



Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 7.204, datada de 27 de setembro de 1993, conforme imagem abaixo:

CNM: 108647.2.0007204-94

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral — Livro nº. 2

Ficha Nº 1
Rúbrica

Matrícula Nº. 7.204:

Data: 27 de setembro de 1993

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano com a área de **488,64m²** (... **Quatrocentos e oitenta e oito metros e sessenta e quatro decímetros quadrados**) situado à rua Olga Grossl Olsen, lado par, formando esquina com a rua Carlos Speicher, bairro Vila Nova, nesta cidade e Comarca, fazendo frente para a rua Olga Grossl Olsen, por 8,00 metros e por mais um arco de concordância com 7,85 metros até encontrar a rua Carlos Speicher; confinando aos fundos com Irineu Pedro Brusky, por 13,00 metros; extremando pelo lado esquerdo, visto de frente, com a rua Carlos Speicher, por 33,00 metros e pelo lado - direito com Darci Rafael Fossile, antes Zeno Tschoeke, por 38,00 - metros.

PROPRIETÁRIO: ZENO TSCHOEKE, aposentado, TE. 226.327.609/06 da 74ª Zona-SC e CIC 016.819.829-00 casado com LEONY TSCHOEKE, do lar, CI. 22/R-2.928.521-SC e CIC 904.561.309-34 pelo regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e - domiciliados nesta cidade - brasileiros.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 7.159, ficha 1, RG-2, deste Ofício. Requerimento.

Oficial Designado.

R-1/7.204: Por escritura de compra e venda lavrada em 27 de agosto de 1993 no Livro 103 folhas 037 do Tabelião Gilvan Hélio Jablonski desta Comarca, ZENO TSCHOEKE e sua mulher LEONY TSCHOEKE, acima qualificados, venderam o imóvel objeto da presente - matrícula, por CR\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil cruzeiros reais) à **JOSE VALMIR RIBEIRO DE MIRANDA**, brasileiro, do comércio, CI. 9/R-8 73.570-SC e CIC 311.323.089-68 casado com Elza de Jesus Fagundes - Ribeiro de Miranda pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade. (Obs. Valor Impug. p/ CR\$ 50.000,00).
Rio Negrinho, 27 de setembro de 1993.

Oficial Designado.

AV-2-7.204: Prenotação nº 46.349, de 10/11/2022. DOCUMENTOS. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento na Escritura Pública de Compra e Venda, adiante registrada, para que fique constando que a proprietária ELZA DE JESUS FAGUNDES RIBEIRO DE MIRANDA, nascida em 06/08/1960, do lar, é portadora da Céd. de Id. nº **4.546.926-SSP/SC**, inscrita no CPF nº **757.863.979-04**, residente e domiciliada na Rua José Jaco do Prado, nº 91, bairro Vila Nova, nesta cidade e Comarca de Rio Negrinho-SC. Dou fé. Rio Negrinho, 16 de Novembro de 2022. A Registradora Substituta: Júlia Helena Zonta (Júlia Helena Zonta). E. R\$ 100,00, Selo de Fiscalização nº: GQH12284-HPDF, R\$ 3,11.

AV-3-7.204: Prenotação nº 46.349, de 10/11/2022. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento na Escritura Pública de Compra e Venda, abaixo registrada, para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **inscrição imobiliária nº 01.01.107.0276.001.001**. Dou fé. Rio Negrinho, 16 de Novembro de 2022. A Registradora Substituta: Júlia Helena Zonta (Júlia Helena Zonta). E. R\$ 100,00, Selo de Fiscalização nº: GQH12285-6RRQ, R\$ 3,11.

R-4-7.204: Prenotação nº 46.349, de 10/11/2022. COMPRA E VENDA - **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 07 de novembro de 2022, no Livro 293, fls. 56/57 do

(continua no verso...)

Cartório de Registro de Imóveis
RIO NEGRINHO — SANTA CATARINA
Oficial: Desig. Gilvan H. Jablonski

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMCGD-V6JKE-X7AV3-MQ7AA>

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

CNM: 108647.2.0007204-94

Verso da Ficha nº 1 - Matrícula 7.204

(continuação...)

Tabelionato de Notas desta cidade e Comarca de Rio Negrinho-SC. **Transmitentes:** JOSÉ VALMIR RIBEIRO DE MIRANDA, nascido em 25/08/1959, autônomo, e sua mulher ELZA DE JESUS FAGUNDES RIBEIRO DE MIRANDA, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua José Jaco do Prado, nº 91, bairro Vila Nova, nesta cidade e Comarca de Rio Negrinho-SC. **Valor: R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).** **Adquirentes:** **CLEIMAR APARECIDA DE MIRANDA MUELLER**, portadora da Céd. de Id. nº 4.245.314-SSP/SC, inscrita no CPF nº 041.302.809-70, nascida em 18/07/1984, empresária, e seu marido **LUCIANO MUELLER**, portador da Céd. de Id. nº 2.928.129-SSP/SC, inscrito no CPF nº 862.753.059-91, nascido em 24/02/1975, empresário, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em 20/04/2006, residentes e domiciliados na Rua Nereu de Assis, nº 491, Bairro Ceramarte, nesta cidade e Comarca de Rio Negrinho-SC. A DOI será emitida no prazo regulamentar. **OBS.:** Na referida Escritura foram apresentadas Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas-CNDT; Certidão Negativa Municipal; Matrícula atualizada, Certidão Negativa de Ônus Reais e Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; recolhido o ITBI e FRJ. Dou fé. Rio Negrinho, 16 de Novembro de 2022. A Registradora Substituta: Ligia Zonta (Júlia Helena Zonta). E. R\$ 1.502,15, Selo de Fiscalização nº: GQH12286-SEZK, R\$ 3,11.

AV.5-7.204: Prenotação nº 48.309, de 05/03/2024. **AVERBAÇÃO.** Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento no Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, com Efeito de Escritura Pública, abaixo registrado, e Certidão Municipal nº 236/2024 de 25/03/2024, ora arquivada, para constar que o imóvel objeto desta matrícula faz esquina com o **lado ímpar**, da Rua Carlos Speicher, nesta cidade, de acordo com a Lei Municipal nº 147 de 30/08/1976 de denominação de Vias Públicas, e está situado no **Bairro Industrial Sul**, nesta cidade. Dou fé. Rio Negrinho, 28 de março de 2024. Escrevente Registral: Joice Alves Machado Mendes (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: R\$113,24. FRJ: R\$25,78 (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\$ 5,66. Selo de Fiscalização nº: HBG84495-K37W.

R.6-7.204: Prenotação nº 48.309, de 05/03/2024. **COMPRA E VENDA.** - **Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Garantia Complementar Fidejussória, com Efeito de Escritura Pública, sob nº 00.338.487, nos termos da Lei 9.514/97, assinado na cidade de São Bento do Sul-SC, em 27 de Fevereiro de 2024. - **Transmitentes:** CLEIMAR APARECIDA DE MIRANDA MUELLER e seu marido LUCIANO MUELLER, já qualificados. - **Valor: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais).** **Adquirente:** **DICO AMBIENTES PLANEJADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 24.227.394/0001-83, com sede na Rua Olga Grossl Olsen, nº 359, Bairro Industrial Sul, nesta cidade de Rio Negrinho-SC, representada por seu sócio administrador ANDRIOS GRAFF. Apresentado e arquivado: Certidão Negativa de Débito Municipal; Certidões Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e Guia do ITBI nº 93/2024, no valor de R\$ 4.002,00 (1% sobre o valor financiado de R\$ 299.800,00 e 2% sobre o valor dos recursos próprios de R\$ 50.200,00), quitada na Cooperativa CIVIA em 25/03/2024, conforme autenticação nº 2957.5f38.0d19.0318.1E54.4320 (protocolo). A DOI será emitida no prazo regulamentar. Dou fé. Rio Negrinho, 28 de março de 2024. Escrevente Registral: Joice Alves Machado Mendes (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: R\$ 2.015,59. FRJ: R\$ 458,14 (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\$ 100,78. Selo de Fiscalização nº: HBG84496-R9PX.

R.7-7.204: Prenotação nº 48.309, de 05/03/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Título: Contrato supra registrado. **Devedor:** DICO AMBIENTES PLANEJADOS LTDA, já qualificado. **Devedores Solidários:** ANDRIOS GRAFF, portador da CNH nº 00983410469-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 008.152.119-70, maior, nascido em 27/09/1981, diretor de empresa, e sua mulher KARINA APARECIDA HACK GRAFF, portadora da CNH nº

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMCGD-V6JKF-X7AV3-MQ7AA>



Valide aqui
este documento

CNM: 108647.2.0007204-94

REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha Nº 02

Registro Geral - Livro nº 2

Continuação da matrícula nº 7.204

Matrícula Nº. 7.204

Data: 28 de março de 2024

04345439803-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob nº 033.090.409-41, nascida em 26/02/1981, auxiliar de escritório, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em 19/05/2006, residentes e domiciliados na Rua Olga Grossi Olsen, nº 359, fundos, Bairro Industrial Sul, nesta cidade de Rio Negrinho-SC. **Credora:** **COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CONTESTADO - CIVIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.218.474/0001-68, com sede na Rua João Stoeberl, nº 217, Bairro Rio Negro, na cidade de São Bento do Sul-SC, representada por seus procuradores VIVIANE MARSCHALL TOLFO, brasileira, casada, maior, capaz, nascida em 13/02/1988, gerente, portadora da Ced. de Id. nº 4206119-SSP/SC, inscrita no CPF nº 058.468.519-08; e JOÃO PAULO CRUZ, brasileiro, casado, maior, capaz, nascido em 04/11/1987, gerente regional, portador da Ced. de Id. nº 4771011-SSP/SC, inscrito no CPF nº 061.065.809-36, ambos com endereço profissional na Rua João Stoeberl, nº 217, Bairro Rio Negro, na cidade de São Bento do Sul-SC; **Garantia:** o imóvel objeto desta matrícula, em **Alienação Fiduciária**, mediante as seguintes cláusulas e condições: **O mútuo no valor de R\$ 299.800,00 (Duzentos e noventa e oito mil e oitocentos reais). Das Condições Específicas do Empréstimo:** Contrato nº 00.338.487, Valor Total Emprestado: R\$ 299.800,00, Operação de Crédito: Crédito com garantia de imóvel - objeto do mútuo não se destina a financiamentos habitacionais; **Encargos Remuneratórios:** Taxa pré-fixada de juros: 0,45% ao mês/5,54% ao ano; Taxa Flutuante de juros: 100% do CDI; Prazo de amortização (em meses): 120; Sistema de Amortização: Tabela Price; Periodicidade de capitalização: Mensal; **Correção Monetária:** Índice de correção monetária: CDI; **Prestações Mensais:** Valor da primeira prestação estimada: R\$ 5.276,21 (cinco mil, duzentos e setenta e seis reais e vinte e um centavos); Vencimento da primeira prestação: 15/04/2024; Vencimento da última prestação: 15/03/2034; Periodicidade das prestações: Mensal; Quantidade de prestações: 120; **Encargos Moratórios:** Juros moratórios: 1% ao mês sobre o valor em atraso; Multa: 2% sobre o valor da prestação vencida; **Forma de Pagamento:** Débito em Conta Corrente de titularidade dos Compradores/Mutuários/Cooperados; Custo Efetivo Total (CET) da operação: 18,44% ao ano; Valor do imóvel para fins de Leilão: R\$ 374.820,00. A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel objeto desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Além de outras cláusulas e condições constantes do próprio contrato do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Dou fé. Rio Negrinho, 28 de março de 2024. Escrevente Registral: Amudis (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: R\$ 2.015,59. FRJ: R\$ 458,14 (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\$ 100,78. Selo de Fiscalização nº: HBG84497-VDMQ.

AV.8-7.204: Prenotação nº 48.309, de 05/03/2024. AVERBAÇÃO. Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento e de acordo com o Artigo 798, parágrafos 2º e 3º do CNCGFE/SC, para que fique constando a necessidade de regularização da benfeitoria edificada no imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Rio Negrinho, 28 de março de 2024. Escrevente Registral: Amudis (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: R\$ 113,24. FRJ: R\$ 25,73 (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\$ 5,66. Selo de Fiscalização nº: HBG84498-AU60.

AV.9-7.204: Prenotação nº 51.985, de 10/08/2026. AVERBAÇÃO DE CEP. Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Código de Endereçamento Postal - CEP nº 89.295-732**. Dou fé. Rio Negrinho, 08 de setembro de 2026. Escrevente Registral: Amudis (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: Nihil. Selo de Fiscalização nº: HYU10989-Y5OH.

AV.10-7.204: Prenotação nº 51.985, de 10/08/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. A Requerimento da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIAO DO CONTESTADO - CIVIA, já qualificada, datado de 07 de Agosto de 2026,

(continua no verso ...)



Valide aqui
este documento

CNM: 108647.2.0007204-94

Verso da Ficha nº 02 - Continuação da Matrícula nº 7.204

instruído com a Certidão comprobatória de que foi efetuada a intimação ao devedor fiduciante e aos devedores solidários, sendo que o prazo para purgação da mora expirou sem o pagamento da mesma, conforme Certidão deste Ofício, datada de 29 de Maio de 2026, e com o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, nos termos do § 7º do Art. 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da **credora fiduciária COOPERATIVA DE CREDITO DA REGIAO DO CONTESTADO - CIVIA**, avaliado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme Guia de ITBI nº 429-2026, no valor de R\$ 7.000,00 (2% sobre o valor de R\$ 350.000,00), quitada na Cooperativa de Crédito CIVIA em 06/08/2026, conforme autenticação nº 6766. Nos termos do Art. 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97 e Art. 76, §1º da Lei Estadual nº 755/2019, o imóvel objeto desta matrícula foi avaliado para venda em público leilão no valor de R\$ 374.820,00, atualizado para R\$ 419.875,76. Dou fé. Rio Negrinho, 08 de setembro de 2026. Escrevente Registral: Joice Alves Machado Mendes (Joice Alves Machado Mendes). Emolumentos: R\$ 1.019,93. FRJ: R\$ 231,83 (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\$ 51,00. Selo de Fiscalização nº: HYU10990-XZH8.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMCGD-V6JKF-X7AV3-MQ7AA>

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

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 7.204.

O referido é verdade e dou fé.

Rio Negrinho, 08 de setembro de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE POR Luana Bueno dos Santos - 084.441.179.51.

Luana Bueno dos Santos - Escrevente Registral

Emolumentos: R\$ Isento
FRJ: R\$ Isento
ISS: R\$ Isento
Total: R\$ Isento



****Validade: 30 dias****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LMCGD-V6JKE-X7AV3-MQ7AA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar