



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0078341-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRICULA
1	78.341
PORTO ALEGRE, 30 de setembro de 1987	
QUARTEIRÃO: Ruas José de Alencar, Dona Cecília, avenidas Carlos Barbosa e Gastão Hasslocher Mazzeron.	
BAIRRO: Medianeira.	
Um terreno medindo 14m96 de frente à rua José de Alencar, lado ímpar, de forma irregular, por 44m00 de extensão da frente ao fundo, pelo lado leste, onde confronta com propriedade do Grêmio Futebol Porto Alegrense, 45m48 de extensão da frente ao fundo, pelo lado oeste, onde limita com propriedade de Antonio Ribeiro Duval, a divisa dos fundos, ao sul, é constituída de três segmentos de retas; sendo o primeiro, a partir da divisa leste, medindo 8m36, o segundo na direção norte-sul, mede 1m48 e o terceiro na direção leste-oeste, mede 6m60 sempre dividindo com propriedade do Grêmio Futebol Porto Alegrense. O terreno dista 8m80 da esquina da rua Dona Cecília. Sobre dito terreno foi construído o EDIFÍCIO CARMEN, sob nº 1.689 da rua José de Alencar, do qual faz parte o apartamento nº 302, com a área real privativa de 80mq3010, área real total de 116mq2707, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0833 no terreno e no condomínio, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, o segundo a contar da frente para os fundos.	
PROCEDÊNCIA: R.7/11.312, de 19.01.79.	
PROPRIETÁRIO: Jair de Oliveira Soares, advogado, brasileiro, casado com Dionéia Teresinha Jancowski Soares, CIC 001.804.160-49, residente e domiciliado nesta Capital.	
Escrev. <i>[Assinatura]</i>	
Prot.203.680 Contrato de compra e venda, mútuo, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, datado de 28.12.1988.	
R.1/78.341 COMPRA E VENDA	
ADQUIRENTE: Sady Antonio da Silva Neto, e sm. Izabel Loss de Oliveira da Silva, ambos brasileiros, bancários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, CPF 349.708.430-15 e CPF sob nº 369.054.700-82, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital.	
TRANSMITENTE: Jair de Oliveira Soares e sm. Dionéia Teresinha Jancowski Soares.	
VALOR: Cz\$ 17.500.000,00	
R.2/78.341 HIPOTECA	
CREDOR: Bradesco S/A-Crédito Imobiliário, com sede em Osasco-SP, CGC 60.917.036/0001-66.	
DEVEDOR: Sady Antonio da Silva Neto e sm. Izabel Loss de Oliveira da Silva.	
VALOR: Cz\$ 12.250.000,00	
PRAZO: 180 meses	
AVALIAÇÃO: Cz\$ 17.500.000,00	
JUROS: 8,50% a.a.	
Em 05.01.1989. Escr. <i>[Assinatura]</i>	
Av.3/78.341 Transferência crédito hipotecário R2 Prot.288.284	
Conforme requerimento datado de 11/4/76, Bradesco Sul S/A - Crédito Imobiliário	
continua no verso	

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0078341-81

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE****LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

FLS. MATRÍCULA

1v. 78.341

foi incorporada por Bradesco S/A - Crédito Imobiliário e este pelo Banco Brasileiro de Desconto S/A, a quem foram transferidos sucessivamente o crédito do R.2, sendo que este último teve a sua denominação alterada para Bradesco S/A

Banco Comercial e de Crédito Imobiliário e posteriormente para Banco Bradesco S/A, com sede em Osasco - SP, CGC 60.746.948/0001-12.

Emols.: 1,00 UREs, equivalente a R\$ 17,00 nesta data.

Em 21/01/97, a escr. aut.: *[assinatura]*

Av.4/78.341 Liberação R2 Prot. 288.284 Conforme termo de quitação datado de 11/04/96, fica o imóvel desta matrícula liberado do ônus hipotecário referido no R2.

Emols.: 1,00 UREs, equivalente a R\$ 17,00 nesta data.

Em 21/01/97, a escr. aut.: *[assinatura]*

R.5/78.341 COMPRA E VENDA Prot. 336.996 (17.08.00)

Escritura de compra e venda lavrada no 5º Tabelionato desta Capital, em 10.08.00, livro 604-C, fls. 017.

ADQUIRENTE: Amado Fagundes Pureza, brasileiro, CIG 012.015.060-34, comerciante, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Leda Pedrosa Pureza, residente e domiciliado nesta Capital.

TRANSMITENTE: O casal de Sady Antonio da Silva Neto.

VALOR: R\$ 50.000,00

AV.FISCAL: R\$ 63.000,00

EMOLS: 1,00 UREs, equivalentes a R\$ 17,00 nesta data.

Em 23.08.2000.

Escrev. *[assinatura]*

Av.6 - 78.341 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Carmen, sob nº 4.367 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 12/03/2008.

Protocolo nº 441075 do Livro 1, em 04/03/2008.

Uma-9

Em 12/03/2008

[assinatura]
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

R\$ 19,80 + SELO: 0470.03.0800004.00466 (R\$ 0,40), 0470.01.0800003.17726 (R\$ 0,20)

R.7 - 78.341 - COMPRA E VENDA:

Transmitentes: Leda Pedrosa Pureza, brasileira, do lar, CI nº 1019987641-SSP/RS, CPF nº 896.029.860-34, e seu esposo Amado Fagundes Pureza, brasileiro, comerciante, CI nº 3019987662-SJS/RS, CPF nº 012.015.060-34, casados pelo regime da comunhão universal de

CONTINUA A FOLHAS N.º 2

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0078341-81

78.341 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 25 de julho de 2013		02	78.341

bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirente: GIOVANI GOULART GUIMARÃES, brasileiro, divorciado, empresário sócio de empresa, CI nº 2034768313-SSP/RS, CPF nº 479.330.030-87, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor: R\$ 190.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 225.000,00 (em 05/07/2013).

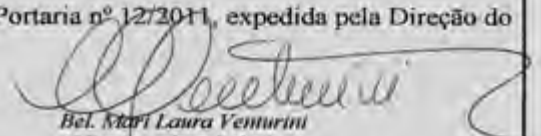
ITBI: Pago conforme guia nº 021/2013.05195-0.

Forma: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - nº 1.4444.0321691-8, datado de 05/07/2013, nos termos da Lei 4.380/64.

Emol: Emolumentos reduzidos em 50% conforme Portaria nº 12/2011, expedida pela Direção do Foro da Comarca de Porto Alegre/RS.

Protocolo nº 511.298 do Livro 1, em 10/07/2013.

Em 25/07/2013


Bel. Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usa: 43
Emolumentos: R\$ 411,10 - Selo: 0470.08.1300002.00682 (R\$ 10,85) - Processamento Eletrônico: R\$ 1,60 Selo: 0470.01.1300004.38576 (R\$ 0,30)

R.8 - 78.341 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF.

Devedor Fiduciante: GIOVANI GOULART GUIMARÃES, já qualificado.

Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.

Valor da Dívida: R\$ 165.000,00.

Prazo de Amortização: 420 meses.

Taxa de Juros: Nominal de 8,5101% a.a. e Efetiva de 8,8500% a.a.; reduzida: Nominal de 8,0000% a.a.; e Efetiva de 8,3000% a.a.

Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 190.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97.

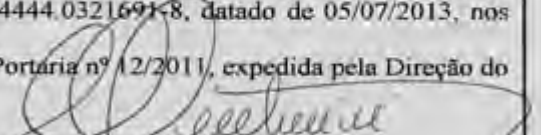
Prazo de Carência: 60 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - nº 1.4444.0321691-8, datado de 05/07/2013, nos termos da Lei 4.380/64.

Emol: Emolumentos reduzidos em 50% conforme Portaria nº 12/2011, expedida pela Direção do Foro da Comarca de Porto Alegre/RS.

Protocolo nº 511.298 do Livro 1, em 10/07/2013.

Em 25/07/2013


Bel. Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usa: 43
Emolumentos: R\$ 282,40 - Selo: 0470.08.1300002.00682 (R\$ 10,85) - Processamento Eletrônico: R\$ 1,60 Selo: 0470.01.1300004.38577 (R\$ 0,30)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0078341-81

FICHA	MATRÍCULA
02	78.341
VERSO	

Av.9 - 78.341 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
De acordo com o Anexo do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - Contrato nº 1.4444.0321691-8, emitido em 05/07/2013, pela Caixa Econômica Federal - CEF, sobre o crédito objeto do R.8, foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0321691-8, série 0713, sob a forma cartular, no valor de R\$ 165.000,00. Na cédula não foi indicada a Instituição Custodiante.
Protocolo nº 511.298 do Livro 1, em 10/07/2013.
Em 25/07/2013
Bel. Maria Louira Venturini
1ª Registradora Substituta

Uso: 43
Emolumentos: NIH - Selo: 0470.03.1300001.08998 (Isento)

Av.10 - 78.341 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
De acordo com o item 2.3 do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.0754819-2, datado de 5/12/2014, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário emitida sob a forma cartular, constante da Av.9 desta matrícula.
Protocolo nº 528.349 do Livro 1, em 11/12/2014.
Em 18/12/2014
Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Uso: 25
Emolumentos: R\$ 25,60 - Selo: 0470.03.1400011.08358 (R\$ 0,55) Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400009.49778 (R\$ 0,30)

Av.11 - 78.341 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:
De acordo com item 2.3 do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.0754819-2, datado de 5/12/2014, emitida pela Caixa Econômica Federal - CEF, devidamente arquivado neste Serviço, fica cancelado o registro da alienação fiduciária constante do R.8 desta matrícula, ficando consolidada a propriedade plena para Giovani Goulart Guimarães, já qualificado.
Protocolo nº 528.349 do Livro 1, em 11/12/2014.
Em 18/12/2014
Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Uso: 25
Emolumentos: R\$ 389,00 - Selo: 0470.09.1400002.02308 (R\$ 10,85) Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 Selo: 0470.01.1400009.49779 (R\$ 0,30)

R.12 - 78.341 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Giovani Goulart Guimarães, brasileiro, divorciado, corretor, CI nº 2034768313-SSP/RS, CPF nº 479.330.030-87, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS.
Adquirentes: CRISTIANO FREITAS RISTOV, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio,

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0078341-81

78.341 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 18 de dezembro de 2014		03	78.341

CNH nº 03985405650, CPF nº 019.661.040-06, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre/RS; e CATIA SIMONE DA COSTA BORGHETTI, brasileira, solteira, maior, professora, CI nº 6082459188-SJS/RS, CPF nº 006.684.730-37, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 325.000,00.

Valor Fiscal: R\$ 350.000,00 (em 8/12/2014)

ITBI: Pago conforme guia nº 021/2014.07972-7.

Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.0754819-2, datado de 5/12/2014, nos termos da Lei 4.380/64.

Protocolo nº 528.349 do Livro I, em 11/12/2014.

Em 18/12/2014.

Uau: 25
 Emolumentos: R\$ 1.811,60 - São: 0470.08.1300001.01437 (R\$ 13,55). Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 São: 0470.01.1400009.49780 (R\$ 0,30)

R.13 - 78.341 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF.

Devedores Fiduciários: CRISTIANO FREITAS RISTOV e CATIA SIMONE DA COSTA BORGHETTI, já qualificados.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor da Dívida: R\$ 292.500,00.

Prazo de Amortização: 420 meses.

Taxa de Juros: Nominal de 8,7873% a.a. e Efetiva de 9,1500% a.a.; reduzida: Nominal de 7,9536% a.a. e Efetiva de 8,2500% a.a.

Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 340.601,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.

Prazo de Carência: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - nº 1.4444.0754819-2, datado de 5/12/2014, nos termos da Lei 4.380/64.

Protocolo nº 528.349 do Livro I, em 11/12/2014.

Em 18/12/2014.

Uau: 25
 Emolumentos: R\$ 1.379,10 - São: 0470.08.1400002.02309 (R\$ 10,85). Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 São: 0470.01.1400009.49781 (R\$ 0,30)

Av.14 - 78.341 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:

Foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0754819-2, série 1214, datada de 5/12/2014, pela Caixa Econômica Federal - CEF, sob a forma cartular, no valor de R\$ 292.500,00, sobre o crédito objeto do R.13 desta matrícula. Na cédula não foi indicada a

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0078341-81

FICHA	MATRÍCULA
03	78.341
VERSO	

Instituição Custodiante.
Protocolo nº 528.349 do Livro 1, em 11/12/2014.
 Em 18/12/2014

Usu: 25
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.03.1400011.08359 (Isento);

Av.15 - 78.341 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
 De acordo com requerimento, datado de 19/01/2026, **fica cancelada a cédula constante da Av.14** desta matrícula.
Protocolo nº 662.794 do Livro 1, em 19/01/2026.
 Em 26/01/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 21
 Emolumentos: R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2500004.37083 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.21963 (R\$ 2,20)

Av.16 - 78.341 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
 De acordo com requerimentos, datados de 19/01/2026, instruídos com a certidão de constituição em mora, datada de 04/12/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciários, Cristiano Freitas Ristov e Catia Simone da Costa Borghetti, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada no R.13, pelo valor de R\$ 377.890,80, avaliado em R\$ 377.890,80 (em 07/01/2026), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0021.2026.00077.2.
Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 662.794 do Livro 1, em 19/01/2026.
 Em 26/01/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 21
 Emolumentos: R\$ 856,00 - Selo: 0470.09.2300004.07763 (R\$ 100,20); Processamento Eletrônico: R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.21964 (R\$ 2,20)

CONTINUA NA FICHA Nº



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
099242 53 2026 00662794 64

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 27 de janeiro de 2026.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
 Cristiano do Valle - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2500004.37528 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2500006.23011 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2500007.22635 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 16:20



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MH76B-R3W3J-KHFCC-692FU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Cristiano Do Valle (CPF ***.268.240-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/MH76B-R3W3J-KHFCC-692FU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>