

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ

Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FLS.: 001

Matrícula Nº: VINTE/SETE/MIL/QUATROCENTOS/SESSENTA-(27.460)-XA. 30/10/2014

IMÓVEL: A Casa 10-B, localizada no "Bloco B", do "Condomínio Residencial Solares", sito à Rua João Crenonini nº 238, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Xanxerê-SC, com dois pavimentos, composta por uma sala de estar, living, cozinha, lavabo, área de serviço, circulação, um banheiro social, dois dormitórios, uma suíte com banheiro e sacada e dois boxes de estacionamento, possuindo 92,50m² de área de construção privativa e 6,49m² de área de uso comum descoberta, totalizando a área de construção global de 98,99m², à qual corresponde a fração ideal de terreno total de 128,25m², da qual 100,75m² é de uso privativo; confrontando: ao NORTE, com o Lote 30; ao SUL, com a Casa 09-B; a LESTE, com a rua interna do condomínio; e, a OESTE, com o Lote 27. Cuja casa acha-se edificada sobre o Lote nº 29, com a área de 2.113,74m², situado no lado de numeração par da Rua João Crenonini, distante 72,30 metros da esquina com a Rua Luiz Trevisol, sito em Taquarussú, nesta cidade de Xanxerê-SC, confrontando: ao NORTE, com o lote nº 30 em 35,67 metros; ao ao SUL, com a Rua João Crenonini em 36,15 metros; a LESTE, com o lote nº 31 em 59,31 metros; e, a OESTE, com o lote nº 27 em 61,47 metros. **PROPRIETÁRIO:** **LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.260.826/0001-39, com sede na Rua Coronel Passos Maia, nº 789, sala 02, Centro, Xanxerê-SC. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2/25.200, Lº 2, deste Ofício. A Oficial Scirea Maria Regina Scirea.-

AV.1/27.460 - Xanxerê, 30 de outubro de 2014. Procede-se esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio do "Residencial Solares" acha-se registrada sob nº 19.480, Lº 3, deste Ofício. A Oficial Scirea Maria Regina Scirea.-

R.2/27.460 - Xanxerê, 19 de maio de 2015. Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 07.05.2015, no 2º Tabelionato desta cidade, LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.260.826/0001-39, com sede na rua Coronel Passos Maia, 789, sala 02, Xanxerê-SC, neste ato representada por seu sócio administrador: Alceu Lorenzon, brasileiro, que declarou ser casado, empresário, nascido em 06.06.1960, portador da C.I. nº 4.849.229 SESP/SC expedida em 11.09.2013, CPF.298.443.040-91, rua Orlando Carneiro Tavares, 36, apto. 702, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Xanxerê, vendeu por R\$141.028,75 (cento e quarenta e um mil e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos) à **MATHEUS HENRIQUE CAUS**, nascido em 06/06/1994, CNH nº 05787403730, DETRAN-SC emitida em 26/06/2014, CPF nº 088.719.599-73, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, Rua Ouro Preto, nº 67, apartamento 402, Bairro Centro, Xanxerê-SC,

continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

o imóvel constante desta, acima descrito e confrontado, com inscrição imobiliária nº14.01.0626.0512.001 e cadastro municipal nº18158. Protocolo sob nº 111936, Lº 1-L, em 07/05/2015. A Oficial Maria Regina Scirea Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$1.100,00) + Selo Digital (DXA20437-55WI - R\$1,55) = R\$1.101,55.-

AV.3/27.460 - Xanxerê, 12 de janeiro de 2017. Com requerimento datado de 16/11/2016, Lorenzon Administração e Incorporação de Imóveis Ltda, representada por Flavio Ditadi, CPF.006.860.989-27, conforme Procuração Pública lavrada no Livro 081, folhas 056/057, no 2º Tabelionato desta cidade, requer seja averbado, o **cancelamento da afetação** constante da **AV.5/25.200, Lº 2**, deste Ofício, que por um lapso não constou na abertura desta matrícula. Protocolado sob nº 117.982, Livro 1-P em 16/12/2016. A Oficial Maria Regina Scirea Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$101,40) + Selo Digital (ENH28107-I8F1 - R\$1,85) = R\$103,25.-

