Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone/Whatsapp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n° **45.180** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 105387.2.0045180-25

MATRÍCULA Nº 45.180 - Livro 2 - Registro Geral 02 de maio de 2023 fls. 01

IMÓVEL : A casa em alvenaria designada pela **unidade autônoma 01,** do condomínio **RESIDENCIAL STUTTGART,** com a área construída privativa de 53,3000m², área construída total 53,3000m², área do terreno de uso privativo sem edificação de 126,7000 m2, área do terreno ocupada pela edificação 53,3000 m2, área do terreno de uso privativo total 180,0000m², área de uso comum do terreno de 63,65625m², área total do terreno de 243,65625m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 10,13280% do terreno onde está construído referido condomínio Stuttgart, situado nesta cidade de Indaial, no Bairro Warnow, no lado par da Rua Wilson Martin Raiter, nº 102, contendo a área total de 2.404,63m², com as características e confrontações constantes da matrícula nº 43.541.

PROPRIETÁRIO: LAURENTINO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 38.313.976/0001-97, com sede na Rua Prefeito Frederico Hardt, nº 205, sala 101, Centro, nesta cidade de Indaial-SC, neste ato representada por seu administrador Alcebíades José Doca Laurentino.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 43.541, Averbado sob AV.1-43.541 e Instituído sob R.2-43.541 no livro 02, neste Serviço de Registros.

Emol. R$ 10,27, ISS: 0,31. Selo de fiscalização: GTF60300-OK37. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 2,33 (FUNPESC: 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%).

O Oficial: _____ (Bel. Eduardo Arruda Schroeder).

AV.1-45.180: Protocolo nº 152.785, de 17/04/2023. Pelo instrumento particular de instituição, especificação, individualização e convenção de condomínio do Residencial Stuttgart, datado de 08/03/2023, foi constituído, individualizado, especificado e estabelecido a convenção de condomínio do RESIDENCIAL STUTTGART, registrado no livro nº 03, sob nº 8.144, da qual faz parte a unidade autônoma acima descrita. Indaial, 02 de maio de 2023. Emol. NIHIL. ISS: Não incidente. Selo de fiscalização: GTF60301-7Z9O. Selo: Normal. Valor do FRJ: Não incidente. O Oficial: _____ (Bel. Eduardo Arruda Schroeder).

R.2-45.180: Protocolo nº 156.607, de 10/10/2023. Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Garantido por Alienação Fiduciária Imobiliária e Outras Avenças - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - SFH nº 7.329.128, com força de Escritura Pública, nos termos do art. 61 da Lei nº 4.380/64 com alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, pela Lei nº 9.514/97 e pela Lei nº 11.076/04, assinado na cidade de Blumenau/SC, em 02 de outubro de 2023, a proprietária LAURENTINO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 38.313.976/0001-97, com sede na Rua Prefeito Frederico Hardt, nº 205, sala 01, Bairro Centro, nesta cidade de Indaial-SC, neste ato representada por seu administrador não sócio Alcebíades José Doca Laurentino, vendeu o imóvel da presente matrícula, pelo valor de **R$ 195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais), sendo R$ 80.000,00 de Recursos Próprios; R$ 115.000,00 financiamento concedido pela Cooperativa de Crédito Vale do Itajaí - Viacredi, para **CARLOS AUGUSTO DRAEGER JUNIOR**, portador da C.I. nº 5.207.230-SESP/SC e inscrito no

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NHK3-QB7FA-5UEQG-8QS4J

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone/Whatsapp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

CPF nº 087.572.049-85, brasileiro, nascido em 01/04/1993, balconista, solteiro, o qual declarou que não convive em união estável, residente e domiciliado na Rua Wiebert Hôe, Bairro Warnow, nesta cidade de Indaial/SC. EMITIDA DOI. O ITBI foi pago em 09/10/2023 na Agência da Viacredi, no valor de R$ 3.325,00, conforme protocolo nº 5330.0E5C.0109.0A17.2926.455E. Indaial, 30 de outubro de 2023. Emol.: R$ 917,11. ISS: R$ 27,51. Selo de fiscalização: GXK20148-GY5W. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 208,45 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). A Registradora Substituta: (Bel. Fernanda Westphal).

R.3-45.180: Protocolo nº 156.607, de 10/10/2023. Pelo mesmo Contrato que deu origem ao R.2-45.180, o proprietário CARLOS AUGUSTO DRAEGER JUNIOR, portador da C.I. nº 5.207.230-SESP/SC e inscrito no CPF nº 087.572.049-85, brasileiro, nascido em 01/04/1993, balconista, solteiro, o qual declarou que não convive em união estável, residente e domiciliado na Rua Wiebert Hôe, Bairro Warnow, nesta cidade de Indaial/SC, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei 9.514/97) o imóvel da presente matrícula, bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO VALE DO ITAJAÍ - VIACREDI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 82.639.451/0001-38, com sede na Rua Hermann Hering, nº 1125, Bairro Bom Retiro, na cidade de Blumenau-SC, endereço eletrônico: imoveis@viacredi.coop.br, representada por suas procuradoras Leticia Denardi Galdino e Gisele Fernandes dos Santos, conforme procuração lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Blumenau-SC à fls. 181/183-V do livro 701 em 10/05/2023, cuja autenticidade foi devidamente confirmada, para garantia da dívida (financiamento) no valor de **R$ 115.000,00** (cento e quinze mil reais), destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel da presente matrícula, sendo: Enquadramento: SFH; Origem dos Recursos do Financiamento: FGTS; Condições Gerais do Financiamento e do CET: Taxa de Juros Efetiva Anual: 7,9347%; Taxa de Juros Nominal Anual: 7,6600%; Taxa de Juros Efetiva Mensal: 0,6383%; Taxa de Juros Nominal Mensal: 0,6383%; Prazo da Amortização (em meses): 420 meses; Sistema de Amortização: TP - TABELA PRICE; Periodicidade de reajuste das prestações: mensal; Data de Vencimento da primeira prestação: 02/11/2023; Data de Vencimento da última prestação: 02/10/2058; Dia do mês designado para o vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor: 02; Forma de pagamento das prestações: Débito em conta; Custo Efetivo Total - CET anual: 8,5951%; Custo Efetivo Total - CET mensal: 0,6895%; Valor do Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF: R$ 0,00; Da Composição da Prestação Mensal Inicial (Nesta Data): Valor da Amortização: R$ 54,48; Valor dos Juros Remuneratórios: R$ 734,08; Prêmio do seguro de morte e invalidez permanente - MIP: R$ 16,02; Prêmio do seguro de danos físicos no imóvel - DFI: R$ 14,20; Tarifa mensal de Administração do contrato: R$ 25,00; VALOR TOTAL: R$ 843,78; Imóvel avaliado para fins de venda em leilão público pelo valor de R$ 246.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NHK3-QB7FA-5UEQG-8QS4J

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone/Whatsapp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

qual uma via fica arquivada neste Serviço de Registros. Indaial, 30 de outubro de 2023. Emol.: R$ 580,98. ISS: R$ 17,43. Selo de fiscalização: GXK20149-QX3C. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 132,05 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal).

AV.4-45.180: Protocolo nº 156.607, de 10/10/2023. À vista de informação contida no contrato que deu origem ao R.2-45.180, e em atendimento ao disposto no art. 176, § 1º, inciso II, n. 3, letra "b" da Lei 6.015/73 e art. 674, I, "c" do Código de Normas da E. CGJ/SC, averba-se que o imóvel da presente matrícula acha-se cadastrado no Setor de Tributos do Município de Indaial-SC, com a **Inscrição Imobiliária sob nº 01.08.005.4046.001 e código nº 28539800.** Indaial, 30 de outubro de 2023. Emol.: R$ 108,82. ISS: R$ 3,26. Selo de fiscalização: GXK20150-BE5H. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 24,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal).

AV.5-45.180: Protocolo nº 180.225, de 30/09/2026. À vista de requerimento, devidamente assinado, averba-se que **fica consolidada a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO VALE DO ITAJAÍ - VIACREDI**, já qualificada, pelo valor de **R$ 320.000,00** (trezentos e vinte mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, foram intimados pelo Ofício de Títulos e Documentos desta Comarca de Indaial/SC, conforme certidão expedida pelo Escrevente Dionei Dräger (art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97, em 31/07/2026, o fiduciante CARLOS AUGUSTO DRAEGER JUNIOR, CPF: 087.572.049-85, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o dito fiduciante tenha purgado a mora, como certificado em procedimento interno nesta Serventia (art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97). O ITBI no valor de R$ 6.400,00, foi recolhido em 29/09/2026, conforme guia de ITBI nº 2543 - 2026. EMITIDA DOI. Deverá a credora promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da presente averbação. Em conformidade com o disposto no art. 320-F e seguintes do Provimento 149/2023 do CNJ, foram realizadas consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em nome das partes, contendo as seguintes informações: Nome: CARLOS AUGUSTO DRAEGER JUNIOR - Hash: v32o11vrsw Nome: COOPERATIVA DE CRÉDITO VALE DO ITAJAÍ - VIACREDI - Hash: vn26mnzhr8, cujos resultados, restaram negativos. Indaial, 16 de outubro de 2026. Emol.: R$ 820,29. ISS: R$ 24,61. Selo de fiscalização: HYX98429-ER1O. Selo: Normal. Valor do FRJ: R$ 186,45 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%). A Registradora Substituta: _____ (Bel. Fernanda Westphal)

Continuação da certidão da matrícula 45.180.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 5
O referido é verdade e dou fé.

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por CAMILA DIAS CORREA (930.289.892-04)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NHK3-QB7FA-5UEQG-8QS4J
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIAL
Eduardo Arruda Schroeder - Oficial Titular
Rua Engenheiro Emílio Odebrecht, nº 19 - Bairro das Nações, CEP 89082-006, Indaial/SC
Fone/Whatsapp: (47) 3333-0064 - E-mail: registroindaial@gmail.com
Site: www.riindaial.com.br/ Instagram: @registroimoveisindaial

Indaial/SC, 19/10/2026 - 11:49:59

Camila Dias Correa - Escrituraria

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

Valor do FRJ: R$ 24,73 (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%)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HYX98682-W2LV
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4NHK3-QB7FA-5UEQG-8QS4J

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por CAMILA DIAS CORREA (930.289.892-04)