



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Município abrangido: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crlsaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.043 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS** **REGISTRO GERAL** Fls.: 2013
Ano: 2013

Matrícula Nº 17.043 Data: 22 de março de 2013 CRM: 103.033.2.0017043-01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Cobertura, localizada no 13º Pavimento - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 511,38 m² (quinhentos e onze metros e trinta e oito centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 366,24 m²; área privativa descoberta (terraço) 64,92 m²; vaga de garagem com 00,00 m²; área comum de 80,22070 m²; correspondente à fração ideal de solo de 5,2346% da área de "1.120,00" m² do terreno; com as confrontações seguintes: **Frente (Leste):** no acompanhamento da Rua Francisco Mazera; **Fundos (Oeste):** com terras de Izaias Demas Peixer; **Lado direito (Sul):** com terras de Marcio Fraga; **Lado esquerdo (Norte):** com terras de Gracil Francisco Mazera".

PROPRIETÁRIA: **Devis Francisco Mazera & CIA Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 327.940,20 (trezentos e vinte e sete mil novecentos e quarenta reais e vinte centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18148-1990

AV. 1 - 17.043 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020. NIRE: 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa **Devis Francisco Mazera & CIA Ltda.**, já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se **Dfeon Empreendimentos Ltda.**, CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, **Devis Francisco Mazera**, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou R. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20720-8250

AV. 2 - 17.043 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0330/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57782 - 01.02.016.0522.001.085 e Numeração Predial 191**. Dou R. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20721-0NM7

R. 3 - 17.043 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** **Dfeon Empreendimentos Ltda.**, já qualificada na descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, **Devis Francisco Mazera**, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** **Luiz Carlos Virissimo Júnior**, CPF 042.657.259-96, CNPJ 01888217620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem o Apto. objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais). Foi recolhido ITHI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITHI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076).
Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Município abrangido: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: rlsaajoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º _____

Folha _____

matriculas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0330/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9FOC.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta e ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** às do contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 1.611,92 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 1.614,74 - Selo de fiscalização: GCY20736-4281

R. 4 - 17.043 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3, **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Viríssimo**

Júnior, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, **André Beranger Vieira**, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e **Ranulfo da Rocha Silva**, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00.

Condições do Financiamento: 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e Invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 1.611,92 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 1.614,74 - Selo de fiscalização: GCY20737-293L

AV. 5 - 17.043 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador **Roney Nicélio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP,

Continua na folha 0002

Dados Query Ltda. Fone/Fax: (48) 3085-0171 - E-mail: gpareno@query.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Município abrangido: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino
 Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular
 Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000
 Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626
 E-mail: rlsajoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.043

Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Viríssimo Júnior, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida nos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olyvo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Rogey Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 – 17.043; **Valor da Consolidação: R\$ 1.560.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta mil reais).** **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos – Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1069/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 2.093,97 + Valor do FRJ: 475,94 (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\$ 104,70. = R\$ 2.674,55. Selo de fiscalização: HCE52512-4OEN.

AV. 6 – 17.043 – Protocolo nº 61.771 – Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.886, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e substabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Enzweiler, em que é Exequente: Itaú Unibanco S.A., e como Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Viríssimo Junior, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53008-WUXJ.

AV.7 – 17.043 – Protocolo nº 62.333 – Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08191-SVXG.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Município abrangido: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoaobatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.043	Folha: 0002v
AV.8 - 17.043 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024.	
Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08242-KL7J. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.043 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024.	
Nos termos do Despacho, extraído dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08253-7NY5. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.043 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024.	
Nos termos do Requerimento, expedido por Itaú Unibanco S.A. já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador Roney Nicelão Teixeira Gomes , inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por Itaú Unibanco S.A. já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes Roney Nicelão Teixeira Gomes , já qualificado acima e Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest , inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os leilões negativos , tendo <i>cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º</i> , bem como o cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4 , do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. - R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62063-BND5	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Município abrangido: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crlсаojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

**O referido é verdade e dou fé,
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024**

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62136-WZ0P

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.051 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

Fls. 0001
Ano: 2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 17.051 Data: 22 de março de 2013 - CNM: 105320.2.0017051-07

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 24, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 14,21 m² (quatorze metros e vinte e um centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 11,66 m²; área comum de 2,5540 m², correspondente à fração ideal do solo de 0,1983% da área de 1.120,00 m² do terreno; com as confrontações seguintes: **Frente (Leste):** com vaga de garagem 25; **Fundos (Oeste):** com vaga de garagem 23; **Lado direito (Sul):** com terras de Marcio Fraga; **Lado esquerdo (Norte):** com área de circulação de garagem".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 10.440,64 (dez mil quatrocentos e quarenta reais e sessenta e quatro centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficial de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial

Emolumentos: R\$ 5,35 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selos: C2K18157-WQ1T

AV. 1 - 17.051 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda, já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se **Difcon Empreendimentos Ltda.**, CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selos de fiscalização: GCY20722-SK1X

AV. 2 - 17.051 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0332/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57791 - 01.02.016.0522.001.094 e Numeração Predial 191.** Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selos de fiscalização: GCY20723-H3Y4

R. 3 - 17.051 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escrituras pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051;

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº:

Fis.:

17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0332/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9F0C.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** As do contrato. Dou fé São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20738-R2XG

R. 4 - 17.051 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10152969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, André Beranger Vieira, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e Ramulfo da Rocha Silva, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrado pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00.

Condições do Financiamento: 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pos-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e Invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Observação: A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20739-71JJ

AV. 5 - 17.051 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP, Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente

Continua na folha 0002

Gratias Guarany Ltda. Fone/Fax: (48) 3046-0171 - E-mail: g Guarany@guarany.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registrodeimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.051

averbação para constar que o Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula** em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Roney Nisédio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 – 17.051; **Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).** **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos – Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1070/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52514-SI81.

AV. 6 – 17.051 – Protocolo nº 61.771 – Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.386, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e subestabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Eazweiler, em que é Exequente: Itaú Unibanco S.A., e como Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Virissimo Junior, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53009-AEU0.

AV.7 – 17.051 – Protocolo nº 62.333 – Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08192-PM7D.

Continua no verso





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.051 AV.8 - 17.051 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024. Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se à averbação para constar a indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	Folha: 0002v
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08243-YHIA. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.051 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024. Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08254-SLQ4. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.051 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024. Nos termos do Requerimento, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador <u>Roney Nicelio Teixeira Gomes</u> , inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes <u>Roney Nicelio Teixeira Gomes</u> , já qualificado acima e <u>Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest</u> , inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os leilões negativos , tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 2º, parágrafo 1º e 5º, bem como o cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4 , do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62064-0EJE	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62137-0ALK

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino
Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular
Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000
Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626
E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.052 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

0001
Ano: 2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 17.052 Data: 22 de março de 2013 - CNH: 105320.2.0017052-04

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 26, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 16,05 m² (dezesseis metros e cinco centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 13,17 m²; área comum de 2,8847 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,2242% da área de "1.120,00" m² do terreno; com as confrontações seguintes: **Frente (Leste):** com salão de festas; **Fundos (Oeste):** com área de circulação de garagem; **Lado direito (Sul):** com vaga de garagem 25; **Lado esquerdo (Norte):** com área de circulação do edifício".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 11.792,73 (onze mil setecentos e noventa e dois reais e setenta e três centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18158-H008

AV. 1 - 17.052 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou. fls. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20724-OPBA

AV. 2 - 17.052 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0333/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57792 - 01.02.016.0522.001.095 e Numeração Predial 191**. Dou. fls. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20725-RYIM

R. 3 - 17.052 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e constroem a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciário:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@sjbta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. _____

Fis.: _____

R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0333/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9F0C.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** às do contrato. Dou fé, São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20740-PAVY

R. 4 - 17.052 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, **André Beranger Vieira**, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e **Ranulfo da Rocha Silva**, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00. **Condições do Financiamento:** 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e Invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20741-MCOT

AV. 5 - 17.052 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.J nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP,

Continua na folha 0002.

Gratify Guarany Ltda. Fone/Fax: (48) 3265-0171 - E-mail: gguarany@guarany.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Folha: 0002
Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.052

Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Viríssimo Júnior, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 - 17.052; Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos - Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1071/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé: São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21, = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52511-WQOE.

AV. 6 - 17.052 - Protocolo nº 61.771 - Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.386, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e subestabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Eizweiler, em que é Exequente: Itaú Unibanco S.A., e como Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Viríssimo Junior, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé: São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53010-2YOC.

AV.7 - 17.052 - Protocolo nº 62.333 - Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé: São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08193-36AM.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registrodeimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.052	Folha: 0002v
AV.8 - 17.052 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024.	
Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08244-3W52. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.052 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024.	
Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08255-Y4SY. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.052 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024.	
Nos termos do Requerimento, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador <u>Roney Nicelão Teixeira Gomes</u> , inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes <u>Roney Nicelão Teixeira Gomes</u> , já qualificado acima e <u>Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest</u> , inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os leilões negativos , tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4 , do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%), ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62065-3F12	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62138-9W18

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.054 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

Fls.: 0001
Ano: 2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 17.054 Data: 22 de março de 2013 CNM: 105320.2.0017054-95

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 29, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 13,81 m² (treze metros e oitenta e um centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 11,33 m²; área comum de 2,4817 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,1929% da área de 1.120,00 m² do terreno; com as confrontações seguintes: Frente (Leste): com vaga de garagem 31; Fundos (Oeste): com vaga de garagem 27; Lado direito (Sul): com área de circulação de garagem; Lado esquerdo (Norte): com vaga de garagem 30".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 10.145,15 (dez mil cento e quarenta e cinco reais e quinze centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficial de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 5,55 - Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18160-4A91

AV. 1 - 17.054 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20726-Q0H1

AV. 2 - 17.054 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0334/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57794 - 01.02.016.0522.001.097 e Numeração Predial 191**. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20727-AG20

R. 3 - 17.054 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada na descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. _____

Fis.: _____

R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0334/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Código de Controle: 9F0C.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e seus filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** As do contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20742-5JM4

R. 4 - 17.054 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, **André Beranger Vieira**, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e **Ranulfo da Rocha Silva**, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00. **Condições do Financiamento:** 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e Invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20743-06X0

AV. 5 - 17.054 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu presidente **Roney Nicellio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP,

Continua na folha 0002

Cartório Guaraná Ltda. Fone/Fax: (48) 3304-2171 - E-mail: gguarani@guaravito.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular


Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

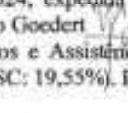
E-mail: crisajoab@stbta@gmail.com | Site: rfsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

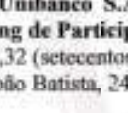
Continuação da matrícula nº 17.054

Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador **Roney Nicélio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 - 17.054; **Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).** **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos - Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1072/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 
Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52516-YDFV.

AV. 6 - 17.054 - Protocolo nº 61.771 - Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.886, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e subestabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84/2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Enzweiler, em que é **Exequente: Itaú Unibanco S.A.**, e como **Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Virissimo Junior**, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE3011-KG7Y.

AV.7 - 17.054 - Protocolo nº 62.333 - Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo **Itaú Unibanco S.A.**, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08194-DZRO.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.054

AV.8 - 17.054 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024.

Folha: 0002v

Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a **indisponibilidade de bens** sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08245-OWKL + Valor do FRJ: Isento.

AV.9 - 17.054 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024.

Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o **cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08256-7AP9. + Valor do FRJ: Isento.

AV.10 - 17.054 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024.

Nos termos do Requerimento, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador Roney Nicelio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes Roney Nicelio Teixeira Gomes, já qualificado acima e Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest, inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os **leilões negativos**, tendo cumpido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o **cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4**, do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 28,73%; TJSC: 19,55%), ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62065-TALJ





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62139-F6DI

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino
Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular
Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000
Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626
E-mail: crisaajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.055 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:


0001
2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS** Fls.: 0001
REGISTRO GERAL Ano: 2013

Matrícula Nº 17.055 Data: 22 de março de 2013 - CNM: 105320.2.0017055-62

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 38, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 13,81 m² (treze metros e oitenta e um centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 11,33 m²; área comum de 2,4817 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,1929% da área de 1.120,00 m² do terreno; com as confrontações seguintes: Frente (Leste): com vaga de garagem 32; Fundos (Oeste): com vaga de garagem 28; Lado direito (Sul): com vaga de garagem 29; Lado esquerdo (Norte): com área de circulação de garagem".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 10.145,15 (dez mil cento e quarenta e cinco reais e quinze centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficial de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18161-4S4G

AV. 1 - 17.055 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20728-511B

AV. 2 - 17.055 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0335/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57795 - 01.02.016.0522.001.098 e Numeração Predial 191. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20729-0YAZ

R. 3 - 17.055 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes aliante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051;

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. _____

Fls.: _____

17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0335/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9F0C.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta e ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** As do contrato Dou fê. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20744-4Z5R

R. 4 - 17.055 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-44**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, **André Beranger Vieira**, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e **Ranulfo da Rocha Silva**, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00. **Condições do Financiamento:** 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fê. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20745-HLIK

AV. 5 - 17.055 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador **Roney Nicélio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP,

Continua na folha 0002

Gratix Quercy Ltda. Fone/Fax: (48) 3265-0171 - E-mail: gquercy@netnet.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoaobatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.055

Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Viríssimo Júnior, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A.** CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 – 17.055; **Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).** **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos – Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1073/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52517-ZOJ3.

AV. 6 – 17.055 – Protocolo nº 61.771 – Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.486, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e substabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84/2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Eazweiler, em que é Exequente: Itaú Unibanco S.A., e como Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Viríssimo Junior, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE33012-QKDZ.

AV.7 – 17.055 – Protocolo nº 62.333 – Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08195-OW77.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatista@gmail.com | Site: rfsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.055	Folha: 0002v
AV.8 - 17.055 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024. Nos termos do protocolo de Indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08246-MP5R. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.055 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024. Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08257-XPGS. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.055 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024. Nos termos do Requerimento, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador <u>Roney Nicélio Teixeira Gomes</u> , inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes <u>Roney Nicélio Teixeira Gomes</u> , já qualificado acima e <u>Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest</u> , inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os leilões negativos , tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4 , do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (FUPESCV: 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\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62067-UTZK	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62140-RGMX

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **17.056** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

0001
2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 17.056 Data: 22 de março de 2013 CNM: 105520.2.0017056-09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 31, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazer, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 13,10 m² (treze metros e dez centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 10,75 m²; área comum de 2,3547 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,1830% da área de 1.120,00 m² do terreno; com as confrontações seguintes: Frente (Leste): com área de circulação de garagem; Fundos (Oeste): com vaga de garagem 29; Lado direito (Sul): com área de circulação de garagem; Lado esquerdo (Norte): com vaga de garagem 32".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazer & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (ME) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazer, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 9.625,81 (nove mil seiscentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficial de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18162-WL63

AV. 1 - 17.056 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazer & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazer, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representado pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazer, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSE/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazer, Centro, São João Batista/SC. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20730-W1QN

AV. 2 - 17.056 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0336/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57796 - 01.02.016.0522.001.099 e Numeração Predial 191**. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20731-081X

R. 3 - 17.056 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outros Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada na descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazer, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazer, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051;

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº _____

Fls. _____

17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0336/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9F0C.C5EB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta e ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** as do contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20746-4QTV

R. 4 - 17.056 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, já qualificado no R. 3; **Credor:** Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, André Heranger Vieira, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e Ranulfo da Rocha Silva, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00. **Condições do Financiamento:** 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20747-8TJD

AV. 5 - 17.056 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP, Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PRO29479316052323V), procede-se a presente
Continua na folha 0002

Gratuito para o usuário. Fone/Fax: (48) 2260-9171 - E-mail: gpo@registroimoveis.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoab@registrodeimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.056

averbação para constar que o Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior, já devidamente qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula** em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 19157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 - 17.056; Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária)**. Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos - Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1074/2024, expedida em data de 04/04/2024, Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52518-VNRZ.

AV. 6 - 17.056 - Protocolo nº 61.771 - Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaú, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.386, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e subestabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Eazweiler, em que é Exequente: Itaú Unibanco S.A., e como Executados: Giulia Burdo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Virissimo Junior, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53013-IY9A.

AV.7 - 17.056 - Protocolo nº 62.333 - Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., neste ato representada por seu procurador Jorge André Ritzmann de Oliveira, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08196-KC38.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.056
AV.8 - 17.056 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024.
Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-1A-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a **indisponibilidade de bens** sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Folha: 0002v

Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08247-AX5G. + Valor do FRJ: Isento.

AV.9 - 17.056 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024.

Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o **cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08258-PZLG. + Valor do FRJ: Isento.

AV.10 - 17.056 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024.

Nos termos do Requerimento, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador Roney Nicelão Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes Roney Nicelão Teixeira Gomes, já qualificando acima e Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest, inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os **leilões negativos**, tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o **cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%), ISS: R\$ 5,66. - R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62068-S5DT





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62141-9YKF

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino
Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular
Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000
Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626
E-mail: crisajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.057 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:


0001
2013

Livro Nº. 2 - **REGISTRO DE IMÓVEIS** Fls.: 0001
REGISTRO GERAL Ano: 2013

Matrícula Nº 17.057 Data: 22 de março de 2013 - CNM: 105320.2.0017057-85

IDENTIFICACAO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 32, localizada no Pavimento Térreo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 13,10 m² (treze metros e dez centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 10,75 m²; área comum de 2,3547 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,1830% da área de 1.120,00 m² do terreno; com as confrontações seguintes: Frente (Leste): com área de circulação de garagem; Fundos (Oeste): com vaga de garagem 30; Lado direito (Sul): com vaga de garagem 31; Lado esquerdo (Norte): com área de circulação de garagem".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 9.625,81 (nove mil seiscentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

TITULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18166-D2N8

AV. 1 - 17.057 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou fl. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20732-T18C

AV. 2 - 17.057 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0329/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 57797 - 01.02.016.0522.001.100 e Numeração Predial 191. Dou fl. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20733-069Z

R. 3 - 17.057 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada na descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificado na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, CPF 042.657.259-96, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores vendem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel) nº 1499900001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRJ boleto nº 5800095781 no valor de R\$ 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabotatista@gmail.com | Site: rfsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº _____

Fis.: _____

0329/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9FOC.CSEB.B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** As do contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20748-WE9Q

R. 4 - 17.057 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo**

Júnior, já qualificado no R. 3; **Credor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, **André Berninger Vieira**, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e **Ranulfo da Rocha Silva**, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00.

Condições do Financiamento: 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e Invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Observação: A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 128,12 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20749-1J89

AV. 5 - 17.057 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador **Roney Nicélio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.J nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP, Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Virissimo Júnior**, já devidamente

Continua na folha 0002

Gráfica Quaterny Ltda. Fone/Fax: (48) 3385-0171 - E-mail: ggc@quaterny.com.br





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC LIVRO 2 - REGISTRO GERAL.

Folha: 0002

Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.057

qualificado no R.3, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida nos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 - 17.057; Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos - Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1075/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert**

Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52519-YS32.

AV. 6 - 17.057 - Protocolo nº 61.771 - Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.386, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e substabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extrada dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Eazweiler, em que é **Exequente: Itaú Unibanco S.A.**, e como **Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Virissimo Junior**, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53014-7J20.

AV.7 - 17.057 - Protocolo nº 62.333 - Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo **Itaú Unibanco S.A.**, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 10/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08197-2SQE.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatisa@gmail.com | Site: rfsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.057	Folha: 0002v
AV.8 - 17.057 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024.	
Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-IA-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDI.08248-EM26. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.057 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024.	
Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDI.08259-VPDB. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.057 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024.	
Nos termos do Requerimento, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador <u>Roney Nicélio Teixeira Gomes</u> , inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por <u>Itaú Unibanco S.A.</u> , já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes <u>Roney Nicélio Teixeira Gomes</u> , já qualificado acima e <u>Miriam Barbosa dos Anjos Galbrest</u> , inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os leilões negativos , tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4 do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. - R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62069-FHBZ	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62142-09ZT

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaajoab@registroimoveis.com.br | Site: rlsjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 17.076 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. 000
Ano: 2023

Livro Nº. 2-

Matrícula Nº 17.076 Data: 22 de março de 2013 CNH: 105320.2.0017076-29

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: "Uma Garagem nº 66, localizada no Pavimento Subsolo - Residencial Villa Real, localizado na Rua Francisco Mazera, Bairro Centro, neste Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 13,10 m² (treze metros e dez centímetros quadrados), com a área privativa coberta de 00,00 m²; área privativa descoberta (terraço) 00,00 m²; vaga de garagem com 10,75 m²; área comum de 2,3547 m²; correspondente à fração ideal do solo de 0,1830% da área de "1.120,00" m² do terreno; com as confrontações seguintes: Frente (Leste): com vaga de garagem 64; Fundos (Oeste): com vaga de garagem 68; Lado direito (Sul): com vaga de garagem 67; Lado esquerdo (Norte): com área de circulação de garagem".

PROPRIETARIA: Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (ME) número 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, 95, Sala 01, Cardoso, São João Batista/SC.

VALOR: R\$ 9.625,81 (nove mil seiscentos e vinte e cinco reais e oitenta e um centavos).

