



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

Certidão de Inteiro Teor

CNM: 104885.2.0030263-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC.**

Matricula 30.263

Fls: 01

LAGES, (SC) 10 de abril de 2014

RUB

Identificação do Imóvel: APARTAMENTO Nº 01, Localizado no Pavimento Térreo (Primeiro Pavimento), do Condomínio Residencial "ALPHA", situado no lado par da Rua Do Rosário nº 128, distante 60,00 metros, da esquina formada com a Rua Emiliano Ramos Branco, com frente para a Rua Emiliano Ramos Branco, no Centro, nesta Cidade e Comarca de Lages, Estado de Santa Catarina, tendo dita unidade as seguintes áreas: área privativa de 114,69m², área comum de 35,86m², área total construída de 150,55m², fração ideal do terreno de 38,24m², percentagem do terreno de 5,17%, e confronta: AO NORTE - Face interna com o hall social e escada e face externa com imóvel condominal, onde contesta com terreno de Charles Alexandre Pereira Cordova. AO SUL - Face interna com o hall de serviço e escada e face externa com imóvel condominal, onde contesta com terreno de Alexandre Wolff. AO LESTE - Face interna com o hall social, escada e hall de serviço. AO OESTE - Face externa com imóvel condominal, onde contesta com a Rua Emiliano Ramos Branco. O terreno onde se assenta o referido condomínio tem a área de 739,80m², com as seguintes medidas lineares e confrontações: AO NORTE, na extensão de 20,45 metros, com terrenos de Adair de Liz Moraes e mais 20,65 metros, com terrenos de Charles Alexandre Pereira Cordova, por linhas quebradas, na linha lateral à esquerda. AO SUL, na extensão de 20,50 metros, com terrenos de Luiz Ragnini e mais 20,60 metros, com terrenos de Alexandre Wolff, por linhas quebradas, na linha lateral à direita. AO LESTE, na extensão de 24,00 metros, com a Rua do Rosário, na linha de frente. AO OESTE, na extensão de 1,70 metros, com terrenos de Alexandre Wolff, mais 12,00 metros, com a Rua Emiliano Ramos Branco e mais 10,30 metros, com terrenos de Charles Alexandre Pereira Cordova, por linhas quebradas, na linha que fecha aos fundos. Cadastrado na SEPLAN da PML, como setor 150, zona 201, quadra 12, lote 343. **Convenção de Condomínio:** Registro nº 7.622 do Livro 3-R-A deste Ofício. **PROPRIETÁRIOS:** SOLEMAR ZANINI MOREIRA, RG nº 0307068049-MD/PR, CPF nº 549.622.770-49, militar em geral, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com LISANE ZUCCO MOREIRA, RG nº 0521890046-MD/PR, CPF nº 653.324.150-87, do lar, ambos brasileiros, residentes domiciliados na Rua do Rosário, nº 128, aptº 01, Centro, em Lages-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 26.779, em data de 01/03/2010, deste Ofício. Protocolo nº 76.508, em 13 de março de 2014. Emol. R\$ 5,90. Selo de fiscalização: DKY88592-QETQ. Eu, *Rosane Muniz da Silva* Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

AV.-1/30.263: Averbação de CNM, Código Nacional de Matrícula nº 10488.2.0030263-27. Não há incidência do FRJ Protocolo nº 101.720 de 27 de Dezembro de 2022. Emol. "sem custas" (Provimento nº 89/2019 - CNJ) Selo de fiscalização: GJB55299-7L2F - Dou fé. Lages, 17 de Janeiro de 2023. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

R.-2/30.263: PERMUTA. PELA ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TORNA EM DINHEIRO, datada de 23 de dezembro de 2022, lavrada às fls. 169 à 175, do livro nº 570, do 1º (Primeiro) Tabelionato de Notas desta cidade e comarca de Lages/SC; Os proprietários, como Segundos Permutantes: SOLEMAR ZANINI MOREIRA, brasileiro, militar, nascido em 20/10/1968, portador da cédula de identidade RG nº 8.199.245-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 549.622.770-49, e sua esposa LISANE ZUCCO MOREIRA, brasileira, nascida

