



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 1/6

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0024824-14

24.824



Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Frederico Westphalen, 04

de

janeiro

12
de 20

FLS.

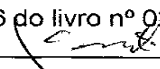
1

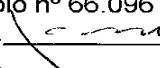
MATRÍCULA

24.824

IMÓVEL: Lote urbano nº 06 da quadra "07", com a área de 379,00m² (trezentos e setenta e nove metros quadrados), sem edificações, distante 13,22 metros da esquina com as Ruas Ipiranga e Santos Dumont, localizado na zona urbana da cidade de **TAQUARUÇU DO SUL - RS**, confrontando: **ao NORDESTE**, por uma linha com terras do lote urbano nº 05, onde mede 28,67 metros; **ao NOROESTE**, por uma linha com terras do lote urbano nº 04, onde mede 13,22 metros; **ao SUDESTE**, por uma linha com a Rua Santos Dumont, onde mede 13,22 metros; e, **ao SUDOESTE**, por uma linha com terras do lote urbano nº 08, onde mede 28,67 metros.-

PROPRIETÁRIOS: VICTORIO ARGENTA, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 061.045.760-87, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 44, na cidade de Taquaruçu do Sul - RS.-

REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula nº 20.176 do livro nº 02 deste Ofício.- Eu, Vinicius Chiele a digitei. DOU FÉ e assino. A Oficial.  (Bel. Zita Maria Sisti). C.R\$11,70.- SDFNR nº 0226.02.1100016.00437.-

R.1 - 24.824 - Em 04 de Julho de 2012 - COMPRA E VENDA: Transmittente: VICTORIO ARGENTA, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 061.045.760-87, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 344, na cidade de Taquaruçu do Sul - RS. - **ADQUIRENTE:** VERA MARIA ARGENTA, brasileira, solteira, maior, contadora, inscrita no CPF sob o nº 279.237.700-34, residente e domiciliada na Rua José Cañellas, nº 220, apto. 901, nesta cidade. - **TÍTULO:** Contrato particular de compra e venda, financiamento com garantia de alienação fiduciária, datado de 14 de Junho de 2012. - **VALOR E AV.FISCAL:** R\$50.000,00. - **IMÓVEL:** o constante desta matrícula.- Protocolo nº 66.096 de 02 de Julho de 2012. Eu, Vinicius Chiele o digitei. DOU FÉ e assino. A Oficial.  (Bel. Zita Maria Sisti). C.R\$267,90.- SDFNR nº 0226.06.1200004.00290.-

R.2 - 24.824 - Em 04 de Julho de 2012 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Credor: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira pública não federal, inscrita no CNPJ sob o nº 92.702.067/0001-96, com sede e foro na cidade de Porto Alegre - RS. - **DEVEDORA:** VERA MARIA ARGENTA, já qualificada. - **TÍTULO:** Contrato particular de compra e venda, financiamento com garantia de alienação fiduciária, datado de 14 de Junho de 2012. - **AJUSTES PRELIMINARES: DA COMPRA E VENDA E DO FINANCIAMENTO:** Preço da compra e venda: R\$50.000,00; Poupança com recursos próprios: R\$18.500,00; Valor do financiamento: R\$31.500,00. - **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA DÍVIDA:** Prazo de amortização: 120 meses; Taxa de juros: a) nominal de 12,00%a.a.; b) nominal de 1,00%a.m.; c) efetiva de 12,682503%a.a.; Sistema de amortização - SAC; Plano de Reajustamento - PAM (plano de atualização monetária); Data de vencimento da 1ª prestação: 14/07/2012; Data de vencimento da 1ª parcela dos prêmios de seguros: 14/06/2012; Índice do contrato: TR (taxa referencial). - **ENCARGO MENSAL:** Valor da prestação de amortização e juros: R\$577,50; Seguros: a) danos físicos no imóvel: R\$0,00; b) Morte invalidez permanente: R\$26,58; Tarifa de serviços administrativos (TSA): R\$25,00; Total do valor do encargo mensal na data da assinatura do contrato: R\$629,08. - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Agência 0630, Frederico Westphalen - RS, Conta corrente: 35.820489.0-6. - **GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a devedora aliena ao credor, em caráter fiduciário, o

continua no verso

Continua na Próxima Página ~~~~~



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 2/6

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

CNM: 099408.2.0024824-14



Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1

24.824

imóvel objeto do R.1 desta matrícula, nos termos e para os efeitos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997. - E demais cláusulas e condições constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. - Protocolo nº 66.096 de 02 de Julho de 2012. Eu, Vinicius Chiele o digitei. DOU FÉ e assino. A Oficial. (Bel. Zita Maria Sisti). C.R\$227,90.- SDFNR nº 0226.06.1200004.00291.-

AV.3 - 24.824 - Em 25 de outubro de 2018 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA: Procede-se esta averbação para constar que, conforme autorização do credor BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, datada de 19 de Outubro de 2018, assinada por Luiz Afonso Corrêa Ribeiro - Unidade de Crédito Imobiliário e Ademar Citolin - Unidade de Crédito Imobiliário, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.2 desta matrícula.- Protocolo nº 78987 de 24/10/2018.- Eu, Bel. Zita Maria Sisti - Registradora. DOU FÉ.- Emol.:R\$ 144,60 - 0226.06.1200014.03204 = R\$ 24,50.- PED: R\$ 4,60 - 0226.01.1800003.13804= R\$ 1,40.- VC

R.4 - 24.824 - Em 26 de novembro de 2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Procede-se este registro para constar que, o imóvel objeto do R.1 desta matrícula, com a área de 379,00m², está alienado fiduciariamente, em favor do BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia a Cédula de Crédito Bancário nº 011764607, emitida em 23 de Novembro de 2018, por ARGENTA CONTABILIDADE E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.112.286/0001-05, no valor de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), com vencimento em 26/12/2019.- Protocolo nº 79173 de 26/11/2018. Eu, Bel. Jean Carlo Sisti - Oficial Designado. DOU FÉ.-Emol.:R\$ 351,20 - 0226.07.1600001.02400 = R\$ 36,60.- PED: R\$ 4,60 - 0226.01.1800003.17859 = R\$ 1,40.- SDFNR nº 0226.07.1600001.02400= R\$ 36,60.- VC

AV.5 - 24.824 - Em 26 de novembro de 2018 - RE-RATIFICAÇÃO: Procede-se esta averbação para constar que, conforme aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 011764607, emitida em 23 de Novembro de 2018, assinada pelas partes e arquivada neste Ofício, constante do R.4 desta matrícula, resolvem alterar o seguinte: a numeração da Cédula de Crédito Bancário que passa a ter o nº 011.766.940. As partes credor e devedor, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada bem com o aditivo referido no preâmbulo, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. Protocolo nº 79177 de 26/11/2018.- Eu, Bel. Jean Carlo Sisti - Oficial Designado. DOU FÉ.- Emol.:R\$ 34,20 - 0226.04.1200014.04825 = R\$ 3,30.- PED: R\$ 4,60 - 0226.01.1800003.17922= R\$ 1,40.- VC

AV.6 - 24.824.- Em 18 de julho de 2019.- ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO: Procede-se esta averbação para constar que, conforme Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 011.766.940 registrada sob o nº R.4 - 24.824, datado de 26 de junho de 2019, assinado pelas partes e arquivado neste Ofício, resolvem alterar o seguinte: **CONSOLIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E NOVA FORMA DE PAGAMENTO:** Valor renegociado: **R\$ 82.940,81.** - Forma de pagamento: **60 parcelas**, vencendo-se a primeira parcela em 10 de setembro de 2019, no valor de **R\$ 2.050,96** e a última parcela em 10 de agosto de 2024, no valor de **R\$ 2.051,26.** - Encargos pactuados - Juros Remuneratórios: **1,3000000 % ao mês - 16,7651776 % ao ano.** As partes declaram que examinaram todos os termos, cláusulas e condições deste instrumento, reconhecendo-o de acordo com a lei e

continua a folhas

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 3/6

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

CNM: 099408.2.0024824-14

24.824	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis		CNM : 099408.2.0024824-14	
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA	
			Frederico Westphalen, 18 de julho de 2019	2	24.824	

válido, sob todos os aspectos, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias da Cédula de Crédito Bancário aditada não expressamente alteradas pelo presente, da qual este instrumento fica fazendo parte integrante e inseparável. As demais cláusulas e condições constam no Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 011.766.940, que fica uma via arquivada neste Ofício, sob o nº 14, pasta nº 01. Protocolo nº 80.516 de 04/07/2019.- Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: Juliano DOU FÉ.- Emol.:R\$ 152,80 - 0226.06.1200014.04009 = R\$ 24,50.- PED: R\$ 4,90 - 0226.01.1900001.03975 = R\$ 1,40.- LW

AV- 7 - 24.824. Em 21 de novembro de 2023. - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Procede-se esta averbação a requerimento para constar que, conforme autorização do credor BANCO BRADESCO S.A., datada de 13 de junho de 2023, assinada pela Sra. Izabel Blasczikievicz e pelo Sr. Glauber Guilherme Mognon, fica **cancelada a alienação fiduciária objeto do R-4 desta matrícula, bem como os aditivos constantes no AV.5 e AV.6 ambos desta matrícula.**

Arquivado sob o nº 143, pasta nº 08 (Cancelamento de Ônus).

Protocolo nº 91.814 de 17/11/2023.

Eu, Lucas Wilhelm, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: Juliano DOU FÉ.-

Emol.:R\$ 202,00 - 0226.07.1600001.08518 = R\$ 48,30.- PED: R\$ 6,40 - 0226.01.2200001.23195 = R\$ 1,80.-

R.8 - 24.824 - Em 22 de dezembro de 2023 - COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTE: VERA MARIA ARGENTA, brasileira, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, contadora, inscrita no CPF nº 279.237.700-34, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00801248759 DETRAN/RS em 26/08/2014, residente e domiciliada na Rua José Cañellas, nº 220, apto. 901, Bairro Centro, nesta cidade.

ADQUIRENTE: MARI LEDA ARGENTA, brasileira, separada judicialmente, que declara não conviver em união estável, aposentada, inscrita no CPF nº 547.496.110-34, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01221535120 DETRAN/RS em 18/05/2020, residente e domiciliada na Rua Santos Dumont, nº 44, Bairro Madeireira, na cidade de Taquaruçu do Sul-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 19 de dezembro de 2023, sob o nº 33.530/660/23, fls. 142 a 144. Livro nº 286, pela 1ª Substituta da Tabelião desta cidade, Francielle Zeni Cerutti.

VALOR: R\$50.000,00.

AV.FISCAL: R\$50.000,00.

ITBI recolhido no valor de R\$1.000,00, conforme processo nº 80/2023, arquivado neste Ofício.

IMÓVEL: o constante do R.1 desta matrícula.

Protocolo nº 92.057 de 19/12/2023.

Eu, Luis Henrique Piovesan, lavrei o presente ato.

Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: Juliano DOU FÉ.-

Emol.:R\$ 403,90 - 0226.06.1300001.04069 = R\$ 32,30.- PED: R\$ 6,40 -

continua no verso

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 4/6

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

CNM: 099408.2.0024824-14

24.824



Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 099408.2.0024824-14

FLS.

2

MATRÍCULA

24.824

0226.01.2200001.25354= R\$ 1,80.- SDFNR nº 0226.06.1300001.04069= R\$ 32,30.-

R.9 - 24.824 - Em 4 de julho de 2024 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:

DADOR E TRANSMITENTE: MARI LEDA ARGENTA, brasileira, separada judicialmente, que declara não conviver em união estável, maior, empresária, inscrita no CPF nº 547.496.110-34, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01221535120 expedida pelo DETRAN/RS em 18/05/2020, residente e domiciliada na Rua Brasília, nº 466, Ap. 402, Bairro Itapagé, nesta cidade.

DEVEDORES: BENDITA COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.173.312/0001-07, com sede na Rua Santos Dumont, nº 44, Centro, na cidade de Taquaruçu do Sul-RS, representada por Janaina Argenta Ficagna, a seguir qualificada; JANAINA ARGENTA FICAGNA, inscrita no CPF sob o nº 023.166.670-58, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04196576114, expedida pelo DETRAN/RS em 27/12/2022, brasileira, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, empresária, residente e domiciliada na Rua Brasília nº 466, apartamento nº 402, Bairro Itapagé, nesta cidade; e, CARLOS ROANI, inscrito no CPF sob o nº 246.521.720-87, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01590302364, expedida pelo DETRAN/RS em 06/02/2018, aposentado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, em 04/11/1978, com ODETE GOTARDO ROANI, inscrita no CPF sob o nº 460.146.590-72, carteira de identidade nº 7038185951, expedida pela SSP/RS em 15/12/2016, empresária, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Amazonas nº 59, bairro Itapagé, nesta cidade.

