ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.schroeder.inf.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n° **35.306** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 105387.2.0035306-62

MATRÍCULA N° 35306 17 de Novembro de 2016 **35306**

IMÓVEL: A casa em alvenaria designada pela unidade autônoma **nº 03,** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORAR BEM XVIII,** com a área construída privativa de 55,5900m², área comum construída de 0,0000m², área construída total de 55,5900m², área do terreno de uso privativo de 161,8096m², área do terreno de uso comum de 2,2004m², área de terreno total de 164,0100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 29,8978%, do terreno onde está construído referido Condomínio Residencial Morar Bem XVIII, situado nesta cidade de Indaial, no Bairro João Paulo II, na Rua Santa Tereza, n ° 93, que contém a área total de 548,57m2, com as medidas e confrontações constantes da matrícula nº 33088.
PROPRIETÁRIO(S): GEF ADMINISTRADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 18.951.631/0001-51, com sede na Avenida Castelo Branco, nº 186, apto 403, sala 01, Bairro Centro, nesta cidade de Indaial-SC.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob R.3-33088, averbado sob Av.4-33088 e instituido sob R.5-33088 no livro 02., neste Servico de Registros.
Selo de fiscalização: ELV59005-D3TD, Valor do Selo: R$ 1,70.
Emol. R$ 6,80.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE INDAIAL - S. CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS

O REGISTRADOR: _____.
EDUARDO ARRUDA SCHROEDER

AV.1-35306: Protocolo nº 115173, de 01/11/2016. Pelo instrumento particular de instituição, especificação, individualização e convenção de Condomínio do Residencial Morar Bem XVIII, datado de 01 de Novembro de 2016, foi constituído, individualizado, especificado e estabelecido a convenção de condomínio do RESIDENCIAL MORAR BEM XVIII, da qual faz parte a unidade autônoma acima descrita. Indaial, 17 de Novembro de 2016. Emol. R$ 0,00, Selo de fiscalização: ELV58998-04WS, Valor do Selo: R$ 1,70. Guia nº 67222. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

AV.2-35306: Protocolo nº 115173, de 01/11/2016. Averba-se que continua em vigor a **Faixa Sanitária Não Edificável (F.S.N.E.),** com 5,00 metros de largura, por toda a extensão dos fundos, composta por Rede Coletora de Esgoto e Rede Coletora de Águas Pluviais, constante da AV.1-33088. Indaial, 17 de novembro de 2016. Emol. R$ 0,00, Selo de fiscalização: ELV59079-N92U, Valor do Selo: R$ 1,70. Guia n° 67222. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

R.3-35306: Protocolo nº 117086, de 12/04/2017. Pelo Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, nº 8.4444.1444743-4 com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, assinado nesta a cidade de Indaial-SC em 31 de Março de 2017, a proprietária GEF ADMINISTRADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 18.951.631/0001-51, com sede na Avenida Castelo Branco, nº 186, apto 403, sala 01, Bairro Centro, nesta cidade de Indaial-SC, vendeu o imóvel da presente matrícula, pelo valor de **R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais),** sendo R$ 13.719,18 recursos próprios; R$ 0,00 Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Compradores, R$ 2.113,00 desconto concedido pelo FGTS e R$ 124.167,82 financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, para **SABRINA**

Continua no verso

CNM: 105387.2.0035306-62

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 35306 fls. 1v **35306**

MUNIZ, portadora da C.I. sob nº 3740512-SSP/SC, inscrita no CPF nº 007.042.189-76, brasileira, solteira, nascida em 02/04/1980, professora, residente e domiciliada na Rua Rudolfo Walter, nº 1720, Bloco B, Apto 21, Bairro Itoupava Central, na cidade de Blumenau-SC, a qual declara que não vive em regime de união estável. EMITIDA DOI. O ITBI foi recolhido em 11/04/2017 na agência da CEF, desta cidade no valor de R$ 2.179,16 conforme código da operação nº 00347810 e o FRJ sob nosso nº 0000.50020.1315.1691 no valor de R$ 210,00 foi pago em 20/04/2017 na agência do Banco do Brasil, conforme código da operação nº 00744834. Indaial, 25 de Abril de 2017. Emol. R$ 555,92, Selo de fiscalização: EQO83485-5EE4, Valor do Selo: R$ 1,85. Guia nº 68582. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

R.4-35306: Protocolo nº 117086, de 12/04/2017. Pelo mesmo Contrato que deu origem ao R.3-35306, a proprietária SABRINA MUNIZ, portadora da C.I. sob nº 3740512-SSP/SC, inscrita no CPF nº 007.042.189-76, brasileira, solteira, nascida em 02/04/1980, professora, residente e domiciliada na Rua Rudolfo Walter, nº 1720, Bloco B, Apto 21, Bairro Itoupava Central, na cidade de Blumenau-SC, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula, bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília-DF, para garantia da dívida (Financiamento + Despesas Acessórias) no valor de **R$ 124.167,82** (cento e vinte e quatro mil, cento e sessenta e sete reais e oitenta e dois centavos), destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel da presente matricula, sendo Valor da Garantia Fiduciária: R$ 145.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo, em meses: 360; Taxa de Juros (%) a.a. Nominal Sem desconto: 7.16, com desconto: 6.00, Redutor 0,5% FGTS: 5.50, Efetiva: Sem desconto: 7.3997, com desconto: 6.1678, Redutor 0,5% FGTS: 5.6408; Taxa de Juros Contratada Nominal: 5.5000% a.a. Efetiva: 5.6407% a.a., Encargo Inicial - Prestação (a+j): R$ 914,01, Taxa de Administração R$ 0,00, Seguros: R$ 30,45, TOTAL: R$ 944,46; Vencimento do 1º Encargo Mensal: 10/05/2017; Reajuste dos Encargos: De Acordo com item 4. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Serviço de Registros. Indaial, 25 de Abril de 2017. Emol. R$ 495,00, Selo de fiscalização: EQO83488-Y4TG, Valor do Selo: R$ 1,85. Guia nº 68582. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

AV.5-35306: Protocolo nº 117086, de 12/04/2017. À vista de informação contida no contrato registrado sob .3-35306, e em atendimento ao disposto no art. 674, I, "c" do Código de Normas da E. CGJ/SC, averba-se que o imóvel da presente matrícula acha-se cadastrado no Setor de Tributos do Município de Indaial, com a Inscrição Imobiliária sob nº 01.11.002.6343.003. Indaial, 25 de Abril de 2017. Emol. R$ 101,40, Selo de fiscalização: EQO83489-BYS6, Valor do Selo: R$ 1,85. Guia nº 68582. O Registrador, Eduardo Arruda Schroeder.

AV.6-35.306: Protocolo nº 150.691, de 10/01/2023. À vista de informação contida no Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10179465100 e autorização da interveniente quitante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, representada por seu procurador Jean Carlos Manchien, conforme procuração lavrada em 03/05/2022, às fls. 112/113, do livro 3523-P, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e

continua na ficha 02

CNM: 105387.2.0035306-62

MATRICULA Nº 35.306 - Livro 2 - Registro Geral 17 de novembro de 2016 fls. 02

Protesto de Títulos de Brasília/DF, e pelo substabelecimento de procuração lavrado em 03/06/2022, às folhas 184/188, livro 0006, no 2º Tabelionato de Notas de Brusque-SC, devidamente confirmada a autenticidade, datado de 06/12/2022, o qual fica arquivado neste Serviço de Registros, fica **cancelado o R.4-35.306.** Indaial, 30 de janeiro de 2023. Emol. R$ 108,82. Selo de fiscalização: GRY26077-D5XG. Valor do selo: R$ 3,39. A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal).

R.7-35.306: Protocolo nº 150.691, de 10/01/2023. Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, nº 10179465100, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, assinado na cidade de São Paulo/SP em 06 de dezembro de 2022, a proprietária SABRINA MUNIZ, portadora da C.I. nº 3.740.512-SSP/SC e inscrita no CPF nº 007.042.189-76, brasileira, filha de Aluisio Muniz e Maria da Glória Muniz, professora, solteira, a qual declarou que não convive em união estável com ninguém, residente e domiciliada na Rua Gustavo Zimmermann, nº 2088, BL 2, ap. 2089, Bairro Itoupava Central, na cidade de Blumenau/SC, vendeu o imóvel da presente matrícula, pelo valor de **R$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais), sendo R$ 50.000,00 Recursos Próprios e R$ 180.000,00 financiamento concedido pelo ITAÚ Unibanco S/A, para **JANDRÉI PAULO WINTER,** portador da CNH nº 05024063969/DETRAN-SC e inscrito no CPF nº 080.880.239-98, brasileiro, filho de Dionisio Paulo Winter e Maria Jesus dos Santos, pedreiro, solteiro, o qual declarou que não convive em união estável com ninguém, residente e domiciliado na Rua 19 de Janeiro, nº 318, apto 103, Bairro Carijós, nesta cidade de Indaial/SC. EMITIDA DOI. O ITBI foi parcelado em 12 parcelas, sendo o primeiro pagamento efetuado em 10/01/2023 no valor de R$ 313,57, na agência do Itaú, conforme código de autenticação nº A8D358CE2EFC76CD6E44BB30D9F0DEF95491D512, estando adimplente na presente data e o FRJ sob nosso nº 5801386329 foi recolhido em 23/01/2023 na agência da NuBank, no valor de R$ 150,00. Indaial, 30 de janeiro de 2023. Emol. R$ 1.179,04. Selo de fiscalização: GRY26078-TKLA. Valor do selo: R$ 3,39. A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal).

R.8-35.306: Protocolo nº 150.691, de 10/01/2023. Pelo mesmo Contrato que deu origem ao R.7-35.306, o proprietário JANDRÉI PAULO WINTER, portador da CNH nº 05024063969/DETRAN-SC e inscrito no CPF nº 080.880.239-98, brasileiro, filho de Dionisio Paulo Winter e Maria Jesus dos Santos, pedreiro, solteiro, o qual declarou que não convive em união estável com ninguém, residente e domiciliado na Rua 19 de Janeiro, nº 318, apto 103, Bairro Carijós, nesta cidade de Indaial/SC, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula, bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, ao credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, neste ato representado por seus procuradores Josilene Vieira da Silva e Bruno Vieira da Costa, nos termos da procuração lavrada às fls. 119, do livro 11317 em 13/01/2022, do 9º Tabelião de Notas de São

continua no verso

CNM: 105387.2.0035306-62

CONTINUAÇAO DA MATRICULA Nº 35.306 fls. 02V

Paulo-SP, cuja autenticidade foi devidamente confirmada, para garantia do financiamento no valor de **R$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), que se destina para pagamento do preço de venda do imóvel da presente matrícula, Condições do Financiamento: Taxa efetiva anual de juros: 9.9900%, Taxa nominal anual de juros: 9.5598%, Taxa efetiva mensal de Juros: 0.7966%, Taxa Nominal mensal de juros; 0.7966%; IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial R$ 0,00; Prazo de amortização (nº de prestações): 420 meses; Sistema de Amortização: SAC- Sistema de Amortização Constante; Periodicidade de atualização da prestação - Mensal, Data Vencimento da primeira prestação 06/01/2023, Data vencimento da última prestação: 06/12/2057; Modo de Pagamento de Prestações Mensais: débito em conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 10.7400%, Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.8500%; Tarifa de Avaliação: R$ 1.376,45; Valor total da Prestação Mensal nesta data: R$ 1.932,33; Valor da Amortização do Saldo Devedor: R$ 428,57, Valor dos Juros: R$ 1.433,97, Valor do Prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente R$ 28,45, Valor do Seguro - Danos Físicos do Imóvel: R$ 16,34, Taxa de Administração de Contrato (mensal); R$ 25,00; Avaliação para Venda em Leilão Público: R$ 295.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Serviço de Registros. Indaial, 30 de janeiro de 2023. Emol. R$ 866,94. Selo de fiscalização: GRY26079-59S1. Valor do selo: R$ 3,39. A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal).

AV.9-35.306: Protocolo nº 161.819, de 27/06/2024. À vista de requerimento, devidamente assinado, averba-se que **fica consolidada a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor de **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de **R$ 295.000,00** (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, foi intimado através de Edital, publicado de forma eletrônica nos dias 08, 09 e 10 de Abril 2024, no portal "Registro de Imóveis do Brasil", endereço eletrônico: www.registrodeimoveis.org.br, na forma da Lei nº 9.514/97 e artigo 811 do Código de Normas do Estado de Santa Catarina, o fiduciante JANDREI PAULO WINTER, CPF nº 080.880.239-98, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o dito fiduciante tenha purgado a mora, como certificado em procedimento interno nesta Serventia (art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97). O ITBI no valor de R$ 5.900,00, foi recolhido em 18/06/2024 na agência do Banco do Brasil, conforme autenticação nº B.14B.C51.26B.B61.972. EMITIDA DOI. Deverá a credora promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da presente averbação. Indaial, 24 de julho de 2024. Emol.: R$ 843,91. ISS: R$ 25,32. Selo de fiscalização: HET18226-XN9E. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 191,82 (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).

continua na ficha 03

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.schroeder.inf.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

Continuação da certidão da matrícula 35.306.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9

Certifico que, com relação ao imóvel da presente matrícula, foi apresentada por **ITAÚ UNIBANCO S.A**, **requerimento,** tendo sido tal título prenotado sob n° **160.742** em data de **03/05/2024.**xxxxxxxxxxx

O referido é verdade e dou fé.
Indaial/SC, 25 de julho de 2024

_____
Djonathan Rafael das Almas – Escrevente

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

Valor do FRJ: R$ 24,73 (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%)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HET18444-ABJ7
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo