



CERTIDÃO

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: 098673.2.0023743-84



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral
Igrejinha, 20 de janeiro

Fls.

1

Matrícula

23.743

de 2022.

MATRÍCULA

IMÓVEL: CASA 01, área assim denominada, para fins residenciais, constituída de três dormitórios, banho, copa/cozinha, estar, circulação, varanda, garagem e área de serviço, localizada no Condomínio Residencial Pinheirinhos, situada na Rua Antonio Luiz de Leão, nº 107, no Bairro 15 de Novembro, nesta cidade de Igrejinha-RS, sendo a Casa a da direita, para quem olha o condomínio de frente, da Rua Pinheirinhos, tendo como confrontantes: ao LESTE, o lote 02 da quadra 66; ao OESTE, o passeio público junto a Rua Pinheirinhos; ao NORTE, a Casa 02; e, ao SUL, o passeio público junto a Rua Antonio Luiz de Leão, tem área privativa de 96,25m² (noventa e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), fração ideal de 0,548996121 e área exclusiva de terreno de 191,12m² (cento e noventa e um metros e doze decímetros quadrados), no terreno e nas coisas de fim proveitoso do condomínio, na qual está assentada no LOTE 01 - TERRENO URBANO, de forma regular, que toma o número 01 da quadra I, designado como setor 004, quadra 066, lote 001 do cadastro imobiliário fiscal, com área de 349,52m² (trezentos e quarenta e nove metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), situado na Rua Antonio Luiz de Leão, lado ímpar, esquina ao oeste com a Rua Pinheirinhos, lado par, Bairro 15 de Novembro, no quarteirão completo formado pelas Ruas Antonio Luiz de Leão, Pinheirinhos, Theno Lamb e Jacob Wagner, nesta cidade de Igrejinha-RS, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE, em 13,70m (treze metros e setenta centímetros) com terras de Theobaldo Renck; SUL, em 13,70m (treze metros e setenta centímetros) com a Rua Antonio Luiz de Leão; LESTE, em 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) com o lote 02 da quadra I (quadra 066); e, OESTE, em 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) com a Rua Pinheirinhos.-

PROPRIETÁRIA: MÔNACO INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 37.195.705/0001-11, com sede na Rua Zili Marie Wolff, nº 166, bairro XV de Novembro, na cidade de Igrejinha-RS.-

REGISTRO ANTERIOR: M.9.624, fls.1 do Livro 2-RG, deste Ofício, em 16/04/1997.-

PROTOCOLO: Nº 50074, Lº1-N, em 06/01/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$ 24,80. Selo Digital: 0280.03.2000003.08308 = R\$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.00285 = R\$ 1,40. **Total: R\$ 34,90.** (TFK).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi

Av.1/23.743, em 20 de janeiro de 2022.-

PROTOCOLO: Nº 50074, Lº1-N, em 06/01/2022.-

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página

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

CNM: 098673.2.0023743-84

Fls. 1v Matrícula Nº 23.743

MATRÍCULA

DISPENSA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme consta da Av.24, da matrícula 9.624, do Livro 2-RG deste Ofício, por requerimento expresso da proprietária e documentos, apresentados e arquivados neste Ofício, ficou dispensada a apresentação da convenção de condomínio por tratar-se de unidade isolada, ou seja, não possui área de uso comum e fim proveitoso do condomínio.-

EMOLUMENTOS: R\$ 44,40. Selo Digital: 0280.04.2000003.03943 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.00286 = R\$ 1,40. **Total: R\$ 55,10.** (TFK).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi.

Av.2/23.743, em 10 de junho de 2022.-

PROTOCOLO: Nº 50648, Lº1-N, em 09/06/2022.-

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA - Certifico que o Código Nacional (CNM) da presente Matrícula é 09867.2.0023743-61.-

EMOLUMENTOS: Nihil. Selo Digital: 0280.04.2000003.05321 = Nihil. Processamento eletrônico de dados: . Selo Digital: = . **Total: Nihil.** (LL).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi.

R.3/23.743, em 09 de agosto de 2022.-

PROTOCOLO: Nº 50896, Lº1-N, em 02/08/2022.-

COMPRA E VENDA -

TRANSMITENTE: **MÔNACO INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, qualificada na matrícula.-

ADQUIRENTES: **TAINA RAQUEL LUCAS DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, médica, inscrita no CPF sob nº 888.815.552-04, portadora do documento de identificação nº 901255, expedido pela SESDEC/RS, e **ADY ANDRADE DE CASTILHOS NETO**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, inscrito no CPF sob nº 023.601.740-37, portador do documento de identificação nº 1116070952, expedido pela SJS/RS, os quais declaram conviver em união estável nos termos da Lei 9.278/96, residentes e domiciliados na Avenida João Pessoa, nº 580, Bloco B, apto. 303, bairro Centro, na cidade de Canela-RS.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato nº 250087255, Instrumento Particular com força de escritura pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento Imobiliário com Garantia de Alienação Fiduciária e outras Avenças e Emissão de CCI, de acordo com os termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21/08/1964, com alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29/06/1966, e da Lei 9.514, de 20/11/1997, e alterações

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 098673.2.0023743-84



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, 09 de agosto

Fls.

2

Matrícula

23.743

de 2022.

MATRÍCULA

introduzidas pela Lei 11.076, de 30/12/2004, firmado em 22 de julho de 2022.-

VALOR: R\$ 462.000,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil reais).-**IMÓVEL:** O constante desta matrícula.-**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$ 3.015,00 (três mil e quinze reais), acrescido de taxa excedente no valor de R\$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos), em 01 de agosto de 2022, conforme guia de ITBI nº 427/2022, sobre a avaliação de R\$ 462.000,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil reais).-**CADASTRO MUNICIPAL:** 106054651.-**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício, nesta data.-**EMOLUMENTOS:** R\$ 993,20. Selo Digital: 0280.09.2000003.00495 = R\$ 81,00. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.07182 = R\$ 1,80. **Total: R\$ 1.079,00.** (TFK).-Luiza Libardi - Registradora Substituta. Luiza Libardi

R.4/23.743, em 09 de agosto de 2022.-

PROTOCOLO: Nº 50896, Lº1-N, em 02/08/2022.-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -****DEVEDORES FIDUCIANTES:** TAINA RAQUEL LUCAS DE SOUZA e ADY ANDRADE DE CASTILHOS NETO, qualificados no R.3.-**CREDORES FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 95.213.211/0001-19, empresa brasileira, com sede na cidade de Rolante-RS, na Rua Conceição, nº 364, Sala 03, bairro Centro.-**FORMA DO TÍTULO:** A mesma do R.3.-**OBJETO DA GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, os devedores alienam à credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel objeto da presente matrícula e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário que permanecerá íntegra até que os devedores cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio. Com o presente registro os devedores cedem e transferem à credora, a propriedade fiduciária e a posse

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 098673.2.0023743-84

Fls. 2v

Matrícula Nº 23.743 *U*

MATRÍCULA

indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da legislação vigente.-

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA FINS DE GARANTIA E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 462.000,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil reais), atualizados de acordo com a variação do Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), nos termos do que dispõe a cláusula quadragésima primeira do contrato.-

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso, conforme estabelecido no parágrafo segundo, do artigo 26, da Lei 9.514/97.-

FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA: Recursos próprios: R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais). Recursos do financiamento: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais). Recursos do FGTS: R\$ 0,00.-

FINANCIAMENTO: Valor do principal financiado destinado ao pagamento do preço da venda e compra: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais). Valor financiado destinado ao pagamento da tarifa de Avaliação de Bens em Garantia: R\$ 0,00. Valor financiado destinado aos custos cartorários e ITBI - Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis pagos pelos compradores: despesa de registro R\$ 0,00, ITBI R\$ 0,00. Valor total do financiamento: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais).-

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Taxa anual de juros efetiva: 8,50% a.a.; prazo de amortização: 360 meses; Periodicidade de reajustamento das prestações: mensal conforme cláusula terceira do Contrato; Data de vencimento da primeira prestação: 05/setembro/2022; Sistema de amortização: "SAC - Sistema de amortização constante"; Dia do mês designado para vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor: 05; CET: 9,02% a.a.; CESH: 2,65% a.a.-

VALOR DOS ENCARGOS MENSIS NA DATA DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO: Valor da cota de amortização: R\$ 1.152,78 (hum mil, cento e cinquenta e dois reais e setenta e oito centavos); Valor dos juros, capitalizados mensalmente: R\$ 2.830,92 (dois mil, oitocentos e trinta reais e noventa e dois centavos); Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 42,05 (quarenta e dois reais e cinco centavos); Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 39,27 (trinta e nove reais e vinte e sete centavos); Tarifa de Serviços de Administração (TSA): R\$ 25,00 (vinte e cinco reais); Valor total do encargo mensal: R\$ 4.090,02 (quatro mil, noventa reais e dois centavos). Na data do pagamento da primeira parcela, assim como na data do pagamento das parcelas

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 098673.2.0023743-84



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, 09 de agosto

Fls.

3

Matrícula

23.743

de 2022.

MATRÍCULA

subsequentes, os valores acima serão atualizados monetariamente conforme previsto na cláusula segunda do Contrato.-

CONCESSÃO DO ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: Sistema Financeiro da Habitação - SFH.-

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Os valores das prestações, não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação.-

FORO DE ELEIÇÃO: Para reger as demandas que porventura surgirem decorrentes do contrato, as partes obrigam-se a usar o foro da situação do imóvel objeto do financiamento ou da garantia, se este for diverso daquele, não se utilizando de qualquer outro.-

As demais cláusulas e condições constam do referido contrato ficando uma via do mesmo arquivada neste Ofício.-

EMOLUMENTOS: R\$ 993,20. Selo Digital: 0280.09.2000003.00496 = R\$ 81,00. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.07183 = R\$ 1,80. **Total: R\$ 1.079,00.** (TFK).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. *Luiza Libardi*

Av.5/23.743, em 09 de agosto de 2022.-

PROTOCOLO: Nº 50896, Lº1-N, em 02/08/2022.-

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Nos termos do art. 18 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, foi emitida pela Credora Fiduciária e Agente Custodiante **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS**, qualificada no R.4, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 250087255, Série 2022, percentual do crédito: 100% - Integral; valor da emissão: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais); Prazo: 360 meses, sendo devedores **TAINA RAQUEL LUCAS DE SOUZA** e **ADY ANDRADE DE CASTILHOS NETO**, qualificados no R.3, com as seguintes características: Garantia e imóvel objeto da garantia: alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula; Local de pagamento: Rolante-RS. Demais condições (data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito): conforme

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

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

CNM: 098673.2.0023743-84

Fls. 3v Matrícula Nº 23.743 *ll*

MATRÍCULA

instrumento indicado no R.3. a) número de parcelas de amortização mensal: 360; b) taxa de juros efetiva: 8,50% a.a.; c) prestação mensal na data de assinatura do instrumento: R\$ 4.090,02 (quatro mil, noventa reais e dois centavos), c.1) valor da cota de amortização: R\$ 1.152,78 (hum mil, cento e cinquenta e dois reais e setenta e oito centavos), c.2) valor da parcela de juros: R\$ 2.830,92 (dois mil, oitocentos e trinta reais e noventa e dois centavos), c.3) valor do prêmio de seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 42,05 (quarenta e dois reais e cinco centavos), c.4) valor do prêmio de seguro DFI - Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 39,27 (trinta e nove reais e vinte e sete centavos), c.5) tarifa de serviços administrativos - TISA: R\$ 25,00 (vinte e cinco reais); d) data de vencimento da primeira prestação: 05/Setembro/2022; e) critério de atualização monetária: aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE; f) valor das multas previstas em contrato: f.1) atualização monetária: os valores das prestações, não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, f.2) juros compensatórios nas prestações em atraso: calculado a partir da taxa anual de juros efetiva: 8,50% a.a., f.3) juros de mora: juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, f.4) multa moratória no pagamento de prestações em atraso: multa moratória de 2% (dois por cento), f.5) multa contratual: na eventual execução forçada do contrato, os compradores ficarão sujeitos à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor apurado, além das custas e honorários advocatícios, devidos na base de 20% (vinte por cento). Emitida em Rolante-RS, em 22 de julho de 2022.-

EMOLUMENTOS: R\$ 22,20. Selo Digital: 0280.03.2000003.10918 = R\$ 3,60. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,00. Selo Digital: 0280.01.2100002.07184 = R\$ 1,80. **Total: R\$ 30,60.** (TFK).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. *Luiza Libardi*

Av.6/23.743, em 24 de abril de 2025.-

PROTOCOLO: Nº 55494, Lº1-O, em 14/04/2025.-

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA - Certifico que o Código Nacional (CNM) correto da presente matrícula é 098673.2.0023743-84 e não como constou anteriormente.-

EMOLUMENTOS: Nihil. Selo Digital: 0280.04.2300001.05743 = Nihil. Processamento

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior

CNM: 098673.2.0023743-84



Ofício de Registro de Imóveis

Comarca de Igrejinha

Livro nº 2 - Registro Geral

Igrejinha, **24** de **abril**

Fls.

4de **2025.**

CNM: 098673.2.0023743-84

Matrícula

23.743

eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0280.01.2400001.09878 = Nihil. **Total: Nihil.** (CSM).-
Luiza Libardi - Registradora Substituta. *Luiza Libardi.*

MATRÍCULA

Av.7/23.743, em 15 de maio de 2025.-**PROTOCOLO:** Nº 55573, Lº1-O, em 02/05/2025.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Procede-se a esta averbação, para constar que em virtude de requerimento, da credora fiduciária constante do registro R.4, referente ao contrato registrado sob R.4 e a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob Av.5, foi procedida a notificação dos devedores fiduciantes, sem purgação da mora por parte destes.-

Cumprindo o disposto no § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97 e atendendo requerimento da credora fiduciária de 25 de abril de 2025, **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel constante desta matrícula em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMINHO DAS ÁGUAS RS - SICREDI CAMINHO DAS ÁGUAS RS**, inscrita no CNPJ sob o nº 95.213.211/0001-19, com sede na Rua Conceição, nº 364, sala 03, bairro Centro, na cidade de Rolante-RS.-

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 522.173,51 (quinhentos e vinte e dois mil, cento e setenta e três reais e cinquenta e um centavos).-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi pago o Imposto de Transmissão, no valor de R\$ 10.443,47 (dez mil, quatrocentos e quarenta e três reais e quarenta e sete centavos), mais taxa excedente no valor de R\$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos), conforme guia de ITBI nº 180/2025, quitada em 23 de abril de 2025, pelo Banco do Brasil S.A., sobre a avaliação de R\$ 522.173,51 (quinhentos e vinte e dois mil, cento e setenta e três reais e cinquenta e um centavos).-

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.-

EMOLUMENTOS: R\$ 1.162,30. Selo Digital: 0280.09.2000003.01301 = R\$ 94,70. Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo Digital: 0280.01.2400001.10552 = R\$ 2,10. **Total: R\$ 1.266,00.** (LL).-

Luiza Libardi - Registradora Substituta. *Luiza Libardi.*

(Continuação no Verso)

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

Igrejinha-RS, 15 de maio de 2025, às 11:54:15.

Total: R\$ 84,23

Certidão Matr. 23.743 - 7 páginas: R\$ 51,20 (0280.04.2300001.06045 = R\$ 5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$ 13,20 (0280.03.2300003.06417 = R\$ 4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,90 (0280.01.2400001.10585 = R\$ 2,10)

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 2025 00005629 79