lº 002-1, fls. 182, nº 085/040).

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula.

VALOR: R\$287.000,00.

AVALIAÇÃO: R\$509.918,17. Guia de ITBI nº 1433/2025.

CONDIÇÕES: As da Escritura.

OBSERVAÇÃO: Até o presente ato, conforme Av.12, não constam ônus nesta matrícula.

Dou fé. Registradora  Dra. Cláudia Fonseca Tutikian.

Emolumentos: R\$2.324,60 + Processamento Eletrônico: R\$6,90.

Selo(s): 0400.09.2500001.00003 R\$94,70; 0400.01.2500002.03007 R\$2,10.

CONTINUA A FOLHAS



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:

097279 53 2026 24125941 91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62VYM-JJPG-C7KPV-U7ELH>

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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 24 DE MARÇO DE 2026.
 Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora
 Fátima Bernardes Klein; Michele de Oliveira Firme, Escreventes
 Sérgio Fonseca Tutikian; Gabriela de Castro Kraemer, Escreventes
 certidão digital R\$ 82,38 (Selo TJ-RS: 0400.04.2400003.60451)

Protocolo SAEC/ONR: S26030814036D

Total -----> R\$ 82,38

Rua José Sebastião dos Santos, 102 - Centro - Tel. (51) 2161-7826 - www.riosorio.com.br - CEP: 95520-000 - Osório/RS