



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 7

COMARCA DE IGREJINHA
OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Francis Perondi Folle Perobelli - Registradora Designada

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: 098673.2.0021638-94



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, de

Fls.

01

de

Matrícula

21.638

16

agosto

16

IMÓVEL: Residência 01: Do Condomínio Flores, o qual tomou o nº 386; Trata-se uma unidade autônoma, localizada pela frente com a Rua Oscar Klein a direita, ao sul em uma linha segmentada, 4 metros sentido leste oeste com a circulação, 5 metros sentido sul norte com a vaga de garagem E23, 5 metros sentido leste oeste com as vagas de garagem E23 e E24, 5 metros sentido norte sul com a vaga de garagem E24, 11 metros sentido leste oeste com a circulação, 5 metros sentido sul norte com a vaga de garagem E22, 5 metros sentido leste oeste com as vagas de garagem E22 e E21; ao norte com o lote 10; a leste com a rua Oscar Klein; e ao oeste com os lotes 05 e 06; compreendendo uma área construída de 168,00m², de área privativa, correspondente a 26,91% do total da área construída, distribuídos em 2 (dois) pavimentos, ocupando uma área de terreno de 250,00m², correspondente a 41,66667% do total da área do terreno; assentada sobre o TERRENO URBANO, Lote 11 da Quadra E, situado na Rua Oscar Klein, lado par, no bairro Casa de Pedra, distante 25,00m ao Norte da esquina com a Rua Theodoro Julio Ritter, no quarteirão incompleto formado pelas Ruas Oscar Klein, Rua Theodoro Julio Ritter, Rua 18 de Novembro e terras de Osmar Diefenbach, com área de 600,00m², tendo 24,00m de frente, por 25,00m de frente a fundos, confrontando-se pela frente, ao LESTE, com a Rua Oscar Klein; ao OESTE, com os lotes 05 e 06; ao NORTE, com o lote 10; e ao SUL, com os lotes 01 e 02, formando assim a figura geométrica do terreno. **PROPRIETÁRIOS - CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 8064886123-SSP/RS, inscrita no CPF sob o nº 717.350.890-87, casada sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA**, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8036617903-SSP/RS, inscrito no CPF sob o nº 436.407.450-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Três Coroas/RS. **TÍTULO AQUISITIVO** - Havido conforme Matrícula nº 20.932, fls. 01 do Livro 2-RG, deste Ofício, desde 12/01/2015. O referido é verdade e dou fé. **PROTOCOLO** - 43.255, em 15 de agosto de 2016. Emolumentos: R\$ 17,10. Selo Digital: 0280.03.0900008.14296 - R\$ 0,85. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital: 0280.01.1500006.21656 - R\$ 0,45.

Substituta

R\$ 22,50.

Av-1-21.638 em 16 de agosto de 2016. Certifico que foi registrada a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do **CONDOMÍNIO FLORES**, no Livro 3-RA, sob nº 2.328, tudo em conformidade com documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. **PROTOCOLO**: 43.255, em 15/08/2016. Emolumentos: R\$ 30,80. Selo Digital: 0280.03.0900008.14311 - R\$ 0,85. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo Digital: 0280.01.1500006.21671 - R\$ 0,45.

Substituta

R\$ 36,20.

Av.2/21.638, em 18 de janeiro de 2023.-

PROTOCOLO: Nº 51694, Lº1-N, em 13/01/2023.-

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA - Certifico que o Código Nacional (CNM) da presente matrícula é 09867.2.0021638-71.-

EMOLUMENTOS: Nihil. Selo Digital: 0280.04.2000003.10047 = Nihil. Processamento

(Continuação no verso)

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94

Fls. 1v

Matrícula Nº 21.638

ll

eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0280.01.2100002.12839 = Nihil. Total: Nihil. (TFK).-
Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi

Av.3/21.638, em 04 de abril de 2023.-

PROTOCOLO: Nº 51973, Lº1-N, em 20/03/2023.-

PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, de 31 de março de 2023, e da Certidão do Registro de Imóveis de Três Coroas-RS, que ficam arquivados neste Ofício, para constar que conforme Escritura Pública de Convenção Antenupcial nº 3.252, Livro de Contratos nº 19, lavrada pelo Tabelionato da cidade de Três Coroas-RS, em 20 de dezembro de 2010, devidamente registrada no Livro 03 de Registro Auxiliar do Ofício do Registro de Imóveis de Três Coroas-RS, sob nº 82, em 13 de fevereiro de 2011, o regime de bens adotado pelo casal **CRISTIANA MARGARETE ADAMS** e **JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA**, constantes desta matrícula, foi o da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77.-

EMOLUMENTOS: R\$ 105,20. Selo Digital: 0280.04.2000003.11498 = R\$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo Digital: 0280.01.2100002.16284 = R\$ 1,80. Total: R\$ 117,80. (TFK).-

Tatiana Fernanda Kerschner - Registradora Substituta. Tatiana Kerschner

R.4/21.638, em 04 de abril de 2023.-

PROTOCOLO: Nº 51973, Lº1-N, em 20/03/2023.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.-

EMITENTE: INDUSTRIA DE CALÇADOS MULHER SOFISTICADA LTDA., com sede na Rua Duque de Caxias, nº 94, bairro Vila Nova, na cidade de Três Coroas-RS, inscrita no CNPJ sob nº 14.830.936/0001-54.-

FIDUCIANTES: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA e sua esposa CRISTIANA MARGARETE ADAMS, qualificados na matrícula e na Av.3.-

AVALISTAS: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA, qualificado na matrícula; e DIRCEU ADAM, brasileiro, casado, proprietário de estabelecimento industrial, inscrito no CPF sob nº 828.961.279-68, portador da CNH nº 00939861685, expedida pelo DETRAN/RS, residente

(Continuação no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KQV-NV-LAT-82MW4-V58JF>

MATRÍCULA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, 04 de abril

Fls.

2

de

2023.

Matrícula

21.638

e domiciliado na Rua Fortaleza, nº 65, bairro Vila Nova, na cidade de Três Coroas-RS.-

FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 18.1150.606.0000189/28; e Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmados em 16 de março de 2023.-

VALOR TOTAL DO CRÉDITO: R\$ 806.000,00 (oitocentos e seis mil reais).

OBJETO DA GARANTIA: Em garantia do cumprimento das obrigações assumidas na Cédula de Crédito/Instrumento Contratual, em caráter irrevogável e irretratável, do pagamento da dívida decorrente da Cédula, os fiduciários alienam fiduciariamente à credora, nos termos da Lei 9.514/97, a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula, em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 21.641, 21.644 e 21.645, do Livro 2-RG deste Ofício, e as benfeitorias que a eles se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, vinculando-se à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário/Instrumento Contratual acima citados, emitida em 16/03/2023, vencível 16/03/2028, no valor total de R\$ 806.000,00 (oitocentos e seis mil reais), respondendo a presente alienação à 100,00% do valor nominal da operação de crédito. Com o presente registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da credora, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os fiduciários possuidores diretos e a credora possuidora indireta dos imóveis objetos da garantia fiduciária.-

AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeito do artigo 24, VI e parágrafo único da Lei 9.514/97, o valor do imóvel objeto desta matrícula, é de R\$ R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que poderá ser objeto de correção mensal, a partir da data da assinatura do instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à credora o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para efeitos de venda em público leilão será o da nova avaliação.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência para expedição da intimação é de 60 (sessenta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.-

VENCIMENTO: Em 16 de março de 2028.-

DADOS DO CRÉDITO: Valor financiado R\$ 887.279,44 (oitocentos e oitenta e sete mil duzentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos); Valor líquido R\$ 780.138,52 (setecentos e oitenta mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e dois centavos); Prazo total (meses) 60; Carência (meses) 0; Valor da prestação R\$ 22.647,06 (vinte e dois mil, seiscentos e quarenta e sete reais e seis centavos); Valor total das parcelas R\$ 1.358.823,60 (hum milhão, trezentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e vinte

(Continuação no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4QV-NVLAT-82MW4-V58JF-MATRICULA>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94

