

**REGISTRO DE IMÓVEIS****Registro Geral**

Livro Nº 2

Ficha: 01

**CNM: 107540.2.0007653-28****Matrícula nº 7.653****Rio do Campo/SC, 17 de dezembro de 2025.**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O **Apartamento nº 101**, localizado no Primeiro Andar ou (2º pavimento), do **"Condomínio Vavassori"**, localizado na rua 29 de Dezembro, nº 553, com a **área exclusiva de 96,11 m²**, e **área de uso comum de 25,47 m²**, perfazendo um **total de 121,58 m²** e correspondente a fração ideal do solo de 128,33 m² do terreno onde se acha edificado o mencionado "Condomínio Vavassori", situado no Município e Comarca de Rio do Campo, Estado de Santa Catarina, contendo dito terreno a área de 770,00 m² (setecentos e setenta metros quadrados), e confronta fazendo frente, em 30,00 metros, com a rua 29 de Dezembro; fundos, em 10,00 metros, com terras de Carlos Zalberto Walle; extremando de um lado, em 41,00 metros, com terras de Abelino Vavassori; e, de outro lado em 37,65 metros, com terras de Luiz Carlos Vieira Thives.

**CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Nada consta.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Nada consta.

**PROPRIETÁRIOS:** **ALFREDO VAVASSORI**, brasileiro, técnico portador da Carteira de Identidade nº 2R-598.596/SSP/SC e inscrito no CPF sob nº 343.677.999-72 e sua esposa **ZULEIDE DE LURDES SPEZIA VAVASSORI**, brasileira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade nº 19R-1.351.592/SSP/SC e inscrita no CPF sob nº 343.677.999-72, casados pelo regime da **comunhão universal de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, cujo **pacto antenupcial** encontra-se registrado sob nº **332**, no Livro 03, de Registro Auxiliar, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, residentes e domiciliados na rua 11 de Novembro, nº 316, no município de Massaranduba/SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registrado sob R-2-11.637, no Livro 2, de Registro Geral, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taió/SC, comarca à qual primitivamente pertencia, em 18/08/1992.

Protocolo nº 25.341, em 14/11/2025. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: R\$ 11,24; ISS: R\$ 0,56. FRJ: R\$ 2,55, Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Total: R\$ 14,35. Selo de Fiscalização: HQE44675-TWES.

Abertura nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:39:47. O hash SHA256 do documento é

**B114DA15DFD467B0F39826433CD4C26DEF9685FBCD10BF4DA1CCFBA02AE6D4BB.**

CNM: 107540.2.0007653-28

Continuação da Matrícula Nº 7.653

Ficha: 01V

**AV-1-7.653. (AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE).** Protocolo nº 25341, em 14/11/2025. Procede-se ao transporte do registro de **hipoteca** constante no **R-3-11.637, datado de 18/08/1992**, do Livro 2, de Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taió/SC, nos seguintes termos: Pela escritura pública de Compra e Venda com Adjeto de Hipoteca, lavrada em 14/08/1992, no livro nº 07-A às folhas 11 à 18 do Ofício de Notas de Rio do Campo, nesta Comarca, mencionada no R-2-11637, os compradores Alfredo Vavassori e sua mulher Zuleide de Lurdes Spezia Vavassori, já qualificados no referido R-2-11637, confessaram que são solidariamente devedores à **CERES - FUNDAÇÃO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SISTEMAS EMBRAPA E EMBRATER**, entidade fechada de previdência privada, com sede no SCLN, quadra 202, Bloco "C", na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do MEFP sob nº 00.532.804/0001-31, da importância de Cr\$ 75.715.656,44 (setenta e cinco milhões, setecentos e quinze mil, seiscentos e cinquenta e seis cruzeiros e quarenta e quatro centavos), sendo Cr\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de cruzeiros), destinados à compra do imóvel objeto da presente matrícula; Cr\$ 2.271.469,69 (dois milhões, duzentos e setenta e um mil, quatrocentos e sessenta e nove cruzeiros e sessenta e nove centavos), destinados a incorporação da taxa de financiamento a que se refere o item 3 da N.O. nº 12 da Credora; e Cr\$ 2.444.186,75 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, cento e oitenta e seis cruzeiros e setenta e cinco centavos), destinados a ressarcir o pagamento das despesas decorrentes da transação; sendo que os devedores/proprietários obrigam-se a pagar, integralmente, a dívida principal confessada e os demais encargos regulamentares contratados, aos juros de 9% (nove por cento) ao ano, em 15 (quinze) anos, a contar de setembro de 1992 e a terminar em agosto de 2007, por meio de 180 (cento e oitenta prestações mensais e sucessivas de capital e juros, calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização (Tabela "Price"), no valor inicial de Cr\$ 880.708,46 a ser paga juntamente com a contribuição para constituição do "fundo" destinado à quitação da dívida hipotecária, em caso do falecimento do Devedor participante da CERES, contribuição essa que fixada atuarialmente em função da idade do participante e do prazo do financiamento, que é inicialmente de Cr\$ 23.662,76, a taxa de manutenção de 2% (dois por cento), na forma regulamentar prevista, totalizando a prestação inicial de Cr\$ 904.371,22 (novecentos e quatro mil, trezentos e setenta um cruzeiros e vinte e dois centavos), vencendo-se a primeira no último dia útil do mês imediatamente seguinte ao da assinatura do presente instrumento, ou seja 30/09/1992, reajustável de acordo com o constante da referida escritura; o saldo devedor do financiamento, o valor da prestação mensal, assim como a "contribuição" e todos os demais valores constantes do instrumento, serão corrigidos monetariamente, sempre que se verificar revisão ou aumento salarial conforme e nos termos constantes da relação dos itens I, II e III e nos termos

