



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

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 Coroas/RS	1	7.376
		Livro nº 2 - Registro Geral		
		Três Coroas, 25 de agosto	de	2023 CNM: 130781.2.0007376-54

MATRÍCULA

IMÓVEL: SALA 01, constituído de uma sala em alvenaria, para fins comerciais, localizada no pavimento térreo, com 01 (uma) sala e 01 (um) lavabo, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JB**, situado na Rua 12 de Maio, sob o número 657, no bairro Centro, nesta cidade de Três Coroas/RS, tendo como confrontantes: pela frente, ao **OESTE**, onde mede 8,50m com a Rua 12 de Maio; pelos fundos, ao **LESTE**, onde mede 8,50m, sendo 1,50m com o poço de luz do Condomínio Residencial JB, 6,00m com o Apartamento 101 do Condomínio Residencial JB e 1,00m com a área de uso comum do Condomínio Residencial JB; pelo lado **SUL**, onde mede 6,00m com a área de uso comum do Condomínio Residencial JB; e, pelo lado **NORTE**, onde mede 6,00m com o imóvel de propriedade do Condomínio Residencial 12 de Janeiro, antes de Luciano Eckhard. Apresenta a área total, privativa de construção, de 51,0000m², correspondente a Fração ideal de 0,121429; área exclusiva privativa no terreno e nas coisas de fim proveitoso do condomínio de 53,1250m², 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 Coroas/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 n.º 1277-0. **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 (0756.03.1700001.07053 = R\$3,60)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00853 = R\$1,80)

AV-1-7.376, 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 (0756.04.0900001.01519 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00854 = R\$1,80)

AV-2-7.376, 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 Margaret Adams, são casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com o pacto antenupcial, 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.

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: 130781.2.0007376-54

fL. 1v Matrícula - 7.376

CNM: 130781.2.0007376-54

Registradora _____

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$47,70 (0756.04.0900001.01520 = R\$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.00855 = R\$1,80)

MATRÍCULA

R-3-7.376, 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\$169.600,00. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$169.600,00. 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. 7.378; 7.379; 7.380; 7.381; 7.382 e 7.383, do Livro 2-RG, deste Ofício. CERTIDÃO: Certidão 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 da João Batista Vargas de Souza, emitida em****

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

Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral
Três Coroas, 10 de outubro de 2023

Fls.
2

Matrícula
7.376

CNM: 130781.2.0007376-54

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\$169.600,00. **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

Emols: Registro com valor declarado: R\$835,80 (0756.08.0800004.01124 = R\$65,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.01806 = R\$1,80)

AV-4-7.376, 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 **DELCLICE 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 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 este instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário - Prorrogação

Continua na Próxima Página



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

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 130781.2.0007376-54

fL. 2v Matrícula - 7.376

CNM: 130781.2.0007376-54

MATRÍCULA

de Prazo, datado de 23/05/2024, formando um todo único e indivisível, documentação hábil apresentado e arquivado neste Ofício. **PROTOCOLO Nº 12114**, Fls. 2 do Lº1-E, em 31/05/2024. Dou fé.

Substituta

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$49,40 (0756.04.0900001.02942 = R\$4,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0756.01.2300001.05814 = R\$2,00)

AV-5-7.376, 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, § 1º, a, do Provimento 195/2025-CNJ. **PROTOCOLO Nº 14270**, Fls. 85 do Lº1-E, em 23/06/2026. Dou fé.

Substituta

Emols: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0756.04.0900001.08211 = NIHIL)

AV-6-7.376, 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 nº 00.360.305/0001-04. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$169.600,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$178.433,00. **GUIA DE ITBI:** 4100 de 19/06/2026. **CONDIÇÕES:** As do instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 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\$482,10 (0756.08.0800004.01707 = R\$80,80)
Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.22671 = R\$2,20)

O referido é verdade e dou fé.

Três Coraas - RS, 01 de julho de 2026.

Total: R\$67,40

Certidão Matrícula 7.376 - 4 páginas: R\$34,00 (0756.04.0900001.08226 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0756.03.2300001.17327 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.22691 = R\$2,20)

Ass: _____

Daiana Cristina Brodbeck - Substituta

Documento assinado por DAIANA CRISTINA
BRODBECK:00209108002. O hash SHA256 do documento é
40CF56C2C52CE0EF50933FB6045A07F25B16CE4ACC73070
B0DE0D1A4B3683E4A



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 00004429 54