



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAMPO BOM  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1/7

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097154.2.0013156-61



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO BOM - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 12 de novembro de 1993

FLS.  
01

MATRÍCULA

13.156

**MATRÍCULA Nº 13.156**

**IMÓVEL:** LOJA Nº 01 do Edifício "RESIDENCIAL TIRADENTES", situado na Rua Tiradentes, nº 74, esquina com a Rua Santa Terezinha, localizada no primeiro pavimento ou andar térreo, de frente ao norte, no alinhamento da Rua Tiradentes, nº 80, formando esquina ao leste, com o alinhamento da Rua Santa Terezinha, constituída de loja, e 02 (dois) sanitários, possuindo (173,72m²) de área real privativa, sendo a área real de uso comum de (57,72m²), perfazendo a área real total de (231,44m²), correspondente a fração ideal de 0,059458 no terreno e nas coisas de uso comum do Edifício, indivisíveis e inalienáveis. O terreno onde se assenta a construção do Edifício, está situado na zona urbana, no Bairro "A" do Plano Diretor de Campo Bom, no quarteirão definido formado pelas Ruas Santa Terezinha, Tiradentes, Avenida João XXIII e Avenida - Brasil, composto do lote 02 da quadra 01, com a área superficial de (1.296,00m²), o qual possui as seguintes medidas e confrontações: Frente ao Leste, medindo (41,00m), com o alinhamento da Rua Santa Terezinha, lado ímpar, pelos fundos ao Oeste, medindo (40,00m) com divisa para o lote 12 da mesma quadra, por um lado ao Sul, medindo (32,00m), com divisa para o lote 04 da mesma quadra, por outro lado ao Norte, medindo (32,00m), com o alinhamento da Rua Tiradentes, com a qual faz esquina.

**Proprietária:** COMERCIAL E CONSTRUTORA MODELO LTDA., com sede nesta Cidade, inscrita no CGCMF sob nº 89.182.984/0001-82.

**Registro anterior:** Matrícula Nº 13.124 do Livro 02, em 23 de setembro de 1993, neste ofício.

**Valor da Loja:** Cr\$ 211.037.553,26 (DUZENTOS E ONZE MILHÕES, TRINTA E SETE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E TRÊS CRUZEIROS E VINTE E SEIS CENTAVOS). Dou fé. Campo Bom, 12 de novembro de 1993. CR\$ - CR\$ 412,00. Eu, **Rosângela Denise Kayser**, a datilografei. Eu, **Flávia Catarina Baptista**, subscrovo.

ESCREVENHA AUTORIZADA

OFICIAL

AV. 1-13.156, em 12 de novembro de 1993. Certifico que o imóvel acima descrito foi matriculado em virtude do Memorial Descritivo, Carta de Habitação, passada em 25 de outubro de 1993, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, C.N.D. do INSS nº 277418, Série E, PCND nº 419-024.02/2309/93, passada em 19 de outubro de 1993, Petição e Planta, arquivadas neste Cartório, para promover a constituição de condomínio de unidades isoladas entre si, constituindo cada economia, unidades autônomas, nos termos da Lei 4.591, de 16.12.64. Dou fé. Campo Bom, 12 de novembro de 1993. CR\$ 824,00. Eu, **Rosângela Denise Kayser**, a datilografei. Eu, **Flávia Catarina Baptista**, subscrovo.

ESCREVENHA AUTORIZADA

OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAMPO BOM  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 2/7

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

CNM: 097154.2.0013156-61



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO BOM - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom, 12 de novembro de 1993

FLS.  
01V

MATRICULA

13.156

subscrevo.

PROT.: 21.667.

AV. 2-13.156, em 13 de janeiro de 1994.

A requerimento de parte interessada, datado de 10 de dezembro de 1993, instruído com o Memorial Descritivo das Unidades Autônomas fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, possui ----- (173,72m<sup>2</sup>) de área de construção privativa, sendo a área de construção de uso comum de (33,49m<sup>2</sup>), perfazendo a área de construção total de (207,21m<sup>2</sup>), e não como constou anteriormente no Memorial Descritivo apresentado. O documento comprobatório fica arquivado neste Cartório. Dou fé. Campo Bom, 13 de janeiro de 1994 CR\$ 1.124,00. Eu, Rosângela Denise Kayser, a da

tilografei. Eu,

Flavia Catarina Baptista  
OFICIAL

crevo.

PROT.: 21.847.

R 3-13.156, em 06 de outubro de 2000.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: COMERCIAL E CONTRUTORA MODELO LTDA., já qualificada, neste ato representada por seu sócio gerente o Sr. Olegário Trott, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CIC nº 137.077.100-25 e CI nº 1006998247 expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade de Campo Bom-RS. ADQUIRENTE: ILTON DA SILVA, industrial, portador da CI nº 2015918598 expedida pela SSP/RS em 19.04.79 e CIC nº 070.026.100-15, casado pelo regime da comunhão de bens em 30.09.1967, antes da vigência da lei 6515/77 com LENI TEREZINHA DA SILVA, do lar, portadora da CI nº 3015918711 expedida pela SSP/RS em 19.04.79 e CIC nº 361.059.290-72, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Campo Bom-RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 12 de julho de 1999, lavrada pelo Tabelionato desta Cidade, no Livro nº 95, fls. 122v, sob nº 14.514.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: Cr\$ 2.709.200,00, mas avaliado em R\$ 132.000,00 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL REAIS).

CONDIÇÕES: As constantes da escritura. Certidão Positiva de Débito com efeito de Negativa, nos termos do art. 206 do CTN, ou do Decreto Municipal 1.708/94 de nº 360/99, referente ao imóvel nº 158992, que fica arquivada no Tabelionato desta Cidade. Certidão Negativa de Débito (CND) nº 545935, PCND nº 01055/99, em nome de Comercial e Construtora Modelo Ltda, expedida em 14.04.1999. Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de Negativa nº 2.606.748, em nome de Comercial e Construtora Modelo Ltda, expedida em 11 de maio de 1999, que ficam arquivadas no Tabelionato desta Cidade. Certidão Negativa de Condomínio expedida pela Imobiliária Vila Rica Ltda aos 16 de junho de 1999. Dou fé.

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAMPO BOM  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 3/7

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

CNM: 097154.2.0013156-61



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO BOM - RS  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Campo Bom,

12

de

novembro

de

1993

FLS

02

MATRÍCULA

13.156

Campo Bom, 06 de outubro de 2000. Eu,

a datilografei. Eu,

subscrevo.

Escrivente:

**Clávia Catarina Baptista**

OFICIAL

Protocolo nº 32.688.

Recibo nº 190812.

Emolumentos: R\$ 438,90.

**AV.4-13.156.**

Nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do Edifício "Residencial Tiradentes", acha-se devidamente registrada sob nº 2.927 do livro nº 3, o que deixou de constar por evidente equívoco.

Campo Bom, 18 de outubro de 2011.

Rosângela Denise Kayser - Substituta.

RK. Emolumentos: NIHL. Selo: 0083.01.1100001.27981 - NIHL.

**R.5-13.156.**

**TÍTULO: EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA.**

**DEVEDORA: JÚLIA FARIAS DA SILVA**, brasileira, estudante, solteira, maior, não convive em união estável, inscrita no CPF sob nº 012.295.560-95, portadora da carteira de identidade nº 3066912142, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Avenida João Schumann, nº 107, apartamento 1101, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**CREDORA: IMÓVEIS REDEL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 06.087.513/0001-68, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 217, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**INTERVENIENTES HIPOTECANTES: ILTON DA SILVA**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob nº 070.026.100-15, portador da carteira de identidade nº 2015918598, expedida pela SSP/RS, e sua esposa **LENI TEREZINHA DA SILVA**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob nº 361.059.290-72, portadora da carteira de identidade nº 3015918711, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, em 30/09/1967, residentes e domiciliados na Avenida Independência, nº 305, apartamento 302, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Hipoteca, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 77, às folhas 041 verso, sob nº 17.004, em 17 de dezembro de 2021; e, Ato Aditivo Retificativo à Escritura, lavrado no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 77-A, às folhas 110 verso, sob nº 15.038, em 10 de janeiro de 2022.

**DA DÍVIDA:** Pela devedora foi dito que precisando da quantia de **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**, recorreu à credora, e dela recebeu a referida importância em Transferência Eletrônica Disponível, a qual foi transferida para a conta de titularidade da devedora Julia Farias da Silva, cuja importância ela devedora se obriga a pagar à credora, sob as cláusulas e condições que seguem.

**DO PAGAMENTO:** Pela devedora ainda foi dito que a dívida ora confessada, no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), será paga à credora no prazo máximo de trinta e seis (36) meses, e que a correção será pelo IGPM, cujo valor é representado por Nota Promissória a vencer em 16 de dezembro de 2024, sendo permitido pagamentos parciais.

**DA GARANTIA:** Em garantia do cumprimento da obrigação assumida, os Intervenientes Hipotecantes, para garantia da dívida acima referida e de toda e qualquer despesa judicial ou

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-





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

CNM: 097154.2.0013156-61



Campo Bom, 25

de fevereiro

de 2022

FLS.

003

MATRÍCULA

13.156

Campo Bom, 25 de fevereiro de 2022.

**Analucia Baptista Fischer - 1ª Substituta.**

Protocolo nº 98595, Livro 1-W, de 04 de fevereiro de 2022.

**KG. Emolumentos:** Averbação com valor declarado: R\$469,80 (0083.08.0700005.05284 = R\$65,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0083.01.2000001.24962 = R\$1,80).

**R.7-13.156.**

**TÍTULO: HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU.**

**DEVEDORES: ILTON DA SILVA**, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob nº 070.026.100-15, portador da carteira de identidade nº 2015918598, expedida pela SSP/RS, e sua esposa **LENI TEREZINHA DA SILVA**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob nº 361.059.290-72, portadora da carteira de identidade nº 3015918711, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, em 30/09/1967, residentes e domiciliados na Avenida Independência, nº 305, apartamento 302, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**Campo 2011-RS:**  
**CREDOR: ERNANI REUTER**, brasileiro, sócio administrador, inscrito no CPF sob nº 003.652.460-34, portador da carteira de identidade nº 4002709287, expedida pela SSP/RS,

**CONTINUA NO VERSO**

Continua na Próxima Página - ::::

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

CNM: 097154.2.0013156-61

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE CAMPO BOM - RS**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

|                            |         |      |        |
|----------------------------|---------|------|--------|
| Campo Bom, 03 de fevereiro | de 2023 | 003v | 13.156 |
|----------------------------|---------|------|--------|

casado com LILIAN REUTER, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob nº 296.616.840-49, portadora da carteira de identidade nº 5002680865, expedida pela SSP/RS, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, em 26/11/1955, residentes e domiciliados na Rua Lajeado, nº 357, Bairro Imigrante, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**INTERVENIENTE ANUENTE:** JÚLIA FARIAS DA SILVA, brasileira, estudante, solteira, maior, não convivente em união estável, inscrita no CPF sob nº 012.295.560-95, portadora da carteira de identidade nº 3066912142, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Avenida João Schumann, nº 107, apartamento 1101, Centro, nesta cidade de Campo Bom-RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 81, às folhas 190, sob nº 17.779, em 26 de dezembro de 2022; e, Escritura Pública de Retificação, lavrada no Tabelionato de Notas de Campo Bom-RS, no Livro de Contratos nº 82, às folhas 052, sob nº 17.831, em 13 de janeiro de 2023.

**DA DÍVIDA:** E, assim, pelos devedores foi dito que precisando da quantia de **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**, receberam por empréstimo efetuado pelo Credor através de Transferência Eletrônica Disponível - TED, a qual foi transferida da conta corrente de titularidade de Ernani Reuter, para a conta corrente de titularidade da interveniente anuente Júlia Farias da Silva, CPF nº 012.295.560-95, na data de 16 de dezembro de 2022. a) Os Devedores declaram expressamente que confiam na Interveniente anuente e que, esta encarregar-se-á de dar o destino determinado por estes ao valor recebido em crédito, e Júlia por sua vez, declara que cumprirá este encargo em nome dos Devedores sem nenhuma interferência pessoal.

**DO PAGAMENTO:** A dívida ora confessada, no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devidamente corrigida pelo IGPM desde a data da lavratura da escritura, cujo valor é representado por Nota Promissória, a vencer em 16 de dezembro de 2024, sendo permitidos pagamentos parciais. Caso o imóvel dado em garantia seja objeto de partilha, o vencimento dar-se-á na data de incidência do fato.

**DA GARANTIA:** Os Devedores prometem dar em **garantia hipotecária** ao Credor, em cumprimento da obrigação ora assumida, o imóvel objeto desta matrícula.

**DAS CONDIÇÕES:** O valor total da dívida será representado por uma única Nota Promissória, a qual será paga no endereço do Credor. a) Os Devedores confessam e assumem a integral responsabilidade pelo pagamento da Dívida descrita, sendo que a confissão de dívida constante na escritura é definitiva e irratável, obrigando-se por si, por seus herdeiros e sucessores; b) Disseram os Devedores que, em relação ao imóvel dado em garantia, se comprometem e se obrigam a pagar pontualmente os impostos devidos, taxas de condomínio e quaisquer outros ônus que recaiam sobre o imóvel, exibindo ao Credor os competentes recibos; c) Convencionam que o crédito hipotecário vencer-se-á se o imóvel for alienado ou se trocar de titularidade a qualquer título; d) Se a troca de titularidade do referido imóvel se der por sucessão hereditária, o vencimento antecipado se dará a critério do Credor; e) As partes acertam que, se houver inadimplemento do pagamento do valor, os Devedores autorizam o Credor a efetuar cadastro de débito nos órgãos restritivos de crédito; f) **Considerando que o Credor da Primeira, Única e Especial Hipoteca, registrada no R.5 e AV.6-13.156, do Livro nº 2, deste Ofício, é o mesmo que empresta o crédito nesta Escritura, resta autorizado o segundo registro da presente garantia hipotecária no imóvel objeto desta matrícula;** g) Caso haja necessidade de recorrer ao judiciário para adimplemento de qualquer obrigação aqui ajustada, a parte que der causa à dita ação pagará a outra (vinte por cento) 20% sobre o valor do Termo, além de outras cominações legais, tais como as custas processuais e honorários advocatícios na ordem de (vinte por cento)

