



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Comarca de Três Coraas  
**Registros Públicos de Três Coraas**  
Clarice Toledo de Campos Galvão - Oficial  
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta  
Levi Wilbert - Substituto  
Sabrina Land - Substituta

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:

|  |  |                               |      |                               |
|--|--|-------------------------------|------|-------------------------------|
|  |  | Ofício de Registro de Imóveis | Fls. | Matrícula                     |
|  |  | Comarca de Três Coraas/RS     | 1    | 7.383                         |
|  |  | Livro nº 2 - Registro Geral   |      |                               |
|  |  | Três Coraas, 25 de agosto     | de   | 2023 CNM: 130781.2.0007383-33 |

**MATRÍCULA**

**IMÓVEL: APARTAMENTO 204**, constituído de um apartamento em alvenaria, para fins residenciais, localizado no 1º (primeiro) pavimento, com 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JB**, situado na Rua 12 de Maio, sob o número 657, no bairro Centro, nesta cidade de Três Coraas/RS, tendo como confrontantes: pela frente, ao **SUL**, onde mede 7,30m com a área de circulação de uso comum do 1º (primeiro) pavimento, do Condomínio Residencial JB; pelos fundos, ao **NORTE**, onde mede 7,30m, sendo 2,95m com o poço de luz do Condomínio Residencial JB e 4,35m com o imóvel de propriedade do Condomínio Residencial 12 de Janeiro, antes de Luciano Eckhard; pelo lado **LESTE**, onde mede 7,50m com a área de uso comum e fim proveitoso do Condomínio Residencial JB; e, pelo lado **OESTE**, onde mede 6,00m com o apartamento 203 do Condomínio Residencial JB. Apresenta a área total de 56,4100m², sendo a área privativa de construção de 50,3200m², correspondente a Fração ideal de 0,134310; área de uso comum de divisão não proporcional de 6,0900m²; área exclusiva privativa no terreno e nas coisas de fim proveitoso do condomínio de 58,7603m², a qual está assentada no **TERRENO URBANO**, com a área de 437,50m², situado na Rua 12 de Maio, nº 657, bairro Centro, nesta cidade de Três Coraas/RS, no quarteirão completo formado pelas Ruas 12 de Maio, Dr. Oswaldo Diesel, Guilherme Grin Filho, Maceió, Armindo Geis e Plínio Eckhard, medindo 12,50m de largura e 35,00m de comprimento, limitando: pela frente, a OESTE, com a Rua 12 de Maio; fundos, a LESTE, e lado NORTE e SUL, com terrenos de Luciano Eckhard. Cadastro imobiliário municipal nº 12408-0. **PROPRIETÁRIOS: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA**, brasileiro, empresário em sociedade, portador da Cédula de Identidade nº 8036617903-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 436.407.450-00 e sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 8064886123-SSP/IGP/RS, inscrita no CPF sob nº 717.350.890-87, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 12 de Maio, nº 297, bairro Centro, nesta Cidade. **REGISTRO ANTERIOR: Havido conforme Livro 2-RG, Matrícula nº 7.287, deste Ofício. PROTOCOLO - 11487 do Livro 1-D, datado de 23/08/2023.**

Registradora \_\_\_\_\_

Emols: Abertura de matrícula: R\$26,60 (0756.03.1700001.07060 = R\$3,60)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00874 = R\$1,80)

**AV-1-7.383**, em 25 de agosto de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que, a convenção de condomínio do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JB**, convencionada no Instrumento Particular firmado em 22/06/2023, devidamente registrado no **Livro 3-Registro Auxiliar, sob nº 464, deste Ofício. PROTOCOLO Nº 11487, Fls. 176v do Lº1-D, em 23/08/2023. Dou fé.**

Registradora \_\_\_\_\_

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$47,70 (0756.04.0900001.01533 = R\$4,40)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00875 = R\$1,80)

**AV-2-7.383**, em 25 de agosto de 2023. **PACTO ANTENUPCIAL** - Certifico que, conforme verificamos na AV-4/7.287, que João Batista Vargas de Souza e sua esposa Cristiana Margarete Adams, são casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com o

Continua na Próxima Página



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Comarca de Três Coroas  
**Registros Públicos de Três Coroas**  
Clarice Toledo de Campos Galvão - Oficial  
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta  
Levi Wilbert - Substituto  
Sabrina Land - Substituta

Continuação da Página Anterior

CNM: 130781.2.0007383-33

fL. 1v      Matrícula - 7.383

CNM: 130781.2.0007383-33

MATRÍCULA

pacto atenuencial, devidamente registrado sob nº 82, no Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Ofício, em 15/02/2011. **PROTOCOLO Nº 11487**, Fls. 176v do Lº1-D, em 23/08/2023. Dou fé.

Registradora

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$47,70 (0756.04.0900001.01534 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00876 = R\$1,80)

**R-3-7.383**, em 10 de outubro de 2023. **TÍTULO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDORA: INDÚSTRIA DE CALÇADOS MULHER SOFISTICADA LTDA**, inscrita no CNPJ 14.830.936/0001-54, com sede na Rua Duque de Caxias, nº 94, bairro Vila Nova, nesta Cidade. **AVALISTAS: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA** com consentimento de sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, antes qualificados; e **DIRCEU ADAM**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00939861685-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 828.961.279-68, com o consentimento de sua esposa **DELCE LICE SCHMIDT ADAM**, brasileira, industriária, portadora da Cédula de Identidade nº 3089985166-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 933.587.410-87, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 65, bairro Vila Nova, nesta Cidade. **GARANTIDORES FIDUCIANTES: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA** e sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, antes qualificados. **VALOR DO EMPRÉSTIMO: R\$1.370.600,00. VALOR FINANCIADO: R\$1.508.815,39. VALOR LÍQUIDO: R\$1.333.652,37. PRAZO TOTAL: 60 meses. VALOR DA PRESTAÇÃO: R\$38.117,27. VALOR TOTAL DAS PARCELAS: R\$2.287.036,19. DATA DA LIBERAÇÃO: 21/09/2023. DATA VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO: 21/10/2023. DATA VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 21/09/2028. CONTA PARA CRÉDITO DO EMPRÉSTIMO e CONTA PARA DÉBITO DAS PRESTAÇÕES: 1150.003.00001446-3. TAXA DE JUROS ANUAL: 19,27%. TAXA DE JUROS MENSAL: Pós-fixada. TAXA DE JUROS BALCÃO: 1,90. TAXA DE JUROS REDUZIDA: 1,48%. FORMA DE PAGAMENTO: Sem carência, com o pagamento de 60 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. Prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada. **SEGURO PRESTAMISTA NO VALOR DE R\$138.215,39. CUSTO EFETIVO TOTAL: TAXA BALCÃO: CET MENSAL: 2,38% ao mês / CET ANUAL: 33,21% ao ano. TAXA REDUZIDA: CET MENSAL 1,94% ao mês / CET ANUAL: 26,40% ao ano. INADIMPLÊNCIA: Os constantes do contrato. PRAÇA DE PAGAMENTO: Agência de Três Coroas/RS. VALOR DA GARANTIA: R\$248.000,00. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$248.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual o devedor está constituído em mora. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 7.376; 7.378; 7.379; 7.380; 7.381 e 7.382, do Livro 2-RG, deste Ofício. CERTIDÃO: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da****

Continua na Próxima Página



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Comarca de Três Coroas  
**Registros Públicos de Três Coroas**  
Clarice Toledo de Campos Galvão - Oficial  
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta  
Levi Wilbert - Substituto  
Sabrina Land - Substituta

Continuação da Página Anterior

CNM: 130781.2.0007383-33

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                  |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Ofício de Registro de Imóveis</b><br><b>Comarca de Três Coroas/RS</b><br><b>Livro nº 2 - Registro Geral</b><br><b>Três Coroas, 10 de outubro de 2023</b> | Fls.<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 40px; margin: 0 auto;">2</div> | Matrícula<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 40px; margin: 0 auto;">7.383</div> |
|                                                                                                                                                                 | CNM: 130781.2.0007383-33                                                                         |                                                                                                           |

**MATRÍCULA**

União e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei 8.212, de 24/07/1991, em nome da João Batista Vargas de Souza, emitida em 18/09/23, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei 8.212, de 24/07/1991, em nome de Cristiana Margarete Adams, emitida em 21/08/2023. **CONDIÇÕES ESPECIAIS:** As do instrumento. Valor para efeitos de emolumentos: R\$248.000,00. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, número 18.1150.606.0000193/04, de 21/09/2023, e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, da mesma data, formando um todo único e indivisível, documentação hábil apresentado e arquivado neste Ofício. **PROTOCOLO** - 11594 do Livro 1-D, datado de 09/10/2023. Dou fé.

