

Ref – Consolidação da propriedade nos termos da Lei 9.514/97 – Intimação para purgação da mora – Não pagamento no prazo de 15 dias.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: 9010454 Série: 00.886

A **RIZA SECURITIZADORA S.A**, inscrita no **CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº. 207 - Conj. 162, 16º andar, Butantã, CEP: 05.501-900, vem, com fundamento no § 1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, bem como no contrato regularmente firmado e no termo de cessão outorgado por BMP Sociedade de Crédito Direto S/A, requerer a **consolidação da propriedade** plena em seu nome, referente ao imóvel matriculado sob nº **19409**, e a consequente averbação deste ato na respectiva matrícula.

Descrição do Imóvel: GLEBA URBANA, com a área de 10.560,00m², fração do antigo lote rural no 1, da Linha Encantado, situado dentro do perímetro urbano da cidade de Cerro Largo/RS, localizado na QUADRA Q, com formato irregular, sem benfeitorias, com acidente natural - arroio Encantado, passando em posição oblíqua e aos fundos, confrontando: ao NORTE, numa extensão de 60,00m com fração do antigo lote rural no 1 e fração da chácara no 8; ao SUL, numa extensão de 12,00m onde faz frente, lado ímpar, com a rua Major Antônio Cardoso e numa extensão de 24,00m e novamente numa extensão de 24,00m com os lotes urbanos nos 1, 2, 3 e 4, ao LESTE; numa extensão de 170,00, com a fração do antigo lote rural no 1, hoje de propriedade de Narciso Luís Rech e numa extensão de 30,00m com o lote urbano no 3, e ao OESTE, numa extensão de 170,00m com a fração do antigo lote rural no 1, hoje de Luiz Vanderlei Adams e numa extensão de 30,00m com o lote no 2, distando 163,50m da rua Raimundo Kiwel que lhe fica ao leste, completando o quarteirão com a Avenida Cel. Jorge Frantz e arroio Encantado. **COM AS DEMAIS DESCRIÇÕES E CARACTERÍSTICAS, CONFORME MATRÍCULA 19409**

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 827.690,00 (oitocentos e vinte e sete mil e seiscentos e noventa reais)

Para tanto, anexa-se cópia da certidão que comprova o decurso do prazo legal, autorizando, portanto, o presente requerimento, conforme previsto no artigo 26 da mencionada legislação, em face do(s) devedor(es) fiduciante(s) **CAROLINE KARNIKOWSKI, BRASILEIRA, SOLTEIRA, , ADMINISTRADOR, PORTADOR DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO Carteira de Identidade 5099634544 SSP/RS, INSCRITO NO CPF/MF SOB O Nº 015.349.490-54, NASCIDO EM 01.02.1994, ENDEREÇO ELETRÔNICO: arqcarolinek@gmail.com, FILHO DE não informados E LAWRENCE GUSTAVO CASSEL, BRASILEIRO, SOLTEIRO, , AUTONOMO, PORTADOR DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO Carteira de Identidade 9092085209 SSP/RS, INSCRITO NO CPF/MF SOB O Nº 018.370.700-16, NASCIDO EM 18.12.1987, ENDEREÇO ELETRÔNICO: lawrence.g.cassel@gmail.com, FILHO DE não informados E , bem como junta a guia do ITBI devidamente recolhida.**

Por fim, requer o cancelamento da CCI averbado no Av. 4 na Matrícula. 19409.

Termos em que,
pede deferimento.
SAO PAULO, 13 de Julho de 2026

RIZA SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VH96R-CUDF2-99XLZ-47TR8

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

Rodrigo Gonçalves Leite (CPF ***.544.941-**)

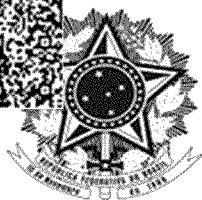
Daniel Ferreira (CPF ***.060.676-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VH96R-CUDF2-99XLZ-47TR8>

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

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



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CERRO LARGO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 5

Rosilmar Targino Trede - 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: 097790.2.0019409-93

19.409 **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO - RS**
LIVRO Nº. 2 **REGISTRO GERAL**

Matrícula

CERRO LARGO, 27 de dezembro de 2013

MATRÍCULA 19.409
FLS. 1

IMÓVEL: UMA GLEBA URBANA, com a área de 10.560,00m² (dez mil e quinhentos e sessenta metros quadrados), fração do antigo lote rural nº 1, da Linha Encantado, situado dentro do perímetro urbano desta cidade de Cerro Largo, localizado na **QUADRA Q**, com formato irregular, sem benfeitorias, com acidente natural - arroio Encantado, passando em posição oblíqua e aos fundos, confrontando: ao **NORTE**, numa extensão de 60,00m com fração do antigo lote rural nº 1 e fração da chácara nº 8; ao **SUL**, numa extensão de 12,00m onde faz frente, lado ímpar, com a rua Major Antônio Cardoso e numa extensão de 24,00m e novamente numa extensão de 24,00m com os lotes urbanos nºs 1, 2, 3 e 4, ao **LESTE**, numa extensão de 170,00, com a fração do antigo lote rural nº 1, hoje de propriedade de Narciso Luis Rech e numa extensão de 30,00m com o lote urbano nº 3, e ao **OESTE**, numa extensão de 170,00m com a fração do antigo lote rural nº 1, hoje de Luiz Vanderlei Adams e numa extensão de 30,00m com o lote nº 2, distando 163,50m da rua Raimundo Kiwel que lhe fica ao leste, completando o quarteirão com a Avenida Cel. Jorge Frantz e arroio Encantado.

PROPRIETÁRIA: CAROLINE KARNIKOWSKI, CPF nº 015.349.490-54, brasileira, solteira, maior, estudante, residente e domiciliada na Rua João Ten Cafen, nº 850, nesta cidade.

ORIGEM: Matrícula 11.554 do Livro 2-RG, em 16 de março de 1992, n/ofício.

Protocolo: nº 61.206 de 23/12/2013.

Dou fé. Registradora Substituta

E. R\$13,20. Selo: 0140.03.1100011.04501 - R\$0,55

Av.1-19.409: UNIÃO ESTÁVEL FORMA DO TÍTULO: Requerimento datado de 25/03/2022, acompanhado da certidão da Escritura Pública Declaratória de União Estável, sob nº 11.312, folhas 054/055, Livro nº 76 de Contratos, lavrada no Tabelionato de Notas desta Cidade, em 29/11/2021.

OCORRÊNCIA: Certifico que **CAROLINE KARNIKOWSKI** e **LAWRENCE GUSTAVO CASSEL**, CPF nº 018.370.700-16, CNH nº 05256547405-DETRAN/RS em 25/04/2016, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, filho de Hamilton Norberto Cassel e de Tânia Mara Paz Cassel, residente e domiciliado na Vila Frantz, no Município de Rolador-RS, declararam conviver em **UNIÃO ESTÁVEL** desde 29/11/2021, e que o regime que vigorará durante a união será o da **Comunhão Universal de Bens**, cujo contrato foi registrado no Livro Auxiliar deste Ofício, nesta data, sob nº 25.351.

PROTOCOLO: 79.539/148/1-O, em 25/03/2022. Arquivamento: 8.292 geral. Dou fé.

Cerro Largo - RS, 28 de março de 2022.

Maiane Varela - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 44,40. P. E. D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.68060 - R\$ 1,80; 0140.04.2200001.00437 - R\$ 4,40. Total: R\$ 56,60.

Av.2-19.409. DESIGNAÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL. FORMA DO TÍTULO: Conforme Certidão Negativa de Débitos Municipais Imobiliária sob nº 4607/2022, expedida em 21/01/2022.

OCORRÊNCIA: Nos termos do artigo 176, §1º, item 3, "b", da Lei Federal 6.015/73, certifico que o imóvel retro matriculado está inscrito sob o número **1504 10**. **PROTOCOLO:** 79.562/149/1-O, em 29/03/2022. Arquivamento: 8.355 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 05 de abril de 2022.

Maiane Varela - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 98,00. P. E. D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.68477 - R\$ 1,80;

(CONTINUA NO VERSO)

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 097790.2.0019409-93

19.409


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO - RS
LIVRO Nº. 2
REGISTRO GERAL

Matrícula

MATRÍCULA 19.409

CERRO LARGO, 05 de abril de 2022 FLS. 01v

0140.04.2200001.00552 - R\$ 4,40. Total: R\$ 110,20. (Mdl)

R.3-19.409: Em 05/04/2022 - **TÍTULO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.****FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e outras avenças, celebrado em Brasília, na data de 18/02/2022.**CREDOR FIDUCIÁRIO:** BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A., inscrito no CNPJ sob nº 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, 1765, Conjunto 11, bairro Bela Vista, na Cidade de São Paulo - SP, representado neste ato por seus Procuradores Alex Cristiano Soares Arias, CPF nº 010.022.811-99 e Filipe Miranda Saiguer de Menezes, CPF nº 135.565.877-26.**DEVEDORA FIDUCIANTE:** CAROLINE KARNIKOWSKI, CPF nº 015.349.490-54, RG nº 5099634544-SSP/RS em 27/12/2012, brasileira, solteira, maior, nascida em 01/02/1994, arquiteta, residente e domiciliada na Vila Frantz, s/n, interior, no Município de Rolador - RS.**INTERVENIENTE ANUENTE:** LAWRENCE GUSTAVO CASSEL, CPF nº 018.370.700-16, RG nº 9092085209-SSP/RS em 14/09/2016, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 18/12/1987, autônomo, residente e domiciliado Vila Frantz, s/n, interior, no Município de Rolador - RS.**OBJETO DA GARANTIA:** Em caráter fiduciário, **TODO O IMÓVEL**, com a área de **10.560,00m²** (dez mil e quinhentos e sessenta metros quadrados), sem edificações.**MODALIDADE DO FINANCIAMENTO:** Índice de reajuste mensal: IPCA (IBGE). Sistema de amortização: PRICE. Valor total do Crédito: **R\$ 177.610,28**. Valor das parcelas mensais: R\$ 2.949,46.**VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 177.610,28 (cento e setenta e sete mil, seiscentos e dez reais e vinte e oito centavos).**VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 827.690,00.**PRAZO TOTAL (MESES):** de amortização: 180 (cento e oitenta).**TAXA DE JUROS (%):** contratada (%) ao ano: a) Nominal: 17,8800, e b) Efetiva: 19,4205.**VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 18/04/2022.**DEMAIS CLÁUSULAS E ENCARGOS FINANCEIROS:** Conforme o Título.**PROTOCOLO:** 79.562/149/1-O, em 29/03/2022. Arquivamento: 8.355 geral. Dou fé.

Cerro Largo - RS, 05 de abril de 2022.

Maiane Varela - Registradora Substituta

Emol.: R\$ 859,00. P.E.D.: R\$ 6,00. Selos: 0140.01.1800002.68478 - R\$ 1,80;

0140.08.2000002.00360 - R\$ 65,30. Total: R\$ 932,10. (Mdl).

Av.4-19.409: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **FORMA DO TÍTULO:** Referente à garantia objeto do registro anterior, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário número 9010454, série 00.886, conforme a Lei 10.931/2004, no Distrito Federal de Brasília, em 18/02/2022, tendo como **instituição****custodiante:** **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 00.806.535/0001-54, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo - SP. **OBSERVAÇÕES:** Averbação realizada conforme o artigo 18, parágrafos4º, 5º e 6º, da Lei Federal 10.931/04. **PROTOCOLO:** 79.562/149/1-O, em 29/03/2022. Arquivamento: 8.355 geral. Dou fé. Cerro Largo - RS, 05 de abril de 2022.**Maiane Varela - Registradora Substituta**

Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.1800002.68479 - Nihil; 0140.04.2200001.00553 - Nihil. Total: Nihil. (Mdl)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -

CNM: 097790.2.0019409-93

19.409



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097790.2.0019409-93
MATRÍCULA: 19.409
FOLHA : 2

CERRO LARGO, 29 de julho de 2026

Av.5-19.409: TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. nº 44/2024-CGJ/RS - **Procede-se a esta averbação de ofício, a fim de noticiar que os próximos atos registraes serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no artigo 464-A da CNRR/RS. Dou fé.**
Cerro Largo/RS, 30 de julho de 2026.

Fernando Griebeler - Escrevente - 2º Substituto

Emol.: Nihil. P.E.D.: Nihil. Selos: 0140.01.2600007.03797 - Nihil; 0140.04.2600001.04019 - Nihil.
Total: Nihil. (fgr)

Certidão emitida pelo SRTI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDO GRIEBELER - 30/07/2026 16:52

Continua no Verso

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 097790.2.0019409-93

19.409



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 19.409
FOLHA: 2v

CERRO LARGO, 30 de julho de 2026

Av.6-19.409: CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA. OCORRÊNCIA: Nos termos do disposto no artigo 235-A da Lei nº 6.015/73 e no artigo nº 330 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça, certifico que a numeração desta matrícula, em âmbito nacional, é a seguinte: **CNM nº 097790.2.0019409-93.**

PROTOCOLO: 89.468/35/1-S, em 16/07/2026. Dou fé. Cerro Largo/RS, 30 de julho de 2026.
Emol.: Nihil. Selo: 0140.01.2600007.03823 - Nihil; 0140.04.2600001.04039 - Nihil. Total: Nihil. (fgr)
Documento assinado por **ROSILMAR TARGINO TREDE:02784723623** em 30/07/2026 às 12:24:39.
O hash SHA256 do documento é **FC74C33EC97AD7178B0AA9F0B8DD85CA67AFB4AFC13B942D2242705E275FAC33.**

Av.7-19.409: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP). OCORRÊNCIA: Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, "a", do Provimento Nº 195 de 03/06/2025, do Conselho Nacional de Justiça, certifico que, conforme busca realizada no site eletrônico dos correios, o CEP de localização do imóvel da presente matrícula, em âmbito nacional, sendo: **97900-000.**

PROTOCOLO: 89.468/35/1-S, em 16/07/2026. Dou fé. Cerro Largo/RS, 30 de julho de 2026.
Emol.: Nihil. P. E. D.: Nihil. Selos: 0140.01.2600007.03824 - Nihil; 0140.04.2600001.04040 - Nihil.
Total: Nihil. (fgr)
Documento assinado por **ROSILMAR TARGINO TREDE:02784723623** em 30/07/2026 às 12:25:12.
O hash SHA256 do documento é **95259C049F43DEB862A9240A387BD092600B77CEF85804921382DED39822750E.**

Av.8-19.409: TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento firmado pelo credor, nos termos do artigo nº 26 da Lei nº 9514/97, datado de 14/07/2026.

DEVEDORES FIDUCIANTES/TRANSMITENTES: **CAROLINE KARNIKOWSKI**, CPF nº 015.349.490-54, RG nº 5099634544-SSP/RS em 27/12/2012, brasileira, solteira, maior, arquiteta, residente e domiciliada na Vila Frantz, interior, no Município de Rolador - RS; e **LAWRENCE GUSTAVO CASSEL**, CPF nº 018.370.700-16, RG nº 9092085209-SSP/RS em 14/09/2016, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado Vila Frantz, interior, no Município de Rolador - RS.

CREDORA FIDUCIÁRIA/ADQUIRENTE RIZA SECURITIZADORA S.A., inscrito no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Gerivatiba, 207, Andar 16 Conj 162, bairro Butantana, Cidade de São Paulo - SP.

IMÓVEL: TODO O IMÓVEL, com a área de **10.560,00m²**, **sem edificações.**

OCORRÊNCIA: Procedo à presente averbação, para fins de consolidação da propriedade resolúvel do imóvel retro matriculado em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO/ADQUIRENTE, nos termos do artigo nº 27 da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que os devedores, devidamente intimados, **não** purgou a mora no prazo legal.

AVALIAÇÃO FISCAL: O imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal, em R\$ 827.690,00, conforme guia de ITBI sob nº 146/2026, datada de 30/06/2026, tendo sido recolhido o ITBI, no valor de R\$ 16.553,80. Certifico que foi emitida DOI por esta Serventia, nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.

Continua na Folha 3

Continua na Próxima Página

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

CNM: 097790.2.0019409-93

19.409



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CERRO LARGO-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 097790.2.0019409-93
MATRÍCULA: 19.409
FOLHA: 3

CERRO LARGO, 30 de julho de 2026

PROTOCOLO: 89.468/35/1-S, em 16/07/2026. Dou fé.

Cerro Largo/RS, 30 de julho de 2026.

Emol.: R\$ 1.729,00. P. E. D.: R\$ 7,30. Selos: 0140.01.2600007.03825 - R\$ 2,20;
0140.09.2400002.00594 - R\$ 100,20. Total: R\$ 1.838,70.

Documento assinado por **ROSILMAR TARGINO TREDE:02784723623** em 30/07/2026 às 16:46:03.

O hash SHA256 do documento é
6F4C2134547A5FB598233181E9F0889FE5BFE1A9B9DF4A8DA4C2AB855E03A304.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDO GRIEBELER - 30/07/2026 16:52

Serviço de Atendimento
Eletrônico Competido

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Cerro Largo-RS, quinta-feira, 30 de julho de 2026, às 16:46:09.

Total: R\$ 81,00 - (igr)

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 19.409: R\$ 47,60 (0140.04.2600001.04051 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0140.03.2600005.04337 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0140.01.2600007.03848 = R\$ 2,20)

Fernando Griebeler - Escrevente - 2º 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
097790 53 2026 00010049 58