



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:

CNM: 130781.2.0006246-49



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral
Três Coroas, 25 de setembro de 2018

Fls.

1

Matrícula

6.246 *A*

MATRÍCULA

IMÓVEL: APARTAMENTO 203 do **RESIDENCIAL DONA OLGA**, para fins residenciais, situado nesta cidade de Três Coroas/ RS, na Rua Rudi Klein, nº 555, zona urbana, localizado no Segundo Pavimento, no alinhamento das fachadas externas Leste e Norte, o segundo de Oeste para Leste a partir da fachada externa Norte, com área real total de 78,6880m², área real de uso comum de 16,0980m², área real privativa de 62,5900m², com a fração ideal de terreno de 0,0429 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, edificada no **TERRENO URBANO**, com a área total de 1.540,00m², designado como Lote A, localizado dentro da quadra formada pelas Ruas Rudi Klein, Novo Hamburgo, Cambará do Sul e Porto Alegre, zona urbana, desta cidade, lado dos números ímpares, com as seguintes dimensões, angulações e confrontações: pela frente ao **NORTE**, na direção leste-oeste, confrontando-se com a Rua Rudi Klein, com extensão de 38,50m, por uma linha reta; a **OESTE**, na direção norte-sul, confrontando-se com o lote B, de propriedade de Mundo Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda, na extensão de 40,00m, por uma linha reta, formando ângulo interno de 90º0'0" com o alinhamento anterior; ao **SUL**, na direção oeste-leste, confrontando-se com parte do lote nº 15, na extensão de 26,50m e com o lote nº 14, na extensão de 12,00m, todos da mesma quadra, por uma linha reta, formando ângulo interno de 90º0'0" com o alinhamento anterior; a **LESTE**, na direção sul-norte, confrontando-se com o lote de nº 07, com extensão de 40,00m, da mesma quadra, por uma linha reta, formando ângulo interno de 90º0'0" com o alinhamento anterior e 90º0'0" com o alinhamento inicial desta descrição, distante 42,00m da esquina formada pelas Ruas Rudi Klein e Novo Hamburgo. **PROPRIETÁRIO:** **MUNDO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ 20.764.747/0001-23, com sede na Rua Fernando Ferrari, nº 54, loja 2, centro, na cidade de Canela/RS. **TÍTULO AQUISITIVO:** Hávido conforme Livro 2-RG, Matrícula nº 6.059, deste Ofício. **PROTOCOLO** – 7958 do Livro 1-D, datado de 19/09/2018.
Designado *Levi Wilbert*
Emols: Abertura de matrícula: R\$19,00 (0756.03.0900001.06487 = R\$2,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0756.01.1800001.02490 = R\$1,40)

AV-1-6.246, em 25 de setembro de 2018. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que, a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DONA OLGA**, encontra-se Registrado sob nº **388** do **Livro 3 - Registro Auxiliar**, deste Ofício. **PROTOCOLO** Nº 7958, Fls. 27 do Lº1-D, em 19/09/2018. Dou fé.
Designado *Levi Wilbert*
Emols: Averbação sem valor declarado: R\$34,20 (0756.04.0800004.05887 = R\$3,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0756.01.1800001.02491 = R\$1,40)

AV-2-6.246, em 06 de dezembro de 2018. **RETIFICAÇÃO** - Certifico que, conforme requerimento da parte interessada, datado de 07/11/2018, e retificação da Convenção de Condomínio e da Instituição do Condomínio, o imóvel objeto da presente matrícula, passa a ter a seguinte descrição: **APARTAMENTO 203** do **RESIDENCIAL DONA OLGA**, para fins residenciais, situado nesta cidade de Três Coroas/ RS, na Rua Rudi Klein, nº 555, zona urbana, localizado no Segundo Pavimento, no alinhamento das fachadas externas Leste e Norte, o segundo

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: 130781.2.0006246-49

fl. 1v

Matricula - 6.246

MATRÍCULA

de Oeste para Leste a partir da fachada externa Norte, com área real total de 77,6373m², área real de uso comum de 15,0473m², área real privativa de 62,5900m², com a fração ideal de terreno de 0,0401 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. **PROTOCOLO Nº 8096**, Fls. 33 do Lº1-D, em 22/11/2018. Dou fé.

Designado

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$34,20 (0756.04.0800004.06100 = R\$3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0756.01.1800001.04608 = R\$1,40)

R-3-6.246, em 12 de fevereiro de 2019. **TÍTULO - DAÇÃO EM PAGAMENTO. TRANSMITENTE: MUNDO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, antes qualificada. **ADQUIRENTE: TIAGO SILVA CHAVES LOPES**, brasileiro, empresário, solteiro, maior, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03190375510-DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 012.787.990-01, residente e domiciliado na Rua Emilio da Cruz Coutinho, nº 70, ap.1001, Bairro Fazenda, na cidade de Itajaí/SC. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$50.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$55.702,23.. **GUIA DE ITBI:** 315/18. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 26/10/2018. **CONDIÇÕES:** As da Escritura. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Retificação Cumulada com Dação em Pagamento, lavrada por Bel. Dario Miguel Lorenzi, Tabelião do 4º Tabelionato de Notas da cidade de Pelotas/RS, no Livro nº 200 de Transmissões, nele às Folhas nº 174, sob nº 39.228, de 27/12/2018. **PROTOCOLO - 8202** do Livro 1-D, datado de 31/01/2019. Dou fé.

Designado

Emols: Registro com valor declarado: R\$370,90 (0756.07.0800004.02677 = R\$36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0756.01.1800001.06037 = R\$1,40)

AV-4-6.246, em 22 de setembro de 2023. **UNIÃO ESTÁVEL / PACTO PATRIMONIAL** - Certifico que, conforme requerimento da parte interessada, datado de 21/08/2023, faço constar que o proprietário do imóvel, Tiago Silva Chaves Lopes vive em união estável com Andria Erdmann Passos, e que o regime a vigorar entre eles é da SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, nos termos da Escritura Pública de Declaração, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí/SC, no Livro nº 390-E, às folhas 030, de 24/02/2017, estando o pacto patrimonial devidamente Registrado sob nº 469, no Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Ofício, em 21/09/2023; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO Nº 11532**, Fls. 178 do Lº1-D, em 11/09/2023. Dou fé.

Registradora

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$47,70 (0756.04.0900001.01731 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0756.01.2300001.01440 = R\$1,80)

R-5-6.246, em 25 de fevereiro de 2025. **TÍTULO - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: TIAGO SILVA CHAVES LOPES**, antes qualificado. **ADQUIRENTE: MARIA ANGELICA LIMANA DEIQUES**, brasileira, agente administrativa, solteira, maior, não vive em união estável.

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, 25 de fevereiro de 2025

Fls.
2

Matrícula
6.246

CNM: 130781.2.0006246-49

MATRÍCULA

portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 06907779370-DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 031.269.980-89, residente e domiciliada na Rua Rudi Klein, nº 355, Apto 203, bairro Vila Nova, nesta Cidade. **IMÓVEL:** O imóvel objeto da presente matrícula. **VALOR:** R\$262.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$262.000,00. **GUIA DE ITBI:** 3190 de 19/02/2025. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e abrangem 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 Tiago Silva Chaves Lopes, emitida em 25/02/2025. **CONDIÇÕES:** As do Instrumento. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do Art. 61 da Lei 4.380/64 de Venda e Compra de Imóvel residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCSBPE, datado de 02/01/2025. Contrato nº 1.4444.2395812-0; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO** – 12863 do Livro 1-E, datado de 24/02/2025. Dou fé.

Substituta

Emols: Registro com valor declarado: R\$620,30 (0756.08.0800004.01395 = R\$76,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,50 (0756.01.2300001.11065 = R\$2,10)

R-6-6.246, em 25 de fevereiro de 2025. **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 FIDUCIANTE:** MARIA ANGELICA LIMANA DEIKUES, antes qualificada. **AGÊNCIA RESPONSÁVEL PELO CONTRATO:** 1150 Três Coroas/RS. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** ORIGEM DOS RECURSOS: CCSBPE. **MODALIDADE:** Aquisição de imóvel usado. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$216.841,25. **VALOR DA GARANTIA:** R\$262.000,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **TAXA DE JUROS:** Taxa de Juros Balcão: Nominal: 10,9259%a.a. / Efetiva: 11,4900%a.a. / Nominal e Efetiva: 0,9105%a.m. / Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 10,7447%a.a. / Efetiva: 11,2900%a.a. / Nominal e Efetiva: 0,8954%a.m. **ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL (PARCELA):** Taxa de Juros Balcão: R\$2.555,02. Taxa de Juros Reduzida: R\$2.522,28. **VENCIMENTO 1º ENCARGO MENSAL:** 03/02/2025. **FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO:** Débito em conta corrente. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** R\$262.000,00. **JUROS REMUNERATÓRIOS:** Os constantes do Contrato. **JUROS MORATÓRIOS A RAZÃO:** 0,033% por dia de atraso. **MULTA MORATÓRIA:** 2%, nos termos da legislação vigente. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 15 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 6.315, do Livro 2-RG, deste Ofício. **CONDIÇÕES:** As do Instrumento. **Valor para efeitos de emolumentos:** R\$201.467,20. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do Art. 61 da Lei 4.380/64 de Venda e Compra de Imóvel residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCSBPE, datado de 02/01/2025. Contrato nº 1.4444.2395812-0; documentação

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: 130781.2.0006246-49

fl. 2v Matrícula - 6.246 3

CNM: 130781.2.0006246-49

MATRÍCULA

hábil apresentada e arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO** – 12863 do Livro 1-E, datado de 24/02/2025. Dou fé.

Substituta Daiana Brodbeck

Emols: Registro com valor declarado: R\$502,70 (0756.08.0800004.01396 = R\$76,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,50 (0756.01.2300001.11066 = R\$2,10)

AV-7-6.246, em 25 de fevereiro de 2025. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Certifico que, em anexo ao Contrato registrado sob R-6 da presente matrícula, foi apresentada uma Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2395812-0, Série: 0125, datada de 02/01/2025, onde consta: Garantia: Tipo: Real. Modalidade: Alienação Fiduciária. Valor do Crédito: R\$216.841,25. Data Base: 02/01/2025. Condições da emissão: Integral e Cartular. Condições Gerais da Dívida: Prazo: Total: 420 meses; Amortização: 420 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 03/02/2025. Valor Total da dívida: R\$216.841,25. Valor da garantia: R\$262.000,00 (Apto.203). Valor da parcela: R\$2.555,02. Valor do seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$20,81. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$18,61. Taxa de Juros: Nominal de 10.9259% ao ano/Efetiva de 11.4900% ao ano. Forma de reajuste: Mensal. Taxa de Juros Moratórios: 0,033% por dia de atraso. Remuneratórios: 10.9259% ao ano. Atualização monetária: mensal do dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de Pagamento: Três Coroas/RS; documentação esta fica arquivada uma via neste Ofício. **PROTOCOLO** Nº 12863, Fls. 31 do Lº1-E, em 24/02/2025. Dou fé.

Substituta Daiana Brodbeck

Emols: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0756.04.0900001.04407 = NIHIL)

AV-8-6.246, em 25 de setembro de 2026. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 CGJ/RS**: Procede-se a esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNR/RS. **PROTOCOLO** Nº 14495, Fls. 94 do Lº1-E, em 17/09/2026. Dou fé.

Daiana Cristina Brodbeck - Substituta Daiana Brodbeck

Emols: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0756.04.0900001.09043 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0756.01.2300001.24606 = NIHIL) - AGNR

Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS
Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS # Ofício de Registros Públicos de Três Coroas/RS

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: 130781.2.0006246-49	
MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	Fls.
		Comarca de Três Coroas/RS	3
		Livro nº 2 - Registro Geral	Matrícula
		Três Coroas, 25 de setembro de 2026	6.246
		CNM: 130781.2.0006246-49	
AV-9-6.246, em 25 de setembro de 2026. TÍTULO - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - Certifico que, o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente, matrícula é CNM: "130781.2.0006246-49". PROTOCOLO Nº 14495, Fls. 94 do Lº1-E, em 17/09/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado por Daiana Cristina Brodbeck - Substituta em 25/09/2026 às 14:30:36. O hash SHA256 do documento é 5B8B91C4BD0E5A7CAAED22671B7164ACD17E009B619D1773F431E85B44120003. Emols: Averbação sem valor declarado: NIHIL (0756.04.0900001.09044 = NIHIL) - AGNR			
AV-10-6.246, em 25 de setembro de 2026. CADASTRO MUNICIPAL e CEP - Certifico que, nos termos da Guia de Itbi nº 4229, emitido pelo Município de Três Coroas/RS, faço constar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado junto à municipalidade sob nº 11843-0; e que, possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP 95.660-000, nos termos do art. 176, inciso II, 3, b, da Lei nº 6.015/77, e art. 440-AQ, inciso IV, a, 1 e § 1º, a, do Provimento 195/2025-CNJ; documentação hábil apresentada e arquivada neste Ofício. PROTOCOLO Nº 14495, Fls. 94 do Lº1-E, em 17/09/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado por Daiana Cristina Brodbeck - Substituta em 25/09/2026 às 14:30:40. O hash SHA256 do documento é 762B5080347D2EE146C148DECFOA017F33CC09B0FB8F0CA1F1DBCD5811CD96DC. Emols: Averbação sem valor declarado: R\$55,10 (0756.04.0900001.09045 = R\$5,50) Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.24607 = R\$2,20) -			
AV-11-6.246, em 25 de setembro de 2026. TÍTULO - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - TRANSMITENTE: MARIA ANGELICA LIMANA DEIQUES, antes qualificada. 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\$270.532,88. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$270.532,88. GUIA DE ITBI: 4229, de 15/09/2026. CONDIÇÕES: As do instrumento. FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 710574/2026, datado de 17/09/2026, e Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 17/09/2026, recebidos pelo site: https://e-intimacao.onr.org.br/#/intimacao, assinados eletronicamente por Milton Fontana, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, referente ao contrato objeto do R-6 e da AV-7 da presente matrícula; documentação hábil apresentada neste Ofício. PROTOCOLO Nº 14495, Fls. 94 do Lº1-E, em 17/09/2026. Dou fé. Averbação nato digital assinado por Daiana Cristina Brodbeck - Substituta em 25/09/2026 às 14:30:43. O hash SHA256 do documento é E1BC55F03969C817856ECE1CC9D7D022D6AC66DD08D077DAC0393E784CC54D6E. Emols: Averbação com valor declarado: R\$656,70 (0756.08.0800004.01772 = R\$80,80) Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.24608 = R\$2,20)			

O referido é verdade e dou fé.

Três Coroas - RS, 25 de setembro de 2026.

Total: R\$74,20

Certidão Matrícula 6.246 - 5 páginas: R\$40,80 (0756.04.0900001.09053 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0756.03.2300001.19031 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0756.01.2300001.24618 = R\$2,20)

Ass: _____

Daiana Cristina Brodbeck - Substituta

Documento assinado por DAIANA CRISTINA
BRODBECK:00209108002. O hash SHA256 do documento é
1EC9608262C2AACAF3DFC1E72D601DFCA3B3B0BCB8CAA
C49E1333ECD0F4D30B8



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 00006378 87