Continua na ficha 2

CNM: 107540.2.0007653-28

Continuação da Matrícula Nº 7.653

Ficha: 02

constantes da letra "c" do referido instrumento; ficando expresso que, mesmo que o devedor Alfredo Vavassori perder a qualidade de empregado da atual Patrocinadora ou de participante da CERES, ou, ainda, se aposentar, continuará em pleno vigor o pacto de reajuste monetário do saldo devedor, das prestações e da contribuição, com as mesmas vigências, épocas e condições, adaptando-se todavia a forma de reajuste e a sua época, à nova condição do devedor; ao término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido, e não existindo qualquer débito em atraso, a credora CERES, dará quitação aos devedores, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente contrato; é assegurado o direito de liquidação antecipada, ou amortizações extraordinárias, para a redução do prazo de financiamento ou do valor das prestações, desde que o valor amortizado corresponda no mínimo a 10% (dez por cento) do saldo devedor atualizado até a época da amortização, aos devedores que estão em dia com as suas obrigações; o devedor autoriza que sejam averbadas as parcelas estabelecidas ou outras quantias que se tornarem devidas em razão da escritura mencionada, na folha de vendimentos do mesmo, junto a Patrocinadora EPAGRI - Empresa de Pesquisa Agropecuária e Difusão de Tecnologia de Santa Catarina, para que, de forma irrevogável, a empresa faça os descontos necessários, sob consignação em folha de pagamento, a qual subsistirá mesmo em caso de evicção, enquanto fôr empregado da mencionada Patrocinadora; ficando entendido que a autorização não exime os devedores de fazer o recolhimento à CERES, ou ao Banco por ela indicado, das prestações devidas, se, por qualquer motivo ou circunstância, não houver sido efetuado o desconto em folha de vencimento e demais obrigações constantes da referida escritura; até o último dia útil do mês; se ocorrer atraso no pagamento de 3 (três) prestações consecutivas, vencer-se-á a totalidade da dívida, depois de constituídos em mora os devedores, com prazo de 30 (trinta) dias. A taxa de juros de 9% (nove por cento) ao ano, que elevar-se-á à 11% (onze por cento) ao ano, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a partir do mês seguinte ao cancelamento da inscrição na CERES do devedor e em caso de mora as referidas taxas elevar-se-ão de 1% (um por cento) ao mês, e as prestações serão reajustadas de acordo com o índice de variação cumulativa do IGP-ID "pro rata tempore". Em garantia da dívida confessa, seus juros e todos os demais acessórios e obrigações, os devedores/Proprietários Alfredo Vavassori e sua mulher Zuleide de Lurdes Spezia Vavassori, **dão à Credora CERES**, como efetivamente dado tem, pela escritura e na melhor forma de direito, **em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA SEM CONCORRÊNCIA, o imóvel objeto da presente matrícula**, estimado pelo valor de Cr\$ 75.715.656,44, ressalvado à credora o direito de mandar fazer nova avaliação, se isto lhe fôr conveniente. Caso o devedor Alfredo Vavassori vier a falecer, a credora liquidará o saldo do débito hipotecário existente na data do

Continua no verso

CNM: 107540.2.0007653-28

Ficha: 02V

Continuação da Matrícula Nº 7.653

falecimento, dando pela e geral quitação ao espólio do de cujus, em razão de estar o mútuo coberto pelo " fundo" destinado a este fim, salvo prestações em atraso. Demais Cláusulas, Condições e Obrigações, constantes da referida escritura. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de Fiscalização: HQE44676-XEAA.

Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:40:22. O hash SHA256 do documento é **2B92C262FF4748522BA10738879D6A17D7444A0302F0B39A6E33D1D0F23D734D**.

