

CNM: 107565.2.0019039-50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE CAÇADOR



RUBRICA

*M*

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº  
19039

FICHA  
Nº 1

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 330,00 m<sup>2</sup>. (trezentos e trinta metros quadrados), situado nesta cidade de Caçador-SC, constituído pelo lote nº 69, da quadra "H", do Loteamento Recanto da Alvorada, aprovado pela Prefeitura Municipal em 28-11-1985, confrontando: **Frente**, com a rua José Ios Junior, ex rua D, com 11,00 metros; **Fundos**, com José Carlos Figueroa, com 11,00 metros; **Lado Esquerdo**, com o lote nº 68, com 30,00 metros; **Lado Direito**, com o lote nº 70, com 30,00 metros. = = = = =  
**PROPRIETÁRIA:** IMOBILIÁRIA ALMAR LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 83.083.279/0001-41. = = = = =  
**REGISTRO ANTERIOR:** Sob nº 2/10152 deste Registro Geral. Caçador, 09 de junho de 1999, Dou fé. Escrevente:

*M. Medeiros*

REGISTRO 1/19039 - **COMPRA E VENDA**, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme escritura pública, lavrada no Tabelionato de Notas desta Comarca, às fls. 171/172, do livro nº 192-E, em 15-09-1995. **TRANSMITENTE:** IMOBILIÁRIA ALMAR LTDA., já qualificada, representada por seu procurador Alceu Zardo, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas local, às fls. 104, do livro nº 70. **ADQUIRENTE:** EUGENIO PAGOTTO, brasileiro, viúvo, agricultor, residente nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 141.604.559-72. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros), conforme contrato firmado entre as partes datado de 08-12-1987. **VALOR VENAL/PREFEITURA:** 1.504,80 (hum mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos). Caçador, 09 de junho de 1999. URCEs=20.. Dou fé. Escrevente:

*M. Medeiros*

REGISTRO 2/19039 - **COMPRA E VENDA**, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme escritura pública, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, às fls. 109/110, do livro nº 241-E, em 31-07-2000. **TRANSMITENTE:** EUGENIO PAGOTTO, já qualificado. **ADQUIRENTE:** IVANIR JOSÉ PAGOTTO, brasileiro, casado com Ivone Pagotto, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, cujo Pacto Antenupcial encontra-se devidamente registrado neste Ofício no livro competente nº 3, Registro Auxilair, sob nº 6693, vigilante, residente nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 423.603.319-49. **VALOR:** R\$ 1.504,80 (hum mil, quinhentos e quatro reais e oitenta centavos). (Protocolo nº 47.791). Caçador, 24 de agosto de 2000. URES=20. Dou fé. Escrevente:

*M. Medeiros*

**AVERBAÇÃO 3/19039 - PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS.** Em cumprimento à ordem estabelecida através do Ofício nº 012100034030-000-001, emitido pelo Dr. Fernando Speck de Souza, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Caçador-SC, em 16-06-2010, **averba-se** a existência da Ação de Protesto Contra a Alienação de Bens nº 012.10.003403-0, que tem como **Requerentes:** EMANUELA TIBES SOARES e ROSANA SA SILVA NERES, e como **Requeridos:** IVANIR JOSÉ PAGOTTO, LUAN PAGOTTO e MATILDE CORREIA DE LIMA. (Protocolo: nº 75.419, em 23-06-2010). Caçador, 23 de junho de 2010. (Emolumentos: Isento). Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial

**AV-4/19039 - CANCELAMENTO** referente à AV-3 supra. Conforme autorização através do Ofício emitido pela Dra. Lívia Francio Rocha Cobalchini, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Caçador/SC em 25/04/2016, extraído dos Autos de nº 0003403-49.2010.8.24.0012, **fica averbado** o cancelamento do protesto contra alienação de bens constante da AV-3 supra, ficando o mencionado ato sem efeitos para todo e qualquer fim.

