Valide aqui
este documento

ESTADODESANTACATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPIRANGA

Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala
CNPJ: 83.831.149/0001-40

Certidão de Inteiro Teor

Livro nº 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis CNM: 105296.2.0015745-57
Titular: Juscelane Maria Gauer Zimmermann
Rua São Bonifácio, nº 636 - Sala 1, Centro
CEP: 89.896-000 Itapiranga - SC
Fone/Fax: (49) 3677 0102 E-mail: riitapiranga@smo.com.br
Horário de expediente: de segunda a sexta-feira,
das 9h às 12h e das 14h às 18h

MATRÍCULA Nº **15.745** | FICHA **1.**

IMÓVEL: LOTE RURAL nº 14-B, da Linha São Miguel, situado neste município e comarca de Itapiranga, com a área de 30.120,00m2 (trinta mil, cento e vinte metros quadrados), inclusive um GALPÃO DE MADEIRA, de 8x10 metros, e um CHIQUEIRO DE ALVENARIA, de 10x16 metros, confrontando: ao NORTE, do VT16 ao VT01, com azimute de 269°52'24", por linha seca de 570,24 metros, com terras de parte do lote rural nº 16, Matrícula nº 7.885, de propriedade de Sigfredo Vollmer, e com terras de parte do lote rural nº 16, Matrícula nº 40, de propriedade de Aldivo Roque Kayser; ao SUDOESTE, do VT01 ao VT06, por linha irregular, pela estrada municipal, que o separa de terras do lote rural nº 14-A, Matrícula nº 15.742, de propriedade de Alfredo Kaufmann, e com terras de parte do lote rural nº 14, Matrícula nº 10.941, de propriedade de Sigfredo Vollmer; ao SUESTE, do VT07 ao VT08, com azimute de 40°28'33", por linha seca de 55,36 metros, com terras do lote rural nº 14-C, Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; novamente ao SUDOESTE, do VT08 ao VT09, com azimute de 125°35'34", por linha seca de 16,96 metros, com terras do lote rural nº 14-C, Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; novamente ao SUESTE, do VT09 ao VT10, com azimute de 36°46'40", por linha seca de 104,28 metros, com terras do lote rural nº 14-C, Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; ao SUL, do VT10 ao VT11, com azimute de 89°52'24", por linha seca de 139,83 metros, com terras do lote rural nº 14-C, Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; ao NOROESTE, do VT11 ao VT12, com azimute de 234°25'58", por linha seca de 87,71 metros, com terras do lote rural nº 14-C, Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; novamente ao SUL, do VT12 ao VT14, com azimute de 89°52'24", por linha seca de 184,93 metros, com terras do lote rural nº 14-D, Matrícula nº 15.744, de propriedade de Francisco Eloi Henn Junior; e ao LESTE, do VT14 ao VT16, por linha irregular, com o arroio Dourado, que o separa de terras do lote rural nº 28-A, Matrícula nº 15.461, de propriedade de Amanda Emilia Engel e outros. -

PROPRIETÁRIOS: **ADEMIR WAGNER,** RG-SC nº 3.105.645, inscrito no CPF sob nº 894.648.009-25, e sua esposa **SOELI HEMING WAGNER,** RG-SC nº 2.947.610, inscrita no CPF sob nº 796.731.129-91, ambos brasileiros, sócios empresários, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua do Comércio, 1.705, bairro centro, nesta cidade de Itapiranga. -

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 1/10.952, no livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. -

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº 950.068.364.010-0; área total: 35.8726 ha; número de módulos fiscais: 1,7936; fração mínima de parcelamento: 3,00 ha. - O referido cadastro abrange área maior, do primitivo imóvel, dos mesmos proprietários (Matrícula nº 10.952). Desmembramento feito de conformidade com a Instrução

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

CNM: 105296.2.0015745-57

MATRÍCULA Nº 15.745 | FICHA 1. VERSO

Especial do INCRA nº 50/97, de 26-08-1997. -
TRANSFERÊNCIA: Da Matrícula nº 10.952, deste Ofício. -
Protocolo nº 52.848, de 16 de agosto de 2017. Dou fé. -
Itapiranga, 30 de agosto de 2017.
Oficiala: (Juscelane M. G. Zimmermann).

Protocolo nº 52.848, de 16/08/2017. R-1/15.745 - Conforme R-3/10.952, fica aqui constando que o imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado ao Banco do Brasil S.A., em primeiro grau, pela cédula rural no valor de R$ 278.657,00, emitida pelo proprietário Ademir Wagner, em 08 de fevereiro de 2012, com vencimento em 15 de outubro de 2018, registrada sob nº 13.944, no livro nº 3, deste Ofício. -
Itapiranga, 30 de agosto de 2017.
Oficiala: (Juscelane M. G. Zimmermann).

Protocolo nº 52.848, de 16/08/2017. R-2/15.745 - Por escritura pública decompra e venda, com desmembramento e instituição onerosa de servidão de passagem, lavrada em data de 11 de julho de 2017, a fls. 130/134vº do respectivo livro nº 73, e por escritura pública de retificação e ratificação, lavrada em data de 16 de agosto de 2017, a fls. 10/11vº do respectivo livro nº 74, ambas pela Tabeliã Sra. Tais Mirela Sauer, do Tabelionato desta cidade e comarca de Itapiranga, estado de Santa Catarina, - o imóvel objeto da presente matrícula foi vendido a **FRANCISCO ELÓI HENN JÚNIOR,** brasileiro, solteiro, maior, serviços gerais, RG-SC nº 3.746.536, inscrito no CPF sob nº 053.801.829-17, residente e domiciliado na Rua São Jacó, nº 205, apartamento 401, bairro centro, nesta cidade de Itapiranga, pelo preço de R$ 83.048,73, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula nº 15.744, do mesmo proprietário; nas condições da escritura. - Foi recolhido pelo Tabelionato desta cidade e comarca de Itapiranga, o valor total de R$ 249,15, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, na Creditapiranga, agência de Itapiranga, em 04/07/2017, autenticação nº 00194 59288 70000.500200 13333.420217 5 72340000024915, pela guia nosso número 0000.50020.1333.3420. Foi recolhido o ITBI, no valor total de R$ 830,48, em 03/07/2017. Apresentados o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas e Certidão Negativa da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **A Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, será enviada no prazo legal, conforme IN-SRF.** = Emolumentos: 2/3 R$ 216,61. Selo de fiscalização: EVD94277-F8UU R$ 1,85. -
Itapiranga, 30 de agosto de 2017.
Oficiala: (Juscelane M. G. Zimmermann).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 15.745 | FICHA 2.

Cartório de Registro de Imóveis CNM: 105296.2.0015745-57
Titular: Juscelane Maria Gauer Zimmermann
Rua São Bonifácio, nº 636 - Sala 1, Centro
CEP: 89.896-000 Itapiranga - SC
Fone/Fax: (49) 3677 0102 E-mail: riitapiranga@smo.com.br
Horário de expediente: de segunda a sexta-feira, das 9h às 12h e das 14h às 18h

Protocolo nº 52.848, de 16/08/2017. AV-3/15.745 - Pela escritura a que se refere o R-3/15.743, fica aqui constando que o imóvel objeto da presente matrícula é BENEFICIADO por uma SERVIDÃO DE PASSAGEM PERMANENTE, com a área de 875,00m2 (oitocentos e setenta e cinco metros quadrados), que está localizada sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 15.743, de propriedade de Alfredo Kaufmann; registrada sob nº 3/15.743, no livro nº 2, Registro Geral, deste Ofício. = Emolumentos: R$ 101,40. Selo de fiscalização: EVD94279-VBQY R$ 1,85. -
Itapiranga, 30 de agosto de 2017.
Oficiala: Zimmermann (Juscelane M. G. Zimmermann).

Protocolo nº 62.093, de 20/04/2022. AV-4/15.745 - Fica cancelado o R-1/15.745 (R-3/10.952), por autorização do credor Banco do Brasil S.A.,sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/0798-63, com sede na Rua do Comércio, nº 655, centro, nesta cidade de Itapiranga, estado de Santa Catarina, representado por Airton Dionisio Stumpf, em 25 de dezembro de 2022, arquivada neste Ofício. = Emolumentos: R$ 100,00. Selo de fiscalização: GLS03594-QFUM R$ 3,11. -
Itapiranga, 28 de abril de 2022.
Oficiala: Zimmermann (Juscelane M. G. Zimmermann).