**AV-2-7.653. (AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE).** Protocolo nº 25341, em 14/11/2025. Procede-se ao transporte da averbação constante na **AV-4-11.637, datada de 28/08/2002**, do Livro 2, de Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taió/SC, nos seguintes termos: Certifico que se procede a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 04/11/2003, arquivo no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taió/SC, para constar que a credora CERES - Fundação de Seguridade Social dos Sistemas Embrapa e Entrater, teve sua razão social alteração para **CERES - FUNDAÇÃO DE SEGURIDADE SOCIAL**, nos termos da Alteração Estatutária aprovada na 110ª Reunião (Ordinária) do Conselho de Curadores, nos termos da Portaria nº 976 de 27/08/2002, publicada no DOU, de 28/08/2002. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de Fiscalização: HQE44677-RSJF.

Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:40:27. O hash SHA256 do documento é **5BC5E9AF77F41B613B0F2DF2385A4B08E1581B7791FDAB7F44C4CD4BA2FD FE3B**.

**AV-3-7.653. (AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE).** Protocolo nº 25341, em 14/11/2025. Procede-se ao transporte da averbação de aditivo constante na **AV-5-11.637, datada de 10/11/2003**, do Livro 2, de Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taió/SC, nos seguintes termos: Certifico que se procede a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Re-Ratificação, de 05/11/2003, lavrada no livro nº 14-A à folha 78 do Ofício de Notas de Rio do Campo, nesta Comarca, para constar que os proprietários Alfredo Vavassori e sua esposa Zuleide de Lurdes Spezia Vavassori, já qualificados no R-2-11.637 e a CERES - Fundação de Seguridade Social, já qualificada no R-3-11.637 e AV-4-11.637, fizeram a retificação da escritura mencionada no referido R-3-11.637, no seguinte íntens, que passam a vigorar, da seguinte forma: 1) Substituição dos índices de reajuste contratado para o Índice Nacional de Preços ao consumidor, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; 2) Redução do

CNM: 107540.2.0007653-28

Ficha: 03

Continuação da Matrícula Nº 7.653

percentual de juros mensais, de 14,00% para os atuais devedores participantes ou assistidos, e em 10% para os atuais devedores não participantes; 3) Demais cláusulas, obrigações e condições, constantes do item 4 da referida escritura de re-ratificação. Ratificam tudo o mais. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de Fiscalização: HQE44678-PP9A.

Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:40:33. O hash SHA256 do documento é **2CB030CD218396FFCF9B294CACCC7AF6948E60EC396A0C803A1E85530EB90672**.

**AV-4-7.653. (CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP).** Protocolo nº 25341, em 14/11/2025. Nos termos do artigo 440-AQ, §2º, alínea a, do Provimento nº 149/2023 do CNJ, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está situado no endereço postal correspondente ao **CEP: 89.198-000**. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: Não incidentes. Selo de Fiscalização: HQE44679-V0PB.

Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:40:38. O hash SHA256 do documento é **BA12C083C3F8D722B3E6A37723D9106D5E5DE9EDFB119DAB35200C74C759A65B**.

**AV-5-7.653. (PENHORA).** Protocolo nº 25341, em 14/11/2025. Nos termos do requerimento firmado em 03/12/2025, pela exequente, **CERES - Fundação de Seguridade Social**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.532.804/0001-31, com sede na SCLN 202 - Bloco "C", em Brasília/DF, representada por seu advogado, Dr. Sebastião Roque de Araújo Lafeta Junior, inscrito na OAB/DF nº 64.929, instruído com **Termo de Penhora** expedido por ordem da Excelentíssima Dra. Larissa Correa Guarezi Zenatti Gallina, Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC, aos 06/11/2025, referente à **Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 0002179-34.2010.8.24.0026/SC**, procede-se à averbação da **PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula**. **Exequente: CERES - Fundação de Seguridade Social**, acima qualificada. **Executados: Alfredo Vavassori**, inscrito no CPF sob nº 343.677.999-72 e **Zuleide de Lurdes Spezia Vavassori**, inscrita no CPF sob nº 464.077.409-59. **Valor do débito: R\$ 138.733,94** (cento e trinta e oito mil, setecentos e trinta e três reais e noventa e quatro centavos), data do cálculo em 30/11/2025. Dou fé. Em 17/12/2025. Emolumentos: R\$ 457,43; ISS: R\$ 22,87. FRJ: R\$ 103,97, Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Total: R\$ 584,27. Selo de

**CNM: 107540.2.0007653-28**

Continuação da Matrícula Nº 7.653

Ficha: 03V

Fiscalização: HQE44680-9ID6.

Averbação nato digital assinado pela escrevente substituta **Vanessa Bilk** em 17/12/2025 às 14:40:44. O hash SHA256 do documento é **0D5C569B88B7BB9E3147E9CF3C5C825F0AA5871136AA27938873E1914A92BC34**.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO