

MATRÍCULA Nº 2084

15 de dezembro de 1977.

IMÓVEL: Um terreno, parte do lote de terras nº 4, sito nos fundos da Rua 139, no lado ímpar da Rua 165, no lugar Rio Morto, nesta cidade, contendo a área de quinhentos e setenta e sete metros e oitenta e sete decímetros quadrados (577,87m²), sem benfeitorias, parcela designada sob nº 19, medindo e confrontando pela frente com 15m na citada Rua 165, nos fundos com a mesma metragem em terras de Ambrósio F. da Veiga, no lado esquerdo com 38,45m com a parcela nº 20, de propriedade de Helga Bertram, e no lado direito com 38,60m na parcela nº 18, de propriedade de José Lino Kuhnen, distando 240m da esquina com a / Rua 139, - pelo lado direito.-

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ LINO KUHNEN, lavrador, e sua mulher ANA KUHNEN, do lar, brasileiros, com CPF Nº 121 480 409/87, residentes e domiciliados no lugar Rio Morto, à Rua 165, nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Av. 32a. do Reg. Ant. sob Nº 32.864, fls. 69, livro 3-Q.-

O Oficial: *[Assinatura]*

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE INDAIAL - SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ Nº. *[Assinatura]*

CNM: 105387.2.0002084-12

R-1-2084 - Por escritura pública lavrada em 13.12.77, no Lº 15, fls. 42, do 2º Tabelionato desta cidade, de Carmen Brandes Hardt, JOSÉ LINO KUHNEN e sua mulher ANA KUHNEN, acima qualificados, venderam por Cr\$ 8.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula a ARNO STEFFEN, menor púbere, operário, solteiro, assistido por seu pai Alfred Steffen operário, casado, com CPF Nº 311 596 059/04, brasileiros, residentes e domiciliados no lugar Santa Rosa, município de Benedito Novo, neste estado.- Dou fé.- Indaial, 15 de dezembro de 1977.- O Oficial: *[Assinatura]*

Av-2-2084 - Certifico, a vista das provas hoje arquivadas, que a Rua 165 hoje é denominada RUA SANT'ANA e a Rua 139 hoje é denominada RUA SÃO VICENTE, e o terreno está situado no Bairro João Paulo II, nesta cidade. Dou fé. Indaial, 13 de Novembro de 1992. O Oficial: *[Assinatura]*

R-3-2084 - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em 03 de Novembro de 1992, no livro 36, fls. 049, do 1º Tabelionato desta cidade, o proprietário ARNO STEFFEN, vendeu o terreno objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de cruzeiros), para ELIANE TEREZINHA URBAINSKI, brasileira, solteira, menor impúbere com 16 anos completos, portadora da Céd. de Id. nº 3C/3.205.454, inscrita no CPF sob nº 895 801 769-49, residente à Rua Sant'Ana, 251, nesta cidade. Dou fé. Indaial, 13 de Novembro de 1992. O Oficial: *[Assinatura]*
D. 75.000,00

R-4-2084 - Pela escritura pública de empréstimo com garantia fidejussória e hipotecária, lavrada em 13 de Março de 2000, no livro 14, fls 123/124 do 1º Tabelionato desta cidade, a proprietária ELIANE TEREZINHA URBAINSKI, na qualidade de interveniente hipotecante da firma BOLA REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Santana, 251, Bairro João Paulo II, inscrita no CNPJ nº 02 518 386/0001-53, representada por Sandro André Doring, ofereceu e deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o terreno objeto desta matrícula, bem como as benfeito.

Visualização gerada em 14/05/2026 14:19:13. Não vale como certidão.

bem como as benfeitorias, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA**, inscrita no CGC/MF sob nº 00 360 305/0001-04, com sede em Brasília-DF e Escritório de Negócios neste Estado, em garantia do empréstimo/financiamento no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor, serão representados pela composição da Taxa Referencial-TR e da taxa de rentabilidade de 2,0% e 0,8333 ao mês, obtendo-se a taxa final calculada capitalizadamente. Além de outras cláusulas e condições constantes da própria escritura. Dou fé. Indaial, 20 de Março de 2000. A Registradora Designada: *Rom* C. 64,00

CNM: 105387.2.0002084-12

AV.5-2084: Protocolo nº 78138, de 27/04/2009. À vista de requerimento e prova arquivados neste Serviço de Registros, averba-se que a proprietária construiu sobre o terreno objeto desta matrícula, uma edificação residencial em alvenaria, com a área de 83,01m², a qual tornou o nº 251 da Rua Santana, tendo sido atribuído à mesma o valor de R\$ 40.000,00. Apresentou a CND do INSS sob nº 034512009-20021070 emitida via internet em data de 27/04/2009, devidamente confirmada. A guia do FRL sob nosso número 0000.50020.0367.2507 no valor de R\$120,35 foi recolhido na Agência da SICOOB em 21/05/2009, conforme autenticação nº SICOOB326916 210509 020 006 0401. Indaial, 26 de Maio de 2009. Emol. R\$ 115,38. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

AV.6-2084: Protocolo nº 78630, de 29/05/2009. À vista de autorização do credor dada por instrumento particular, datado de 29 de maio de 2009, o qual fica arquivado neste Serviço de Registros, fica **cancelado o R-4 2084**. Indaial, 02 de Junho de 2009. Emol. R\$ 61,45. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

AV.7-2084: Protocolo nº 38386, de 10/06/2011. Pelo Instrumento de Financiamento com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sob a forma integral e escritura nos termos § 4º do artigo 18 e inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04, assinado na cidade de São Paulo-SP, em 27 de maio de 2011, a proprietária ELIANE TEREZINHA URBAINSKI, já qualificadas **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescentadas, à credora e fiduciária **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrito(a) no CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, na cidade de São Paulo-SP, para garantia da dívida/financiamento no valor de **R\$ 52.732,35** (cinquenta e dois mil, setecentos e trinta dois reais e trinta e cinco centavos), Forma de Pagamento do Financiamento. Prazo: 240 meses; Número de Prestações 240 prestações; Data de vencimento da 1ª prestação mensal: 27/06/2011; Taxa de Juros Nominal: 17,0949% ao ano, Efetiva: 18,5000% ao ano, Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Valor da prestação mensal inicial (F.1 + F.2 + F.3 + F.4): R\$ 318,47, F.1. Valor total da parcela mensal de amortização e juros R\$ 277,28 mensais. F.2. Seguro de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 7,15 mensais, F.3. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 12,50 mensais, F.4. Valor da Taxa de Administração Mensal: R\$ 21,54 mensais; Valor de avaliação do imóvel para fins de alienação previsto na Lei 9.514/07: R\$ 120.000,00. Outras cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica

Visualização gerada em 14/05/2026 14:19:13. Não vale como certidão.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 2084

fls. 2

**CNM: 105387.2.0002084-12
2084**

arquivada neste Serviço de Registros. O FRA sob nosso nº 0000.50020.0682.2303 no valor de R\$ 158,31 foi recolhido na Agência do BERS em 30/06/2011, conforme autenticação nº BERS10111001 227 00007430062011 R. Indaial, 05 de julho de 2011. Emol. R\$ 430,66, Selo: CEG-19846, R\$ 1,20, Recibo de Antecipação nº 47821, Recibo Complementar nº 9.078. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder:

AV.8-2084: Protocolo nº 88386, de 10/06/2011. Emitida a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI com as seguintes Característica Série: 2011 Número: 1511. Crédito e Valor da Emissão: o que decorre, do presente instrumento para a CREDORA equivalente ao valor descrito no item 3, letra A do Quadro Resumo desta Cédula, totalizando 100% do crédito (INTEGRAL). Instituição Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CPNJ sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 500, Bloco 12, Sala 205, Barra das Tijuca. Indaial, 05 de Julho de 2011. Emol. NIHIL.Selo: CEG-19926, R\$ 1,20, Recibo de Antecipação nº 47821, Recibo Complementar nº 9.078. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder:

AV.9-2084: Protocolo nº 137027, de 29/03/2021. À vista de requerimento, firmado em 17 de Março de 2021, na cidade de São Paulo-SP, e face a Declaração de Custódia, datada de 04 de Março de 2021, emitida pela instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 500, Bloco 12, Sala 205, Barra das Tijuca, neste ato representada por seus procuradores, Bruna Souza Noel e Ricardo Lucas Dara da Silva, nos termos da procuração lavrada no 18º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro-SC, em 02 de Janeiro de 2020, no livro SBT-2016-Pr, às fls. 060, a qual declarou que reconhece a CCI registrada sob Av.8-2084 e que a mesma foi registrada para negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o nº 11E00033533 e que sua credora em 05/02/2021 é a **BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO S/A**, inscrita no CNPJ n. 03.767.538/0001-14, se tornando assim a atual credora do referido crédito, não sendo obrigatória a averbação da referida Cessão de crédito, vez que o mesmo é garantido por direito real, representado por CCI, aplicando-se o disposto nos artigos 286 e seguintes da Lei 10.406/2002 e art. 10.931/2004, o qual atribui publicidade e efeitos perante terceiros. Indaial, 09 de abril de 2021. Emol. R\$ 90,56, Selo de fiscalização: G61.09700-K9LX, Valor do Selo: R\$ 2,82. Guia nº 81601. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder:

AV.10-2.084: Protocolo nº 155.192, de 04/08/2023. À vista de requerimento, devidamente assinado, averba-se que **fica consolidada a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da **BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ nº 03.767.538/0001-14, com sede na Avenida Paulista, nº 1374, 17º andar, Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP, representada por seus procuradores Anderson Douglas e Silva e Murilo Sano, conforme procuração lavrada às fls. 317, do Livro 0892, em 16/08/2022, no Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas do 32º Subdistrito - Capela do Socorro, Comarca de São Paulo/SP, cuja autenticidade foi devidamente confirmada, pelo valor de **R\$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, foi intimada pelo Ofício de Títulos e Documentos desta Comarca de

continua no verso

Registro de Imóveis da Comarca de Indaial - SC
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 2.084

CNM: 105387.2.0002084-12
fls. 02V

Indaial/SC, conforme certidão expedida pela Registradora Substituta Juciane Buse (art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97, em 29/05/2023), a fiduciante ELIANE TEREZINHA URBAINSKI, CPF, nº 895.801.769-49, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a dita fiduciante tenha purgado a mora, como certificado em procedimento interno nesta Serventia (art. 26, § 7º da Lei 9.514/97). O ITBI no valor de R\$ 4.200,00, foi recolhido em 21/07/2023 na agência do Banco do Brasil S/A, conforme autenticação SISBB nº C.DBÉ.BE1.BC5.29A.23D. EMITIDA DOI. Deverá a credora promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da presente averbação. Indaial, 30 de agosto de 2023. Emol.: R\$ 807,69. ISS: R\$ 24,23. Selo de fiscalização: Gvw55130-RBX2. Selo: Normal. Valor do FRJ: R\$ 183,58 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). A Registradora Substituta: (Bel. Fernanda Westphal)

AV.11-2.084: Protocolo nº 155.192, de 04/08/2023. A vista de equívoco cometido neste Ofício, averba-se que o valor correto dos emolumentos, impostos e taxas incidentes sobre o ato da AV.10-2.084 são: Emol. R\$ 719,42; ISS: R\$ 21,58; Valor do FRJ: R\$ 163,52, respectivamente, e não como constou. Indaial, 30 de agosto de 2023. Emol. NIHIL. IS\$: Não incidente. Selo de fiscalização: Gvw55216-PG7R. Selo Normal. Valor do FRJ: Não incidente. A Registradora Substituta: (Bel. Fernanda Westphal)