



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

MATRICULA Nº: 48.669

DATA: 18.04.2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O apartamento nº 302, localizado no Terceiro Pavimento do **Residencial Dona Rosa**, situado nesta cidade, no bairro Ribeirão Fresco, à rua Dr. Henrique Hacker, nº 15, contendo a área privativa principal de 56,11m², área privativa total de 56,11m², área de uso comum de 11,72m², área real total de 67,83m², correspondendo a fração ideal do solo de 79,141m², do terreno que possui a seguinte identificação: O terreno situado nesta cidade, no bairro Ribeirão Fresco, na esquina formada pelo lado par da Rua Concórdia com o lado ímpar da rua Dr. Henrique Hacker, contendo a área de setecentos e vinte e dois metros quadrados (722,00m²), fazendo frente em vinte e dois metros e quarenta centímetros (22,40m), com o lado ímpar da rua Dr. Henrique Hacker e mais nove metros e quarenta e dois centímetros (9,42m), na curva de concordância formada pelo lado ímpar da rua Dr. Henrique Hacker e lado par da rua Concórdia, fundos em duas (02) linhas, a partir do lado direito em direção ao lado esquerdo, a primeira linha de quatorze metros (14,00m) com o lado par da rua Concórdia e a segunda linha que alonga o terreno de dezessete metros e vinte e três centímetros (17,23m) com terras de propriedade de Marcell Regina Montibeller, estremando pelo lado direito em quatorze metros e vinte e sete centímetros (14,27m), com o lado par da rua Concórdia e pelo lado esquerdo em trinta e três metros e oitenta centímetros (33,80m), com terras de propriedade de Salete Angelino Mascarello Ramos, sem benfeitorias. A convenção de condomínio foi registrada no livro nº 3, sob nº 6.497.

PROPRIETÁRIA: ASF CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.879.430/0001-30, com sede nesta cidade, à rua 25 de Julho, nº 1085, sala 12, bairro Itoupava Norte.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro nº 2, sob R-4-35.097. A Escrevente Registral: Franciele Moscon Ferreira (Franciele Moscon Ferreira)c-

R-1-48669: Protocolo nº 173.198 em 14/08/2017. Pelo contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) fiduciante(s), sob nº 8.4444.1611650-8, datado de 11.07.2017, do qual uma via fica arquivada, ASF CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, já identificada, vendeu à **RODRIGO LUTTKE DE MIRANDA**, brasileiro, solteiro, assistente de cobrança, nascido em 18.04.1991, inscrito no CPF nº 058.387.719-25, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Freymundo Mette, nº 265, bairro Velha Central, e

Vide: AV-3

continua no verso...



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

Continuação da matrícula: 48669

Ficha nº: 48669/1v

AKAUANA FOGAÇA, brasileira, solteira, editora de imagem, nascida em 24.06.1985, inscrita no CPF nº 054.650.129-00, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Elesbão Pinto, nº 288, bairro Velha, o apartamento objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 166.500,00, que a vendedora recebeu do seguinte modo: Recursos próprios: R\$ 27.316,89; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.672,80; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS: R\$ 2.415,00; e Financiamento concedido pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 132.095,31. O Imposto de Transmissão Onerosa de Bens Imóveis, referente a este instrumento, foi pago no valor de R\$ 2.132,32, conforme comprovante de pagamento Caixa, código de operação: 00350385. Cadastro Municipal nº 342167. O Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ foi pago conforme boleto bancário nº 28346670000086547, recolhido o valor de R\$ 95,97, em data de 15/08/2017. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Emolumentos: R\$ 825,00. Selo de fiscalização: R\$ 1,85 (EVO66864-OB39). Blumenau, 13 de Setembro de 2017. A Escrevente Registral: *Franciele Moscon Ferreira* (Franciele Moscon Ferreira)

R-2-48669: Protocolo nº 173.198 em 14/08/2017. Pelo contrato que deu origem ao R-1, **RODRIGO LUTTKE DE MIRANDA** e **AKAUANA FOGAÇA**, já qualificados, **alienaram** à Credora/Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, o apartamento objeto desta matrícula, ora adquirido, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em garantia da dívida para com a referida credora/fiduciária no valor de R\$ 132.095,31, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, cujo financiamento deverá ser restituído pelos devedores/fiduciantes à credora/fiduciária, com juros remuneratórios cobrados a taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971% por meio de

continua na ficha nº 48669/2

Vide: AV-5



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

Continuação da matrícula: 48669

Ficha nº: 48669/2

encargos mensais e sucessivos, no prazo de 360 meses, correspondendo, na data do contrato, a prestação composta da parcela de amortização e juros calculados pelo Sistema de Amortização: SAC, Prestação: R\$ 1.082,44; Prêmios de Seguros: R\$ 25,61; Taxa de Administração: R\$ 0,00, perfazendo um total de R\$ 1.108,05, sendo que a primeira prestação vence em 14.08.2017. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato arquivado. Emolumentos: R\$ 555,92. Selo de fiscalização: R\$ 1,85 (EVO66865-4U7Q). Blumenau, 13 de Setembro de 2017. A Escrevente Registral:

Franciele Moscon Ferreira (Franciele Moscon Ferreira)

AV-3-48669: Protocolo nº 193.821 em 07/07/2022. Conforme requerimento e certidão arquivada, procedem-se as seguintes averbações:

-Casamento: RODRIGO LÜTTKE DE MIRANDA e AKAUANA FOGAÇA, casaram conforme casamento registrado em 01.11.2019, pelo regime da comunhão parcial de bens; **-Divórcio:** por escritura pública, lavrada em Notas do 1º Tabelionato desta Comarca de Blumenau/SC, no livro 1405-E, fls. 15-18, em data de 21/05/2021, averba-se que RODRIGO LÜTTKE DE MIRANDA e AKAUANA FOGAÇA passaram a ser "DIVORCIADOS". Em virtude da alienação fiduciária registrada no R-2, o imóvel não pertence ao casal, ficando este em propriedade do banco, em caráter resolúvel (art. 22 da Lei nº 9.514/97). Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GNF41098-YWAY). Blumenau, 21 de julho de 2022. A Escrevente Registral: *Christiane Gabriele Kahrbek* (Christiane Gabriele Kahrbek)

AV-4-48669: Protocolo nº 194.727 em 06/09/2022. Pela contrato que dará origem ao R-6, procedem-se as seguintes averbações: **-Cadastro:** o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta Comarca de Blumenau-SC, sob nº 342167; **-Inscrição Cadastral:** o imóvel objeto desta matrícula possui a inscrição cadastral nº 4.2.20.0004.0304.009. (Averbação feita conforme Circular nº 152 de 15 de dezembro de 2016 e Provimento nº 21 de 13 de dezembro de 2016). Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPC73527-ABCA). Blumenau, 21 de setembro de 2022. A Escrevente Registral: *Christiane Gabriele Kahrbek* (Christiane Gabriele Kahrbek)

AV-5-48669: Protocolo nº 194.727 em 06/09/2022. Pelo contrato que dará origem ao R-6, fica cancelada a propriedade fiduciária sobre o
continua no verso...



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989


E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86


Continuação da matrícula: 48669

Ficha nº: 48669/2v

apartamento objeto desta matrícula, registrada sob R-2, conforme autorização da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, sendo que do somatório dos valores do financiamento, do FGTS e dos Recursos Próprios, a quantia de R\$ 106.857,34, destina-se à quitação do saldo devedor. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPC73528-T4RU). Blumenau, 21 de setembro de 2022. A Escrevente Registral:

 (Christiane Gabriele Kahrbek)

R-6-48669: Protocolo nº 194.727 em 06/09/2022. Pelo contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10176959105, datado de 23.08.2022, do qual uma via fica arquivada, RODRIGO LÜTTKE DE MIRANDA e AKAUANA FOGAÇA, já qualificados, venderam à **MARIA SILVA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, aposentada, nascida em 02/03/1963, filha de José Soares de Oliveira e de Margarida Rodrigues de Oliveira, inscrita no CPF sob nº 241.713.791-72, residente e domiciliado na cidade de Cáceres/MT, à rua Reyes Maldonado, nº 96, Bairro Maracanãzinho, não possui endereço eletrônico, o apartamento objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 215.000,00, que os vendedores receberam do seguinte modo: Recursos Próprios: R\$ 62.120,00, e Financiamento concedido pelo Credor Fiduciário Itaú Unibanco S.A. no valor de R\$ 152.880,00. O Imposto de Transmissão Onerosa de Bens Imóveis, referente a este instrumento, no valor de R\$ 2.771,20, sobre avaliação de R\$ 215.000,00, foi pago conforme comprovante, e nº DAM - ITBI 178093. O Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, foi pago conforme boleto bancário nº 5801251046 no valor de R\$ 186,36 em 06.09.2022. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Emolumentos: R\$ 1.147,09. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPC73529-TTR9). Blumenau, 21 de setembro de 2022. A Escrevente Registral:

 (Christiane Gabriele Kahrbek)

R-7-48669: Protocolo nº 194.727 em 06/09/2022. Pelo contrato que deu origem ao R-6, **MARIA SILVA DE OLIVEIRA**, já qualificada, **alienou** ao Credor/Fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, **em caráter fiduciário**, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº

continua na ficha nº 48669/3



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

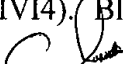
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

Continuação da matrícula: 48669

Ficha nº: 48669/3

9.514/97, o apartamento objeto desta matrícula, ora adquirido, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em garantia da dívida para com o referido credor/fiduciário no valor de R\$ 152.880,00, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, cujo financiamento deverá ser restituído pela devedora/fiduciante ao credor/fiduciário por meio de encargos mensais e sucessivos, no prazo de 251 meses, vencendo-se a primeira em 23.09.2022 e a última prestação em 23.07.2043, correspondendo, na data do contrato, a prestação composta da parcela de amortização e juros calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo a Taxa efetiva anual de juros: 9.8000% e Taxa nominal anual de juros: 9.3855%; Taxa efetiva mensal de juros: 0.7821% e Taxa nominal mensal de juros: 0.7821%; IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R\$ 0,00; Periodicidade de atualização da prestação - mensal; Prazo de amortização (número de prestações) - 251 meses; Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 13.8100%; Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 1.0800%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.044,00, sendo constituída por: R\$ 700,00 Análise documental; R\$ 146,61 Análise técnica do imóvel; R\$ 97,33 Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; e R\$ 100,06 Impostos (PIS, COFINS, ISS); Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 609,08; Valor dos juros: R\$ 1.195,71; Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 237,72; Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 13,63; Tarifa - Administração do Contrato: R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal de R\$ 2.081,14. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato arquivado. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato arquivado. Emolumentos: R\$ 751,07. Selo de fiscalização: R\$ 3,11 (GPC73530-IV14). Blumenau, 21 de setembro de 2022. A Escrevente Registral:

 (Christiane Gabriele Kahrбек)

AV-8-48669: Protocolo nº 200.170 em 09/10/2023. De conformidade com a Lei Federal nº 9.514, artigo 26, § 7º, fica **consolidada** a propriedade da presente matrícula em nome da credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente identificada. A devedora fiduciante: MARIA SILVA DE OLIVEIRA, já qualificada, foi intimada em 30/05/2023, não tendo no prazo legal de 15 dias, purgado a

continua no verso...

Vide: AV-9



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

Continuação da matrícula: 48669

Ficha nº: 48669/3v

mora junto a este Serviço de Registro de Imóveis. Notificada a credora fiduciária, pagou o imposto de transmissão no valor de R\$ 3.900,00, em data de 27/09/2023, incidente sobre a avaliação de R\$ 195.000,00, conforme prova arquivada. De conformidade com o artigo 27 já citado diploma legal a credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, no prazo de 30 dias contados deste registro, deverá promover leilão público para a alienação do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: R\$ 586,42. FRJ R\$ 133,29 - ISS R\$ 11,73. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 731,44. Selo de fiscalização: (GXL09620-HL14). Blumenau, 23 de outubro de 2023. O Escrevente Registral: *Mauro H. dos Santos* (Mauro Henrique dos Santos)

AV-9-48669: Protocolo nº 200.384 em 25/10/2023. Faz-se a presente averbação, à vista da documentação que deu origem a AV-8, e com fulcro no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, para retificar no citado registro onde constou como credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, passa a partir de agora a constar o correto, qual seja: ITAÚ UNIBANCO S.A., já identificado. Emolumentos: 0,00. Selo de fiscalização: (GWP37945-0WQ8). Blumenau, 25 de outubro de 2023. O Escrevente Registral: *Mauro H. dos Santos* (Mauro Henrique dos Santos)



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC

Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989

E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0048669-86

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula nº: 48669

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 25 de outubro de 2023.

-
- Katia Lana Ladewig Baier
 - Ana Carolina Baier Barbieri
 - Christiane Gabriele Kahrbek
 - Janaina Xavier Rauber
 - Maria Eduarda Baier
 - Mauro Henrique dos Santos

Emolumentos:

01 Ato Retificador..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00

FRJ: R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00

Destinação FRJ

FUPESC: 24,42%

OAB, Peritos e Assistência:
até 24%

FEMR/MPSC: 4,88%

Ressarcimento de Atos Isentos
e Ajuda de Custo: 26,73%

TJSC: 19,55%



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.