



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 10

Comarca de Alvorada/RS

Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS

Bonifacio Hugo Rausch - Registrador

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 seguinte teor:

CNM: 097006.2.0023627-53

23.627
- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Alvorada, 22 de Junho de 1982

FLS. 1
MATRÍCULA 23.627

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de duzentos metros quadrados (200,00 m²), constituído do lote número trinta e um(31), da quadra "A-42", formada pela avenida "C" e ruas números cinquenta e nove(59), noventa e seis(96) e cem(100), do loteamento denominado "ALGARVE", situado no distrito sede deste município de Alvorada, RS., zona urbana, medindo oito metros(8m00) de frente, por vinte e cinco metros(25m00) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo-se: pela frente, ao SE, com a rua número cem(100); pelos fundos, ao NO, com o lote número vinte e quatro(24); por um lado, ao NE, com os lotes números vinte e oito(28), vinte e nove(29) e trinta(30); e pelo outro lado, ao SO, com o lote número trinta e dois(32); distante vinte e cinco metros(25m00) da esquina da avenida "C".

PROPRIETÁRIAS: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUERINO LTDA., com sede na avenida Assis Brasil, n.º 4.600, com CGC 92.873.140/0001-92, INCOBEL - INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na rua Augusto Meyer, n.º 80, com CGC 87.159.000/0001-17 e BOLOGNESI ENGENHARIA LTDA., com sede na avenida Plínio Brasil Milano, n.º 607, com CGC 88.298.138/0001-60, todas em Porto Alegre, RS. São proprietárias nas proporções de 50,00%, 40,09% e 09,91%, respectivamente.

REGISTRO ANTERIOR: R-7-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício.

[Assinatura]
O OFICIAL

AV-1- 23.627, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-7-4.900 e R-7-5.204, atualmente transportados à AV-5-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., com sede na rua dos Andradas, n.º 945, em Porto Alegre, RS, com CGC 92.859.800/0001-80, para a garantia da dívida de Cr\$ 2.722.430.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

[Assinatura]
O OFICIAL

AV-2- 23.627, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-9-4.900 e R-9-5.204, atualmente transportados à AV-2-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Incobel - Incorporações e Construções Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., supra qualificada, para a garantia da dívida de Cr\$ 2.000.000.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

[Assinatura]
O OFICIAL

AV-3- 23.627, em 22 de Junho de 1982. Conforme R-11-4.900 e R-11-5.204, atualmente transportados à AV-3-20.514, do Livro N.º 2 deste Ofício, a parte ideal do imóvel acima matriculado, juntamente com outras, foi dada pela proprietária Bolognesi Engenharia Ltda., já qualificada, em primeira e especial hipoteca à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., supra qualificada, para a garantia de Cr\$ 493.500.000,00, pagável em 36 meses, a taxa nominal de juros de 10% ao ano.

[Assinatura]
O OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFBEY-GXXED-PYNNNS-VNHLX>

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 - - - - -
Valide aqui
este documento

CNM: 097006.2.0023627-53



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO N.º - 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA
1v. 23.627

AV-4-23.627, em 01 de setembro de 1982. Conforme autorização da credora hipotecária Habitasul - Crédito Imobiliário S.A., já qualificada, datada de 30.06.1982, cancelo as AV-1, AV-2 e AV-3-23.627 retro.

O OFICIAL

R-5-23.627, em 01 de setembro de 1982. TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTES: Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., Incobel — Incorporações e Construções Ltda. e Bolognesi Engenharia Ltda., retro qualificadas.
ADQUIRENTE: IZAL-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua José Bisol, nº1568, em Caxias do Sul, RS., com CGC 88.271.408/0001-49.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular firmado em 30.06.1982.
VALOR: Cr\$ 259.414.475,82, juntamente com outros imóveis.

O OFICIAL

R-6-23.627, em 01 de setembro de 1982. Conforme instrumento particular de contrato de compra e venda e de abertura de crédito para urbanização de área para fins habitacionais e para construção de prédios residenciais, com pacto adjeto de hipoteca firmado em 30.06.1982, a proprietária acima qualificada, deu em primeira e especial hipoteca o imóvel retro matriculado, com todas as acessões, construções e benfeitorias que lhe corresponder, juntamente com outros, à HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, pelo valor de Cr\$ 1.411.682.000,00 para garantia da dívida de Cr\$ 1.247.200.000,00, pagável em 36 meses, a taxa de juros de 10,0% ao ano e a efetiva de 10,472% ao ano.