Fls. 2v

Matrícula Nº 21.638

JK

MATRÍCULA

e três reais e sessenta centavos); Data da liberação 16/03/2023; Data de vencimento da 1ª prestação 16/04/2023; Data vencimento da operação 16/03/2028; IOF R\$ 15.861,48 (quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos); Conta para crédito do empréstimo, conta indicada na cédula; Conta para débito das prestações, conta indicada na cédula; Taxa de juros anual 19,84%; TAC (Tarifa de Abertura de Crédito) R\$ 10.000,00 (dez mil reais); Taxa de juros mensal pós-fixada; Taxa de juros balcão 1,90%; Taxa de juros reduzida 1,52%; Forma de pagamento sem carência, com pagamento de 60 prestações mensais de amortização do principal mais encargos financeiros.-

CUSTO EFETIVO TOTAL: Taxa balcão: CET mensal 2,40% ao mês, CET anual 33,50% ao ano; Taxa reduzida: CET mensal 2,00% ao mês, CET anual 27,31% ao ano; Detalhamento do CET: valor total do contrato R\$ 887.279,44 (oitocentos e oitenta e sete mil, duzentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), valor liberado ao cliente R\$ 780.138,52 (setecentos e oitenta mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e dois centavos) (96,79%), despesas R\$ 107.140,92 (cento e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e dois centavos) (13,29%), IOF R\$ 15.861,48 (quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos) (1,96%), TAC R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (1,24%), seguro prestamista R\$ 81.279,44 (oitenta e um mil, duzentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos) (10,08%).-

DA INADIMPLÊNCIA: Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, inclusive na hipótese de vencimento antecipado da dívida, o débito apurado ficará sujeito a: I - atualização monetária pela TR ou índice que venha a sucedê-la; II - juros remuneratórios capitalizados à razão das mesmas taxas previstas para o período de adimplência contratual; III - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração; IV - multa de 2% (dois por cento); V - tributos previstos em lei, sobre a operação ou lançamentos; VI - custas e honorários advocatícios, à razão de 10% (dez por cento) sobre o valor total recebido/renegociado, em caso de intervenção de advogado e judiciais, em montante que venha a ser estipulado pelo juízo em caso de sucumbência.-

FORO: Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, decorram da Cédula ou do Termo, o foro competente é o da Seção Judiciária da Justiça Federal de Três Coroas-RS.-

VALOR PARA FINS DE EMOLUMENTOS: R\$ 221.819,86 (duzentos e vinte e um mil, oitocentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos).-

Ficam arquivadas uma Via Não Negociável da Cédula e uma Via do Termo de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, onde constam todas as demais cláusulas e condições.-

(Continuação na folha nº)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4QV-NVLAT-82MW4-V58JF>

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, 04 de abril

Fls.

3

Matrícula

21.638

de 2023.

EMOLUMENTOS: R\$ 1.138,40. Selo Digital: 0280.08.2000003.00969 = R\$ 65,30. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo Digital: 0280.01.2100002.16285 = R\$ 1,80. **Total: R\$ 1.211,90.** (TFK).-

Tatiana Fernanda Kerschner - Registradora Substituta.

Av.5/21.638, em 23 de maio de 2024.-

PROTOCOLO: Nº 54006, Lº1-O, em 20/05/2024.-**CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA** - Certifico que o Código Nacional (CNM) correto da presente matrícula é 098673.2.0021638-94 e não como constou.-**EMOLUMENTOS:** Nihil. Selo Digital: 0280.04.2000003.19074 = Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0280.01.2200007.15393 = Nihil. **Total: Nihil.** (QCR).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta.