CREDOR E ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA RAIZ - CRESOL RAIZ, com sede na Rua Maurício Cardoso, nº 482, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.510/0001-64, neste ato, representada pela Diretora Executiva, Claudiane Buzatto Piovesan, inscrita no CPF sob o nº 814.516.520-20 e pelo Diretor Executivo, Claudiovani Ferigollo, inscrito no CPF sob o nº 000.328.650-90.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de confissão, composição de dívida, transação, dação em pagamento e outras avenças, lavrada em 31 de maio de 2024, sob o nº 101/16.215/2024, fls. 034 a 039. Livro nº 114, pela Escrevente Autorizada do Tabelionato de Notas de Seberi-RS, Luana Karpinski.

VALOR: R\$150.000,00.

FORMA DE PAGAMENTO: Os outorgantes devedores reconhecem e se confessam devedores da presente obrigação perante a outorgada credora/adquirente, que resulta no valor certo, líquido e exigível de **R\$410.451,64**, atualizado até a data da lavratura da escritura, sendo:

a) R\$64.650,90, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.003703-6, emitida em 18/02/2022, no valor original de R\$60.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5000490-85.2024.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

b) R\$40.293,67, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº

continua a folhas

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

Folha 5/6

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

CNM: 099408.2.0024824-14

24.824	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	CNM : 099408.2.0024824-14		
					LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Frederico Westphalen, 04 de julho de 2024			FLS. 3	MATRÍCULA 24.824		

5002014-2022.003789-5, emitida em 18/02/2022, no valor original de R\$30.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5000490-85.2024.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

c) R\$53.865,65, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.010141-0, emitida em 13/05/2022, no valor original de R\$30.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5000490-85.2024.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

d) R\$9.905,14, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.025312-0, emitida em 04/10/2022, no valor original de R\$21.687,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5000490-85.2024.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

e) R\$20.963,71, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.028427-3, emitida em 04/11/2022, no valor original de R\$12.422,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5000490-85.2024.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

f) R\$21.370,63, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2021.020890-2, emitida em 03/01/2022, no valor original de R\$20.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5010233-56.2023.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

g) R\$15.669,33, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.006948-4, emitida em 30/03/2022, no valor original de R\$14.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5010233-56.2023.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

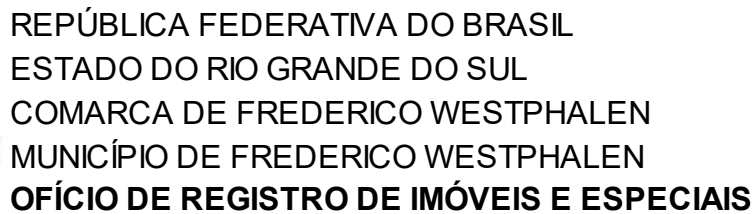
h) R\$11.773,21, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2022.034310-3, emitida em 22/12/2022, no valor original de R\$6.377,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação de Execução por Quantia Certa, processada sob o nº 5010233-56.2023.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca;

i) R\$117.806,82, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2023.009577-6, onde restou contratado o Cartão Mastercard Empresarial (Cartão nº 5160 96-- 7586), emitida em 27/04/2021, com limite de crédito no valor de R\$40.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação Monitória processada sob o nº 5010326-19.2023.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca;

j) R\$54.152,58, referente a dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 5002014-2021.012254-1, emitida em 16/08/2021, no valor original de R\$50.000,00, a qual, em razão do inadimplemento contratual, foi objeto da Ação Monitória processada sob o nº 5010326-19.2023.8.21.0049, que tramita junto ao Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca.

Para o pagamento das dívidas reconhecidas/confessadas, a Outorgada credora concorda em

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



24.824

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNM : 099408.2.0024824-14

FLS.

3

MATRÍCULA

24.824'

~~Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: _____ DOU FÉ.-
Emol.:R\$ 775,80 - 0226.07.1600001.09168 = R\$ 53,70.- PED: R\$ 6,60 -
0226.01.2200001.37461 = R\$ 2,00.- SDFNR nº 0226.07.1600001.09168 = R\$ 53,70.-~~



Documento assinado por JOAO MIGUEL DOS SANTOS:27831787020. O hash SHA256 do documento é D11B59ED87CD91994C53B7381D51B5EABE9EB3609A38B6997A829BBBFEB727EE