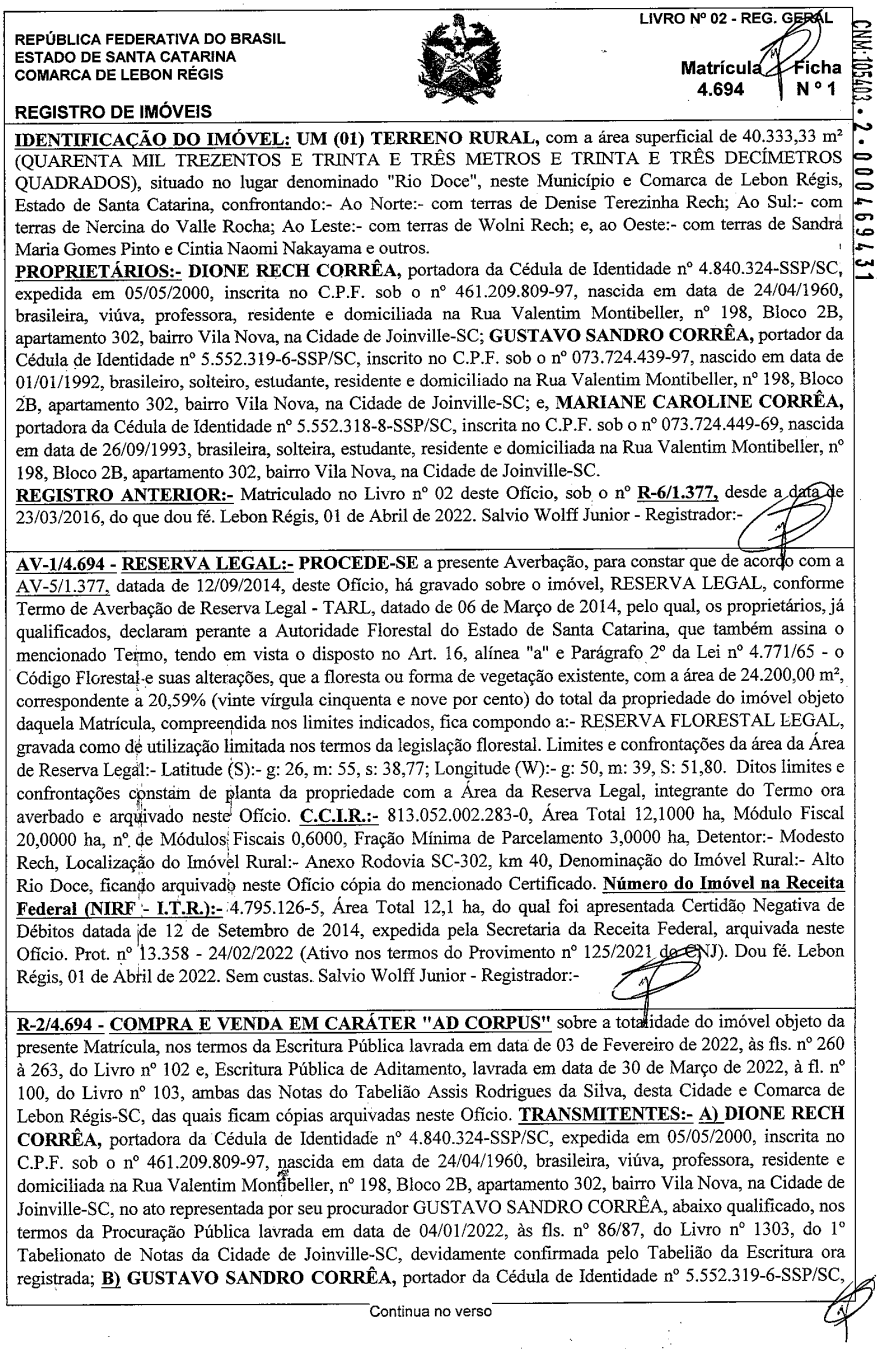
Valide aqui
este documento

CNM: 105403.2.0004694-31

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que o presente instrumento é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula (LIVRO 02 - RG) número 4694, datada de 01 de abril de 2022, conforme imagem abaixo:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LEBON RÉGIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 02 - REG. GERAL

Matrícula 4.694 — Ficha Nº 1

CNM:105403.2.0004694-31

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: **UM (01) TERRENO RURAL,** com a área superficial de 40.333,33 m² (QUARENTA MIL TREZENTOS E TRINTA E TRÊS METROS E TRINTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS), situado no lugar denominado "Rio Doce", neste Município e Comarca de Lebon Régis, Estado de Santa Catarina, confrontando:- Ao Norte:- com terras de Denise Terezinha Rech; Ao Sul:- com terras de Nercina do Valle Rocha; Ao Leste:- com terras de Wolni Rech; e, ao Oeste:- com terras de Sandra Maria Gomes Pinto e Cintia Naomi Nakayama e outros.

PROPRIETÁRIOS:- **DIONE RECH CORRÊA,** portadora da Cédula de Identidade nº 4.840.324-SSP/SC, expedida em 05/05/2000, inscrita no C.P.F. sob o nº 461.209.809-97, nascida em data de 24/04/1960, brasileira, viúva, professora, residente e domiciliada na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC; **GUSTAVO SANDRO CORRÊA,** portador da Cédula de Identidade nº 5.552.319-6-SSP/SC, inscrito no C.P.F. sob o nº 073.724.439-97, nascido em data de 01/01/1992, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC; e, **MARIANE CAROLINE CORRÊA,** portadora da Cédula de Identidade nº 5.552.318-8-SSP/SC, inscrita no C.P.F. sob o nº 073.724.449-69, nascida em data de 26/09/1993, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC.

REGISTRO ANTERIOR:- Matriculado no Livro nº 02 deste Ofício, sob o nº **R-6/1.377,** desde a data de 23/03/2016, do que dou fé. Lebon Régis, 01 de Abril de 2022. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

AV-1/4.694 - RESERVA LEGAL:- **PROCEDE-SE** a presente Averbação, para constar que de acordo com a AV-5/1.377, datada de 12/09/2014, deste Ofício, há gravado sobre o imóvel, RESERVA LEGAL, conforme Termo de Averbação de Reserva Legal - TARL, datado de 06 de Março de 2014, pelo qual, os proprietários, já qualificados, declaram perante a Autoridade Florestal do Estado de Santa Catarina, que também assina o mencionado Termo, tendo em vista o disposto no Art. 16, alínea "a" e Parágrafo 2º da Lei nº 4.771/65 - o Código Florestal e suas alterações, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 24.200,00 m², correspondente a 20,59% (vinte vírgula cinquenta e nove por cento) do total da propriedade do imóvel objeto daquela Matrícula, compreendida nos limites indicados, fica compondo a:- RESERVA FLORESTAL LEGAL, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal. Limites e confrontações da área da Área de Reserva Legal:- Latitude (S):- g: 26, m: 55, s: 38,77; Longitude (W):- g: 50, m: 39, S: 51,80. Ditos limites e confrontações constam de planta da propriedade com a Área da Reserva Legal, integrante do Termo ora averbado e arquivado neste Ofício. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área Total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000 ha, nº de Módulos Fiscais 0,6000, Fração Mínima de Parcelamento 3,0000 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Anexo Rodovia SC-302, km 40, Denominação do Imóvel Rural:- Alto Rio Doce, ficando arquivado neste Ofício cópia do mencionado Certificado. **Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF - I.T.R.):-** 4.795.126-5, Área Total 12,1 ha, do qual foi apresentada Certidão Negativa de Débitos datada de 12 de Setembro de 2014, expedida pela Secretaria da Receita Federal, arquivada neste Ofício. Prot. nº 13.358 - 24/02/2022 (Ativo nos termos do Provimento nº 125/2021 do CNJ). Dou fé. Lebon Régis, 01 de Abril de 2022. Sem custas. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

R-2/4.694 - COMPRA E VENDA EM CARÁTER "AD CORPUS" sobre a totalidade do imóvel objeto da presente Matrícula, nos termos da Escritura Pública lavrada em data de 03 de Fevereiro de 2022, às fls. nº 260 à 263, do Livro nº 102 e, Escritura Pública de Aditamento, lavrada em data de 30 de Março de 2022, à fl. nº 100, do Livro nº 103, ambas das Notas do Tabelião Assis Rodrigues da Silva, desta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC, das quais ficam cópias arquivadas neste Ofício. **TRANSMITENTES:-** **A) DIONE RECH CORRÊA,** portadora da Cédula de Identidade nº 4.840.324-SSP/SC, expedida em 05/05/2000, inscrita no C.P.F. sob o nº 461.209.809-97, nascida em data de 24/04/1960, brasileira, viúva, professora, residente e domiciliada na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC, no ato representada por seu procurador GUSTAVO SANDRO CORRÊA, abaixo qualificado, nos termos da Procuração Pública lavrada em data de 04/01/2022, às fls. nº 86/87, do Livro nº 1303, do 1º Tabelionato de Notas da Cidade de Joinville-SC, devidamente confirmada pelo Tabelião da Escritura ora registrada; **B) GUSTAVO SANDRO CORRÊA,** portador da Cédula de Identidade nº 5.552.319-6-SSP/SC,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

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:105403.2.0004694-31

inscrito no C.P.F. sob o nº 073.724.439-97, nascido em data de 01/01/1992, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC; e, **C) MARIANE CAROLINE CORRÊA,** portadora da Cédula de Identidade nº 5.552.318-8-SSP/SC, inscrita no C.P.F. sob o nº 073.724.449-69, nascida em data de 26/09/1993, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada na Rua Valentim Montibeller, nº 198, Bloco 2B, apartamento 302, bairro Vila Nova, na Cidade de Joinville-SC, no ato representada por seu procurador GUSTAVO SANDRO CORRÊA, acima qualificado, nos termos da Procuração Pública lavrada em data de 04/01/2022, às fls. nº 86/87, do Livro nº 1303, do 1º Tabelionato de Notas da Cidade de Joinville-SC, devidamente confirmada pelo Tabelião da Escritura ora registrada. **ADQUIRENTES:- LUCIANO PASSARELA MEISTER JUNIOR,** portador da Cédula de Identidade nº 52.806.460-5-SSP/SP, expedida em 04/05/2017, inscrito no C.P.F. sob o nº 510.344.958-79, nascido em data de 11/01/2001, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Localidade Alto Rio Doce, s/nº, Zona Rural, neste Município e Comarca de Lebon Régis-SC, no ato representado por seu procurador SERGIO ROBERTO MEISTER, portador da Cédula de Identidade nº 4.473.670-SSP/SC, inscrito no C.P.F. sob o nº 143.946.588-61, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Estrada Velha da Penha, nº 88, bairro Tatuapé, na Cidade de São Paulo-SP, nos termos da Procuração Pública lavrada em data de 31/01/2022, às fls. nº 394/395, do Livro nº 2025, do 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Sorocaba-SP, devidamente confirmada pelo Tabelião da Escritura ora Registrada, o qual adquire 60% do imóvel constante desta Matrícula; e, **B) EGUIMAR VALBERTO DE SOUZA,** portador da Cédula de Identidade nº 2.409.250-SSP/SC, expedida em 24/09/2009, inscrito no C.P.F. sob o nº 744.158.919-34, nascido em data de 11/09/1971, empresário, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **GRACIELI APARECIDA FERLIN DE SOUZA,** portadora da Cédula de Identidade nº 3.850.037-SESP/SC, inscrita no C.P.F. sob o nº 030.484.509-47, nascida em data de 15/08/1980, farmacêutica, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Messias Antonio de Moraes, nº 1100, Centro, nesta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC, o qual adquire 40% do imóvel constante desta Matrícula. **VALOR DA TRANSAÇÃO:-** R$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais). **VALOR FISCAL:-** R$ 40.333,33 (Quarenta mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). **CONDIÇÕES:-** Segundo a Escritura ora registrada comparecem como Anuentes os demais condôminos concordando expressamente com a referida compra e confrontações:- **WOLNI RECH,** portador d Cédula de Identidade nº 133.083-2-SSP/SC, inscrito no C.P.F. sob o nº 499.704.709-06, nascido em data de 02/01/1962, brasileiro, solteiro, militar, residente e domiciliado na Localidade Alto Rio Doce, s/nº, Zona Rural, neste Município e Comarca de Lebon Régis-SC e, **DENIZE TEREZINHA RECH,** portadora da Cédula de Identidade nº 1.915.557-SSP/SC, expedida em 24/01/2013, inscrita no C.P.F. sob o nº 612.985.819-15, nascida em data de 10/09/1967, brasileira, solteira, fotógrafa, residente e domiciliada na Rua Manoel José de Souza, nº 460, Centro, na Cidade de Santa Cecília-SC e, ainda, segundo a mencionada Escritura os Adquirentes têm ciência do teor do ônus constante na Averbação nº AV-1/4.694. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000, nº de Módulos Fiscais 0,6050, Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Situado Anexo Rodovia SC 302 Km 40, Denominação do Imóvel:- Alto Rio Doce. **Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF - I.T.R.):-** 4.795.126-5. **D.O.I.:-** Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária para a Secretaria da Receita Federal no prazo regulamentar. **F.R.J:-** Pago e arquivado no Tabelionato de Notas. Prot. nº 13.358 - 24/02/2022 (Ativo nos termos do Provimento nº 125/2021 do CNJ). Dou fé. Lebon Régis, 01 de Abril de 2022. Emol:- R$ 1.685,47. ISS:- R$ 50,56. Selo de Fiscalização:- GKX15040-97LJ:- R$ 3,11. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

R-3/4.694 - **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** sobre parte do imóvel constante da presente matrícula, ou seja, sobre a FRAÇÃO IDEAL correspondente a 60% (SESSENTA POR CENTO) do mesmo, em comum com o COMPROMITENTE COMPRADOR, nos termos do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL", datado de 08 de Março de 2023, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. **COMPROMITENTE VENDEDOR:- LUCIANO PASSARELA MEISTER JUNIOR,** portador da Cédula de Identidade nº 52.806.460-5-SSP/SP, expedida em 04/05/2017, inscrito no C.P.F. sob o nº 510.344.958-79, nascido em data de 11/01/2001, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Localidade Alto Rio Doce, s/nº, Zona Rural, neste Município e Comarca de Lebon Régis-SC. **COMPROMITENTE COMPRADOR:- EGUIMAR VALBERTO DE SOUZA,** portador da Cédula de Identidade nº 2.409.250-SSP/SC, expedida em 24/09/2009, inscrito no C.P.F. sob o nº 744.158.919-34, nascido em data de 11/09/1971, empresário, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **GRACIELI APARECIDA FERLIN DE SOUZA,** portadora da Cédula de Identidade nº 3.850.037-SESP/SC, inscrita no C.P.F. sob o nº 030.484.509-47, nascida em data de 15/08/1980, farmacêutica,

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

LIVRO Nº 02 - REG. GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LEBON RÉGIS

Matrícula 4.694 | Ficha Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS | CNM:

CNM:105403.2.0004694-31

ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Messias Antonio de Moraes, nº 1100, Centro, nesta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC. **VALOR DA TRANSAÇÃO:-** R$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais), cujo pagamento foi efetuado no ato de assinatura do Contrato ora registrado em moeda corrente nacional, pelo que o Compromitente Vendedor dá total quitação. **CONDIÇÕES:-** A posse do imóvel é transmitida pelo Compromitente Vendedor ao Compromitente Comprador no ato de assinatura do mencionado contrato; a Escritura de Venda e Compra será lavrada tão logo o Compromitente Comprador a solicite, bastando agendar a data para a sua lavratura e comunicar o Compromitente Vendedor que comparecerá; todas as despesas referentes à venda e compra, tais como emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis, bem como o pagamento de imposto de transmissão intervivos - ITBI, correrão por conta exclusiva do Compromitente Comprador. E as demais cláusulas e condições do mencionado contrato. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000, nº de Módulos Fiscais 0,6050, Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Situado Anexo Rodovia SC 302 Km 40, Denominação do Imóvel:- Alto Rio Doce. Número do Imóvel na Receita Federal **(NIRF - I.T.R.):-** 4.795.126-5. **D.O.I:-** Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária para a Secretaria da Receita Federal no prazo regulamentar. Prot. nº 14.098 - 07/06/2023. Dou fé. Lebon Régis, 28 de Junho de 2023. Emol:- R$ 1.161,96. ISS:- R$ 34,86. FRJ:- 264,11. Selo de Fiscalização:- GVE52067-Y32C. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

R-4/4.694 - **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula, nos termos do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL" datado de 12 de Junho de 2024 e "TERMO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL DATADO DE 12 DE JUNHO DE 2024", datado de 21 de Junho de 2024, dos quais ficam uma via arquivada neste Ofício. **PROMITENTES VENDEDORES:- EGUIMAR VALBERTO DE SOUZA,** portador da Cédula de Identidade nº 2.409.250-SSP/SC, expedida em 24/09/2009, inscrito no CPF sob o nº 744.158.919-34, nascido em data de 11/09/1971, empresário, e sua esposa **GRACIELI APARECIDA FERLIN DE SOUZA,** portadora da Cédula de Identidade nº 3.850.037-SESP/SC, inscrita no CPF sob o nº 030.484.509-47, nascida em data de 15/08/1980, farmacêutica, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Messias Antonio de Moraes, nº 1100, Centro, nesta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC. **PROMITENTE COMPRADOR:- LUCIANO PASSARELA MEISTER,** portador da Cédula de Identidade nº 28.095.916-3-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 257.896.648-65, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560 - Bloco 06 - Apto. 51 - Jd Guadalajara, na Cidade de Sororcaba-SP. **VALOR DA TRANSAÇÃO:-** R$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais), cujo pagamento foi efetuado no ato de assinatura do Contrato ora registrado em moeda corrente nacional, pelo que o Compromitente Vendedor dá total quitação. **CONDIÇÕES:-** Que pelos instrumentos ora registrados os compromitentes vendedores, comprometem-se a vender ao compromitente comprador os 40% (Quarenta por cento) de sua titularidade e, 60% (Sessenta por cento) correspondente aos direitos aquisitados comprometidos pelo "INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL" datado de 08/03/2023, objeto do registro nº R-3/4.694. A posse do imóvel é transmitida pelo Compromitente Vendedor ao Compromitente Comprador no ato de assinatura do mencionado contrato; a Escritura de Venda e Compra será lavrada tão logo o Compromitente Comprador a solicite, bastando agendar a data para a sua lavratura e comunicar o Compromitente Vendedor que comparecerá; todas as despesas referentes à venda e compra, tais como emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis, bem como o pagamento de imposto de transmissão intervivos - ITBI, correrão por conta exclusiva do Compromitente Comprador. O ITBI já encontra-se recolhido, primeiramente referente ao compromisso da compra e venda constante do registro R-3/4.694, pago no valor de R$ 1.147,44, com desconto de 10% de R$ 1.274,93, que por sua vez corresponde a 3% sobre R$ 42.497,60, através da guia Municipal nº 93/2024 em 17/06/2024; e, por fim, referente ao compromisso ora registrado, pago no valor de R$ 1.912,39, com desconto de 10% sobre R$ 2.124,88 que por sua vez corresponde a 3% sobre R$ 70.829,36. E as demais cláusulas e condições do mencionado contrato. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000, nº de Módulos Fiscais 0,6050, Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Situado Anexo Rodovia SC 302 Km 40, Denominação do Imóvel:- Alto Rio Doce. **Número do Imóvel na Receita Federal**

Continua no verso

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

(NIRF - I.T.R.):- 4.795.126-5. **D.O.I:-** Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária para a Secretaria da Receita Federal no prazo regulamentar. **FRJ:-** 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%. Prot. nº 14.750 - 21/06/2024. Dou fé. Lebon Régis, 12 de Julho de 2024. Emol:- R$ 1.209,10. ISS:- R$ 36,27. F.R.J:- R$ 274,82. Selo de Fiscalização:- HDP25663-N1VS:-. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

R-5/4.694 - **COMPRA E VENDA** em caráter **"AD CORPUS"** sobre a totalidade do imóvel objeto da presente Matrícula, nos termos da Escritura Pública lavrada em data de 30 de Julho de 2024, às fls. nºs 226 à 228, do Livro nº 110, e Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 12 de Agosto de 2024, às fls. nºs 263 à 265, Livro nº 110, ambas das Notas do Tabelião Assis Rodrigues da Silva, desta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC, das quais ficam cópias arquivadas neste Ofício. **TRANSMITENTES:- EGUIMAR VALBERTO DE SOUZA,** portador da Cédula de Identidade nº 2.409.250-SSP/SC, expedida em 27/09/2017, inscrito no CPF sob o nº 744.158.919-34, nascido em data de 11/09/1971, empresário, e sua esposa **GRACIELI APARECIDA FERLIN DE SOUZA,** portadora da Cédula de Identidade nº 3.850.037-SESP/SC, expedida em 27/09/2017, inscrita no CPF sob o nº 030.484.509-47, nascida em data de 15/08/1980, farmacêutica, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em 29/12/1999, residentes e domiciliados na Rua Messias Antonio de Moraes, nº 1100, Centro, nesta Cidade e Comarca de Lebon Régis-SC; e, **LUCIANO PASSARELA MEISTER JUNIOR,** portador da Cédula de Identidade nº 52.806.460-5-SSP/SP, expedida em 04/05/2017, inscrito no CPF sob o nº 510.344.958-79, nascido em data de 11/01/2001, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560, bairro Jardim Guadalajara, na Cidade de Sorocaba-SP, no ato representado por seu procurador EGUIMAR VALBERTO DE SOUZA, acima qualificado, nos termos da Procuração Pública lavrada em 01/08/2024, às fls. nºs 362/363 do Livro nº 2152, das Notas do 2º Tabelião da Cidade e Comarca de Sorocaba-SP, devidamente confirmada pelo Tabelião da Escritura ora registrada. **ADQUIRENTE:- LUCIANO PASSARELA MEISTER,** portador da Cédula de Identidade nº 28.095.916-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 257.896.648-65, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560, bairro Jardim Guadalajara, na Cidade de Sorocaba-SP. **VALOR DA TRANSAÇÃO/FISCAL:-** R$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais). **CONDIÇÕES:-** Segundo a escritura ora registrada, a mesma decorre em cumprimento aos contratos de compromisso de compra e venda constantes dos Registros nº R-3/4.694 e R-4/4.694. O comprador está ciente do teor da AV-1/4.694 (reserva legal). O imposto de transmissão - ITBI já fora recolhido no ato do registro R-4/4.694. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000, nº de Módulos Fiscais 0,6050, Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Situado Anexo Rodovia SC 302 Km 40, Denominação do Imóvel:- Alto Rio Doce. **CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB - NIRF - I.T.R.):-** 4.795.126-5. **D.O.I:-** Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária para a Secretaria da Receita Federal no prazo regulamentar. **FRJ:-** 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%. Prot. nº 14.846 - 12/08/2024. Dou fé. Lebon Régis, 15 de Agosto de 2024. Emol:- R$ 1.209,10. ISS:- R$ 36,27. F.R.J:- R$ 274,82. Selo de Fiscalização:- HFE35729-BUD1:-. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

R-6/4.694 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (propriedade fiduciária), sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula abrangendo todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações nele existentes ou que se acresçam durante a vigência da garantia, conforme **"CONTRATO DE LIMITE DE CRÉDITO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS, NOS TERMOS DA LEI Nº 13.476, 2017",** datado de 21 de Agosto de 2024, legalmente constituído na forma do artigo 45, parágrafo único, da Lei 11.795/08 de 08 de Outubro de 2008 e do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, firmado junto a COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CENTRO SERRA - CRESOL CENTRO SERRA, inscrita no CNPJ sob o nº 01.155.801/0001-99, abaixo qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA:- COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CENTRO SERRA - CRESOL CENTRO SERRA,** inscrita no CNPJ sob o nº 01.155.801/0001-99, com sede na Rua Matheus Conceição, nº 477, bairro do Bosque, na Cidade de Curitibanos-SC, no ato representada na forma de seu estatuto social por sua Direto Executiva Taynara Mariot, inscrita no CPF sob o nº 096.055.039-99 e sua Diretora Comercial Sheila Aparecida Dias dos Santos Varela, inscrita no CPF sob o nº 043.535.009-96. **DEVEDOR FIDUCIANTE:- LUCIANO**

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LEBON RÉGIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 02 - REG. GERAL

Matrícula 4.694 | Ficha Nº 3

CNM: 105403.2.0004694-31

PASSARELA MEISTER, portador da Cédula de Identidade nº 28.095.916-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 257.896.648-65, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560, bairro Jardim Guadalajara, na Cidade de Sorocaba-SP. **CONDIÇÕES:- DO LIMITE DE CRÉDITO:** Nos termos da legislação em vigor, em especial do que dispõe a Lei nº 13.476, de de 2017, a CREDORA, põe à disposição do DEVEDOR, um **LIMITE DE CRÉDITO NO VALOR TOTAL DE R$ 1.384.615,00 (UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA QUATRO MIL E SEISCENTOS E QUINZE REAIS),** computados neste limite o valor principal dos saques efetuados pelo DEVEDOR, e respectivos juros, correção monetária e outros encargos e despesas, limite este que poderá ser utilizado no decorrer do **PRAZO** de 10 (dez anos). **DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS:** O limite de crédito ora constituído poderá ser solicitado pelo DEVEDOR dentro do prazo de vigência do limite de crédito utilizado, mediante aprovação da CREDORA, a cada solicitação, em Operação Financeiras Derivadas, nos termos Lei nº 13.476, de 2017, cada legislação aplicável a cada Operações Financeiras Derivadas e deste Contrato ora registrado. Os instrumentos/títulos de crédito que serão vinculados à garantia constituída pelo presente Contrato de Limite de Crédito deverão fazer meação expressa a este instrumento ora registrado. Em atenção ao disposto no art. 4º, IV, da Lei nº 13.476/2017, as taxas mínima e máxima de juros incidirão nas Operações Financeiras Derivadas do presente contrato de Limite de Crédito com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel serão, respectivamente, de 1% e 100%, ao ano, cobradas na forma capitalizada ou não, sendo devidos demais encargos passíveis de cobrança por ocasião da realização das referidas Operações Financeiras Derivadas, tais como correção monetária e encargos de inadimplência, como multa moratória de 2%, por evento e, juros moratórios de 1%, ao mês. **DA LIBERAÇÃO DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS:** Os recursos financeiros das Operações Financeiras Derivadas serão liberados, após aprovação da CREDORA, em conta corrente do DEVEDOR mantida na CREDORA, exceto se estabelecido entre a CREDORA e o DEVEDOR outra forma de disponibilização, seja em razão de acordo entre as partes seja em razão da regulamentação aplicável à Operação Financeira Derivada. DOS ENCARGOS REMUNERATÓRIOS: Os recursos remuneratórios serão calculados de acordo com o pactuado nas Operações Financeiras Derivadas, respeitadas as taxas mínimas e máximas estabelecidas no parágrafo terceiro da cláusula segunda. **DO VENCIMENTO REGULAR E ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS:** O DEVEDOR deverá pagar o saldo devedor deste limite de crédito, nas datas de vencimento de cada Operação Financeira Derivada, acrescido dos encargos nela estabelecidos e nos limites do presente contrato, fica constituída a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em nome da CREDORA, **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CENTRO SERRA - CRESOL CENTRO SERRA,** já qualificada, em caráter **RESOLÚVEL** e, esta será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações do **DEVEDOR FIDUCIANTE,** ou se consolidará em favor da CREDORA em caso de inadimplemento daquele, tudo nos termos da Lei nº 9.514/97. E, demais condições do aludido Contrato, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. **CNIB:-** Apresentados pelas partes em nome do Devedor Fiduciante, o Relatório de Consulta de Indisponibilidade junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, datado de 22/09/2023. **FRJ:-** 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%. Prot. nº 14.866 - 26/08/2024. Dou fé. Lebon Régis, 04 de setembro de 2024. Emol:- R$ 3.108,64. ISS:- R$ 93,26. F.R.J:- R$ 706,59. Selo de Fiscalização:- HFY09233-F3OE. Salvio Wolff Junior - Registrador:-

AV-7/4.694 - **RETIFICAÇÃO:-** Por Aditivo Contratual datado de 09 de setembro de 2024, ao "CONTRATO DE LIMITE DE CRÉDITO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS NOS TERMOS DA LEI Nº 13.476, DE 2017", emitido em data de 21 de agosto de 2024, retro registrado, sob o nº **R-6/4.694,** CREDORA FIDUCIANTE e DEVEDOR FIDUCIANTE, têm justo e acordado **RETIFICAR** o aludido instrumento na seguinte forma:- Fica incluído na referida transação, como **DEVEDOR:- PASSARELLA COMÉRCIO E NEGÓCIOS LTDA,** inscrita no CPNPJ sob o nº 07.127.090/0001-25, situada na Avenida Doutor Assis Ribeiro, nº 5210, bairro Ermelindo Matarazzo, CEP nº 3827-000, São Paulo-SP, lumeister1976@gmail.com, no ato representada por seu sócio administrador LUCIANO PASSARELA MEISTER, portador da Cédula de Identidade nº 28.095.916-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 257.896.648-65, brasileiro, divorciado, empresário,

Continua no verso

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

residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560, bairro Jardim Guadalajara, na Cidade de Sorocaba-SP. **RATIFICAM** o aluído contrato em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo instrumento ora averbado. **FRJ:-** 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. Prot. nº 14.904 - 16/09/2024. Dou fé. Lebon Régis, 16 de setembro de 2024. Emol:- R$ 113,24. ISS:- R$ 3,40. F.R.J:- R$ 25,73. Selo de Fiscalização- HFY09457-LZY2. Salvio Wolff Junior - Registrador:

R-8/4.694 - DAÇÃO EM PAGAMENTO sobre a totalidade do imóvel objeto da presente Matrícula, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em data de 24 de outubro de 2025, às fls. nº 205 à nº 209, do Livro nº 114, das Notas do Tabelião Assis Rodrigues da Silva, desta Cidade e Comarca de Lebon Régis/SC, da qual fica cópia arquivada neste Ofício. **TRANSMITENTE:- LUCIANO PASSARELA MEISTER,** portador da Cédula de Identidade nº 2.809.591-6-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 257.896.648-65, nascido em data de 17/11/1976, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Lituânia, nº 560, bairro Jardim Europa, na Cidade de Sorocaba/SP. **ADQUIRENTE:-** COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CENTRO SERRA - CRESOL CENTRO SERRA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.127.090/0001-25, com sede estabelecida na Rua Mateus Conceição, nº 477, bairro do Bosque, na cidade de Curitibanos/SC, no ato representada por sua Diretora Executiva, Sheila Aparecida Dias dos Santos Varela, portadora da Cédula de Identidade nº 2313497955-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 043.535.009-96, nascida em data de 10/03/1985, brasileira, casada, bancária, residente e domiciliada na Avenida Tangará, nº 01, bairro São José, na Cidade de Fraiburgo/SC e, sua Diretora Administrativa, Fabiola Gatner Wollinger Goetten, portadora da Cédula de Identidade nº 2870603744-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 074.352.389-02, nascido em data de 11/01/1996, brasileira, casada, bancária, residente e domiciliada na Rua Alzerino Waldomiro de Almeida, nº 40, bairro São Luiz, na Cidade de Curitibanos/SC. **VALOR DA DAÇÃO/FISCAL:-** R$ 1.250.000,00 (Um milhão e duzentos e cinquenta mil reais). **CONDIÇÕES:-** Segundo a Escritura ora registrada, a Dação em Pagamento objeto da mesma decorre do acordo de pagamento das dívidas originárias das seguintes operações de crédito: PASSARELLA COMERCIO E NEGOCIOS LTDA - LIQUIDAÇÃO Cédula de Crédito Bancário Modalidade Saldo devedor total Desconto Total da liquidação Cartão CRESOL EMPRESARIAL MASTERCARD R$ 60.000,00- R$ 60.000,00 5002003-2024.013988-0 EMPRÉSTIMO ESPECIAL PESSOA JURÍDICA - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 544.601,29 Desconto R$ 3.580,29 R$ 541.021,00; 5002003-2024.017816-9 CAPITAL DE GIRO PESSOA JURÍDICA - PRÉ FIXADA - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 24.357,94 R$ 759,94 R$ 23.598,00 ; 5002003-2025.006975-3 CRÉDITO DE RENEGOCIAÇÃO COBRANÇA INTERNA - PRÉ FIXADO PJ - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 143.455,55 R$ 449,55 R$ 143.006,00; 5002003-2025.010243-0 CRÉDITO DE RENEGOCIAÇÃO COBRANÇA INTERNA - PRÉ FIXADO PJ - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 132.510,73 R$ 3.499,73 R$ 129.011,00 TOTAL LIQUIDAÇÃO: R$ 896.636,00 LUCIANO PASSARELLLA MEISTER - LIQUIDAÇÃO/ AMORTIZAÇÃO Cédula de Crédito Bancário Modalidade Saldo devedor total Desconto Total da liquidação Cartão 5002003-2025.020650-4 AVAIS E GARANTIAS PF - CARTAO MASTERCARD - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 35.450,44- R$ 35.450; 445002003-2024.010886-9 EMPRÉSTIMO ESPECIAL PESSOA FÍSICA - RECURSOS PRÓPRIOS R$ 25.214,50- R$ 25.214; 505002003-2025.002456-8 CRÉDITO CRED-IMÓVEL - FIXA PF - RECURSOS PRÓPRIOS - 2025 R$ 288.901,71 R$ 1.305,71 R$ 287.602,00 Adiantamentos de conta AMORTIZAÇÃO R$ 28.100,00- R$ 5.097,06 (Amortização) TOTAL LIQUIDAÇÃO: R$ 353.364,00, segundo ainda dita Escritura, o Adquirente tem ciência do teor do da averbação nº AV-1/4.694. **C.C.I.R.:-** 813.052.002.283-0, Área total 12,1000 ha, Módulo Fiscal 20,0000, nº de Módulos Fiscais 0,6050, Fração Mínima de Parcelamento 3,00 ha, Detentor:- Modesto Rech, Localização do Imóvel Rural:- Situado Anexo Rodovia SC 302 Km 40, Denominação do Imóvel:- Alto Rio Doce. **CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB - NIRF - I.T.R.):-** 4.795.126-5 **D.O.I.:-** Emitida a Declaração Sobe Operação Imobiliária para a Receita Federal no prazo regulamentar. **FRJ:-** 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%. Prot. nº 15.635 – 29/10/2025. Dou fé. Lebon Régis, 27 de Novembro de 2025. Emol:- R$ 3.057,50. ISS:- R$ 91,73. F.R.J:- R$ 694,96. Selo de Fiscalização:- HRO58768-202F. **ADRIELLY APARECIDA ZIMERMANN WOLFF – REGISTRADORA SUBSTITUTA:-**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

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

CNM: 105403.2.0004694-31

Valide aqui
este documento

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 4.694.

O referido é verdade e dou fé.
Lebon Régis - SC, 26 de outubro de 2026.

_____
[ ] Salvio Wolff Junior - Registrador
[ ] Marcia Regina de Liz Ramos - Registradora Substituta
[ ] Marta Teresinha Ramos Wolff - Escrevente Registral
[ ] Luana da Silva Maiberg - Escrevente Registral

Emolumentos:	R$	27,56
FRJ:	R$	6,26
ISS:	R$	0,83
Total:	R$	34,65

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%)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HZY70556-BM56
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS
Art. 769 do Código de Normas da CGFE/SC

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7WDDK-4B7S6-87FCH-SFPJW

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