Substituta Daiana Cristina Brodbeck

Emols: Registro com valor declarado: R\$1.138,40 (0756.08.0800004.01129 = R\$65,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.01812 = R\$1,80)

**AV-4-7.383**, em 03 de junho de 2024. **ADITAMENTO - CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDORA: INDÚSTRIA DE CALÇADOS MULHER SOFISTICADA LTDA**, antes qualificada. **AVALISTAS: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA** com consentimento de sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**; e **DIRCEU ADAM**, com o consentimento de sua esposa **DELCI LICE SCHMIDT ADAM**, antes qualificados. **GARANTIDORES FIDUCIANTES: JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA** e sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, antes qualificados. Certifico que, conforme o Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário - Prorrogação de Prazo, constando no R-3 da presente matrícula, as partes tem por objetivo ADITAR o que segue: **CLÁUSULA PRIMEIRA** - A credora concorda em firma por meio deste 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 o devedor, por prazo definido. **Parágrafo Primeiro** - Os valores incorporados correspondem às prestações: nº da parcela: 08; 09; 10; 11; 12 e 13. Vencimento atual: 16/06/2024; 16/07/2024; 16/08/2024; 16/09/2024; 16/10/2024 e 16/11/2024. **Vencimento alterado:** 16/11/2028; 16/12/2028; 16/01/2029; 16/02/2029; 16/03/2029 e 16/04/2029. **Parágrafo Segundo** - As parcelas prorrogadas terão suas datas de vencimento alteradas para o final do prazo contratado e os seus juros e encargos por atraso se houver, serão incorporados às parcelas vincendas. **CLÁUSULA SEGUNDA** - As partes ratificam, em todos os seus termos, naquilo que não conflitar com este instrumento, sendo mantida a integralidade de todas as cláusulas da cédula de crédito bancária original, do qual o presente aditivo é parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. **CLÁUSULA TERCEIRA** - Por meio do presente termo de aditamento da cédula de crédito não há intenção de novar a dívida. **CLÁUSULA QUINTA** - O devedor concorda expressamente com a prorrogação de data de pagamento das prestações, bem como com a conseqüente alteração do vencimento da operação de crédito para 16/04/2029, ficando mantidas, em sua integralidade, todas as demais

Continua na Próxima Página



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Comarca de Três Coroas  
**Registros Públicos de Três Coroas**  
Clarice Toledo de Campos Galvão - Oficial  
Daiana Cristina Brodbeck - Substituta  
Levi Wilbert - Substituto  
Sabrina Land - Substituta

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 130781.2.0007383-33

fL. 2v      Matrícula - 7.383     

CNM: 130781.2.0007383-33

**MATRÍCULA**

cláusulas da cédula de crédito bancário original naquilo que não for conflitante com este instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário - Prorrogação de Prazo, datado de 23/05/2024, formando um todo único e indivisível, documentação hábil apresentado e arquivado neste Ofício. **PROTOCOLO N° 12114**, Fls. 2 do L°1-E, em 31/05/2024. Dou fé.  
Substituta

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0756.04.0900001.02936 = R\$4,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0756.01.2300001.05808 = R\$2,00)

**AV-5-7.383**, em 01 de julho de 2026. **CEP** - Certifico que, o imóvel objeto da presente matrícula possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP 95.660-000, nos termos do art. 440-AQ, inciso IV, § 1ª, a, do Provimento 195/2025-CNJ. **PROTOCOLO N° 14270**, Fls. 85 do L°1-E, em 23/06/2026. Dou fé.  
Substituta

Emols: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0756.04.0900001.08205 = NIHIL)

**AV-6-7.383**, em 01 de julho de 2026. **TÍTULO** - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - **TRANSMITENTES:** JOÃO BATISTA VARGAS DE SOUZA e sua esposa **CRISTIANA MARGARETE ADAMS**, antes qualificados. **ADQUIRENTE:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, empresa brasileira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob n° 00.360.305/0001-04. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$248.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$248.000,00. **GUIA DE ITBI:** 4094 de 19/06/2026. **CONDIÇÕES:** As do instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício n° 689336/2026, datado de 23/06/2026, recebidos pelo site: <https://e-intimacao.onr.org.br/#/intimacao>, assinado eletronicamente por Priscila Azevedo Ciannella, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, referente ao contrato objeto do **R-3** e da **AV-4** da presente matrícula; documentação hábil apresentada neste Ofício. **PROTOCOLO** - 14270 do Livro 1-E, datado de 23/06/2026. Dou fé.  
Substituta

Emols: Averbação com valor declarado: R\$582,00 (0756.08.0800004.01701 = R\$80,80)  
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.22665 = R\$2,20)

O referido é verdade e dou fé.

**Três Coroas - RS, 01 de julho de 2026.**

**Total: R\$67,40**

Certidão Matrícula 7.383 - 4 páginas: R\$34,00 (0756.04.0900001.08232 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0756.03.2300001.17335 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.22698 = R\$2,20)

Ass: \_\_\_\_\_

Daiana Cristina Brodbeck - Substituta

Documento assinado por DAIANA CRISTINA  
BRODBECK:00209108002. O hash SHA256 do documento é  
D35DF13BC49375929AC689AFA24392C34E00C38677F3157F  
CB63BE1EB5207553



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  
**130781 53 2026 00004436 83**