



Valide aqui  
este documento



## 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/Whatsapp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com

Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

### Certidão de Inteiro Teor

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDKNC-Z8NQM-JZXRD-8AWKF>

**CERTIFICO** o inteiro teor da Matricula nº **44.893** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

**MATRICULA N° 44.893 - Livro 2 - Registro Geral** 15 de fevereiro de 2023 fls. 01 CNM: 105387.2.0044893-13

**IMÓVEL** : A casa em alvenaria designada pela **unidade autônoma nº 02**, do condomínio **RESIDENCIAL ILHA BELA III**, com a área construída privativa de 45,4300m<sup>2</sup>, área comum 0,0000m<sup>2</sup>, área construída total 45,4300m<sup>2</sup>, área do terreno de uso privativo de 179,4204m<sup>2</sup>, área de uso comum do terreno de 2,3196m<sup>2</sup>, área total do terreno de 181,7400m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 48,3248% do terreno onde está construído referido condomínio Residencial Ilha Bela III, situado nesta cidade de Indaial, no Bairro Warnow, no lado par da Rua Pedro Francisco de Andrade, nº 44, contendo a área total de 376,08m<sup>2</sup>, com as características e confrontações constantes da matrícula nº 41.312.

**PROPRIETÁRIO**: **ISABELLA VICTÓRIA GONÇALVES ARAÚJO**, portadora da C.I. nº 7.600.571/SESP-SC e inscrita no CPF nº 132.392.699-29, brasileira, nascida em 10/09/2003, filha de Leilson Araújo e Célia Böger Gonçalves, estudante, solteira, a qual declarou não manter união estável, residente e domiciliada na Rua Luanda, nº 53, Bairro Tapajós, nesta cidade de Indaial/SC.

**TÍTULO AQUISITIVO**: Registrado sob R.1-41.312, Averbado sob AV.4-41.312 e Instituído sob R.5-41.312 no livro 02, neste Serviço de Registros.

Emolumentos: R\$ 10,27.

Dou fé. A Registradora Substituta:

(Bel. Fernanda Westphal).

**AV.1-44.893**: Protocolo nº 151.413, de 10/02/2023. Pelo instrumento particular de instituição, especificação, individualização e convenção de condomínio do Residencial Ilha Bela III, datado de 05/12/2022, foi constituído, individualizado, especificado e estabelecido a convenção de condomínio do RESIDENCIAL ILHA BELA III, registrado no livro nº 03, sob nº 8.077, da qual faz parte a unidade autônoma acima descrita. Indaial, 15 de fevereiro de 2023. Emol. NIHIL. Selo de fiscalização: GOE38027-CTG8. Selo: Isento. A Registradora Substituta:

(Bel. Fernanda Westphal).

**AV.2-44.893**: Protocolo nº 151.413, de 10/02/2023. À vista de equívoco cometido neste Ofício, averba-se que o imóvel da presente matrícula situa-se na Rua Miriam Wreczinski, e não como constou na abertura de matrícula. Indaial, 27 de fevereiro de 2023. Emol. NIHIL. Selo de fiscalização: GOE38212-4WAJ. Selo: Isento. A Registradora Substituta:

(Bel. Fernanda Westphal).

**AV.3-44.893**: Protocolo nº 152.401, de 30/03/2023. 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 10182197104 assinado na cidade de São Paulo-SP, em 27 de março de 2023, averba-se que ISABELLA VICTÓRIA GONÇALVES ARAÚJO é portadora da CNH nº 07755078871-DETRAN-SC. Indaial, 19 de abril de 2023. Emol. R\$ 108,82. ISS: 3,26. Selo de fiscalização: GTF58679-91BE. Selo: Normal. 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%). O

continua no verso

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por ANA MARIA KUSS SABEI (033.967.089-46)





Valide aqui  
este documento



## 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/WhatsApp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com  
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

CNM: 105387.2.0044893-13  
fls. 01V

### CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 44.893

Oficial: Eduardo Arruda Schroeder (Bel. Eduardo Arruda Schroeder).

**R.4-44.893:** Protocolo nº 152.401, de 30/03/2023. Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras avenças, nº 10182197104 assinado na cidade de São Paulo-SP, em 27 de março de 2023, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras avenças, nº 10182197104 assinado na cidade de São Paulo-SP, em 11 de abril de 2023, a proprietária ISABELLA VICTÓRIA GONÇALVES ARAÚJO, portadora da CNH nº 07755078871-DETRAN/SC e inscrita no CPF nº 132.392.699-29, brasileira, maior, filha de Leilson Araújo e Célia Böger Gonçalves, estudante, solteira, a qual declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Luanda, nº 53, Bairro Tapajós, nesta cidade de Indaial/SC, vendeu o imóvel da presente matrícula, pelo valor de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais), sendo R\$ 48.000,00 de Recursos próprios; R\$ 0,00 de Recursos do FGTS; e R\$ 192.000,00, financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para **BEATRIZ DE FRANÇA MUNIZ**, portadora da C.I. nº 2.466.482-0-SSP/SE e inscrita no CPF nº 084.379.995-10, brasileira, maior, filha de Railton dos Santos Muniz e Silvania França Tavares, administradora, solteira, a qual declara não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Luiz Abry, s/n, Centro, na cidade de Pomerode/SC. EMITIDA DOI. O ITBI foi recolhido em 29/03/2023 na agência da Viacredi, no valor de R\$ 3.840,00 conforme transação nº 090C.4458.4001.1D03.173D.1420.41. Indaial, 19 de abril de 2023. Emol. R\$ 1.162,20. ISS: 34,87. Selo de fiscalização: GTF58680-JAR3. Selo: Normal. Valor do FRJ: R\$ 264,16 (FUPFESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). O Oficial: Eduardo Arruda Schroeder.

**R.5-44.893:** Protocolo nº 152.401, de 30/03/2023. Pelo mesmo Contrato que deu origem ao R.4-44.893, a proprietária BEATRIZ DE FRANÇA MUNIZ, portadora da C.I. nº 2.466.482-0-SSP/SE e inscrita no CPF nº 084.379.995-10, brasileira, maior, filha de Railton dos Santos Muniz e Silvania França Tavares, administradora, solteira, a qual declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Luiz Abry, s/n, Centro, na cidade de Pomerode/SC, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel da presente matrícula, bem como todas suas ações, 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, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representado por seus procuradores Wesley Sousa Santos, Ranulfo da Rocha Silva, Julia Santos da Silva e Natália da Costa Araújo, nos termos da procuração lavrada às fls. 085, do livro 11411 em 30/11/2022, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP e nos termos da procuração lavrada às fls. 333/338, do livro 1787 em 13/02/2023, do 20º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, cujas autenticidades foram devidamente confirmadas, para garantia do financiamento no valor de **R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)**, que se destina para pagamento do preço

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDKNC-Z8NQM-JZXRD-8AWKF>

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrationofbrasil.org.br](http://www.registrationofbrasil.org.br)

Documento assinado digitalmente por ANA MARIA KUSS SABEI (033.967.089-46)





Valide aqui  
este documento



INDAIAL - SC

**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/WhatsApp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com

**MATRÍCULA Nº 44.893 - Livro 2 - Registro Geral**

15 de fevereiro de 2023 fls. 02

CNI: 105387.2.0044893-13

de venda do imóvel da presente matrícula, Condições do Financiamento: Taxa efetiva anual de juros: 11.7%, Taxa nominal anual de juros: 11.1158%, Taxa efetiva anual de juros com benefício: 11.5900%, Taxa nominal anual de juros com benefício: 11.0163%, Taxa efetiva mensal de juros: 0.9263%, Taxa nominal mensal de juros: 0.9263%, Taxa efetiva mensal de juros com benefício: 0.9180%, Taxa nominal mensal de juros com benefício: 0.9180%; 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 27/04/2023, Data vencimento da última prestação: 27/03/2058; Modo de Pagamento de Prestações Mensais: débito em conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 12.2200%, Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros com benefício: 12.1100%, Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.9700%, Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros com benefício: 0.9600%; Tarifa de Avaliação: R\$ 1.231,13; Valor total da Prestação Mensal nesta data: R\$ 2.277,84; Valor da Amortização do Saldo Devedor: R\$ 457,14, Valor dos Juros: R\$ 1.762,62, Valor do Prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 19,79, Valor do Seguro - Danos Físicos do Imóvel: R\$ 13,29, Taxa de Administração de Contrato (mensal): R\$ 25,00; Avaliação para Venda em Leilão Público: R\$ 240.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Serviço de Registros. Indaial, 19 de abril de 2023. Emol. R\$ 917,11. ISS: 27,51. Selo de fiscalização: GTF58681-H7Y7. Selo: Normal. Valor do FRJ: R\$ 208,45 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). O Oficial: *Blá Blá Blá* (Bel. Eduardo Arruda Schroeder).

**AV.6-44.893:** Protocolo nº 152.401, de 30/03/2023. À vista de informação contida no contrato que deu origem ao R.4-44.893, e em atendimento ao disposto no art. 176, § 1º, inciso II, n. 3, letra "b" da Lei 6.015/73 e 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-SC, com o **Cadastro Imobiliário sob nº 28535847**. Indaial, 19 de abril de 2023. Emol. R\$ 108,82. ISS: 3,26. Selo de fiscalização: GTF58682-6U25. Selo: Normal. 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%). O Oficial: *Blá Blá Blá* (Bel. Eduardo Arruda Schroeder).

**AV.7-44.893:** Protocolo nº 172.112, de 08/10/2025. À vista de requerimento, devidamente assinado, averba-se que **fica consolidada a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor de **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, foi intimado através de Edital, publicado de forma eletrônica nos dias 10, 11 e 14 de Julho de 2025, no portal "Registro de Imóveis do Brasil", endereço eletrônico: [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br), na forma da Lei nº 9.514/97 e artigo 811 do Código de Normas do Estado de Santa Catarina, a fiduciante BEATRIZ DE FRANÇA MUNIZ, CPF: 084.379.995-10, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem *continua no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDKNC-Z8NQM-JZXRD-8AWKF>

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por ANA MARIA KUSS SABEI (033.967.089-46)





Valide aqui  
este documento



**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/WhatsApp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com  
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

**Registro de Imóveis da Comarca de Indaial - SC  
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 44.893**

**CNM: 105387.2.0044893-13**

fls. 02V

que a dita 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\$ 4.800,00, foi recolhido em 24/09/2025 na agência do Banco do Brasil, conforme guia de ITBI nº 2112 - 2025. EMITIDA DOI. Deverá o credor promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da presente averbação. Em conformidade com o disposto no art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ, foram realizadas consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, em nome das partes, contendo as seguintes informações: Nome: BEATRIZ DE FRANCA MUNIZ - Hash: 9zg50p5kcg; Nome: ITAÚ UNIBANCO S.A. - Hash: vedy0guzk0, cujos resultados, restaram negativos. Indaial, 28 de outubro de 2025. Emol.: R\$ 787,38. ISS: R\$ 23,62. Selo de fiscalização: HPM48797-DXV7. Selo: Normal. Valor do FRJ: R\$ 178,97 (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)

**Continuação da certidão da matrícula 44.893.**

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

O referido é verdade e dou fé.

Indaial/SC, 29/10/2025 - 13:52:02

Ana Maria Kuss Sabei – Escrevente

<b>Emolumentos:</b>	R\$	0,00
<b>FRJ:</b>	R\$	0,00
<b>ISS:</b>	R\$	0,00
<b>Total:</b>	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  
**HPM48961-GTDW**  
Confira os dados do ato  
em:  
[www.tisc.ius.br/selo](http://www.tisc.ius.br/selo)



**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)  
Documento assinado digitalmente por ANA MARIA KUSS SABEI (033.967.089-46)