



Valide aqui
este documento



Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 104653.2.0047689-43

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE BLUMENAU

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Hélio Egon Ziebarth

Oficial Substituta: Cristina Santhiago Ziebarth

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 47.689

FICHA 01

MATRÍCULA Nº: 47.689 - 07/01/2022.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A UNIDADE 02, com dois (2) pavimentos e finalidade residencial, do Condomínio "RESIDENCIAL R8 IV", situado nesta cidade, no bairro Itoupava Central, na rua Udo Jansen nº 209, contendo a área privativa total de 101,33 m², área de uso comum de 4,06 m², área real total de 105,39 m², área de terreno ocupada pela edificação de 54,20 m², área de terreno de uso exclusivo complementar de 75,27 m², área de terreno de uso comum de 2,03 m², área de terreno total de 131,50 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,32892, edificada no terreno representado pelo lote nº 106, do Loteamento "RESIDENCIAL D. ISA", aprovado pela Prefeitura Local, sob nº 15556/2006, na data de 28.08.2012, contendo a área de trezentos e noventa e dois metros quadrados e quarenta e seis décimos quadrados (392,46 m²), fazendo frente doze metros (12,00 m) com o lado ímpar da mencionada rua Udo Jansen; fundos em doze metros (12,00 m) com terras de Roberto Kroening e Zuleica Bollmann Kroening; estremando pelo lado direito em trinta e dois metros e setenta centímetros (32,70 m) com o lote nº 107 de Condomínio Residencial Blumenau II; e, pelo lado esquerdo em trinta e dois metros e setenta centímetros (32,70 m) com o lote nº 105 de Proterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.

PROPRIETÁRIA: R8 CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, CNPJ nº 32.796.725/0001-24, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, no bairro Fortaleza, na Rua Miguel Arcângelo Longhi nº 182, Sala 01.

NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: 369982.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matriculado nesta Serventia, no livro nº 2, sob R-3-, R-4-, AV-6- e R-7-36.186. Prenotação nº 148.636, de 28/12/2021. Emolumentos: R\$ 9,44. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth

R-1 - 47.689 - 23/03/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 149.844, de 09/03/2022.

ATO: Compra e Venda.

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 1.4444.1761154-7, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, datado de 25.02.2022, do qual uma via fica arquivada neste Ofício, tendo ainda constado no mesmo a apresentação das certidões, confirmada por esta Serventia, a procedência e eficácia da procuração e a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTE: R8 CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, CNPJ nº 32.796.725/0001-24, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, no bairro Fortaleza, na Rua Miguel Arcângelo Longhi nº 182, Sala 01.

ADQUIRENTE: GUILHERME FERNANDES, CPF nº 096.173.839-18, CNH 06110243871 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 07/03/1996, vendedor, o qual declarou no referido ato que não vive em união estável, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro Testo Salto, na Rua Christiano Karsten nº 1295.

VALOR: R\$ 330.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 50.753,39, com recursos próprios mediante transferência bancária; R\$ 15.246,61, com recursos da conta vinculada do FGTS; e, R\$ 264.000,00, mediante financiamento e alienação fiduciária a seguir registrados.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, sendo que o Imposto de Propriedade "Inter-Vivos", no valor de R\$ 3.807,53, foi pago na data de 08.03.2022, Itaú, cuja guia e comprovante encontram-se arquivados neste Ofício.

NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: 369982

DADOS DO FRJ: FRJ: 5801056779, recolhido no valor de R\$ 198,00, em data de 09/03/2022. Emolumentos: R\$ 1.067,95. Selo de fiscalização: GKX10879-SUVH. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.071,06. A Oficial Substituta - Cristina Santhiago Ziebarth:

R-2 - 47.689 - 23/03/2022.

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ958-FW8J3-ZPXYYW-WSBYE>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -1 de 4 17/08/2026 às 10:42:38



onr

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



Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CNM: 104653.2.0047689-43

FICHA 01V

PRENOTAÇÃO: nº 149.844, de 09/03/2022.

ATO: Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia.

TÍTULO: O mesmo já mencionado.

DEVEDOR FIDUCIANTE: GUILHERME FERNANDES, CPF nº 096.173.839-18, CNH 06110243871 DETRAN/SC, brasileiro, já qualificado.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4.

VALOR: R\$ 264.000,00.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, de 20.11.97, em garantia do financiamento concedido ao devedor fiduciante, que pelo referido ato o aliena fiduciariamente à credora fiduciária efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária, possuidora indireta do imóvel, objeto da garantia fiduciária, conforme parágrafo único do artigo 23 da citada Lei. Os valores devidos a título de principal, encargos financeiros e demais acessórios serão exigíveis em 360 (trezentas e sessenta) parcelas mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 2.107,63, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25.03.2022, sendo a época de recálculo dos encargos, de acordo com o item 4, com sistema de amortização PRICE, e taxa de juros nominal reduzida de 8,3712% ao ano e a efetiva reduzida de 8,7000% ao ano. O valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$ 330.000,00. FORO: É competente o foro da Justiça Federal, com jurisdição sobre a Comarca de situação do imóvel objeto desta matrícula, para dirimir questões decorrentes do mencionado contrato. As demais condições e cláusulas são as constantes do referido contrato que originou este registro. Emolumentos: R\$ 889,96. Selo de fiscalização: GKX10880-F0DC. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 893,07. A Oficial Substituta - Cristina Santiago Ziebarth:

AV-3-47.689 - 23/03/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 149.844, de 09/03/2022. Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, nº 1.4444.1761154-7 Série: 0222, nesta cidade, na data de 25.02.2022, sendo: 1 - Credora: Caixa Econômica Federal, já qualificada; 2 - Devedor: Guilherme Fernandes, já qualificado; 3 - Identificação do Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário: o desta matrícula; 4 - Garantia - Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; Nº Registro: R-2-47.689; 5 - Valor: R\$ 264.000,00; Data Base: 25.02.2022; 6 - Condição da Emissão: Integral e Cartular; 7 - Condições Gerais da Dívida: Prazo total: 360 meses; Prazo de amortização: 360 meses; Prazo de carência: 0 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 25.03.2022; Valor total da dívida: R\$ 264.000,00; Valor da Garantia: R\$ 330.000,00; Valor total da parcela: R\$ 2.157,83; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 29,56; Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 47,19; Taxa de juros: nominal 8,6395% a.a., efetiva 8,9900% a.a.; Forma de reajuste: Mensal; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: 8,6395% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Blumenau-SC. 8 - Local de emissão: Blumenau-SC. Data de emissão da CCI: 25.02.2022. Selo de fiscalização: GKX10881-KG6J. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 3,11. A Oficial Substituta - Cristina Santiago Ziebarth:

AV-4-47.689 - 12/08/2026.

PRENOTAÇÃO: nº 181.296, de 12/08/2026.

NOTÍCIA DE TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL. Procede-se esta averbação para constar que, a partir desta data, os próximos atos registrares serão praticados de forma eletrônica nesta matrícula, preservando-se a sua numeração, nos termos do art. 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina/2023. Emol.: Sem incidência. Selo de fiscalização: HYD25041-ZHZC. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 12/08/2026 09:08:13.

Continua na Ficha 02

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -2 de 4 17/08/2026 às 10:42:38





Valide aqui
este documento



Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE BLUMENAU

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Hélio Egon Ziebarth
Oficial Substituta: Cristina Santhiago Ziebarth

LIVRO Nº 2

CNM Nº 104653.2.0047689-43

FICHA 02

AV-5-47.689 - 14/08/2026.

PRENOTAÇÃO: nº 180.860, de 23/07/2026. Conforme requerimento e prova apresentados nesta Serventia, procedem-se as seguintes averbações:

NÚMERO DE INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: Conforme Espelho Cadastral Municipal, emitido pela Prefeitura local, averba-se que o imóvel desta matrícula possui a inscrição cadastral nº 2.3.16.0008.0879.002.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Conforme Espelho Cadastral Municipal, emitido pela Prefeitura local, averba-se que o imóvel possui o CEP nº 89068-310. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HYD25675-VLU0. Valor do FRJ: R\$ 28,20 (Destinação: 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%). ISS: R\$ 2,48. Valor total: R\$ 154,75. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 14/08/2026 11:59:00.

AV-6-47.689 - 14/08/2026.

PRENOTAÇÃO: nº 180.860, de 23/07/2026.

ATO: Consolidação da Propriedade.

TÍTULO: O mesmo que originou o R-2-47.689, decorrente do parágrafo 7º do artigo nº 26 da lei nº 9.514/97; e, Requerimento datado de 22/07/2026, devidamente apresentado neste Ofício, sendo que a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE: GUILHERME FERNANDES, CPF nº 096.173.839-18, CNH 06110243871 DETRAN/SC, brasileiro, já qualificado.

ADQUIRENTE/CREDORE FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 11.039,22 em 02/04/2026.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, sendo o valor para a venda em leilão público atualizado em R\$ 405.751,80, na data de 30/06/2026.

CONDIÇÕES: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária devidamente nomeada e qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, foi intimado, pessoalmente, pela Oficial do Registro Civil Títulos e Documentos desta Comarca, em 07/04/2026 o devedor fiduciante, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que o mesmo tenha purgado a mora, como certificado em procedimento interno nesta Serventia (artigo nº 26, parágrafo 7º da lei nº 9.514/97). A presente averbação é feita à vista da prova de pagamento pela credora fiduciária do imposto sobre transmissão onerosa de bens imóveis, no valor de R\$ 7.076,00, sobre a avaliação de R\$ 353.800,00, conforme Declaração de Quitação emitida pela Prefeitura local, datada de 31/07/2026 e guia apresentadas neste Ofício. Consigna-se ainda que a credora fiduciária requereu a averbação da consolidação da propriedade conforme requerimento prenotado sob nº 180.860, de 23/07/2026. De conformidade com o artigo 27 da lei nº 9.514/97, deverá a credora fiduciária promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de sessenta (60) dias, contado da data da presente averbação. Emolumentos: R\$ 969,93. Selo de fiscalização: HYD25676-J1G3. Valor do FRJ: R\$ 220,46 (Destinação: 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%). ISS: R\$ 19,40. Valor total: R\$ 1.209,79. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 14/08/2026 11:59:05.

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -3 de 4 17/08/2026 às 10:42:38



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ958-FW8J3-ZPXVW-WSBYE>



Valide aqui
este documento



Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **47.689** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem acima.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 47.689.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau/SC, 17 de agosto de 2026

[] Hélio Egon Ziebarth - Oficial
[] Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
[] Fernanda Sestari - Escrevente Registral
[] Talita Batista - Escrevente Registral
[] Juliana Schmitt Tres Sestrem - Escrevente Registral
[] Bianca Andrade - Escrevente Registral

Emolumentos:	R\$	0,00
Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)
Página -4 de 4 17/08/2026 às 10:42:38



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HZ958-FW8J3-ZPXYYW-WSBYE>