Av.6/21.638, em 12 de junho de 2024.-

PROTOCOLO: Nº 54056, Lº1-O, em 31/05/2024.-

ADITAMENTO - Procede-se a esta averbação nos termos do do Instrumento Particular de Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário - Prorrogação de Prazo, firmado em 23 de maio de 2024, em que é Credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Devedora **INDUSTRIA DE CALÇADOS MULHER SOFISTICADA LTDA.**, ambas qualificadas no R.4, Avalistas: **JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA**, qualificado na matrícula e **DIRCEU ADAM**, qualificado no R.4, e Fiduciários **JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA** e sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, qualificados na matrícula e na Av.3, que fica arquivado neste Ofício para constar que fica **ADITADA** a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 18.1150.606.0000189/28, firmada em em 16 de março de 2023, registrada sob R.4, desta matrícula, mediante as seguintes cláusulas e condições: A Credora concorda em firmar por meio do Termo, a prorrogação de data de pagamento de prestações, com incorporação de juros e encargos por atraso, se houver, nas parcelas vincendas e repactuação das datas de vencimento das parcelas prorrogadas para o final do prazo contratado que se confessa a Devedora, por prazo indefinido. Parágrafo Primeiro: Os valores incorporados corresponde às prestações:

nº de parcela	Vencimento atual	Vencimento alterado
15	04/07/2024	04/05/2028
16	04/08/2024	04/06/2028
17	04/09/2024	04/07/2028
18	04/10/2024	04/08/2028
19	04/11/2024	04/09/2028

(Continuação no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4QV-NV/LAT-82MW4-V58JF>

Continua na Próxima Página

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94

CNM: 098673.2.0021638-94

Fls. 3v

Matrícula Nº 21.638

11

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



10	04/12/2024	04/10/2028
----	------------	------------

Parágrafo Segundo: As parcelas prorrogadas terão suas datas de vencimento alteradas para o final do prazo contratado e os seus juros e encargo por atraso, se houver, serão incorporados às parcelas vincendas. As partes ratificam, em todos os seus termos, naquilo que não conflitar com o instrumento, sendo mantida a integralidade de todas as cláusulas da cédula de crédito bancário original, do qual o presente aditivo é parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Por meio do termo de aditamento da cédula de crédito não há intenção de novar a dívida. A Devedora concorda expressamente com a prorrogação da data de pagamento das prestações, bem como com a consequente alteração do vencimento da operação de crédito para 16/04/2029, ficando mantidas, em sua integralidade, todas as demais cláusulas da cédula de crédito bancário original naquilo que não for conflitante com o instrumento. Dou fé.-

EMOLUMENTOS: R\$ 49,40. Selo Digital: 0280.04.2000003.19408 = R\$ 4,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital: 0280.01.2200007.16163 = R\$ 2,00. **Total: R\$ 62,90.** (LL).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi.

Av.7/21.638, em 03 de julho de 2026.-

PROTOCOLO: Nº 57357, Lº1-O, em 19/06/2026.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação, para constar que em virtude de requerimento, da credora fiduciária constante do registro R.4 e Av.6 foi procedida a notificação dos devedores fiduciários, sem purgação da mora por parte dos mesmos. Cumprindo o disposto no § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 19 de junho de 2026, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel constante desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.4.-

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescido de taxa excedente no valor de R\$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos), conforme guia de ITBI nº 323/2026, quitada em 12 de junho de 2026, na Caixa Econômica Federal, sobre a avaliação de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).-

CONDIÇÕES: A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/97.-

Ficam arquivados neste Ofício o requerimento e a guia do ITBI.-

(Continuação na folha nº)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4QV-NVLAT-82MW4-V58JF> MATRÍCULA

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

CNM: 098673.2.0021638-94



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, 03 de julho

Fls.

4

CNM: 098673.2.0021638-94

Matricula

21.638

de 2026.

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.-

EMOLUMENTOS: R\$ 955,70. Selo Digital: 0280.09.2000003.01744 = R\$ 100,20. Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0280.01.2500002.12741 = R\$ 2,20. **Total: R\$ 1.065,40.** (LL).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta.

(Continuação no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4KQV-NVLAT-82MW4-V58JF>

MATRÍCULA

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Igrejinha-RS, 03 de julho de 2026, às 15:17:08.

Total: R\$ 82,38

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 21.638: R\$ 47,60 (0280.04.2400001.04933 = R\$ 5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0280.03.2500005.08425 = R\$ 4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0280.01.2500002.12759 = R\$ 2,20)

Francis Perondi Folle Perobelli - Registradora Designada -



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

098673 53 2026 00008365 13

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar