



Validé aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 40.902 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS		002
Registro Geral		Fls. 001
Livro N°. 2		
MATRÍCULA – 40902		
17 de Junho de 2009		
Imóvel: Um terreno situado no perímetro urbano desta cidade, no <u>Bairro Canta Galo</u> , no lado ímpar da <u>Rua Gustavo Stadnick</u> , contendo a área de <u>479,03m²</u> (Quatrocentos e setenta e nove metros quadrados e três décimos quadrados), <u>de uso exclusivamente residencial unifamiliar</u> , com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente, com 3,50 metros, com a referida Rua Gustavo Stadnick; fundos, com 18,30 metros, com terras de Sergio Medeiros; estreitando do lado direito, com 54,00 metros, com terras de Edemar Russi; e, do lado esquerdo, com 03 linhas retas quebradas, sendo a primeira, com 34,35 metros, a segunda com 14,80 metros, com terras de Vendolino Guilherme Serafim e sua mulher, e, a terceira linha com 19,65 metros, com terras de Norberto Udo Gross; Cadastro Imobiliário: 41213.		
Proprietários: <u>VENDOLINO GUILHERME SERAFIM</u> e sua mulher <u>MARIA SALETE SERAFIM</u> , brasileiros, aposentados, portadores das Carteiras de Identidade números 7R/434.484-SSI-SC. expedida em 15/08/1974 e 7R/579.403-SSP-SC. expedida em 17/02/1987 e inscritos no CPF/MF sob números 121.393.279-34 e 851.097.039-49 respectivamente, casados em 22/06/1974 pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77 de 26/12/77, conforme Certidão de Casamento número 4885, no livro B-018, às fls. 196, do Registro Civil de Ituporanga, domiciliados e residentes na Rua Botânico Kuhlmann, 231, Bairro Eugênio Schneider, nesta cidade.		
Registro Anterior: R-1-AV-3-8.772 do Livro 2 de Registro Geral, deste Ofício.		
<p>R-1-40902 Data: 17/06/2009 Prot. 122609 – COMPRA E VENDA – Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 05 de Junho de 2009, nas Notas do 3º Tabelionato desta cidade, no Livro N-008, as fls. 021 a 022, o imóvel desta matrícula foi adquirido por <u>ROBSON XAVIER NEVES</u>, militar, portador da Carteira Nacional de Habilitação número 01073214519-DETRAN-SC. expedida em 21/01/2005 e inscrito no CPF/MF sob número 932.515.809-49, casado em 13/02/1998 pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 de 26/12/77, conforme Certidão de Casamento número 2566, no livro B-016, às fls. 022v., no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do município e comarca de São José, deste Estado, com <u>CLEIA MARCIA DE SOUZA NEVES</u>, assistente social, portadora da Carteira de Identidade número 12R/3.199.824-SESP-SC. expedida em 17/03/1998 e inscrita no CPF/MF sob número 860.838.219-91, ambos brasileiros, domiciliados e residentes à Rua Gustavo Stadnick, 165 – fundos, Bairro Canta Galo, nesta cidade, por compra feita a <u>VENDOLINO GUILHERME SERAFIM</u> e sua mulher <u>MARIA SALETE SERAFIM</u>, acima qualificados, pelo valor de R\$22.115,58(Vinte e dois mil, cento e quinze reais e cinqüenta e oito centavos). Dou fé em 26/06/2009. – E.: R\$172,31 + Selo R\$2,00 = R\$174,31.</p>		
AV.-2/40.902 - Data: 20 de fevereiro de 2014. Construção. - Certifico, de acordo com Certidão passada pela Prefeitura Local, em data de 13 de fevereiro de 2014,		

Continua no Verso . . .



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNFVG-UH7NL-ETS6W-T6GUR>

Continuação

arquivada neste Ofício, juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros número 041612014-88888525, datada de 19 de fevereiro de 2014 que, foi construída no imóvel desta matrícula, uma **EDIFICAÇÃO** de alvenaria, para fins **Residenciais**, sob número 159 da Rua Gustavo Stadnick, no Bairro Canta Galo, com a área de **120,00m²**, conforme Habite-se de número 7355/2009 de 12/08/2009 e Cadastro Imobiliário número 41213, no Valor Venal Predial de R\$77.988,00. **Taxa do FRJ** nº 50020.1002.5740, no Valor de R\$233,97. **Protocolo:** número 152.695, datado de 17/02/2014. Dou fé. E.: R\$234,00 .

R.-3/40.902 - Data: 13/08/2014 Prot.: 156.480, datado de 11/08/2014 - COMPRA E VENDA - Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia do Imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças, datado de 30 de Julho de 2014; o imóvel desta matrícula, constituído de terreno e casa, foi adquirido por **EDEMILSON LARRUSCAIN DIAS** e **ELIANE KROEHNKE**, os quais convivem sob o regime da união estável nos termos da Lei 9.278/96, ele brasileiro, divorciado, marinheiro de máquina, ela brasileira, divorciada, servidora pública municipal, portadores das Cédulas de Identidade nºs 3837918/SSP/SC conforme CNH/DETRAN/SC e 2121981/SSP/SC conforme CNH/DETRAN/SC e inscritos no CPF sob nºs 394.455.930-49 e 701.359.249-87, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Gustavo Stadnick, nº 159, no Bairro Canta Galo, na cidade de Rio do Sul/SC, por compra feita à **ROBSON XAVIER NEVES** e sua mulher **CLEIA MARCIA DE SOUZA NEVES**, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, após Lei 6.515/77, ele brasileiro, policial militar, ela brasileira, assistente social, portadores das Cédulas de Identidade nºs 922016-0/PM/SC e 12R/3.199.824/SESP/SC e inscritos no CPF sob nºs 932.515.809-49 e 860.838.219-91, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Gustavo Stadnick, nº 159, Bairro Canta Galo, na cidade de Rio do Sul/SC, pelo preço de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais). Inscrição Imobiliária 01.12.023.0349.001. Encontram-se arquivadas neste Ofício a Guia de Recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.850,00; as Certidões Negativas de Débitos sob números 19789/2014 e 19790/2014 e foi emitida a DOI no prazo regulamentar. FRJ nº 50020.1052.7041 no valor de R\$ 255,00. Dou fé. E.: R\$ 1.040,00. Selo de fiscalização: DOV97433-9MC3 (R\$ 1,45) (a) Zuleida Luciano, Oficial.

R.-4/40.902 - Data: 11/08/2014 Prot.: 156.480, datado de 11/08/2014- COMPRADOR(A,ES)/DEVENDOR(A,ES)/FIDUCIANTE(S): **EDEMILSON LARRUSCAIN DIAS** e **ELIANE KROEHNKE**, já qualificados. - CREDOR FIDUCIÁRIO. - **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 01.701.201/0001-89 com sede em

Continua na Folha 2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validé aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNFVG-UH7NL-ETS6W-T6GUR>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N. 02 Continuação - Matrícula - 40.902

Fls. 02

Curitiba - PR, a Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, Centro, representada por seus procuradores Luis Fernando Tambosi, brasileiro, casado, bancário, RG nº 4.530.907-0/SSP/PR, CPF nº 654.475.149-91 e Maisa Maroeli Yanes Dias, brasileira, casada, RG nº 22.541.534-3/SSP/SP, CPF nº 121.716.228-30, conforme Instrumento de Procuração lavrado em 09/09/2013, sob o Livro nº 803-P fls. 172 do Cartório Distrital do Boqueirão, Curitiba - PR ou conforme instrumento de procuração lavrado em 17/04/2014, sob Livro nº 822-P, as fls. 083 do Cartório Distrital do Boqueirão, Curitiba - PR. - FORMA DO TÍTULO. - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia do Imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças, datado de 30 de Julho de 2014. - DADOS DA OPERAÇÃO. - 01. Valor da compra e venda: R\$ 300.000,00; 02. Parcela de recursos próprios do comprador: R\$ 85.000,00; 03. Parcela com recursos do FGTS: R\$ 0,00; 04. Valor do Financiamento: R\$ 215.000,00 a): Valor das custas financiado: R\$ 0,00; 05. Valor da dívida confessada: R\$ 215.000,00; 06. Prazos para pagamento inicial em meses: 360,00; 07. Taxa de Juros: a) nominal, percentual ao ano: 8,3712. b) efetiva, percentual ao ano: 8,7000; 08. Dados da primeira prestação: a) Data de vencimento: 10/09/2014, b) Valor da primeira prestação: R\$ 2.599,33; 09. Valor base para as demais prestações: 2.097,06; 10. Valor do seguro de danos físicos, no imóvel: R\$ 33,76. 11. Valor do seguro de morte e invalidez permanente: R\$ 69,96; 12. Valor da tarifa de serviços de administração (TSA): R\$ 25,00; 13. Valor da razão de decréscimo: R\$ 4,17; 14. Valor total do encargo mensal: R\$ 2.831,58; 15. Periodicidade de reajuste da prestação: Mensal. - OBJETO DA GARANTIA. - Em garantia do pagamento das dívidas decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o(a,s) Devedor(a,es, as) aliena(m) ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula que abrange todas as suas acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição do capital financiado e sua respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e que permanecerá íntegra até que o(a,s) Devedor(a, es,as) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. O Devedor (a, es, as) cede e transfere ao Credor, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa firme e valiosa e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO: R\$ 331.000,00 (Trezentos e trinta e um mil reais). - CONDIÇÕES. - As constantes do Contrato. Dou fé. E.: R\$ 520,00. Selo de fiscalização: DOV97436-XLJ9 (R\$ 1,45) (a) Zuleida Luciano, Oficial.

Continua no verso . . .



Validé aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNFVG-UH7NL-ETS6W-T6GUR>

Continuação

Av-5-40.902. Data: 13/01/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 228.468, datado de 26/12/2024. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Selo de fiscalização: HJF74434-9KBP. Dou fé. Assinado eletronicamente por Priscila Luisa Probst Rataeli - Escrevente, em 13/01/2025 15:16:01.

.onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validé aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MNFVG-UH7NL-ETS6W-T6GUR>

ASSINADO DIGITALMENTE EM 24/03/2025

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular
Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 40.902 - CNM: 108522.2.0040902-88

Fls. 03

Av-6-40.902. Data: 20/01/2025. QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA - Protocolo nº 228.468, datado de 26/12/2024. Procede-se a esta averbação para constar que o credor fiduciário, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, já qualificado, cindiu parcialmente o seu acervo líquido com versão para o **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob número 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco/SP, a partir do dia 01/07/2016, com a transferência de controle efetiva, passando a operar sob as diretrizes do novo controlador. 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: HJF75450-TRWV. Dou fé. Assinado eletronicamente por Priscila Luisa Probst Rafaeli - Escrevente, em 20/01/2025 08:28:26.

Av-7-40.902. Data: 20/01/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo nº 228.468, datado de 26/12/2024. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 26, da Lei nº 9.514/97, previsto no Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia do Imóvel por Alienação Fiduciária e outras avenças, datado de 30 de julho de 2014, registrado sob nº R-4-40.902, para constar que os devedores fiduciantes 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 10/12/2024. Assim, **o imóvel objeto da presente matrícula fica consolidado em nome do credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob número 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco/SP. **Imposto:** O ITBI foi recolhido no valor de R\$ 11.755,36, correspondente a 2% sobre o valor de R\$ 587.768,19, devidamente quitado em 17/12/2024. **A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar.** Emolumentos: R\$ 1.135,03. FRJ: R\$ 257,99 (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\$ 28,38. Selo de fiscalização: HJF75451-LOMA. Dou fé. Assinado eletronicamente por Priscila Luisa Probst Rafaeli - Escrevente, em 20/01/2025 08:28:28.

AV-8-40.902. Data: 24/03/2025. LEILÃO NEGATIVO - Protocolo nº 229.558, datado de 06/03/2025. Atendendo ao Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida, emitido e assinado pelo Banco Bradesco S/A em 05 de Março de 2025 e

Continua na fl. 03 verso



Valide aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assessorador-web.onr.org.br/docs/MNFVG-UH7NL-ETS6W-T6GUR>

Continuação da matrícula nº 40.902 - CNM: 108522.2.0040902-88

Folha: 03 V

instruído com as Atas das Sessões do 1º Leilão Público realizado em 24/02/2025 e, do 2º Leilão Público realizado em 27/02/2025, procedo a presente averbação para constar que em cumprimento ao disposto no art. 27 da Lei 9.517/97, foram realizados os leilões acima, os quais resultaram **NEGATIVOS**. 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: HKZ05860-SD67. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 24/03/2025 08:45:49.

AV-9-40.902. Data: 24/03/2025. CANCELAMENTO DE ÔNUS - Protocolo nº 229.558, datado de 06/03/2025. Certifico, de acordo com o Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida emitido e assinado pelo Banco Bradesco S/A, em 05 de Março de 2025 declara que, em virtude do Leilão Negativo constante no AV-8, desta matrícula, a dívida foi extinta, por força da ocorrência prevista no § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, ficando, assim, **CANCELADA** a alienação Fiduciária constante no **R-4**, desta matrícula. 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: HKZ05861-L4UC. Dou fé. Assinado eletronicamente por João Carlos Luciano - Escrevente Substituto, em 24/03/2025 08:45:53.

ASSINADO DIGITALMENTE EM 24/03/2025

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validé aqui
este documento



Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 40.902.

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

O referido é verdade e dou fé.

Rio do Sul, 03 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente por JAQUELINE MENDES DA SILVA (085.267.449-09)

Emolumentos:	R\$26,46
FRJ:	R\$ 6,01
ISS:	R\$0,66
Total:	R\$33,13

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.