O OFICIAL

AV-7-23.627, em 01 de outubro de 1998. Conforme a autorização da credora hipotecária constante do instrumento particular de transmissão de propriedade de bens imóveis a título de dação em pagamento firmado em 04.05.1990, cancelo o R-6-23.627 supra.
Protocolo nº66.188, de 23.09.1998.
Emolumentos: R\$18,70

Marcus Aurelio Reis
Oficial

R-8-23.627, em 01 de outubro de 1998. TÍTULO: Dação em Pagamento.
TRANSMITENTE: Izal - Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada.
ADQUIRENTE: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede na rua General João Manoel, 157, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular firmado em 04.05.1990.
VALOR: Cr\$905.955,36, arbitrado para efeitos fiscais em Cr\$356.301.000,00., juntamente com outros imóveis.
OBSERVAÇÃO: A outorgante não apresentou a CND do IAPAS, amparada no item 10, letra "C", da OS/IAPAS nº60/84.
Protocolo nº66.188, de 23.09.1998.
Emolumentos: R\$42,00.

Marcus Aurelio Reis
Oficial

CONTINUA A FOLHAS

(2)

Marcus Aurelio Reis
Oficial

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-
Valide aqui
este documento.

CNM: 097006.2.0023627-53

23.627
- MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

Alvorada, 31 de janeiro de 20 05.

FLS.	MATRÍCULA
2	23.627

R-9-23.627, em 31 de janeiro de 2005. TÍTULO: Compra Venda.
TRANSMITENTE: Habitasul Crédito Imobiliário S/A., já qualificada.
ADQUIRENTE: **HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, inscrita no CNPJ/MF 03.078.261/0001-12, com sede na rua General João Manoel, nº157, 13º andar, em Porto Alegre, RS.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 22.12.2004, pelo 2º Tabelionato de Porto Alegre, RS., no Livro nº396, sob o nº29.936-35.168.
VALOR: R\$6.645,58, arbitrado para efeitos fiscais em R\$26.000,00.
CONDIÇÕES: Fica fazendo parte integrante da referida Escritura Pública acima mencionada, todas as obrigações arroladas na Escritura Pública Padrão Declaratória lavrada em 16.11.2000, pelo 2º Tabelionato de Porto Alegre, RS., no Livro C 361, fls.10, sob nº21.894, registrada neste Ofício Imobiliário no Livro Nº3 - Registro Auxiliar, sob nº707, de 17.01.2001. Protocolo nº89.717, de 07.01.2005.
Emolumentos: R\$141,20.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

R-10-23.627, em 17 de maio de 2005. TÍTULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Habitasul Desenvolvidimentos Imobiliários S/A., com sede na rua General João Manoel, 157, 14º andar, já qualificada. ADQUIRENTES: CRISTIANO RODRIGUES LOZADA, comerciante, com CPF/MF 784.629.400/87 e sua mulher GISELE CRISTINA DA SILVA LOZADA, industrial, com CPF/MF 785.363.910/49, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 0982, do Livro Nº 3 - Registro Auxiliar do Ofício do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre, RS., domiciliados na avenida Antonio de Carvalho, 1989, casa 012, Jardim Carvalho, em Porto Alegre, RS.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e construção e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - carta de crédito individual FGTS com utilização do FGTS do(s) comprador(es)/devedor(es) firmado em 26.04.2005, com força de Escritura Pública, conforme Leis de nºs. 4.380, de 21.08.1964 e 5.049, de 29.06.1966.

VALOR: R\$17.900,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$25.000,00. Protocolo nº 90.542, de 27.04.2005.

Emolumentos: R\$140,40.

Marcus Aurélio Reis
Oficial

R-11-23.627, em 17 de maio de 2005. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e construção e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - carta de crédito individual FGTS com utilização do FGTS do(s) comprador(es) deve-

RSO
Marcos Aurélio Reis
Oficial

Continua na Próxima Página -

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

ridigital



CNM: 097006.2.0023627-53

23.627
MATRÍCULA-



Alvorada, 19 de setembro de 2013

FLS.	MATRÍCULA
3	23.627

R-14-23.627, em 19 de setembro de 2013. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº. 237/1377/26092013-01, emitida em 26.08.2013, por **GISELE CRISTINA DA SILVA LOZADA**, brasileira, casada, empresária, identidade nº. 5063836241, inscrita no CPF/MF sob nº 785.363.910-49, domiciliada na Rua Condorez, nº 249, Algarve, em Alvorada, RS., nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, o proprietário terceiro garantidor **CRISTIANO RODRIGUES LOZADA**, brasileiro, casado, comerciante, identidade nº. 1067524461, inscrito no CPF/MF sob nº 784.629.400-87, domiciliado na Rua Condorez, nº 249, Algarve, em Alvorada, RS., **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, em Osasco, SP., **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante, possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel**, para a garantia da dívida R\$ 100.000,00, pagável em 120 meses, sendo o valor da parcela de R\$ **1.849,89**, com taxas efetivas de juros de **1,48%** ao mês e de **18,97%** ao ano, com o vencimento da primeira parcela em 10.11.2013 e da última em 10.10.2023, sendo a praça para pagamento a de Porto Alegre, RS., ficando estabelecido o prazo de carência de 15 dias contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, após a qual não tendo sido liquidada a dívida, o credor terá o direito de expedir a intimação. As partes avaliam o imóvel em R\$ 135.000,00, para fins de venda em público leilão.

OBSERVAÇÃO (CERTIDÕES): Foram apresentadas junto ao documento acima, as Certidões em nome da empresa da emitente, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 09.022.523/0001-03: do INSS nº. 001902013-19001523, expedida em 13.09.2013 e da Receita Federal - Código de controle FCB1.FC16.A09E.EE37, expedida em 06.09.2013 às 14:48:33.

Protocolo n° 124.172, de 27/08/2013.

Emolumentos: R\$ 417,70.

Selo: 0001.01.1300002.06632 - R\$ 0.30:

0001.07.0700017.08148 - R\$ 8,10.

Orlitz

João Rodrigo A. Nunes
Escrevente Autorizado

AV-15-23.627, em 07 de janeiro de 2019.

AVERBACAO PREMONITÓRIA - CONF.

ART. 828 DO NCPC: Conforme requerimento datado de 07.12.2018 e certidão expedida em 26.10.2018, pela Vara Cível do Foro Regional Alto Petrópolis da Comarca de Porto Alegre RS., assinado pelo Ilmo. Sr. Daniel Motta Satos, Escrivão, extraída do processo de Execução de Título Extrajudicial nº. 001/1.10.0315280-6, arquivada neste Ófício, e, com base no artigo 828 da Lei nº. 13.105, de 16.03.2015 - Novo Código de Processo Civil, certifico que tramita naquele Juizado de Direito o referido processo, que a **exequente FUNDAÇÃO APLUB DE CRÉDITO EDUCATIVO - FUNDAPLUB**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 88.926.381/0001-85 move contra os **executados GISELE CRISTINA DA SILVA LOZADA e RODRIGO CUNHA DA SILVEIRA**, já qualificados.

Protocolo n.º 149.906, de 19/12/2018.

Eu, José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto, conferi e assino. (RAML)

Registrador Substituto -

Continua na folha 3 verso

Continua na Próxima Página



23.627

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM:

CNM: 097006.2.0023627-53

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 26 de setembro de 2025

5

23.627

R-25-23.627, em 26 de setembro de 2025.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: PATRICIA DAITX RODRIGUES, brasileira, solteira, maior, autônoma, portadora do documento nacional de identificação, nº. 01258269074, inscrita no CPF/MF sob nº 012.582.690-74, domiciliada na Rua Condores, nº. 249, Jardim Algarve, em Alvorada, RS.

ADQUIRENTE: DEIVIDI SOARES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, diretor, identidade nº. 03657563008, inscrito no CPF/MF sob nº 036.575.630-08, domiciliado na Rua Erico Verissimo, nº. 90, casa, Aparecida, em Alvorada, RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e suas alterações .

VALOR: R\$ 800.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 800.000,00

OBJETO: 100% do imóvel.

Protocolo n° 189.116. de 15/09/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é 28F4B46007B88A3AE3C028C55E53139FDBA2F20A6360EE6A2D3BC17942CEFD5E.

Emol: Registro com valor declarado: R\$ 3.266,60 (0001.09.0700017.02961 = R\$ 94,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.88319 = R\$ 2,10)

R-26-23.627, em 26 de setembro de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato

por instrumento particular acima registrado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, **o comprador devedor/fiduciante**, acima qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2041 e 2235, em São Paulo, SP **dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante, possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel**, para a garantia da dívida de R\$ 640.000,00, pagável em 420 meses, a taxa nominal de juros de 12,0963% ao ano e 1,0080% ao mês e a taxa de juros efetiva de 12,7900% ao ano e de 1,0658% ao mês, com vencimento da primeira prestação em 03.10.2025. Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago, após a qual não tendo sido liquidada a dívida, a credora terá o direito de expedir a intimação. As partes avaliam o imóvel em R\$ 800.000,00 para fins de venda em público leilão. Não foi utilizado o FGTS do COMPRADOR.

Protocolo n° 189.116. de 15/09/2025.

Documento assinado por Renata da Silva Quadros, Escrevente Autorizada. O hash SHA256 do documento é DE78BAEFA35457EF443D8A4196B29812ED56683670AC3E3676077A92E2447D16.

Emol.: Registro com valor declarado: R\$ 2.795,10 (0001.09.0700017.02962 = R\$ 94,70) Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0001.01.2300001.88320 = R\$ 2,10)

R-27-23.627, em 03 de agosto de 2026.

TÍTULO: Dação em Pagamento.

TRANSMITENTE: DEIVIDI SOARES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, diretor, identidade nº. 03657563008, inscrito no CPF/MF sob nº 036.575.630-08, domiciliado na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº. 733, Stella Maris, em Alvorada, RS.

ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, - CJ 281, Bloco A, Condomínio W torre JK, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 21.07.2026, pelo 9º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, Comarca de São Paulo, no Livro nº 11.997, sob nº 0010543412.

VALOR: R\$ 800.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 828.707,04.

Continua na folha 5 verso.

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

Valide aqui

este documento

CNM: 097006.2.0023627-53

23.627

- MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL CNM: 0

CNM: 097006.2.0023627-53

FLS. | MATRÍCULA

Alvorada, 03 de agosto de 2026

5v

23.627

OBJETO: 100% do imóvel.

Protocolo n° 196.562, de 23/07/2026.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 1366CB3BA61F37C45B9BDC301621A5E91D4668B9948E821863A596D8CD1D8DE.

Emol: Registro com valor declarado: R\$ 3.458,00 (0001.09.0700017.03479 = R\$ 100,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.46100 = R\$ 2,20)

AV-28-23.627, em 03 de agosto de 2026. **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento e autorização para cancelamento de alienação fiduciária e outras avenças do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A acima, datada de 21.07.2026, **cancelo o R-26-23.627** acima, ficando a propriedade plena em favor do adquirente constante do **R-27-23.627**.

Protocolo nº 196.562, de 23/07/2026.

Documento assinado por Rodrigo Mustafá da Luz, Escrevente. O hash SHA256 do documento é 8D3B57C6198E7A3816803888367AAB830B7A8561933F5A9A7F7121DD9DCD4620.

Emol: Averbaco com valor declarado: R\$ 1.479,50 (0001.09.0700017.03480 = R\$ 100,20) Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.46101 = R\$ 2,20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KFBEY-GXXED-PYNNS-VNHLX->

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

Último ato: Av-28

A presente é reprodução fiel do original que encontra-se arquivado neste Ofício. Do que dou fé.

Alvorada, 04 de agosto de 2026 às 17:33:04. Certidão válida por 20 (vinte) dias úteis.

Total: RS 81.00

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 23.627: R\$ 47,60 (0001.04.2300001.60489 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0001.03.2300001.93580 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0001.01.2400001.46168 = R\$ 2,20)

A validade dos selos digitais poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br

Diulian da Trindade Cunha - Registrador Substituto



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
097006 53 2026 00048606 31