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
19039

CNM: 107565.2.0019039-50

CONTINUAÇÃO

(Protocolo nº 100.595 em 10/05/2016). (Emolumentos: Isento, uma vez que foi deferido o benefício da assistência judiciária gratuita - Lei Federal 1.060/50). (Selo isento nº EER88197-T51Q). Caçador, 12 de maio de 2016. Dou fé. Francisco Maceno - Escrevente Substituto:

**AV-5/19039 - QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA.** Consoante documentação arquivada e prenotada sob nº 115.926 em 08/05/2020, **fica averbada** a complementação da qualificação do proprietário que é a seguinte: **IVANIR JOSÉ PAGOTTO**, casado com **IVONE PAGOTTO**, em 29/05/2000, pelo regime da comunhão universal de bens, sendo o pacto antenupcial devidamente registrado neste Ofício Imobiliário sob nº 6693 no registro auxiliar, brasileiros, ele guarda municipal, nascido em 02/10/1960, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.128.727/SC e inscrito no CPF sob nº 423.603.319-49, ela servente, nascida em 07/04/1967, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.402.911/SC e inscrita no CPF sob nº 734.002.469-72, residentes e domiciliados na Rua José loos Junior, nº 1.016, Bairro Martello, nesta Cidade de Caçador/SC. (Protocolo nº 115.926 em 08/05/2020). (Emolumentos: R\$90,00). (Selo pago - 1 ato - nº FUK95727-80Z9. Valor: R\$2,80). Caçador, 14 de maio de 2020. Dou fé. Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente:

**AV-6/19039 - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA.** Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob o nº 115.926 em 08/05/2020, instruído com "Habite-se" de nº 79/2020, emitido pela Prefeitura Municipal de Caçador/SC, em 13/03/2020, dele constando a emissão do alvará de obras nº 73/2020, **fica averbado** o que segue: a) que sobre o terreno objeto da presente matrícula foi edificada uma residência unifamiliar em alvenaria, com 01 pavimento e a área total de **137,43m<sup>2</sup>**, contendo o nº 1016 para a Rua José loos Junior. **VALOR DECLARADO PARA FINS DO ART. 502, II DO CNECJ/SC: R\$178.000,00**; b) o presente imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Caçador/SC, sob a inscrição imobiliária nº **001.04.269.0099.001**. Foram apresentados os seguintes documentos: Anotação de Responsabilidade Técnica em nome do engenheiro Leonel Bassani, emitida pelo CREA/SC, em 27/01/2020; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000802020-88888612, válida até 04/11/2020; Comprovante de Recolhimento do FRJ no valor de R\$534,00, pago em 13/05/2020, conforme boleto nº 28346670003489315, sob autenticação nº 134-536683310-4-CEF. (Emolumentos: R\$521,00). (Selo pago - 1 ato - nº FUK95728-PW5K. Valor: R\$2,80). Caçador, 14 de maio de 2020. Dou fé. Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente:

**R-7/19039 - COMPRA E VENDA** sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, contrato de Financiamento nº 0010134173, datado de 30/11/2020. **TRANSMITENTES: IVANIR JOSÉ PAGOTTO** e sua esposa **IVONE PAGOTTO**, casados em 28/09/1985, pelo regime da comunhão universal de bens, conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício sob nº 6693, Livro 3 - Registro Auxiliar, brasileiros, ele guarda municipal, nascido em 02/10/1960, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.128.727/SC e inscrito no CPF sob nº 423.603.319-49, ela merendeira, nascida em 07/04/1967, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.402.911/SC e inscrita no CPF sob nº 734.002.469-72, residentes e domiciliados na Rua José loos Junior, nº 1.016, Bairro Martello, nesta Cidade de Caçador-SC. **ADQUIRENTES: JULIO CESAR DE CARVALHO DE OLIVEIRA** e sua esposa **CARLA PEREIRA DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, casados em 10/03/2017, pelo regime da comunhão parcial de bens, brasileiros, ele vendedor, nascido em 14/02/1992, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.304.482/SC e inscrito no CPF sob nº 081.521.089-28, ela do lar, nascida em 23/05/1998, portadora da Carteira de Identidade RG nº 6.312.561/SC e inscrita no CPF sob nº 111.100.839-63, residentes e domiciliados na Rua Francisco Santi, nº 93, Bairro Martello,

SEGUE

CNM: 107565.2.0019039-50

FICHA Nº

02 - 19.039

RUBRICA

L

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19.039

nesta Cidade de Caçador-SC. **VALOR DE COMPRA E VENDA: R\$250.000,00**, sendo composto pela integralização dos Recursos Próprios: R\$50.000,00 e pelo Valor de Financiamento: R\$200.000,00, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. **VALOR VENAL (ITBI): R\$250.000,00. Constam do Contrato:** Que foram apresentadas as Certidões Negativas de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias referentes ao imóvel objeto desta matrícula; Negativa de Tributos Municipais **Consta ainda:** Que os transmitentes declaram que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social e/ou produtores rurais. Que não houve intermediação de corretor de imóveis. **Foram apresentados:** Comprovante de pagamento do ITBI; Comprovante do recolhimento do FRJ no valor de R\$150,00, conforme boleto nº 28346670004206471, pago em 08/12/2020, sob autenticação nº MBB35139A3821B2E33EC099 - Santander. **Demais Condições:** As constantes do contrato. DOI - Emitida. (Protocolo nº 118.421 em data de 01/12/2020). (Emolumentos: R\$961,20, observadas as disposições das Leis nºs 6.015/73 e 6.941/81). (Selo pago - 1 ato - nº FZT62335-5MDU. Valor: R\$2,80). Caçador, 08 de dezembro de 2020. Dou fé. Luciano Jardel da Silva - Escrevente:

**R-8/19039 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Contrato já caracterizado no R-7 supra. **DEVEDORES FIDUCIANTES: JULIO CESAR DE CARVALHO DE OLIVEIRA e CARLA PEREIRA DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, já qualificados no R-7 supra. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, na Cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por suas procuradoras **Cristiane Carniel**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1073032672 e inscrita no CPF sob nº 940.399.170-49 e **Juliana Aparecida Zatta**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 37226398 e inscrita no CPF sob nº 007.291.899-37, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, às fls. 009, do livro 11114, em 13/01/2020 e Substabelecimento de Procuração Lavrado no 1º Ofício de Notas de Maceió-AL, às fls. 186/188, do livro 8, em 27/08/2020, devidamente confirmados em 02/12/2020. **Valor Total de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$263.000,00. Valor Total do Financiamento: R\$200.000,00. Taxa de Juros Sem Bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 10,0000%. Taxa nominal de juros anual: 9,5690%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%. Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 6,9900%. Taxa nominal de juros anual: 6,7756%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,5646%. Taxa nominal de juros mensal: 0,5646%. Prazo de Amortização: 420 meses. Sistema de Amortização: SAC. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 30/12/2020. Data de Vencimento do Financiamento: 30/11/2055. Valor Total do Encargo Mensal: R\$1.677,52. Participação: JULIO CESAR DE CARVALHO DE OLIVEIRA = 100%. Alienação Fiduciária: Para garantir todas as obrigações do contrato, os devedores fiduciários alienam fiduciariamente ao Credor, o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Que os adquirentes declaram que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social e/ou produtores rurais. **FRJ:** Conforme enunciado no R-7 supra. **Demais Condições:** As constantes do contrato. (Protocolo nº 118.421 em 01/12/2020). (Emolumentos: R\$801,00, com redução de 50% - SFH, conforme previsto nas Leis nºs 6.015/73 e 6.941/81). (Selo pago - 1 ato - nº FZT62336-JOSH. Valor: R\$2,80). Caçador, 08 de dezembro de 2020. Dou fé. Luciano Jardel da Silva - Escrevente:**

**AV-9/19039 - INDISPONIBILIDADE.** Conforme Relatório de Consulta da Central de Indisponibilidade de Bens emitido por este Ofício de Registro de Imóveis, e em cumprimento à decisão exarada pelo Dr. Emerson Carlos Cittolin Dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Caçador/SC, nos Autos da Ação Execução de Título Extrajudicial nº 5001972-35.2023.8.24.0012, que tem como **EXECUTADA : CARLA PEREIRA DOS SANTOS DE OLIVEIRA - CPF nº 111.100.839-63, fica averbada a decretação de indisponibilidade** sobre os **direitos fiduciários** do imóvel

Continua no verso

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19.039 CNM : 107565.2.0019039-50 FICHA 02 Verso

objeto da presente matrícula, de titularidade de Carla Pereira dos Santos de Oliveira. (Protocolo nº 130.242 em 27/06/2023). (Emolumentos, FRJ e ISS: hipótese de não incidência). Selo de fiscalização: CDR53665. Caçador, 11 de julho de 2023. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto:

**AV-10/19039 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico que através do requerimento firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Quadra Bloco A, Conjunto 281, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo/SP, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Contrato de Financiamento nº 0010134173, datado de 30/11/2020, registrado sob nº 8/19039, e observando-se as notificações dos fiduciantes **JULIO CESAR DE CARVALHO DE OLIVEIRA** e sua esposa **CARLA PEREIRA DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, casados em 10/03/2017, pelo regime da comunhão parcial de bens, brasileiros, ele nascido em 14/02/1992, inscrito no CPF sob nº 081.521.089-28, ela nascida em 23/05/1998, inscrita no CPF sob nº 111.100.839-63, residentes e domiciliados na Rua Francisco Santi, nº 93, Bairro Martello, nesta Cidade de Caçador/SC, os quais bem e cientes ficaram, e tendo transcorrido o prazo de 45 dias úteis sem que ocorresse a purgação da mora, promove-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA** em favor do Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. **Valor Original da Dívida: R\$200.000,00.** O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi recolhido no valor de R\$4.460,00 sobre o **Valor Fiscal (ITBI): R\$223.000,00. VALOR PARA FINS DO ART. 320, II do CNGCJ/SC: R\$280.000,00.** DOI Emitida. (Protocolo nº 136.823 em 04/12/2024). (Emolumentos: R\$793,91. ISS: R\$39,70. Selo de fiscalização: HJH82290-SE7I). Valor do FRJ: R\$180,45 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%). Valor total: R\$1.074,06. Caçador, 26 de dezembro de 2024. Dou fé. Rafael Juliano Piccinini - Escrevente

**AV-11/19039 - CANCELAMENTO.** Em cumprimento à ordem emitida pelo Dr. André da Silva Silveira em 28/02/2024, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Caçador-SC, no âmbito dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5001972-35.2023.8.24.0012, **fica averbado** o cancelamento da indisponibilidade constante da **AV-9 supra**, ficando o mencionado ato sem efeitos para todo e qualquer fim. (Protocolo nº 137.222 em 09/01/2025). (Emolumentos: R\$119,10. ISS: R\$5,96. Selo de fiscalização: HJQ67068-XM37). Valor do 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%). Valor total: R\$152,13, pela indisponibilidade. (Emolumentos: R\$119,10. ISS: R\$5,96. Selo de fiscalização: HJQ67067-J0VV). Valor do 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%). Valor total: R\$152,13, pelo cancelamento. Caçador, 03 de fevereiro de 2025. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto.

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
**Matrícula nº: 19.039 (até Av/R.11)**

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros e averbações existentes no Registro de Imóveis de Caçador/SC, relativos ao imóvel objeto da presente matrícula. **(Artigo 16 da Lei Federal nº 6.015/73).**

Certidão válida por trinta dias.  
O referido é verdade e dou fé.  
Caçador/SC, 03 de fevereiro de 2025

- 
- ( ) Renato Martins Silva - Oficial  
( ) Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta  
( ) Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto  
( ) Guilherme Ribeiro - Escrevente  
( ) Rafael Juliano Piccinini - Escrevente  
( ) Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente

Documento assinado digitalmente por RENATO MARTINS SILVA (790.809.876-20)  
**Protocolo nº: 137.222**

**Emolumentos:**

01. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós R\$0,00  
ISS: R\$0,00  
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC:24,42%; OAB, Peritos e Assistência:  
até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos  
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).  
Total: R\$ 0,00

