



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0064928-29



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

Handwritten signature

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 1

Matrícula nº 64928. Itapema, 09 de Março de 2021.
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 50, localizada no mezanino do 2º pavimento do Edifício **LE PREMIER RESIDENCE**, a qual contém área privativa de 32,50m², área de uso comum de 11,86m², área total construída de 44,36m², correspondendo à fração ideal de 0,666% do terreno de 722,34m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 131, nº 39, zona 1, Centro, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: **RDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.742.830/0001-33, com sede na Rua Koesa, nº 142, sala 02, Kobrasol, São José-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-49776, L-2, Fl. 1, 21/11/2017, deste Ofício. Protocolo nº 105930, de 08/02/2021. Emolumentos: R\$8,55.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Handwritten signature: Souza

Av-1-64.928. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

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 137.222, de 27/12/2023. Selo de fiscalização: GZG53929-FZ0B.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Handwritten signature

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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0064928-29

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

continuação da MATRÍCULA nº 64.928 - Registro Geral

folha 02

R-2-64.928. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: RDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.742.830/0001-33, com sede na Rua Koesa, nº 142, sala 02, Kobrasol, São José-SC. **ADQUIRENTES:** **MARISON DA SILVA PEDROLO**, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa **PATRICIA ROSA PEDROLO**, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, brasileiro, residentes e domiciliados na Rua 132, nº 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária nº 0147219, emitido aos 15/12/2023 em Porto Alegre-RS. VALOR: R\$ 233.000,00, sendo R\$ 400.000,00 de recursos próprios e R\$ 1.500.000,00 mediante financiamento concedido pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, garantido pela alienação fiduciária adiante registrada. O valor de recursos próprios foi utilizado para aquisição do presente imóvel e dos matriculados sob nº 64.857 e 64.922 deste Ofício. ITBI: recolhido mediante nº 304705, no valor de R\$ 2.830,00, pela avaliação fiscal de R\$ 233.000,00, que fica arquivado neste Ofício. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Inscrição Imobiliária: 01.01.077.0798.074. CERTIDÕES: foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentadas as certidões de inteiro teor, negativa de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionadas no contrato. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC. Protocolo nº 137.222, de 27/12/2023. Emolumentos: R\$ 1.343,73. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54034-8M4G, Valor do FRJ: 305,42 (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%). Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

R-3-64.928. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORES FIDUCIANTES: MARISON DA SILVA PEDROLO, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa PATRICIA ROSA PEDROLO, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, brasileiro, residentes e domiciliados na Rua 132, n. 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrita no CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, Porto Alegre-RS. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária nº 0147219, emitido aos 15/12/2023 em Porto Alegre-RS. VALOR: o imóvel desta matrícula e das matrículas nº 64.857 e 64.922 foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 1.551.000,00. CONDIÇÕES: Prazo de amortização (em meses): 420; Encargo Inicial: Prestação (a+j) R\$ 15.883,963; Seguros DFI: R\$ 185,41; Seguros MIP: R\$ 198,14; Tarifa de Serviços Administrativos: R\$ 0,00; Valor total do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 16.267,48; Sistema de Amortização: SAC; Plano de Reajuste: PAM; Vencimento da primeira prestação: 15/01/2024; Juros: taxa anual nominal de 11,85%, taxa mensal nominal de 0,9875%, e taxa anual efetiva de 12,515267%. Juros reduzidos: taxa anual nominal de 9,85%, taxa mensal nominal de 0,820833%, e taxa anual efetiva de 10,307081%. Forma de pagamento: Débito em conta corrente. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$ 233.400,00. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá ao credor o direito de intimar os devedores, na forma e para

- segue folha 02 verso -

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: 150433.2.0064928-29

continuação da MATRÍCULA nº 64.928 - Registro Geral

folha 02 verso

os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício. Protocolo nº 137.222, de 27/12/2023. Emolumentos: R\$ 1.202,81. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54035-MCC2, Valor do FRJ: 273,39 (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%). Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-4-64.928. Itapema, 06 de fevereiro de 2024.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado no **R-3** desta matrícula para constar: VALOR: o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foram alienados fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 1.500.000,00**, e não como constou. Protocolo nº 138.312, de 05/02/2024. Selo de fiscalização: GZG60421-NUNQ.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-5-64.928. Itapema, 22 de agosto de 2025.

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DO VALE DO ITAJAÍ E LITORAL CATARINENSE - SICREDI VALE LITORAL - SC. EXECUTADOS: MARISON DA SILVA PEDROLO; PATRICIA ROSA PEDROLO; e ROTA 269 HAMBURGUERIA LTDA. Conforme requerimento datado de 04/08/2025 e Certidão expedida pelo Cartório do 13º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em 04/08/2025, fica constando, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, que foi distribuída em 27/12/2024 e admitida, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 5151767-43.2024.8.24.0930, sobre os direitos da propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula pertencente aos executados MARISON DA SILVA PEDROLO e PATRICIA ROSA PEDROLO. Valor da causa: R\$ 92.320,78. Protocolo nº 155.362, de 15/08/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS22654-MR1C, Valor do FRJ: 27,07 (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-6-64.928. Itapema, 01 de dezembro de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme requerimento datado de 11/11/2025 e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 24/10/2025 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 157.515, de 23/10/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HQY53696-OV0D, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-7-64.928. Itapema, 01 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Requerimento do credor fiduciário, datado 11/11/2025, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTES: MARISON DA SILVA PEDROLO, socio administrador, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa PATRICIA ROSA PEDROLO, contadora, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, residentes e domiciliados na Rua 132, nº 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, Porto Alegre-RS.

VALOR: R\$ 233.400,00.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 321399, no valor de R\$ 3.501,00, pela avaliação fiscal de R\$ 233.400,00, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOL, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNECJ/SC.

Protocolo nº 157.515, de 23/10/2025. Emolumentos: R\$ 689,46. Selo de fiscalização: HQY53697-KC66, Valor do FRJ: 156,71 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;

- segue folha 03 -

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BXAKF-5YD5H-CZ8KE-KNVNY>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0064928-29

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

continuação da MATRÍCULA nº 64.928 - Registro Geral

folha 03

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/BXAKF-5YD5H-CZ8KE-KNVNY>



Valide aqui
este documento



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

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 64.928 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

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

Está vinculado a esta matrícula o seguintes protocolos vigentes:
154.478 de 17/07/2025 - Requerimento Processo Administrativo Para
Intimação do Devedor na Execução Extrajudicial de Garantia Real.
Sob a égide de tal protocolo tramita título cujo objeto poderá implicar
registro/averbação na presente matrícula.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 01/12/2025 - 10:44:52

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:	R\$ 0,00
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/BXAKF-5YD5H-CZ8KE-KNVNY>