Protocolo nº 62.093, de 20/04/2022. R-5/15.745 - O proprietário FRANCISCO ELÓI HENN JÚNIOR, brasileiro, solteiro, maior, marceneiro, que declarou não conviver em união estável, RG-SC nº 3.746.536, inscrito no CPF sob nº 053.801.829-17, nascido em 05/05/1989 (32 anos), residente e domiciliado na Linha Santa Cruz, s/nº, interior, neste município de Itapiranga, estado de Santa Catarina, - deu o imóvel objeto da presente matrícula, para efeitos fiscais avaliado em R$ 1.090.000,00, em alienação fiduciária, ficando em conseqüência, constituída a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula, ao credor COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO RAÍZES - SICREDI RAÍZES RS/SC/MG., inscrita no CNPJ sob nº 88.099.247/0001-58, com sede na Rua Braga, nº 408, centro, na cidade de Campo Novo, RS., neste ato representada por ALINE THEISEN, brasileira, solteira, maior, diretora de operações, RG-RS nº 1.076.957.248, inscrita no CPF sob nº 989.327.300-59, nascida em 01/04/1982 (40 anos), residente e domiciliada na Rua Daltro Filho, nº 656, centro, na cidade de Três Passos, RS., e MARCELO JUNIOR ALTÍSSIMO, brasileiro, casado, diretor executivo, RG-RS nº 1.066.526.681, inscrito no CPF sob nº 932.576.860-72, nascido em 23/11/1977 (44 anos), residente e domiciliado na Rua Maracanã, nº 274, centro, na cidade de Tenente Portela, RS., pelo Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, com a abertura de uma linha de crédito no valor do limite de R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

reais), emitido nesta cidade de Itapiranga, SC., em 23 de março de 2022, pelo devedor FRENTZ MOVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 78.270.022/0001-69, com sede em Linha Laranjeira, s/nº, interior, neste município de Itapiranga, SC., representado neste ato pelo sr. Francisco Elói Henn Júnior, supra mencionado e qualificado, e pela sra. Franciele Henn, brasileira, solteira, maior, que declarou não conviver em união estável, administradora, nascida em 06/03/1985, RG-SC nº 3746537, inscrita no CPF sob nº 045.434.529-17, residente e domiciliada na Linha Dourado, s/nº, interior, neste município de Itapiranga, SC., sendo o prazo do limite de 3600 (três mil e seiscentos) dias, com vencimento em 31/01/2032. Taxas das Operações Derivadas: a) taxa mínima: 0,25% a.m.; e b) taxa máxima: 15% a.m. Pelo referido instrumento, o contrato estabelece obrigações, penas convencionais e demais condições. - **Foi recolhido ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, o valor de R$ 969,95, na Sicredi, em 06-05-2022, autenticação nº BD5C.93B7.3E5B.7DB1.021F.523E.93B, pela guia nosso número** 5801109293. = Emolumentos: R$ 1.779,91. Selo de fiscalização: GLS03595-G6MM R$ 3,11. -

Itapiranga, 28 de abril de 2022.

Oficiala: _____ (Juscelane M. G. Zimmermann).

Protocolo nº 70.994, de 07/11/2025. AV-6/15.745: De acordo com requerimento firmado pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Raízes - Sicredi Raízes RS/SC/MG., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 88.099.247/0001-58, com sede na Rua Antônio Pedro Salazar, nº 395, sala B, centro, na cidade de Campo Novo, RS., datado de 05 de novembro de 2025, acompanhado de Certidão expedida pelo 7º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, fica aqui constando que foi ajuizada uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 5138263-33.2025.8.24.0930, em que figuram como partes, o exequente: C.C.P.I.R. - S.R., e os executados: F.H., F.E.H.J., e F.M.L., tendo sido atribuído à causa o valor de R$ 50.986,89. = Emolumentos: R$ 119,10. ISS: R$ 4,76. FRJ: R$ 27,07 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 150,93. Selo de Fiscalização: HRA63800-LCJJ.

Itapiranga, 13 de novembro de 2025.

Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala: _____

Protocolo nº 71.011, de 11/11/2025. AV-7/15.745: Nos termos do requerimento, outorgado em 10 de novembro de 2025, na cidade de Santo Ângelo, RS., notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciantes, já qualificados, sem que houvesse purgação da

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 105296.2.0015745-57

Cartório de Registro de Imóveis
Titular: Juscelane Maria Gauer Zimmermann
Rua São Bonifácio, nº 636 - Sala 1, Centro
CEP: 89.896-000 Itapiranga - SC
Fone/Whats:(49)3677 0102 E-mail:riitapiranga@riitapiranga.com
Horário de expediente: de segunda a sexta-feira,
das 9h às 12h e das 13h às 17h

MATRÍCULA Nº 15.745 | FICHA 03

---------- (Continuação da AV-7/15.745) ----------

mora, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO RAÍZES - SICREDI RAÍZES RS/SC/MG.**, inscrita no CNPJ nº 88.099.247/0001-58, com sede na Rua Braga, 408, na cidade de Campo Novo, RS. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97. Valor do imóvel para venda em público leilão, atualizado em 10/2025: R$ 1.257.395,01. **A Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, será enviada no prazo legal, conforme IN-SRF.** = Emolumentos: R$ 1.835,03. ISS: R$ 73,40. FRJ: R$ 417,10 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 2.325,53. Selo de Fiscalização: HRQ80911-7Z5Y.
Itapiranga, 25 de novembro de 2025.
Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala:

Protocolo nº 71.530, de 22/01/2026. AV-8/15.745. Fica aqui constando que foram realizados o 1º e o 2º leilões, previstos na Lei nº 9.514/97, sem que tenha havido sucesso de arrematação, ficando desta forma consolidada, a propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, na pessoa da credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO RAÍZES - SICREDI RAÍZES RS/SC/MG.**, já qualificada, conforme Autos Negativos de Leilão Extrajudicial, arquivados neste Ofício; isento de qualquer condição ou obrigação legal, nos termos do artigo 891, I, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina. = Emolumentos: R$ 124,07. ISS: R$ 4,96. FRJ: R$ 28,20 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 157,23. Selo de Fiscalização: HTI27894-NPRD.
Itapiranga, 18 de fevereiro de 2026.
Assinado eletronicamente por Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala, em 18/02/2026 10:39:05.

Protocolo nº 71.530, de 22/01/2026. AV-9/15.745. - CANCELAMENTO DE ÔNUS: Fica cancelado o R-5/15.745, nos termos do art. 889, §5º, c/c art. 891, incisos I e II, ambos do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina. = Emolumentos: R$ 124,07. ISS: R$ 4,96. FRJ: R$ 28,20 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 157,23. Selo de Fiscalização: HTI27895-P5P5.
Itapiranga, 18 de fevereiro de 2026.
Assinado eletronicamente por Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala, em

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

MATRÍCULA Nº 15.745 | FICHA 03 VERSO

18/02/2026 10:39:08.

Protocolo nº 71.530, de 22/01/2026. AV-10/15.745. - CANCELAMENTO DE ÔNUS: Fica cancelada a AV-6/15.745, nos termos do art. 889, §5º, c/c art. 891, incisos I e II, ambos do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina. = Emolumentos: R$ 124,07. ISS: R$ 4,96. FRJ: R$ 28,20 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 157,23. Selo de Fiscalização: HTI27896-ZLTH.
Itapiranga, 18 de fevereiro de 2026.
Assinado eletronicamente por Juscelane Maria Gauer Zimmermann - Oficiala, em 18/02/2026 10:39:11.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 15.745, do Livro nº 2, conforme imagem acima. -

O referido é verdade e dou fé.
Itapiranga, 18 de fevereiro de 2026

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HTI27918-N68W
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Assinado Digitalmente por Salete Rosane Gauer Crestani CPF: 503.277.809-59.

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

Emolumentos:
01 Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós Registro R$ 0,00
FRJ: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJ3YT-56CK8-RL8YC-RBPTY

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