- segue na F. 1v -



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

CNM: 104885.2.0030263-19

Matrícula: 30.263

Fls: 01v

em 08/04/1971, portadora da cédula de identidade RG nº 8.155.986-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 653.324.150-87, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de bens, após a entrada em vigor da Lei Federal n. 6.515/77, conforme Certidão de Casamento do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Juaguari/RS, Comarca Juaguari/RS, com Matrícula nº 103341 01 55 1993 2 00006 112 0001336 52, residentes e domiciliados na Rua Frei Rogério, 122, Ap 22, Bl A, Centro, na cidade de Lages/SC, **TRANSMITIRAM** aos Primeiros Permutantes: **SERGIO SADA O TAKI**, brasileiro, divorciado, conforme Certidão do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Lages/SC, Comarca de Lages/SC, com Matrícula nº 107524 01 55 1991 2 00027 137 0015130 06, que declara não conviver em união estável, nascido em 12/08/1955, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03940824690-Detran/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 580.015.579-87, residente e domiciliado na Rua Trinta e Um de Março, 2548, Guarujá, nesta cidade de Lages/SC; **PAULO YUKIO OTAKI**, brasileiro, nascido em 30/01/1963, portador da cédula de identidade RG nº 1.171.103-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 493.559.109-91, e sua esposa MONICA MARCELA CASTAÑO BOLIVAR, brasileira, nascida em 10/09/1981, portadora do Registro Nacional de Estrangeiro nº V5875700-DPF, inscrita no CPF/MF sob nº 010.885.249-07, casados sob o Regime da Comunhão parcial de bens (18/03/2005), após a entrada em vigor da Lei Federal n. 6.515/77, conforme Certidão de Casamento do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Lages/SC, Comarca Lages/SC, com Matrícula nº 107524 01 55 2005 2 00040 122 0022888 21, residentes e domiciliados na Rua Hermes da Fonseca, 46, Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages/SC; **DEBORA SHIZUE OTAKI HOOG**, brasileira, nascida em 27/03/1969, portadora da cédula de identidade RG nº 1820729-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 005.473.149-65, e seu esposo JULIO CESAR CAMARGO HOOG, brasileiro, servidor público estadual, nascido em 13/08/1959, portador da cédula de identidade RG nº 531.887-4-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 346.775.269-15, casados sob o Regime da Comunhão parcial de bens (13/12/1986), após a entrada em vigor da Lei Federal n. 6.515/77, conforme Certidão de Casamento do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Lages/SC, Comarca Lages/SC, com Matrícula nº 107524 01 55 1986 2 00021 322 0011578 18, residentes e domiciliadas na Rua Pará, nº 381, Bairro Universitário, na cidade de Lages/SC; **EUNICE YUKI OTAKI RODRIGUES**, brasileira, nascida em 12/05/1964, portadora da cédula de identidade RG nº 1754878- SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 522.121.069-04, e seu esposo ADILSON LUIS RODRIGUES, brasileiro, comerciante, nascido em 10/09/1963, portador da cédula de identidade RG nº 882.267 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 495.495.299-91, casados sob o Regime da Comunhão parcial de bens (17/05/1991), após a entrada em vigor da Lei Federal n. 6.515/77, conforme Certidão de Casamento do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Lages/SC, Comarca Lages/SC, com Matrícula nº 107524 01 55 1986 2 00021 322 0011578 18, residentes e domiciliados na Avenida Luiz de Camões, 617, Coral, na cidade de Lages/SC; **A totalidade do imóvel constante desta matrícula, a título de permuta pelos imóveis registrados neste Ofício sob os n.ºs 25.415, 25.489 e 25.490, de propriedade dos adquirentes. VALOR DOS IMÓVEIS: DOS PRIMEIROS PERMUTANTES: avaliado no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais); DOS SEGUNDOS PERMUTANTES: avaliado no valor de**

- segue na F. 2 -



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

Matrícula: **30.263**

Fls: 02

CNM: 104885.2.0030263-19

R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). TORNA EM DINHEIRO: a torna em dinheiro no valor total de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) foi paga pelos segundos permutantes aos primeiros permutantes, para a conta bancária indicada pelos vendedores, pelo que dão a mais ampla, geral e irrevogável quitação. VALOR DE MERCADO: avaliação fiscal do imóvel descrito no item 1.1 da escritura, no valor de R\$1.003.716,00 (um milhão e três mil e setecentos e dezesseis reais) e a avaliação fiscal do imóvel descrito no item 1.2 no valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), corresponde aos valores de mercado dos imóveis para a finalidade disposta no caput do artigo 502 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina; avaliados pela Prefeitura Municipal de Lages/SC, em R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), os imóveis matriculados sob 30.263 e 30.250, deste Ofício. A DOI será cumprida no prazo **regulamentar**. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes, com resultado negativo conforme relatório arquivado neste **Ofício**. Apresentados no ato da Escritura, todos os documentos que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto-Lei 93.240/86, com exceção dos que foram expressamente dispensados pelas partes e, as guias do ITBI e do FRJ devidamente quitadas. A DOI será cumprida no prazo **regulamentar**. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes, com resultado negativo conforme relatório arquivado neste **Ofício**. Apresentados no ato da Escritura, todos os documentos que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto-Lei 93.240/86, com exceção dos que foram expressamente dispensados pelas partes e, as guias do ITBI e do FRJ devidamente **quitadas**. Protocolo nº 101.721, em 27 de Dezembro de 2022. Emol. R\$ 1.779,91. Selo R\$ 3,11. Selo de fiscalização: GPI08739-T3C7. - Dou fé. Lages, 17 de Janeiro de 2023. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

R-3/30.263: PELO CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017 - CONTRATO Nº 0010361815, datado de 28 de março de 2023, Os proprietários: EUNICE YUKI OTAKI RODRIGUES, e seu cônjuge, ADILSON LUIS RODRIGUES; SERGIO SADÃO OTAKI, divorciado não convivente; PAULO YUKIO OTAKI, e seu Cônjuge, MONICA MARCELA CASTAÑO BOLIVAR, representada por seu bastante procurador, Paulo Yukio Otaki, nos termos da procuração devidamente confirmada e arquivada neste Ofício; e, DEBORA SHIZUE OTAKI HOOG, e seu cônjuge, JULIO CESAR CAMARGO HOOG, todos supra qualificados, **VENDERAM** PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ao Outorgado Comprador: **RAFAEL SILVA CLAUBERG**, RG nº 4.028.116-SESP/SC, CPF nº 008.656.429-31, brasileiro, maior, solteiro, não convivente, consultor de empresas, residente e domiciliado na Rua Bruno Luersen, nº 2600, apto 31, Bl. 08, Bairro Chapada, nesta cidade de Lages/SC; A totalidade do imóvel constante da

- segue na F. 2v -



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

Matrícula: 30.263

CNM: 104885.2.0030263-19

Fls: 02v

presente matrícula. Recolhido o I.T.B.I, no valor de R\$5035,00, juntamente com outro imóvel, conforme guia devidamente quitada e arquivada neste Ofício. Conforme consta da cláusula 1.3 do instrumento ora registrado, que Compradores e Vendedores, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes, com resultados negativos conforme relatórios arquivados neste Ofício. Demais cláusulas e condições, conforme via arquivada neste Ofício. Protocolo nº 104.457, em 10 de Abril de 2023. Emol. R\$1.937,00; FRJ: R\$440,28; ISS: R\$38,74/Selo de fiscalização: GRE65971-TXAS - Dou fé. Lages, 04 de Maio de 2023. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

R-4/30.263: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PELO MESMO INSTRUMENTO REFERIDO NO R.-3/supra, o devedor/fiduciante: RAFAEL SILVA CLAUBERG, supra qualificado, obteve do credor/fiduciário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, por seus procuradores, nos termos da procuração devidamente confirmada e arquivada neste Ofício, um FINANCIAMENTO nas seguintes condições - Destinação: Residencial. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$558.000,00. Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$1.850,00; Preço de Venda e Compra dos Imóveis: Apartamento R\$500.000,00, Vaga Autônoma R\$30.000,00, total R\$530.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra - Recursos Próprios: R\$159.000,00; Recursos do FGTS: R\$0,00; Recursos do Financiamento: R\$371.000,00. Valores a Financiar para o Pagamento - do Preço da Venda: R\$371.000,00; de despesas acessórias com o financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00; dos custos Cartorários e Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$ 0,00; Valor Total do Financiamento: R\$371.000,00. Condições do Financiamento - Taxa Efetiva de Juros anual 11,4900%; Taxa Nominal de Juros anual 10,9259%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,9105%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,9105%; Taxa de Juros Bonificada - Taxa Efetiva de Juros anual 10,9900%; Taxa Nominal de Juros anual 10,4724%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,8727%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,8727%. Prazo de Amortização: 420 meses; Atualização Mensal; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 28/04/2023; Custo Efetivo Total - CET (anual): 11,67%; Sistema de Amortização - SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 28/03/2058; Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato: Valor da Cota de Amortização R\$883,33, Juros R\$3.237,72: R\$4.121,05; Prêmio Mensal Obrigatório do Seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$96,23; Prêmio mensal obrigatório do seguro por Danos Físicos no imóvel - R\$27,90; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA - R\$25,00; Valor total do Encargo Mensal - R\$4.270,18; Valor Líquido a ser Liberado aos Vendedores: conforme Campo 8 deste Instrumento; Enquadramento do Financiamento: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Seguradora escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Zurich Santander Brasil Seguros S.A; Comprador: RAFAEL SILVA CLAUBERG - Participação: 100,00%; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 3,2469%. Condições específicas

- segue na F. 3 -

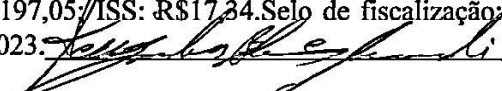


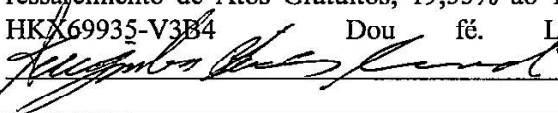
ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

Matrícula: **30.263**

Fls: 03 /

CNM: 104885.2.0030263-19

aplicáveis: as constantes do contrato. Garantia: Em garantia de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante **aliena** em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula, em favor do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora registrado, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. Protocolo nº 104.457, em 10 de Abril de 2023. Emol. R\$866,93; FRJ: R\$197,05/ISS: R\$17,34.Selo de fiscalização: GRE65972-RP7Y - Dou fé. Lages, 04 de Maio de 2023. 
Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

AV.-5/30.263: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Pelo requerimento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., datado de 25 de março de 2025, instruído com a notificação feita ao fiduciante, Rafael Silva Clauberg, sem que houvesse purgação da mora, e mediante o comprovante do pagamento do ITBI, conforme guia nº 489/2025 paga no valor de R\$ 11.160,00, recolhido sobre o valor de avaliação feita pela P.M.L., de R\$ 558.000,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil reais), juntamente com o imóvel da matrícula nº 30.250; procede-se a esta averbação para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel constante desta matrícula em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, nos termos da Lei nº 9.514/97, art. 26. O valor da consolidação para o imóvel desta matrícula é de R\$ 526.000,00 (quinhentos e vinte e seis mil reais). A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da(s) parte(s), com resultado(s) negativo(s) conforme relatório(s) arquivado(s) neste Ofício. Protocolo nº 115.514, em 06 de Março de 2025. Emol. R\$ 1.085,03. ISS R\$ 21,70; FRJ R\$ 246,62, (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para Assistência Judiciária Gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de Atos Gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$ 1.353,35. Selo de fiscalização: HKX69935-V3B4 Dou fé. Lages, 02 de Abril de 2025. 
Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Terezinha Blomer Conradi- Oficial Titular

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19 da Lei 6.015 de 21/12/1973, alterada p/ 6216 de 30/06/75, a presente FOTOCÓPIA é reprodução fiel da Matrícula N° 30.263, fotocópia em sua íntegra e servirá como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.**

Lages - SC, 03 de Abril de 2025

[] Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular
[] Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta
[] Letícia Blömer Conradi Crestani - Oficial Substituta
[] Jane das Graças de Liz Ramos - Escrevente Autorizada
[] Márcia Regina de Liz Ramos - Escrevente Substituta
[] Thaisi Barbosa Araujo - Escrevente Substituta
[] Naiara Justino da Rosa - Escrevente Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão sem valor (Tabela II, I + anexo 3)..... R\$ 0,00

FRJ: R\$ R\$ 0,00

Destinação do FRJ conforme Artigo 15 da LC nº 807/2022-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%.

ISS: R\$ R\$ 0,00

Selos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.