



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

128.173

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

128.173

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA:

2

Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI e Outras Avenças, nº 0001379955/EDO, datado de 02/08/2022, tem-se:

DEVEDORES/FIDUCIANTES: EDSON DE OLIVEIRA e sua esposa GISELY DALAVALE DE OLIVEIRA, qualificados no R.3, em garantia ao pagamento da dívida decorrente do financiamento, do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais ALIENAM em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula.

CREatora: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., CNPJ nº 32.402.502/0001-35, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Bairro Jardim Paulistano, no Município de São Paulo/SC, CEP 01452-000, neste ato representada por Roberto Amaral Dantas Junior, CPF nº 400.516.238-03, nos termos do Instrumento Público de Procuração, lavrado em 16/12/2021, Livro 4831, à folha 341, no 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, confirmado.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: características do financiamento: valor do financiamento: R\$ 349.799,00 (trezentos e quarenta e nove mil e setecentos e noventa e nove reais); valor da entrada pago com recursos próprios dos compradores: R\$ 239.000,00; condições do financiamento: encargos remuneratórios: juros de 0,76% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 9,5110% a.a. exponencial ao ano; sistema de amortização: PRICE; custo efetivo total (CET): 11,5802% a.a.; valor mensal dos prêmios de seguro: seguradora MIP: Geo convênio de seguros - núcleo de seguros CBIC: alíquota de MIP: 0,021%; MIP (morte e invalidez permanente): R\$ 75,30; seguradora DFI: Geo convênio de seguros - núcleo de seguros CBIC: alíquota de DFI: 0,007%; DFI (danos físicos do imóvel): R\$ 35,00; taxa mensal de gestão e administração do crédito: R\$ 25,00; forma de pagamento: prazo de amortização: 360 meses; número de prestações: 357; periodicidade de vencimento: mensal; data de vencimento da primeira prestação: 10/12/2022; data de vencimento da última prestação: 10/08/2052; valor da parcela mensal (amortização e juros), nesta data: R\$ 2.922,44; valor total do primeiro encargo, nesta data: R\$ 3.057,74; praça de pagamento: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; despesas: abertura de cadastro: R\$ 10.885,00; despesas cartorárias de registro: R\$ 11.414,00; ITBI: R\$ 16.500,00; valor líquido a liberar do financiamento: R\$ 311.000,00; valor de avaliação do imóvel para fins de leilão: R\$ 500.000,00. As demais cláusulas e condições constam no título.

Dou fé. GBD. Chapecó/SC, 30 de agosto de 2022. Emolumentos: R\$ 1.779,91. Selo: R\$ 3,11. Total: R\$ 1.783,02. Selo de fiscalização: GNW83177-OWH3. A Escrevente Substituta _____ Roberta da Silva Caldas.

AV.5 - 128.173: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Protocolo nº 400.436, de 10 de agosto de 2022.

De acordo com Cédula de Crédito Imobiliário nº 0001379955/EDO, série 2022, emitida em 02/08/2022, tem-se:

CREatora: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., CNPJ nº 32.402.502/0001-35, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Bairro Jardim Paulistano, no Município de São Paulo/SC, CEP 01452-000, neste ato representada por Roberto Amaral Dantas Junior, CPF nº 400.516.238-03, nos termos do Instrumento Público de Procuração, lavrado em 16/12/2021, Livro 4831, à folha 341, no 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, confirmado.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, no Município de São Paulo/SC, CEP 05425-020.

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/273L4-88DC8-VBWNR-3XZRT>

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

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Selson Oliveira Ferré
Oficial Interino

128.173

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

128.173

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRICULA:

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 2V

128.173 - Continuação - AV.5

DEVEDORES: EDSON DE OLIVEIRA e sua esposa GISELY DALAVALÉ DE OLIVEIRA, qualificados no R.3.

INFORMAÇÕES DA CÉDULA: percentual do crédito: 100% - integral; valor da emissão: R\$ 349.799,00; prazo: 360 meses; local de pagamento: São Paulo/SP; demais condições (data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito): são as constantes do presente instrumento.

Dou fé. GBD. Chapecó/SC, 30 de agosto de 2022. Selo: Isento (Resolução CM nº 01/2019). Selo de fiscalização: GJR98908-85SR. A Escrevente Substituta Roberta da Silva Caldas.

AV.6 - 128.173: **ALTERAÇÃO DE DETENTOR DE CRÉDITO:** Protocolo nº 441.006 de 10 de fevereiro de 2025.

De acordo com requerimento, datado de 16/01/2025, da empresa MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, abaixo qualificada, juntamente com a Carta de Titularidade, datada de 19/05/2023, emitida pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, no Município de São Paulo/SP, e a Declaração da Instituição Custodiante, datada 02/01/2025, emitida pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 22.610.500/0001-88, procede-se a esta averbação para constar a alteração de detentor de crédito: a credora QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A, CNPJ nº 32.402.502/0001-35, transfere a detenção do direito do crédito registrado na R.4, bem como da Cédula de Crédito Imobiliário averbada na AV.5 da presente matrícula para MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 30.982.547/0001-09, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, no Município de São Paulo/SP, conforme documentos arquivados nesta serventia.

Dou fé. GMS. Chapecó/SC, 19 de fevereiro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (Destinação do FRJ 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\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HKH33379-N1GD. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto.

AV.7 - 128.173: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Protocolo nº 448.468 de 04 de setembro de 2025.

De acordo com Requerimento de Consolidação da Propriedade, emitido em 24/07/2025 pela credora fiduciária Mauá Capital Real Estate Debt III - Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, inframencionada, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciários Edson de Oliveira e sua esposa Gisely Dalavale de Oliveira, qualificados no R.3, sendo que foram realizadas as diligências de tentativa de intimação pessoal nos dias 02/04/2025, 03/04/2025 e 10/04/2025, sendo que os destinatários não foram localizados em nenhuma das oportunidades, encontrando-se em local incerto e não sabido, nestes termos certificado no Protocolo nº 146976, e Registro nº 142709, do Livro B-817, fl. 024, pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos do

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/273L4-88DC8-VBWNR-3XZRT>



Valide aqui este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

128.173

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **128.173**

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0128173-06

FICHA: 03

Município e Comarca de Chapecó/SC; desta forma, foram intimados por Edital publicado nos dias 26/05/2025, 27/05/2025 e 28/05/2025, via Edital Online, no Diário Registral junto ao Registro de Imóveis Eletrônico - Publicações nº 1618/2025, 1619/2025 e 1620/2025, e sem que houvesse purgação da mora, nestes moldes certificado junto à Certidão nº 1158/2025, datada de 20/06/2025, deste Ofício; assim fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária:

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO

CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 30.982.547/0001-09, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, no Município de São Paulo/SP.

Valor do imóvel: R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais) e valor para base de cálculo do ITBI de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

Cadastro Imobiliário: 116053. (ITBI: 5355/2025 - Pago em 08/08/2025 - R\$ 11.000,00). A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Dou fé. MEBR. Chapecó/SC, 11 de setembro de 2025. Emolumentos: R\$ 1.098,26, FRJ: R\$ 249,62 (Destinação do FRJ 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\$ 43,93. Total: R\$ 1.391,81. Selo de fiscalização: HPN17754-8FEE, HPN17755-2CKW. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

AV.8 - 128.173: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 452.039 de 05 de dezembro de 2025.

De acordo com o art. 440-AQ, § 2º, “a”, e art. 440-AV, Parágrafo Único, ambos do Provimento 195, do CNJ c/c 782 do CNCGE/SC, procede-se a esta averbação para constar a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo CEP nº 89803-200.

Dou fé. Chapecó/SC, 17 de dezembro de 2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HSJ69776-GEPR. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

AV.9 - 128.173: **LEILÕES NEGATIVOS:** Protocolo nº 452.039 de 05 de dezembro de 2025.

De acordo com Requerimento de Averbação de Leilão Negativo e Declarações, juntamente com Termo de Quitação de Dívida, emitidos em 05/12/2025, pela proprietária MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, qualificada na AV.7, juntamente com a Ata de Primeira Praça Negativa, datada de 10/11/2025, e Ata de Segunda Praça Negativa, datada de 28/11/2025, ambas assinadas digitalmente por Fernando Semerdjian, Leiloeiro Oficial matriculado sob o nº 1.378 - JUCESP, com base no art. 891, I do CNCGE/SC c/c o art. 27 da Lei nº 9.514/97, procede-se a esta averbação para constar que, em razão da ausência de licitantes, o imóvel objeto da presente matrícula não foi arrematado.

Dou fé. Chapecó/SC, 17 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (Destinação do FRJ 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\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HSJ69777-XXIN. A

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/273L4-88DC8-VBWNR-3XZRT>

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

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

128.173

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 128.173 - Continuação - 1º Ofício de Registro de Imóveis CNM: 107599.2.0128173-06 FICHA: 03 V

Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

AV.10 - 128.173: **CANCELAMENTO DO R.4:** Protocolo nº 452.039 de 05 de dezembro de 2025.
De acordo com Termo de Quitação de Dívida, emitido em 05/12/2025, pela proprietária MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, qualificada na AV.7, com base nos arts. 808 e 891, II do CNCGFE/SC c/c o art. 167, II, 2, da Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA no R.4 especificada.
Dou fé. Chapecó/SC, 17 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (Destinação do FRJ 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\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HSJ69778-PJHE. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

AV.11 - 128.173: **CANCELAMENTO DA AV.5:** Protocolo nº 452.039 de 05 de dezembro de 2025.
De acordo com Termo de Quitação de Dívida, emitido em 05/12/2025, pela proprietária MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, qualificada na AV.7, com base no art. 808 do CNCGFE/SC c/c o art. 167, II, 2, da Lei nº 6.015/73, autoriza a proceder com o CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO na AV.5 especificada.
Dou fé. Chapecó/SC, 17 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (Destinação do FRJ 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\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HSJ69779-W010. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/273L4-88DC8-VBWNR-3XZRT>



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

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 128.173.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 11

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 128.173 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.

Chapecó/SC, 17 de dezembro de 2025

Danieli Daga - Escrevente

Emolumentos:

01 02. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós Registro R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00 FRJ: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HSJ70011-DNWX
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/273L4-88DC8-VBWNR-3XZRT>