R.4/27.460 - Xanxerê, 19 de novembro de 2020. Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças - Contrato nº 10152005303, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380/64, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 9.514/97, enquadrado no SFH, datado de 30/10/2020, MATHEUS HENRIQUE CAUS, brasileiro, solteiro, maior, o qual declara não manter união estável, bancário, nascido em 06/06/1994, filho de Dirceu Caus e de Lorena Testa Caus, portador da CNH nº 05787403730/DETRAN-SC emitida em 26/06/2014, CPF nº 088.719.599-73, residente e domiciliado na Rua João Crenonini, nº 238, Casa 10, Bloco B, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Xanxerê-SC, vendeu por R\$300.000,00 (trezentos mil reais), composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$72.420,00, pagos com recursos próprios; e, R\$227.580,00, financiados pelo Itaú Unibanco S.A., a **FABIO PRADELLA**, brasileiro, solteiro, maior, o qual declara não manter união estável, bancário, nascido em 03/05/1989, portador da C.I. nº 4235107/SSP-SC, inscrito no CPF nº 064.783.409-02, endereço eletrônico 'pradella.fabioxxv@gmail.com', residente e domiciliado na Rua Dirceu Giordani, nº 697, apto nº 401, Bloco E, Edifício Porto Seguro, Bairro São Pedro, Xanxerê-SC, o imóvel constante desta, já descrito e confrontado. Apresentou a guia do ITBI nº 1069/2020, no valor de R\$2.586,30, paga na Sicoob, em 11/11/2020, conforme autenticação mecânica nº DCD59CD3-A78D-41E4-9605-1AC97548FFF1. O FRJ nº 28346670004120196, no valor de R\$873,00, foi pago em 13/11/2020, junto a Casa Lotérica, conforme autenticação 318-630704122-0. Apresentou e ficam arquivadas: a Certidão de nascimento do vendedor, datada de 13/11/2020, materializada pelo Ofício Registro Civil de Xanxerê-SC, conforme selo digital FXO77856-ZZS9, a Negativa Municipal, datada 13/11/2020. Relatório Consulta de Indisponibilidade de bens, expedida em 19/11/2020, com resultado negativo, código HASH: fa828a54fc4aa5d39a7995307b8 09072d8e82013. O comprador e vendedor, de comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos

Continua na fl.02

ajuizados. Declaram ainda, sob as penas da Lei não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores e não são contribuintes na qualidade de produtores rurais, não estando portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS. De acordo com a Lei Estadual 387/07, os participantes informam que a presente operação não foi realizada através de Corretor de Imóveis. **FORO:** Para resolver os conflitos decorrentes do contrato, as partes elegem o foro desta Comarca de Xanxerê-SC. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do contrato e aqui não mencionadas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolado sob nº 131.892, Lº 1-X, em 17/11/2020. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$1.602,00) + Selo Digital (FYY21221-ZNOG - R\$2,80) = R\$1.604,80.-

R.5/27.460 - Xanxerê, 19 de novembro de 2020. **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** FABIO PRADELLA, já qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S/A, agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, inscrito no CNPJ sob nº 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 Patrícia Lima de Souza Santana, CPF nº 469.313.968-89 e Raulfo da Rocha Silva, CPF nº 222.833.068-09. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças - Contrato nº 10152005303, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380/64, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 9.514/97, enquadrado no SFH, datado de 30/10/2020. **VALOR DA OPERAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel constante desta, é de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$72.420,00, pagos com recursos próprios; e, R\$227.580,00, acrescido do valor de R\$18.820,00, destinado ao pagamento de despesas (tarifa de avaliação, custos de cartório e ITBI), financiados pelo Itaú Unibanco S.A. **FINANCIAMENTO:** O financiamento concedido pelo credor no valor de **R\$246.400,00** (duzentos e quarenta e seis mil e quatrocentos reais) é destinado para parte do pagamento da aquisição do imóvel constante desta e despesas acessórias. **PRAZOS:** De amortização 360 meses, vencendo-se a primeira parcela em 30/11/2020 e a última parcela em 30/10/2050. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ENCARGO INICIAL:** O valor do encargo mensal, na data da assinatura deste contrato, totalizou R\$1.845,76, vencendo-se o 1º encargo em 30/11/2020. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Taxa efetiva anual: 5,3900% e nominal: 5,2612%. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o DEVEDOR FIDUCIANTE aliena ao Banco Itaú, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, avaliado em R\$308.000,00. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do contrato e aqui não mencionadas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolado sob nº 131.892, Lº 1-X, em 17/11/2020. A Oficial

Continua no verso

Scirea. Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$1.602,00) + Selo Digital (FYY21222-LASC - R\$2,80) = R\$1.604,80.-

AV.6/27.460 - Xanxerê, 13 de janeiro de 2023. Procede-se a esta averbação para constar que, conforme prevê o Artigo 3º do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel constante desta Matrícula passou a ter a inscrição no **Código Nacional de Matrícula - CNM sob nº 10758.2.0027460-56**. Protocolo nº 141626, Lº 1-AC, de 13/01/2023. A Oficial Scirea. Maria Regina Scirea. Emolumentos Isento (Provimento CNJ nº 89/2019, Art. 3º, parágrafo único) - Selo Digital (GRN70344-3DEY - GRATUITO).-

AV.7/27.460 - Xanxerê, 27 de março de 2023. Com requerimento datado de 10/02/2023, COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SICOOB MAXICRÉDITO, instituição financeira não bancária, com sede na Avenida Getúlio Dorneles Bargas, nº 2553-N, Bairro Passo dos fortes, Chapecó/SC, inscrita no CNPJ sob nº 78.825.270/0001-29, representada por sua procuradora Prescila Romanosvski, inscrita na OAB/SC sob nº 54.490, e CPF: 087.587.549-11 (assinado digitalmente - assinatura digital verificada em 24/02/2023 pelo site: 'verificador.iti.gov.br'), requer seja averbado nesta matrícula, que conforme Certidão emitida em 10/02/2023, pelo 1º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, nos termos do artigo 828 do CPC, no dia 19/12/2022 foi ajuizada a Ação de **Execução de Título Extrajudicial nº 5098505-52.2022.8.24.0930**, distribuída naquele juízo e admitida pelo Exmo. Dr. Stephan Klaus Radloff - Juiz de Direito, em que são partes: *Exequente*: COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SICOOB MAXICRÉDITO, CNPJ sob nº 78.825.270/0001-29; e *Executados*: FABIO PRADELLA, CPF: 064.783.409-02; MATHEUS HENRIQUE CAUS, CPF: 088.719.599-73; e PC FARMA E FARMA LTDA, CNPJ: 40.077.078/0001-29, tendo atribuído a causa o valor de R\$ 67.238,17 (sessenta e sete mil, duzentos e trinta e oito reais e dezessete centavos), visando Cédula de crédito bancário, Espécies de títulos de crédito, Obrigações, Direito civil. Protocolado sob nº 142.129, Lº 1-AD, em 24/02/2023. A Oficial Scirea. Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$108,82) + Selo Digital (GRR25261-6DY1 - R\$3,39) = R\$112,21.-

AV.8/27.460 - Xanxerê, 07 de maio de 2025. -CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE- Com requerimento datado de 26/02/2024, o Credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, abaixo qualificado, neste ato representado por seu procurador: Pío Carlos Ferreira Junior, OAB/PR 50.945.575.672.049-91, instruído com a notificação feita ao fiduciante FABIO PRADELLA, brasileiro, solteiro, maior, o qual declara não manter união estável, bancário, nascido em 03/05/1989, portador da C.I. nº 4235107/SSP-SC, inscrito no CPF sob nº 064.783.409-02, residente e domiciliado na Rua Dirceu Giordani, nº 697, apto nº 401, Bloco E, Edifício Porto Seguro, Bairro São Pedro, nesta cidade de Xanxerê-SC e com o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º, do art nº 26, da Lei nº 9514/97, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula** em nome do credor

fiduciário, ou seja, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP. O valor atribuído á consolidação é de **R\$308.000,00** (trezentos e oito mil reais). Apresentou a Certidão do ITBI nº 393/2025, no valor de R\$6.160,00, paga em 05/05/2025, no Banco do Brasil, conforme autenticação C.031.886.3B4.A3C.08F. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes envolvidas, todos com resultado negativo, conforme comprovante arquivado nesta Serventia. Fazem parte da presente averbação, todos os documentos que compõe o processo, os quais ficam arquivados nesta Serventia. Protocolado sob nº 152.312, Livro 1-AJ em 14/04/2025. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos: R\$885,03. FRJ: R\$201,16 (22,73%). ISS: R\$26,55 (3%). Selo: HLY98497-WRW2 - GRATUITO = R\$1.112,74.-

AV.9/27.460 - Xanxerê, 08 de junho de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA** - Procede-se a esta averbação, nos termos do Art. 653, § 4º e 6º, do CNCGFE/SC, para constar que os próximos atos registraes envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica, Protocolado sob nº 157.903, Livro 1-AN em 08/06/2026. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos: GRATUITO. FRJ: GRATUITO. ISS: GRATUITO. Selo: HVV65384-IG6T = GRATUITO.

Continua no verso

Continuação da matrícula **27.460** - Fls 003-v

AV.10/27.460 - Xanxerê, 29 de junho de 2026. LEILÕES NEGATIVOS. Conforme o requerimento datado de 26/05/2026, ITAÚ UNIBANCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - T. Olavo Setúbal – Bairro Pq Jabaquara, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, representado por sua procuradora: Cristiane Belinati Garcia Lopes, CPF: 991.502.399-53 (assinatura digital verificada por meio do site: "https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7KA9Y-6ET35-P53TJ-VPK6W") , pelos poderes outorgados por meio da Procuração pública lavrada em 09/02/2026, no livro 11929, folhas 093/096 do 9º Tabelião de Notas da cidade e comarca de São Paulo/SP (certidão datada de 03/06/2026 - selo digital: 11378771CE00000000 5508326K), declarando que houve a observação de todos os requisitos e formalidades previstos na Lei nº 9.514/1997, especialmente o artigo 27, procede-se esta averbação para constar que foram realizados os **leilões públicos** extrajudiciais, nos dias 18/05/2026 - 1º leilão e 25/05/2026 - 2º leilão, através do leiloeiro Mega Leiloes, os quais restaram **negativos**. Protocolado sob nº 157.854, Livro 1-AN em 03/06/2026. Averbação nato digital assinado pela Oficial **Maria Regina Scirea**. O hash SHA256 do documento é

74CDE337889C7E5D9E56BCB07212D38A41D76DC2441894A9228DFBF5AB470A0C.

Emolumentos: R\$124,07. FRJ: R\$28,20 (22,73%). ISS: R\$3,72 (3%). Selo: HWR55877-D0WI = R\$155,99.-

AV.11/27.460 - Xanxerê, 29 de junho de 2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme o requerimento e o Termo de quitação, ambos datados de 26/05/2026, expedidos pelo credor: ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, já qualificado e representado no ato anterior desta matrícula, procede-se a presente averbação para constar que, em consequência dos leilões negativos averbados na AV.10/27.460, Lº 2, deste Ofício, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/1997, e **extinta a alienação fiduciária** constante do **R.5/27.460**, Lº 2, deste Ofício, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Protocolado sob nº 157.854, Livro 1-AN em 03/06/2026. Averbação nato digital assinado pela Oficial **Maria Regina Scirea**. O hash SHA256 do documento é

B66BE891A7A8C9AB0B10A282D2BB98BDB816B4F089636EA15E6B08FA424F58DA.

Emolumentos: R\$124,07. FRJ: R\$28,20 (22,73%). ISS: R\$3,72 (3%). Selo: HWR55878-FEGI = R\$155,99.-