



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 69.621 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

CNM: 108522.2.0069621-67

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
COMARCA DE RIO DO SUL		
/ Registro Geral		
Livro N. 02	Matrícula - 69.621	Fls. 01
MATRÍCULA - 69.621 01/11/2022 IMÓVEL: Um terreno designado área número 01 (um) do desmembramento de Renato Beschinnock, Sonia Beschinnock Lamim e Altair Lamim, situado no perímetro urbano da cidade de Aurora, Estado de Santa Catarina, na Rua Eduardo Beschinnock , localidade de Ribeirão Cobras Sul , contendo a área superficial de 4.197,34m² (quatro mil, cento e noventa e sete metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE, em uma (01) linha reta de 71,66 metros, com a referida Rua Eduardo Beschinnock; FUNDOS, em uma (01) linha reta de 71,66 metros, com a Área 02 (Remanescente) do referido desmembramento; estremando do LADO DIREITO, em uma (01) linha reta com 58,61 metros, com a Área 02 (Remanescente) do referido desmembramento; LADO ESQUERDO, em uma (01) linha reta de 58,61 metros, sendo 30,00 metros com terras de Francelino Oderding (Matrícula nº 43.788) e 28,61 metros com a Área 02 (Remanescente) do referido desmembramento. Cadastro Imobiliário 23213 e Inscrição Imobiliária 01.05.003.0979. PROPRIETÁRIOS: RENATO BESCHINOCK , brasileiro, agricultor, divorciado, nascido em 17/03/1970, filho de Nelson Ilton Beschinnock e Rita Beschinnock, portador da Carteira de Identidade nº 1.895.234, expedida pela SESP/SC em 14/02/2017, inscrito no CPF nº 806.817.439-72, residente e domiciliado em SC 350 KM 370 nº 4570, bairro Cobra Sul, no município de Aurora, Estado de Santa Catarina; e SONIA BESCHINOCK LAMIM , brasileira, agricultora, nascida em 18/08/1972, filha de Nelson Ilton Beschinnock e Rita Beschinnock, portadora da Carteira de Identidade nº 2.625.692, expedida pela SESP/SC em 04/06/2018, inscrita no CPF nº 005.106.869-90, casada com ALTAIR LAMIM , brasileiro, policial, nascido em 04/08/1968, filho de Afonso Lamim e Elza Lamim, portador da Carteira de Identidade nº 2.493.437, expedida pela SESP/SC em 04/06/2018, inscrito no CPF nº 660.568.539-34, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17/11/1989, conforme Certidão de Casamento matrícula nº 106096 01 55 1989 3 00001 120 0000240 31, emitida pelo Registro Civil de Pessoas Naturais de Aurora/SC, residentes e domiciliados em SC 350 KM 288 nº 4336, bairro Cobra Sul, no município de Aurora, Estado de Santa Catarina. REGISTRO ANTERIOR: R.-4/66.421, em data de 01 de novembro de 2022, no Livro 2, de Registro Geral, deste Ofício. Protocolo nº 209.859 de 15/07/2022. Emolumentos: R\$ 9,44. Dou fé. João Carlos Luciano - Escrevente Substituto.		

GRÁFICA TELLES LTDA. (47) 3521-1196

Continua no Verso...





Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0069621-67

Continuação

Folha: 01 V

Av-1-69.621. Data: 01/11/2022. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR - Protocolo nº 209.859, datado de 15/07/2022. - Procede-se a esta averbação conforme requerimento de Cindibilidade do Título firmado pelos proprietários em data de 31/10/2022, para constar que, nos termos do art. 692-B, parágrafo único, inciso II, do Código de Normas da CGJ-SC, o terreno da presente matrícula possui edificação pendente de regularização. **FRJ:** Isento (conforme Artigo 5º, XII, da Resolução 04/2004 CM). Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GPV10095-C7ME. Valor do selo: R\$ 3,11. Dou fé. João Carlos Luciano - Escrevente Substituto.

