CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM nº: 107862.2.0091532-42

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 91.532 do Livro 2, conforme imagem abaixo:

CNM: 107862.2.0091532-42

Registro de Imóveis
Comarca de Brusque - SC

Ficha: 1

LIVRO n° 02 | **Registro Geral** | **Ano: 2020**

Matrícula n° 91.532 — **Brusque, 20 de Maio de 2020**

UM TERRENO URBANO, situado na cidade de Brusque/SC, no lado esquerdo da Rua Bruno Maluche, bairro Jardim Maluche, distante pelo seu lado esquerdo a 43,50 metros com a esquina da Rua Oswaldo Maffezzolli, com a **área de 1.080,00m² (mil e oitenta metros quadrados),** com as seguintes medidas e confrontações: **Frente,** na extensão de 40,00 metros, confronta com o lado esquerdo da Rua Bruno Maluche; **Fundos,** na extensão de 20,00 metros, estrema com terras de José Alfonso Maffezzolli e Sarah Ester Prado Maffezzolli (Matrícula n° 13.430); **Lado Direito,** na extensão de 41,44 metros, estrema com terras de Vagner Schneider e Lilian Nara Maestri Schneider (Matrícula n° 59.875); **Lado Esquerdo,** na extensão de 36,00 metros, estrema com com terras de Charles Eisendecker e Viviane Pereira Eisendecker (Matrícula n° 685). Sob o imóvel encontra-se averbado uma residência em alvenaria com a área de 183,37m², tendo recebido o n° 145. PROPRIETÁRIOS: **NILVO JOSÉ ANGELI,** nascido em 10/07/1950, aposentado, inscrito no CPF nº 135.510.430-00, portador da C.I. sob nº 2009651965, e sua cônjuge **AGLAE SALETE DOS SANTOS ANGELI,** nascida em 11/09/1950, bancária, inscrita no CPF n º 171.783.710-72, portadora da C.I. sob nº 12/R 1.618.139, casados pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 3000, nº 268, apto 1402, centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC.
Registro Anterior: Matrículas n° 13.374 e 60.013 do Livro 2-A. **Protocolo nº 204.301,** em 11/03/2020, do Livro 1"BP".
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora:
GABRIEL DUARTE DA SILVA
Escrevente Substituto

AV.1-91.532. Em 28 de Agosto de 2020. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento datado de 27/07/2020, acompanhado de demais documentos, procede-se esta averbação para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi edificado **uma ampliação residencial unifamiliar em alvenaria,** 02 pavimentos + 2 subsolo, com área de **133,95m²,** totalizando uma área de 317,32 construida, cuja obra está localizada na Rua Bruno Maluche, recebendo o n° 145, no bairro Jardim Maluche, na cidade de Brusque/SC, inscrição imobiliária n° 01.16.062.0090.001 e cadastro imobiliário n° 6920. Foi declarado pelos requerentes que o valor da construção é de R$270.000,00. Alvará n° 192/2020; Habite-se n° 182/2020; ART nº 7285540-7, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 001612020-88888672; FRJ n° 2834.66700.0376.9186, no valor de R$810,00, recolhido em 03/08/2020. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R$ 668,00 + Selo: R$ 2,80 = R$670,80. **Protocolo nº 207.222,** de 31/07/2020, do Livro 1 "BS". Selo de fiscalização: FWY78585-XRPS.
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora: Lenice Oliveira de Mellos

AV.2-91.532. Em 18 de Dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO RETIFICATÓRIA:** Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6015/1973, para constar que a correta data de nascimento da proprietária AGLAÉ SALETE DOS SANTOS ANGELI sendo no dia 11/09/1955, e não como constou no caput desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incide + Selo: R$ 2,80. **Protocolo nº 211.550,** de 18/12/2020, do Livro 1 "BW". Selo de fiscalização: FZQ41118-NYGX.
Lucas Paes Koch - Oficial Interventor:
Debora Regina Martins Ely
ESCREVENTE

R.3-91.532. Em 18 de Dezembro de 2020. **COMPRA E VENDA:** Por Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda e Financiamento de Imóvel de acordo com as normas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, contrato n° 711.900.181, firmado na cidade de São José/SC, em 13/11/2020, os **TRANSMITENTES: NILVO JOSÉ ANGELI,** portador da CNH n° 01355856119/DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o n° 135.510.430-00, nascido em 10/07/1950, bancário e economiário, e sua esposa **AGLAÉ SALETE DOS SANTOS ANGELI,** portadora da CNH n° 01358418356/DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o n° 171.783.710-72, nascida em 11/09/1955, pensionista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Bruno Maluche, nº 145, bairro Maluche, na cidade de Brusque/SC, venderam por R$ 2.800.000,00, satisfeitos da seguinte forma: Recursos Próprios: R$ 600.000,00; Recursos do Financiamento: R$ 2.200.000,00, ao **ADQUIRENTE: OSVALDO RAINERI CASTALDELLI,** portador do RG n° 29483364X/SSP/SP, inscrito no CPF sob o n°

(Continua no verso)

CNM: 107862.2.0091532-42

Continuação do Registro nº R.3/91.532 **Ficha 1 - verso**

304.747.178-95, nascido em 18/09/1983, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empresário, residente e domiciliado na Avenida Bartholomeu de Carlos, nº 901, apto 2.404, bairro Jardim Flor da Montanha, na cidade de Guarulhos/SP, a totalidade do imóvel desta matrícula. **ITBI** nº 3254/2020 avaliado em R$2.800.000,00, recolhido no valor de R$ 56.000,00 e taxa R$ 17,19, totalizando R$ 56.017,19, em 19/11/2020. **FRJ** nº 28346670004146291 recolhido no valor de R$ 873,00, em 24/11/2020. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens na data de hoje, em nome dos transmitentes, com códigos hash 2613.2f64.8efa.b7ee.124a.49fd.e217.56b9.c530.9af4 e 7b36.e13d.aae1.f8fc.a064.0c5e.1e14.1c17.01b3.570d - Resultados Negativos. EMITIDA A DOI. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R$ 1.602,00 + Selo: R$ 2,80 = R$ 1.604,80. **Protocolo n. 210.646,** de 20/11/2020, do Livro 1"BV". Selo de fiscalização: FZQ41119-5HCC.
Lucas Paes Koch - Oficial Interventor:
Debora Regina Martins Ely
ESCREVENTE

R.4-91.532. Em 18 de Dezembro de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** DEVEDOR FIDUCIANTE: OSVALDO RAINERI CASTALDELLI, já qualificado no R.3. CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO DO BRASIL S.A.,** sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ n° 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, por sua agência Escr. Estilo S. José/SC, prefixo 7719-4, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/7650-31, com sede Rua Menino Julio Cesar, nº 347, sala estilo, bairro Nossa Senhora do Rosário, na cidade de São José/SC. **Título:** O mesmo do R.3. **Condições da Operação:** Valor da **Dívida: R$ 2.200.000,00,** mais despesas acessórias no valor total de R$2.203,817,04, Nº de parcelas: 361. Sistema de Amortização: SAC. Período de Amortização: 21/11/2020 a 20/11/2050. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 7,296; Efetiva: 7,55. Valor Total do Primeiro Encargo Mensal: R$ 19.992,67. Vencimento da Primeira Prestação: 20/12/2020. **Garantia:** Em alienação fiduciária, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins de venda em público leilão em R$ 2.750.000,00. **Condições:** as demais constantes do contrato. Emolumentos: R$ 1.602,00 + R$ 2,80 = R$ 1.604,80. Protocolo nº **210.646,** de 20/11/2020, Livro nº 01 "BV". Selo de fiscalização: FZQ41120-QAME.
Lucas Paes Koch - Oficial Interventor:
Debora Regina Martins Ely
ESCREVENTE

Av.5-91.532, em 16 de maio de 2023.
Prot. 234.947, datado de 09/05/2023.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO: Nos termos do requerimento formulado por **Paulo Cesar Casas,** brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empresário, nascido em 29/01/1996, RG nº 4747800/SSP/SC, CPF nº 089.438.739-13, residente e domiciliado na Rua Gustavo Schlosser, nº 97, Centro, Brusque/SC, em 09/05/2023, instruído de autorização para cancelamento de Alienação Fiduciária oriunda do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças, nº 10182723008, entabulado em 02/05/2023, firmado pelo credor Banco do Brasil S/A, supraqualificado, assinado por Juliano Heerdt, CPF nº 970.585.219-72, em 02/05/2023, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que fica **CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** incidente sobre o imóvel objeto da presente matrícula, registrada sob o número **R.4/91.532.**
Averbado por **Rosineide Machado,**_____, **Escrevente.**
Emolumentos: R$ 108,82; Selo de fiscalização: GUA39175-HFPU: 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%). ISS: R$ 5,44. Valor total: R$ 138,99.

R.6-91.532, em 16 de maio de 2023.
Prot. 234.947, datado de 09/05/2023.
COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: **OSVALDO RAINERI CASTALDELLI,** supraqualificado.
ADQUIRENTE: **FERNANDA ELISABETH GUIMARÃES MARTINS,** brasileira, divorciada, não convivente em união estável, servidora pública federal, nascida em 22/07/1977, CNH nº 02964686527/DETRAN/SP, CPF nº 264.108.728-60, residente e domiciliada na Rua Alto das Graças, nº 199, Bairro Cidade Patriarca, São Paulo/SP.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças, nº 10182723008, entabulado em 02/05/2023.
VALOR: R$ 4.000,000,00 (quatro milhões).
CONDIÇÕES: Não constam.
OBSERVAÇÕES: **ITBI:** Recolhido no valor de R$ 80.000,00, com incidência sobre R$ 4.000,000,00, conforme guia de ITBI nº 1425/2023, em 09/05/2023. Com as demais cláusulas e condições do Instrumento Particular. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOI.**
Registrado por **Rosineide Machado,**_____, **Escrevente.**

(Continua na ficha 02)

Registro de Imóveis
Comarca de Brusque - SC **Ficha: 02**

LIVRO Nº 02 **Registro Geral** **CNM nº 107862.2.0091532-42**

Matrícula nº 91.532

Emolumentos: R$ 1.162,20; Selo de fiscalização: GUA39176-BJFO: FRJ: R$ 264,16 (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$ 58,11. Valor total: R$ 1.484,47.

R.7-91.532, em 16 de maio de 2023.
Prot. 234.947, datado de 09/05/2023.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDORA/FIDUCIANTE: **FERNANDA ELISABETH GUIMARÃES MARTINS,** supraqualificada.
CREDOR/FIDUCIÁRIO: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, neste ato representado por seus representantes legais; **Wesley da Silva Ramos do nascimento,** brasileiro, casado, consultor, RG nº 43.836.003-5/SSP/SP, CPF nº 344.258.558-92; e **Gabriel Silva Flores,** brasileiro, casado, consultor, RG nº 47.983.099/SSP/SP, CPF nº 432.546.908-77, ambos com endereço comercial em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, conforme Procuração Pública lavrada no 20° Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro n° 1787, Fls n° 333/338, em 13/02/2023.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças, nº 10182723008, entabulado em 02/05/2023.
CONDIÇÕES: 1) Preço de Venda do Imóvel: R$ 4.000.000,00; 2) Forma de Pagamento do Preço de Venda do Imóvel: a) Recursos Próprios: R$ 800.000,00; b) Recursos do Financiamento: R$ 3.200.000,00; 3) Financiamento: a) Valor Destinado ao Pagamento do Preço de Venda do Imóvel: R$ 3.200.000,00; b) Valor Total do Financiamento (Saldo Devedor): R$ 3.200.000,00; 4) Condições do Financiamento: a) Taxa Efetiva Anual de Juros: 11.7%; a.1) Taxa Nominal Anual de Juros: 11.1158%; a.2) Taxa Efetiva Anual de Juros com Benefício: 10.4900%; a.3) Taxa Nominal Anual de Juros com Benefício: 10.0170%; b) Taxa Efetiva Mensal de Juros: 0.9263%; b.1) Taxa Nominal Mensal de Juros: 0.9263%; b.2) Taxa Efetiva Mensal de Juros com Benefício: 0.8347%; b.3) Taxa Nominal Mensal de Juros com Benefício: 0.8347%; c) Prazo de Amortização (Número de Prestações): 412 meses; d) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; e) Periodicidade de Atualização da Prestação: Mensal; f) Data de Vencimento da Primeira Prestação: 02/06/2023; g) Data de Vencimento da Última Prestação: 02/09/2057; h) Modo de Pagamento das Prestações Mensais: Débito na Conta Corrente; i) Custo Efetivo Total (CET) Anual - Taxa de Juros: 14.6500%; j) Custo Efetivo Total (CET) Anual - Taxa de Juros com Benefício: 11.6900%; k) Custo Efetivo Total (CET) Mensal - Taxa de Juros: 1.1500%; k.1) Custo Efetivo Total (CET) Mensal - Taxa de Juros com Benefício: 0.9300%; 5) Valor Total da Prestação Mensal: R$ 36.049,74; 6) Enquadramento do Financiamento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; 9) Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para Fins de Venda em Leilão Público: R$ 4.015.000,00. Com as demais cláusulas e condições do Instrumento Particular.
OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte dos devedores, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei 9.514/97. Nos termos do art. 62, caput, da Lei 4.380, de 21/08/1964, fica consignado que os valores constantes no título objeto do presente registro são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, bem como as prestações mensais, às correções previstas contratualmente e em Lei.
Registrado por **Rosineide Machado,**_____, **Escrevente.**
Emolumentos: R$ 968,50; Selo de fiscalização: GUA39177-CZL8: FRJ: R$ 220,14 (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$ 48,43. Valor total: R$ 1.237,07.

Av.8-91.532, em 14 de outubro de 2024.
Prot. 248.504, datado de 25/09/2024.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento formulado por **Itaú Unibanco S.A.,** supraqualificado, em 24/09/2024, instruído de Certidão de Notificação, emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis de Brusque/SC, em 03/09/2024, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que fica

(Continua no verso)

Continuação da Matrícula nº 91.532 CNM 107862.2.0091532-42 **Ficha 02 - verso**

CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **Itaú Unibanco S.A.**, supraqualificado. Valor da Consolidação da Propriedade: R$ 4.015.000,00. Valor da Avaliação no ITBI: R$ 4.015.000,00. **ITBI:** Recolhido no valor de R$ 80.300,00, conforme guia de ITBI nº 2925/2024, em 27/09/2024. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOI.**
Averbado por **Davi Luan de Amaral,**_____, **Escrevente.**
Emolumentos: R$ 2.599,69; Selo de fiscalização: HGO02561-GE64: FRJ: R$ 590,90 (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$ 129,98. Valor total: R$ 3.320,57.

Av.9-91.532, em 18 de fevereiro de 2025.
Prot. 252.054, datado de 05/02/2025.
LEILÃO NEGATIVO: Nos termos do requerimento formulado pelo credor, instruído das Atas de 1º e 2º Público Leilão, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o Itaú Unibanco S/A, supraqualificado, realizou o 1º e 2º Leilão Público disciplinado no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, em 10/01/2025 e em 22/01/2025, respectivamente, na cidade de São Paulo/SP, conduzido pela Leiloeira Oficial, Ana Cláudia Carolina Campos Frazão, matrícula nº 836/JUCESP, sem oferta de lances, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel.
Averbado por **Rosineide Machado,**_____, **Escrevente.**
Emolumentos: R$ 119,10; Selo de fiscalização: HKF21741-85AB: 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$ 5,96. Valor total: R$ 152,13.

Av.10-91.532, em 18 de fevereiro de 2025.
Prot. 252.054, datado de 05/02/2025.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Termo de Quitação, emitido pela credora, em 05/02/2025, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que fica **CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** incidente sobre o imóvel objeto da presente matrícula, registrada sob o número **R.7/91.532.**
Averbado por **Rosineide Machado,**_____, **Escrevente.**
Emolumentos: R$ 119,10; Selo de fiscalização: HKF21742-U4SW: 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$ 5,96. Valor total: R$ 152,13.

Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 91.532.

Número do Último Registro/Averbação: 10.

CERTIFICO que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 91.532, do Livro 2, emitida nos termos do artigo 19, § 1° da Lei n° 6.015/73 e do artigo 41 da Lei n° 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente e o original encontra-se arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.
Brusque, 18/02/2025 - 15:29:26

Documento assinado digitalmente por JURACY KORMANN DUARTE (717.171.459-49)

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS

Emolumentos:	R$ 0,00
Valor do FRJ:	R$ 0,00
ISS:	R$ 0,00
Total:	R$ 0,00
Nº Certidão:	252.054
Impresso por:	Maykon Alessandro Leal Castro

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HKF22162-R2TI
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo