



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0024745-07



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

Matrícula nº 24745. Itapema, 10 de outubro de 2011.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 189, Quadra 13, do LOTEAMENTO JARDIM MORRETES "I", com acesso para a Rua 406 G, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 264,00m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 12,00m, ao Sul, com a Rua 406 G; fundos de 12,00m, ao Norte, com o lote 188; lateral Leste, de 22,00m, com o lote 191; e lateral Oeste, de 22,00m, com o lote 187.

PROPRIETÁRIO: ADEMIR SCHRULL, brasileiro, carpinteiro, inscrito no CPF sob nº 388.405.459-72, portador da C.I. nº 878.652-6-SC, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com pacto antenupcial registrado no Livro 3 (aux.), sob nº 3376, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó-SC, com Mirian Kanzler Schrull, inscrita no CPF sob nº 487.546.179-87, portadora da C.I. nº 911.604-4-SC, residente e domiciliado em Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: M-02908, L-2, Fl. 1, 19/09/1996, 2º ORIBC.
FRJ: não incide.

Protocolo nº 44881, de 27/09/2011.

Emol.: R\$4,95. Selo de fiscalização: CMI69837-9SIK, R\$1,20.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular.

LEANDRO RAFAEL PASSOS
Oficial Substituto

R-1-24745. Itapema, 10 de outubro de 2011.

COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda de 12/05/2011, livro nº 327, fls. 001/v, e Escritura Pública de Rerratificação de 26/08/2011, livro nº 331, fl. 005, lavradas no Tabelionato desta Comarca de Itapema-SC.

Outorgantes: Ademir Schrull e Mirian Kanzler Schrull, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua 120, s/nº, Centro, Itapema-SC, já qualificados.

Outorgado: NAIR DO CARMO ANTUNES, brasileira, do lar, separada judicialmente, inscrita no CPF sob nº 713.027.789-00, portadora da C.I. nº 2.401.004-SC, residente e domiciliada na Rua 406-G, lote 189, Morretes, Itapema-SC.

Valor: R\$11.642,40. ITBI sobre R\$11.642,40.

A parte atribuiu a este imóvel o valor de R\$27.000,00, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ. FRJ scb nosso número 0000.50020.0719.1096, no valor de R\$81,00, recolhido junto à Caixa Econômica Federal (casa lotérica), em 27/09/2011, conforme autenticação nº 270-779105535-0.

Protocolo nº 44881, de 27/09/2011.

Emol.: R\$213,66. Selo de fiscalização: CMI69838-AJPV, R\$1,20.

Registrador.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial Titular.

LEANDRO RAFAEL PASSOS
Oficial Substituto

- segue folha 1 verso -

Avenida Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000-Itapema/SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCNMH-8RUZN-NFPRD-SQAEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0024745-07

continuação da MATRÍCULA nº 24745 - Registro Geral folha 1 verso

R-2-24745. Itapema, 26 de Outubro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORA: BFABBRIANI INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 28.205.851/0001-90, com sede na Rua 255, nº 148, sala 07, Residencial Ruy Paganini, Meia Praia, Itapema-SC, representada por seu sócio Bruno Sequeira Fabbriani, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob nº 136.275.237-17, portador da C.I. nº 34.717.737-2 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua 307, nº 25, sala 601, Condomínio Chateau Unique A, Meia Praia, Itapema-SC, conforme Quinta Alteração Contratual Consolidada, registrada na JUCESC em 19/10/2021, sob nº 20217782191, e Certidão Simplificada emitida em 06/10/2022. GARANTIDORA/FIDUCIANTE: NAIR DO CARMO ANTUNES, brasileira, do lar, separada judicialmente, inscrita no CPF sob nº 713.027.789-00, portadora da C.I. nº 2401004 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua 406-G, nº 50, casa 01, Morretes, Itapema-SC. CREDORA/FIDUCIÁRIA:

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.855.716/0001-01, com sede na Avenida Murchid Homs, nº 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto-SP, representada por seus procuradores Rafael Bolivar Miliani, brasileiro, coordenação de formalização, casado, inscrito no CPF sob nº 316.245.078-08, portador da C.I. nº 33.750.442-8 SSP/SP, com endereço profissional na Avenida Murchid Homs, nº 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto-SP; e Lucas Vieira da Cruz, brasileiro, analista de formalização junior, solteiro, inscrito no CPF sob nº 324.508.668-76, portador da C.I. nº 45.296.914 SSP/SP, com endereço profissional na Avenida Murchid Homs, nº 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto-SP, conforme procuração lavrada no 3º Tabelionato da Comarca de São José do Rio Preto-SP, no livro nº 1201, fls. 369 a 374, em 23/12/2021. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular nº AF-PF-PJ-007/2020, com força de escritura pública, datado de 18/05/2022, e Aditivo, datado de 26/09/2022, emitidos na cidade de São José do Rio Preto-SP. VALOR DA DÍVIDA: o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foram alienados fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$685.561,11. CONDIÇÕES: Grupo nº 1780/Cota nº 197; Valor da Carta de Crédito: R\$686.439,00; Valor disponível para utilização: R\$710.751,21; Valor atual da parcela: R\$6.079,34; Valor da sobra de crédito: R\$10.751,21. Data da adesão: 26/06/2020; Prazo do plano (meses): 180; Prazo remanescente (meses): 113; Data do vencimento da primeira parcela: 10/07/2020; Data de vencimento da última parcela: 10/10/2031; Data do vencimento da próxima parcela: 13/06/2022; Data da assembleia de contemplação: 14/09/2021; Percentual pago: 22,3409%; Percentual remanescente: 77,6591%; Saldo devedor: R\$685.561,11; Taxa de administração: 26,0000%; Rendimentos: R\$30.042,21. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar a devedora na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$408.000,00. FRJ: sob nosso número 5801284925, no valor de R\$969,95, recolhido em 13/10/2022, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício. Protocolo nº 124213, de 07/10/2022. Emolumentos: R\$1.779,91. Selo de fiscalização: GPE38840-8TXC, R\$3,11. Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

AV-3-24745. Itapema, 26 de Outubro de 2022.

INCOMUNICABILIDADE.

Com fundamento no artigo 5º, §5º e §7º, da Lei nº 11.795/08, "Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I

- segue folha 2 -

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCNMH-8RUZN-NFPRD-SQAEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0024745-07



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
Instalado em 28/02/2000

continuação da MATRÍCULA nº 24745 - Registro Geral

folha 2

- não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora." Protocolo nº 124213, de 07/10/2022. Emolumentos: Ato único. Selo de fiscalização: GPE38841-BF0A, R\$3,11.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-4-24.745. Itapema, 18 de agosto de 2025.

MATRÍCULA DIGITAL

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo nº 155.398, de 18/08/2025. Selo de fiscalização: HNS21073-FD1R.

Gabriela Oliveira - Escrevente Autorizada.

Gabriela Oliveira

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC - Telefone (47) 3368-2643

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCNMH-8RUZN-NFPRD-SQAEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0024745-07

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 13/03/2026

continuação da MATRÍCULA nº 24.745 - Registro Geral

folha 03

Av-5-24.745. Itapema, 13 de março de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL.

Conforme Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI, emitido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC em 11/02/2026, fica constando que o imóvel desta matrícula: a) possui o CEP nº 88220-000; e b) possui inscrição imobiliária nº 01.03.301.0107.001. Protocolo nº 160.739, de 10/02/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HTZ98445-EF2M, Valor do FRJ: 28,20 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-6-24.745. Itapema, 13 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

TRANSMITENTE: BFABBRIANI INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 28.205.851/0001-90, com sede na Rua 255, nº 148, Meia Praia, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.855.716/0001-01, com sede na Avenida Murchid Homsí, nº 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto-SP.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento do credor fiduciário, datado 10/02/2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

VALOR: R\$ 408.000,00.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 324713, no valor de R\$ 6.120,00, pela avaliação fiscal de R\$ 408.000,00, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI no prazo legal.

Protocolo nº 160.739, de 10/02/2026. Emolumentos: R\$ 969,93. Selo de fiscalização: HTZ98446-X4Z8, Valor do FRJ: 220,46 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-7-24.745. Itapema, 13 de março de 2026.

EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR.

Conforme requerimento de cindibilidade do interessado, datado de 20/02/2026 e **Boletim de Cadastro Imobiliário datado de 11/02/2026**, em obediência ao art. 798, §3º, do CNECJ do TJSC, procede-se à presente averbação para constar que, conforme documentação arquivada neste Ofício, o imóvel desta matrícula possui uma construção de **139,83m²** não averbada, devendo a proprietária providenciar a devida regularização em momento oportuno. Protocolo nº 160.739, de 10/02/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HTZ98447-UGI7, Valor do FRJ: 28,20 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCNMH-8RUZN-NFPRD-SQAEF>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 24.745 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 13/03/2026 - 17:21:56

Documento assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente
CPF 769.498.267-53.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento
Valor do FRJ*:	R\$ 0,00
Valor do ISS:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 0,00

**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%.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZCNMH-8RUZN-NFPRD-SQAEF>