Av-2-69.621. Data: 18/01/2023. QUALIFICAÇÃO OBJETIVA - Protocolo nº 213.701, datado de 27/12/2022. Certifico, de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 07 de dezembro de 2022, no Cartório de Aurora, no Livro 077, as fls. 037 a 041, (selo digital: GPZ50857-4933) e nos termos do art. 688, §6º do CNCGJ-SC, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Aurora/SC, sob número **36609** e com Inscrição Imobiliária sob número **01.05.003.0908**. **FRJ:** Isento do recolhimento, conforme determina o art. 5º, inciso XII, da Resolução 04/2004 CM. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GRC62329-9HEL. Valor do selo: R\$ 3,39. Dou fé. Zuleida Luciano - A Oficial Registradora.

R-3-69.621. Data: 18/01/2023. COMPRA E VENDA - Protocolo nº 213.701, datado de 27/12/2022. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 07 de dezembro de 2022, no Cartório de Aurora, no Livro 077, as fls. 037 a 041, (selo digital: GPZ50857-4933), o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ELENILSO ALTHOFF RODRIGUES**, de nacionalidade brasileira, nascido em 16/11/1987, empresário, portador da cédula de identidade nº 4.001.008, órgão emissor SESP-SC, expedida em 18/03/2013, portador do CPF nº 063.432.239-75, e sua esposa **SUSAN CATARINE STAHNKE RODRIGUES**, de nacionalidade brasileira, nascida em 31/01/1990, professora, portadora da cédula de identidade nº 4.311.381, órgão emissor SESPDC-SC, expedida em 10/02/2014, portadora do CPF nº 071.058.209-93, casados desde 16/11/2013, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/1977, cujo pacto antenupcial está registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC, no Livro número 3, sob número 17388, residentes e domiciliados na Rodovia SC 350, Cobras Sul, no município de Aurora-SC, por compra feita a **RENATO BESCHINOCK**, de nacionalidade brasileira, nascido em 17/03/1970, divorciado, carpinteiro, portador da cédula de identidade nº 1.895.234, órgão emissor SESP-SC, expedida em 14/02/2017, portador do CPF nº 806.817.439-72, residente e domiciliado na Rodovia SC 350, s/n, Cobras Sul, no município de Aurora-SC, e **SÔNIA BESCHINOCK LAMIM**, de nacionalidade brasileira, nascida em 18/08/1972, agricultora, portadora da

Continua na fl. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0069621-67

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO DO SUL

Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 69.621

Fls. 02

cédula de identidade nº 2.625.692, órgão emissor SESP-SC, expedida em 04/06/2018, portadora do CPF nº 005.106.869-90, e seu marido ALTAIR LAMIM, de nacionalidade brasileira, nascido em 04/08/1968, policial militar, portador da cédula de identidade nº 2.493.437, órgão emissor SESP-SC, expedida em 04/06/2018, portador do CPF nº 660.568.539-34, casados desde 28/10/1989, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/1977, residentes e domiciliados na Rodovia SC 350, s/n, Centro, na Cidade de Aurora-SC, pelo valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Cadastro Imobiliário 36609 e Inscrição Imobiliária 01.05.003.0908. A taxa do FRJ foi recolhida no ato da escritura sob número 5801341923, no valor de R\$ 600,00. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme art. 460, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina e Instruções Normativas nº.s 1.112/2010 e 1.239/2012, da Secretaria da Receita Federal. Emolumentos: R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GRC62330-EZHD. Valor do selo: R\$ 3,39. Dou fé. Zuleida Luciano - A Oficial Registradora.

[Assinatura]
R-4-69.621. Data: 20/06/2023. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 216.984, datado de 14/06/2023. Nos termos do Instrumento Particular, de Abertura de Limite de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Contrato nº 2023040697, datado de 09 de Junho de 2023. - DEVEDORA: R&S CEBOLAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 32.551.641/0001-20, com sede na Rodovia SC 350, nº 2500, Km 374, Bairro Santa Tereza, na cidade de Aurora/SC, representada por seu sócio/administrador: ELENILSO ALTHOFF RODRIGUES - CPF/MF nº 063.432.239-75, conforme 2ª Alteração Contratual datada de 30/08/2021, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob nº 20218142501, em data de 31/08/2021. - AVALISTAS/TERCEIROS GARANTIDORES: ELENILSO ALTHOFF RODRIGUES e sua cônjuge SUSAN CATARINE STAHNKE RODRIGUES, já qualificados. - CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED VALE LTDA - UNICRED VALE**, inscrita no CNPJ/MF nº 73.443.863/0001-07, com sede na Alameda Rio Branco, nº 264, Sala 501 e 601, 5º e 6º Andar, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, representada por suas procuradoras: FERNANDA MICAELA RIBEIRO THEISS - CPF/MF nº 040.918.859-00, conforme Procuração Pública lavrada em 06/12/2022, às fls.156/158, no livro nº 618, do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da comarca de Blumenau/SC; e PATRÍCIA FERNANDA PAES - CPF/MF nº 025.748.229-60, conforme Procuração Pública lavrada em 06/12/2022, às fls.153/156, no livro nº 618, do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da

GRAFICA TELLES LTDA. (47) 3521-1196

Continua na fl. 02 verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 69.621 - CNM: 108522.2.0069621-67 Folha: 02 V

comarca de Blumenau/SC. - DO LIMITE DE CRÉDITO: A CREDORA FIDUCIÁRIA põe à disposição da DEVEDORA, um limite de crédito no valor total de R\$ 815.078,13 (oitocentos e quinze mil, setenta e oito reais e treze centavos), computados no limite o valor principal dos saques efetuados pela DEVEDORA, e respectivos juros, correção monetária e outros encargos e despesas, limite este que poderá ser utilizado no decorrer do prazo de 3645 dias, e será recomposto na medida em que ocorrerem pagamentos e amortizações, até o vencimento final do limite em 01/06/2033. - VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.065.000,00 (um milhão e sessenta e cinco mil reais). - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em decorrência das operações derivadas futuras realizadas por meio do contrato, redigido na forma autorizada pelo art.38 da Lei nº 9.514/1997 e da Lei nº 13.476/2017, os AVALISTAS/TERCEIROS GARANTIDORES, oferecem em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA, através de alienação fiduciária, como garantia da dívida confessada e de seus acréscimos representados no contrato, o bem imóvel desta matrícula. Em face da garantia oferecida, fica constituída a propriedade fiduciária sobre imóvel desta matrícula, em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA, motivo pelo qual os AVALISTAS/TERCEIROS GARANTIDORES cedem e transferem a CREDORA FIDUCIÁRIA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do imóvel desta matrícula. - DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do contrato. - DOI: Isenta a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF/1.112/2010 e IN/SRF/1.239/2012. Emolumentos: R\$ 1.937,00. FRJ: R\$ 440,28 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 48,43. Selo de fiscalização: GUT96467-IBW9. Dou fé. Cinthya Helena Schlempp Sessa de Carvalho - A Escrevente.

Cinthya Sessa de Carvalho
AV-5-69.621. Data: 11/08/2023. EDIFICAÇÃO - Protocolo nº 218.145, datado de 07/08/2023. Certifico, de acordo com a Certidão de Averbação, passada pela Prefeitura de Aurora/SC, em data de 07 de Agosto de 2023, arquivada neste Ofício, juntamente com a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União com o Código de Aferição número 90.015.85831/65-001, emitida em 08/08/2023 e Código de Controle da Certidão 5198.88E7.D3F2.3485 que, foi construída no imóvel desta matrícula, uma **Edificação**, com estrutura em alvenaria, para fins **Residenciais Unifamiliar**, sob número 499 da Rua Eduardo Beschinock, no Bairro Ribeirão Cobras Sul, com a área de **74,90m²**, conforme Habite-se de número 12/2023 datado de 04/08/2023. Cadastro Imobiliário número 96172 e Inscrição Imobiliária número 01.05.003.0908.001.01.01, no Valor Venal de R\$150.000,00. Emolumentos: R\$ 449,79. FRJ: R\$ 102,23 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 11,24. Selo de fiscalização: GWD88715-WUCK. Dou fé. João Carlos Luciano - Escrevente

Continua na fl. 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO DO SUL

Registro Geral

Livro N. 02 Matrícula - 69.621

CNM: 108522.2.0069621-67

Fis. 03

Substituto

Av-6-69.621. Data: 26/03/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 229.795, datado de 19/03/2025. - Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Selo de fiscalização: HKZ06598-IFLW. Dou fé, João Carlos Luciano. - Escrevente Substituto.

GRÁFICA TELLES LTDA. (47) 3521-1196

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 69.621 - CNM: 108522.2.0069621-67

Folha: 03 V

ASSINADO DIGITALMENTE EM 05/11/2025

AV-7-69.621. Data: 26/03/2025. EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo nº 229.795, datado de 19/03/2025. Certifico a requerimento do interessado, instruído com a Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Autos 5151716-32.2024.8.24.0930 da 17ª Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao que determina o Art. 828, da Lei 13.105 de 16/03/2015 do Código de Processo Civil, no dia 27/12/2024 foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente COOPERATIVA DE CREDITO ALTO VALE DO ITAJAI - SICOOB ALTO VALE (CNPJ: 80.959.612/0001-45) e executados ELENILSO ALTHOFF RODRIGUES (CPF: 063.432.239-75) e SUSAN CATARINE STAHNKE RODRIGUES (CPF: 071.058.209-93). Valor da Causa: R\$ 482.707,59. Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 2,98. Selo de fiscalização: HKZ06610-G95G. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 26/03/2025 11:03:52.

Av-8-69.621. Data: 05/11/2025. AVERBAÇÃO CEP - Protocolo nº 234.037, datado de 22/10/2025. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no endereço postal correspondente ao CEP: 89.186-000. Emolumentos: não incidem. FRJ: não incide. Selo de fiscalização: HRB68209-18N0. Dou fé. Assinado eletronicamente por Christiane Mara Sapelli de Boer Pinheiro de Souza - Escrevente, em 05/11/2025 15:50:42.

Av-9-69.621. Data: 05/11/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo nº 234.037, datado de 22/10/2025. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 26, da Lei nº 9.514/97, previsto no Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Contrato nº 2023040697, datado de 09 de Junho de 2023, registrado sob R-4-69.621, para constar que os devedores fiduciários foram constituídos em mora e, após o decurso do prazo, não efetuaram o pagamento, conforme certidão expedida por esta Serventia de Registro de Imóveis, datada de 14/10/2025. Assim, **o imóvel objeto da presente matrícula fica consolidado em nome da credora fiduciária, COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED VALE LTDA. - UNICRED VALE**, inscrita no CNPJ sob nº 73.443.863/0001-07, com sede na Alameda Rio Branco, nº 264, Edifício Alameda Center, salas 501 e 601, 5º e 6º andares, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC. **Imposto:** O ITBI foi recolhido no valor de R\$ 16.080,00, correspondente a 2% sobre o valor de R\$ 804.000,00, devidamente quitado em 21/10/2025. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 1.335,03. FRJ: R\$ 303,45 (FUPESC: 24,42%;

Continua na fl. 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 69.621 - CNM: 108522.2.0069621-67

Fls. 04

OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 33,38. Selo de fiscalização: HRB68210-96LJ. Dou fé. Assinado eletronicamente por Christiane Mara Sapelli de Boer Pinheiro de Souza - Escrevente, em 05/11/2025 15:50:44.

ASSINADO DIGITALMENTE EM 05/11/2025

17 DE
NOVEMBRO
DE 1889

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 69.621.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9

O referido é verdade e dou fé.

Rio do Sul, 05 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente por CHRISTIANE MARA SAPELLI DE BOER
PINHEIRO DE SOUZA (072.377.369-65)

Emolumentos:	R\$0,00
FRJ:	R\$0,00
ISS:	R\$0,00
Total:	R\$0,00

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR /MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SFY2V-EYX3A-3DZG3-B7RTJ>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

