

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUA

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

494

MATRÍCULA



CAMAQUA, 20 de maio

de 1.976 6 1 494
CNM: 099184.2.0000494-75

FLS.

MATRÍCULA

Imóvel - Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, zona central, com a área de 273,12 m2., com frente a Leste, onde mede 7,00 mts., para a rua Capitão Adolfo Castro; confrontando-se a Oeste, onde faz fundos, e mede de largura 12,00 mts., com terreno de E"vandil da Silva Boeira; ao Sul, onde mede 26,50 mts., com terreno de José Pitana; e ao Norte, onde mede 31,00 mts., com João Oswaldt. Localizado no quarteirão formado pelas ruas: Cap. Adolfo Castro, Luiza Maraninchi, Carlos Krüger e Gal. Zeca Netto, da qual dista 30,00 mts., lado direito do prédio de nº 72, lado par da dita rua.

Proprietários - sr. João Oswaldt, industrial, CPF/MF nº. 040.190.910, e s/esposa d. Frida Oswaldt, do lar, residentes nesta cidade, - rua Capitão Adolfo Castro, nº 72.

-Registro anterior - Transcrição nº. 21.339, fls. 99v. do Lº 3-BG deste registro.

A Of.Substº.: *[Assinatura]*

R 1/494 - em 20 de maio de 1.976: COMPRA E VENDA.

Forma do título - escritura pública de c/venda, lavrada nesta cidade, em data de 04/05/76, fls.157/159 do Lº de Notas nº 205.

Transmitentes - O casal do sr. João Oswaldt, acima qualificados.

Adquirente - Sr. ANDRÉ OSWALDT, brasileiro, industrial, CPF/MF nº 114.046,120, casado com d. Érica Stromeier Oswaldt, residentes nesta cidade, rua Capitão Adolfo Castro, nº 72.

Objeto - O imóvel acima matriculado.

Valor - Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros).

Condições - Fazer a venda boa, firme e valiosa, por si e seus sucessores, e responder pela evicção de direito. Cr\$ 92,50

A Of.Substº.: *[Assinatura]*

— CONTINUA NO VERSO —



Camaquã, 30 de Julho de 2012

1v

494

AV-2-494 - Quadra, Lote, Bairro e Inscrição Municipal - Averbó com base no Requerimento de REGIS WLADIMIR OSWALDT, protocolado sob nº 126158 em 27/7/2012, e na Certidão nº 186/2012 da Prefeitura de Camaquã, extraída em 22 de junho de 2012 que o imóvel da presente matrícula, está cadastrado no Cadastro da Prefeitura como Lote nº 18, da Quadra nº 415, inscrição municipal nº 01.2.003.0117.001, Bairro Centro. Camaquã, 30 de julho de 2012.

Célia Maria S. Dutra Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 48,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1100001.06756. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1200004.13950. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Auxiliar Escrevente.

AV-3-494 - Edificação - Averbó com base no Requerimento de REGIS WLADIMIR OSWALDT, protocolado sob nº 126158 em 27/7/2012; na Certidão de Averbó nº 186/2012 da Prefeitura de Camaquã-RS extraída em 22 de junho de 2012 e na Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000192012-19026922, extraída em 24/07/2012, a edificação do Prédio de Alvenaria, na Rua Capitão Adolfo Castro número 76, Lote 18 da Quadra 415, que mede 8,40 metros de frente por 16,20 metros de frente a fundos, de formato irregular, com dois pavimentos, térreo com 126,54 metros quadrados, concluído em três etapas: 48,72m² concluído em 1976, 63,66m² concluído em 1986 e 14,16m² concluído em 1995 e pavimento superior com 76,86 metros quadrados, concluído em duas etapas: 62,70m² concluído em 1988 e 14,16m² concluído em 1995, prédio construído de acordo com as exigências legais municipais, portanto apto para utilização. Valor Venal do Prédio: R\$ 58.663,41. Camaquã, 30 de julho de 2012.

Célia Maria S. Dutra Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 154,10. Selo Digital de Fiscalização: 0072.07.1000001.01242. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1200004.13970. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Auxiliar Escrevente.

AV-4-494 - Alteração de Dados - Grafia, Regime de Bens e CPF - Averbó com base na Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária nº 18.375, fls. 055 a 057v do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness, protocolada sob nº 138880 em 09/05/2014 e na Certidão do Casamento registrado sob nº 5.067 a fls. nº 20 do Lv. B-18 do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Camaquã - RS, de acordo com Art. 244 da Lei 6.015/7, para fazer constar que a grafia correta para o nome da esposa do proprietário do R-1 é ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, e que ANDRÉ OSWALDT e ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, casaram-se em 04 de abril de 1975 pelo regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77. E para fazer constar que ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT está inscrita no CPF nº 886.772.060-00, conforme o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral na Receita Federal. Camaquã, 14 de maio de 2014.

CONTINUA A FICHA. N.º 2



CAMAQUÃ 14 DE

maio

CNPJ 0099184.2-0000494-75 494

Clidia Dutra Célia Maria S. Dutra – Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 56,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.1300003.05247. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1400001.17083. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada.

Protocolo nº 138880 em 09/05/2014.

R-5-494 - Título: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária nº 18.375, fls. 055 a 057v do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness. Vendedores: ANDRÉ OSWALDT, inscrito no CPF sob nº 114.046.120-68, portador da carteira Nacional de Habitação nº 00955402946, expedida pelo DETRAN/RS, brasileiro, empresário (sócio de empresa) e sua esposa ÉRICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, inscrita no CPF sob nº 886.772.060-00, portadora da carteira Nacional de Habitação nº 00442126518, expedida pelo DETRAN/RS, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Capitão Adolfo Castro, nº 86, Centro, nesta cidade de Camaquã - RS. Comprador: OSWALDT & CIA LTDA ME, CNPJ nº 87.973.285/0001-25, com sede na Rua Carlos Kruger, nº 605, Vila Nova, nesta cidade de Camaquã - RS. Imóvel: Todo o imóvel da presente matrícula. Valor da Venda: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Avaliação: ITBI: R\$ 450.000,00. Imposto: R\$ 9.000,00. Guia de arrecadação nº 365/2014, paga em 07/05/2014, na Prefeitura de Camaquã-RS. Valor para Emolumentos: R\$ 450.000,00. Condições: Não há. Camaquã, 14 de maio de 2014. *Clidia Dutra* Célia Maria S. Dutra – Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 1.843,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.09.0700002.00944. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1400001.17149. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada.

R-6-494 - HIPOTECA - Protocolo nº 138880 em 09/05/2014.

Devedor: OSWALDT & CIA LTDA - ME, CNPJ nº 87.973.285/0001-25, com sede na Rua Carlos Kruger, nº 605, Vila Nova, nesta cidade de Camaquã - RS. Credor: SINOSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, CNPJ nº 87.852.273/0001-42, com sede na Rua 1º de Março, nº 1700, Bairro Pátria Nova, na cidade de Novo Hamburgo-RS. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária nº 18.375, fls. 055 a 057v do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness. Valor: 603.572,46 (seiscentos e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos). Objeto da Hipoteca: Todo o imóvel da presente matrícula. Da Confissão de Dívida: O valor de R\$ 603.572,46 (seiscentos e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos) corresponde, em sua totalidade, aos créditos a que a outorgada faz jus por contemplação nas assembléias, sendo: R\$ 201.144,14 (duzentos e um mil, cento e quarenta e quatro reais e quatorze centavos), na assembléia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/210; R\$ 201.298,16 (duzentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezesseis centavos), na assembléia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 201.130,16 (duzentos e um mil, cento e trinta reais e dezesseis

CONTINUA NO VERSO



centavos), na assembléia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/439; todos administrados pela credora hipotecária, que está sendo entregue da seguinte forma:

1) - R\$ 422.420,72 (quatrocentos e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte reais e setenta e dois centavos) como parte do pagamento do preço do imóvel como demonstrado acima, sendo: R\$ 131.489,47 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e quarenta e sete centavos), referentes ao Grupo/Cota 1025/210; R\$ 159.505,76 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e setenta e seis centavos), referentes ao Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 131.475,49 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quarenta e nove centavos), referentes ao Grupo/Cota 1025/439; **2) - R\$ 41.792,40** (quarenta e um mil, setecentos e noventa e dois reais e quarenta centavos) relativamente ao pagamento de parcelas programadas, referente ao Grupo/Cota 1025/383; e **3) - R\$ 139.309,34** (cento e trinta e nove mil, trezentos e nove reais e trinta e quatro centavos) relativamente ao desconto de lance embutido, sendo: R\$ 69.654,67 (sessenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), referente ao grupo/cota 1025/210; e R\$ 69.654,67 (sessenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) referente ao Grupo/Cota 1025/439. Pela outorgada compradora, OSWALDT & CIA LTDA - ME, foi dito que deve, ainda, o equivalente a R\$ 449.853,85 (quatrocentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e cinco centavos), sendo: R\$ 133.256,79 (cento e trinta e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e nove centavos) referente ao grupo/cota 1025/210, correspondente a 55,7987%, num plano de 50 (cinquenta) meses, com percentual mensal de 1,4684%; R\$ 178.998,98 (cento e setenta e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e noventa e oito centavos) referente ao grupo/cota 1025/383, correspondente a 76,1276% num plano de 50 (cinquenta) meses, com percentual mensal de 1,9400% nas parcelas de nº 13 ao nº 19 e 2,177% nas demais 31 (trinta e uma) parcelas restantes; e R\$ 137.598,08 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e noventa e oito reais e oito centavos) referente ao Grupo/Cota 1025/439, correspondente a 57,7129%, num plano de 50 (cinquenta) meses, com percentual mensal de 1,5188%. percentuais estes do preço atualizado do bem objeto do plano a data do pagamento, cuja obrigação persiste na íntegra, segundo as normas contidas na Proposta de Admissão e Contrato de Participação em Consórcio para Aquisição de Bem Móvel ou Imóvel pelo que se confessa devedora da credora hipotecária, SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, obrigando-se a pagar-lhe nos prazos e condições da respectiva Proposta de Admissão e Contrato de Participação em Consórcio para Aquisição de Bem Móvel ou Imóvel até a total liquidação do percentual devedor, cujos termos são de seu inteiro conhecimento e se obriga a cumprir, por si ou seus sucessores.

Da Garantia: **R\$ 449.853,85** (quatrocentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e cinco centavos), sendo: R\$ 133.256,79 (cento e trinta e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e nove centavos), correspondente a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao grupo/cota 1025/210; R\$ 178.998,98 (cento e setenta e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e noventa e oito centavos), correspondente a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 137.598,08 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e noventa e oito reais e oito centavos), correspondente a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao Grupo/Cota 1025/439, **é dado em garantia do percentual confessado, à credora hipotecária, em primeira e especial hipoteca**, cujo prazo total é de 38 (trinta e oito) meses, sem juros, o imóvel ora adquirido, obrigando-se a mantê-lo e



CAMAQUÃ 14 DE maio

CNM: 099184.2.0000494-75
DE 2014

03

494

conservá-lo, atendendo, nos respectivos vencimentos, ao pagamento de todos os impostos e taxas decorrentes de propriedade, que sobre o mesmo incida ou venham a incidir, ainda que lançados em nome de seus antecessores, sob pena de imediato vencimento de todo o saldo devedor e conseqüente execução da hipoteca ora constituída. Constitui igualmente motivo de vencimento antecipado de todo o saldo devedor e conseqüente execução da hipoteca, o descumprimento de quaisquer cláusulas contidas na Proposta de Admissão e Contrato de Participação em Consórcio para Aquisição de Bem Móvel ou Imóvel, sujeitando-se, neste caso, além das sanções contidas no regulamento, a juros de um por cento (1%) ao mês, atualização monetária mais a multa de dois por cento (2%) sobre o valor do débito e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes na base de vinte por cento (20%) sobre o débito atualizado. Se o produto da venda não bastar para o pagamento da totalidade do crédito, continuará a devedora obrigada ao pagamento do saldo devedor apurado. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro as partes atribuem ao imóvel o valor de R\$ 1.102.400,00 (um milhão, cento e dois mil e quatrocentos reais).

Certidões: Certidão Negativa nº 1898/2014, relativa aos tributos municipais, emitida pelo Município de Camaquã em 07/05/2014 e válida até 09/06/2014; Certidão n.º 958999 emitida pela Justiça Federal da 1.ª Região, onde consta que nada existe em andamento contra Andre Oswaldt, datada de 10/04/2014, nos registros de Ações e Execuções Cíveis e Criminais; Certidão Negativa, em nome de André Oswaldt, emitida pelo Tabelionato de Protestos de Títulos desta Comarca, em 10/04/2014; Certidão Negativa com relação aos registros de distribuição de matéria criminal, em nome de Erica Rosa Strohmeier Oswaldt, emitida pelo Poder Judiciário do TJ/RS em 05/05/2014; com o código de controle b094004a63d518727472af3e1c80ca32; Certidão Negativa com relação aos registros de distribuição de matéria cível, em nome de Erica Rosa Strohmeier Oswaldt, emitida pelo Poder Judiciário do TJ/RS em 05/05/2014, com o código de controle 525f13d3b4f1103ef9a8d27d7834e7b5; Certidão Negativa, em nome de Erica Rosa Strohmeier Oswaldt, emitida pelo Tabelionato de Protestos de Títulos desta Comarca, em 08/05/2014; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal, de código de controle nº 1F4C.F0B9.2FA4.1E56, em nome de Oswaldt & Cia Ltda - ME, datada de 17/12/2013, válida até 15/06/2014 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal, nº 151352014-88888285, em nome de Oswaldt & Cia Ltda - ME, datada de 06/05/2014, válida até 02/11/2014. Camaquã, 14 de maio de 2014. Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emolumentos: R\$ 2.555,40. Selo Digital de Fiscalização: 0072.09.0700002.00945. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,40. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1400001.17206. Digitado por: Josimele Guinguer Dorneles - Escrevente Autorizada.

AV-7-494 - Penhora - Procede-se a esta averbação para presunção absoluta de conhecimento por terceiros conforme dispõe o art. 844 do CPC, com base no Requerimento protocolado sob nº 162394 em 10/09/2018, que todo o imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos do processo nº 007/1.17.0000106-9 com trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Camaquã, no qual é Exeqüente: Sinosserra Administradora de Consórcios S.A. e Executados: Oswaldt e Cia Ltda e André Oswaldt, conforme Termo de Penhora

CONTINUA NO VERSO



CAMAQUÃ 10 DE setembro

CNM: 099184.2.0000494-75
DE 2018 03v 494

lavrado em 05/06/2018 nos autos do referido processo. Valor da ação: R\$ 201.104,00. Valor para emolumentos: R\$ 201.104,00. Camaquã, 10 de setembro de 2018.

Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 469,50. Selo Digital de Fiscalização: 0072.08.1700005.00325. Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,60. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.1700004.15346. Digitado por: Ana Paula Jardim - 2ª Registradora Substituta.

AV-8-494 - Código Nacional de Matrícula - Procede-se a esta averbação para fazer constar nesta o CNM: 099184.2.0000494-75, para cumprimento do art. 235-A da Lei 6.015/73 e do Provimento nº 89 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e tendo em vista a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). Camaquã, 03 de outubro de 2022. Renata F. Szortyka - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.2100001.00539. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2000003.64892. Digitado por: Crisnay Medeiros Alves - Escrevente Autorizada.

AV-9-494 - Penhora - Procede-se a esta averbação com base no Mandado de Registro expedido em 30/06/2025, protocolado sob nº 176307 em 19/10/2021, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos do processo nº 5002609-82.2023.8.21.0007/RS com trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Camaquã, no qual é Exequente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, e Executada: OSWALDT & CIA LTDA - ME, conforme Termo de Penhora lavrado em 20/02/2025 nos autos do referido processo. Valor da Ação: R\$ 94.151,24. Valor do Débito e para Emolumentos: R\$ 120.756,67 atualizado até 12/2024. Camaquã, 02 de julho de 2025. Ana Paula Jardim - 1ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 361,20. Selo Digital de Fiscalização: 0072.07.1700001.09863. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100002.01766. Digitado por: Ana Paula Jardim - 1ª Registradora Substituta.

AV-10-494 - Indisponibilidade - CNIB - Procede-se a esta averbação com base na Ordem de Indisponibilidade (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), protocolada sob nº 195493 em 02/10/2025, para fazer constar a Indisponibilidade em nome de OSWALDT & CIA LTDA, inscrito (a) no CPF/CNPJ nº 87.973.285/0001-25, conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 202508.1311.04186056-IA-300. Camaquã, 02 de outubro de 2025. Renata F. Szortyka - 2ª Registradora Substituta. Emolumentos: R\$ 52,00. Selo Digital de Fiscalização: 0072.04.2100001.36677. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital de Fiscalização: 0072.01.2100002.10222. Digitado por: Renata Szortyka - 2ª Registradora Substituta.