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Oficial de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 13.087, fls. 0001 do livro 2, em data de 05/10/2010. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 5,55 + Selo Normal: R\$ 1,35 - Total: R\$ 6,90 - Selo: CZK18189-Q249

AV. 1 - 17.076 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Décima Primeira Alteração, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC em 15/06/2020, Arquivamento 20204018811, Protocolo 204018811 de 12/06/2020, NIRE 42204462449 e Certidão Simplificada expedida em 28/04/2021, procede-se averbação para constar que a empresa Deivis Francisco Mazera & CIA Ltda., já qualificada na descrição do imóvel, passou a denominar-se Difcon Empreendimentos Ltda., CNPJ 11.687.139/0001-71, com sede na Rua Francisco Mazera, nº 75, Setor Administrativo, bairro Centro, Município de São João Batista/SC, representada pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, CPF 003.591.509-93, RG 3191889 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, Centro, São João Batista/SC. Dou fé: São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20734-NMIB

AV. 2 - 17.076 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
De acordo com Certidão de Imóvel nº 0337/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 13/05/2021, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 87816 - 01.02.016.0522.001.119 e Numeração Predial 191**. Dou fé: São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 90,56 + Selo Normal: R\$ 2,82 - Total: R\$ 93,38 - Selo de fiscalização: GCY20735-3PVY

R. 3 - 17.076 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.
Título - Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10157969206, datado de 27/04/2021 na Cidade de São Paulo/SP. Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública (em conformidade com o artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964), as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de compra, venda e financiamento de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, conforme Lei 9.514/1997. **Vendedor:** Difcon Empreendimentos Ltda., já qualificada na descrição do imóvel e AV. 1, representada neste ato pelo sócio administrador, Deivis Francisco Mazera, já qualificando na AV. 1; **Comprador e Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Viríssimo Júnior, CPF 042.657.259-06, CNH 01888237620 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Mazera, 191, Residencial Villa Real - Cobertura, Centro, São João Batista/SC. **Objeto da Venda:** Os vendedores venderem e transferem a Garagem objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 14999000001638310-2 no valor de R\$ 42.500,00 pago em 12/05/2021 (ITBI referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi recolhido o FRI boleto nº 5800095781 no valor de

Continua no verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº _____

Fis.: _____

RS 1.158,41, pago em 21/05/2021 (FRJ referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.043; 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076). Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 0337/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em data de 13/05/2021. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 9F0C.CSEB,B483.7E0F emitida às 11:17:11 do dia 13/05/2021 (hora e data de Brasília) válida até 09/11/2021 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta e ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras condições:** às do contrato, Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos: RS 128,12 + Selo Normal: RS 2,82 - Total: RS 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20750-MVMQ

R. 4 - 17.076 - Protocolo nº 54.323 - Datado de 14/05/2021.

Título - Contrato nº 10157969206, mencionado no R. 3. **Devedor Fiduciante:** Luiz Carlos Virissimo Júnior, já qualificado no R. 3; **Credor:** Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, representada por seus procuradores, André Beranger Vieira, CPF 297.484.678-56, RG 32.569.681-0, brasileiro, casado, consultor e Ranulfo da Rocha Silva, CPF 222.833.068-09, RG 35.228.251-4, brasileiro, casado, consultor, conforme Instrumento Público de Procuração lavrada pelo 13º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, em 23/10/2020, no Livro nº 5.269, às fls. 281/284. **Valor de Compra e Venda do Imóvel:** O valor total da compra e venda é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), sendo R\$ 1.560.000,00 referente à compra e venda do apartamento e R\$ 140.000,00 referente à compra e venda das garagens objeto das matrículas nº 17.051; 17.052; 17.054; 17.055; 17.056; 17.057; e 17.076 sendo o **valor individual** de R\$ 20.000,00; Recursos Próprios: R\$ 600.000,00; Recursos Concedidos deste Financiamento: R\$ 1.100.000,00. **Condições do Financiamento:** 1) Taxa efetiva anual de juros: 5,9150%; 2) Taxa nominal anual de juros: 5,7604%; 2.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 3) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; 4) Taxa nominal mensal de juros: 0,4800%; 4.1) Taxa de Juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; 5) Prazo de amortização: 360 meses; 6) Sistema de amortização: SAC; 7) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; 8) Data de vencimento da primeira prestação: 27/05/2021; 9) Data de vencimento da última prestação: 27/04/2051; 10) Modo de pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente; 11) Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 6,7700%; 12) Custo efetivo total (CET) mensal: 0,5500%; 13) Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; 14) Valor total da prestação mensal: R\$ 8.730,44; 15) Valor da Amortização do saldo devedor: R\$ 3.055,55; 16) Valor dos juros: R\$ 5.280,41; 17) Valor do prêmio de seguro - morte e invalidez Permanente: R\$ 300,30; 18) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 94,18;; **Garantia:** Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 19 de maio de 2021. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert
Emolumentos: RS 128,12 + Selo Normal: RS 2,82 - Total: RS 130,94 - Selo de fiscalização: GCY20751-F11.W

AV. 5 - 17.076 - Protocolo nº 61.612 - Datado de 20/03/2024.

Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, para Consolidação da Propriedade, datado de 20/03/2024, assinado por seu procurador Roney Nicólio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, conforme instrumento Público de Procuração, lavrado pelo 13º Tabelião de Notas da Capital São Paulo/SP,

Continua na folha 0002

Ofício Guiany Ltd. Fone/Fax: (48) 3265-0171 - E-mail: gguany@netvix.com.br

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

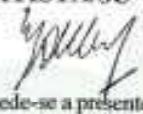
Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

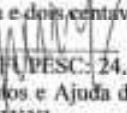
E-mail: crisaajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC Folha: 0002 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Ano: 2024

Continuação da matrícula nº 17.076

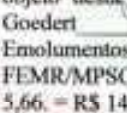
Livro 5.503, fls. 021/022 (selo de fiscalização: 1112031PR029479316052323V), procede-se a presente averbação para constar que o **Devedor Fiduciante: Luiz Carlos Viríssimo Júnior**, já devidamente qualificado no R.J, foi devidamente e legalmente intimado conforme certidão de intimação expedida aos 25/01/2024, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuasse o pagamento referente ao contrato, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), **procede-se a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária: Itaú Unibanco S.A.** CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, neste ato representada por seu procurador **Roney Nicélio Teixeira Gomes**, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124 SSP/SP, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SP 224.337, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 121, Centro, São Paulo/SP, relativa à Alienação Fiduciária em Garantia estipulada no Contrato nº 10157969206, firmado em 27/04/2021, instituído sob o R.4 - 17.076; **Valor da Consolidação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).** **A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária).** Foi recolhido ITBI nº 2027274 no valor de R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais), pagos em 18/03/2024. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos - Prefeitura Municipal de São João Batista/SC, nº 1077/2024, expedida em data de 04/04/2024. Dou fé. São João Batista, 17 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 
Emolumentos: R\$ 84,29 + Valor do FRJ: 19,15 (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\$ 4,21. = R\$ 107,65. Selo de fiscalização: HCE52511-6G96.

AV. 6 - 17.076 - Protocolo nº 61.771 - Datado de 09/04/2024.

Em vista do requerimento apresentado por **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Itaúsa, São Paulo/SP, datado de 09/04/2024, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, inscrito no CPF nº 895.860.779-34, Cédula de Identidade Profissional n. OAB/SC 11.985 e OAB/PR 58.886, brasileiro, casado, advogado, com endereço profissional na Rua Frederico Guilherme Busch, n. 87, 1º, 2º, 3º e 4º andares, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, conforme procuração e subestabelecimento apresentados, e Certidão expedida pelo 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, extraída dos autos nº 5018150-84.2024.8.24.0930, datada de 09/04/2024, em cumprimento ao que determina o art. 828 do CPC, procede-se averbação para constar que foi distribuída ao 4º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis/SC, ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada no dia 29/02/2024, admitida pelo Juiz de Direito, Dr. Romano José Enzweiler, em que é **Exequente: Itaú Unibanco S.A.**, e como **Executados: Giulia Bardo Comércio, Importação e Exportação Ltda, LS2 Holding de Participação Ltda e Luiz Carlos Viríssimo Junior**, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 782.448,32 (setecentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Dou fé. São João Batista, 24 de abril de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66 = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HCE53015-1KX1.

AV.7 - 17.076 - Protocolo nº 62.333 - Datado de 11/06/2024.

Em vista do requerimento apresentado pelo **Itaú Unibanco S.A.**, neste ato representada por seu procurador **Jorge André Ritzmann de Oliveira**, ambos devidamente qualificados na AV. 6 desta matrícula, datado de 11/06/2024, procede-se o **cancelamento da averbação do Art. 828 do CPC referente a AV. 6** do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert 

Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%). ISS: R\$ 5,66. = R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HDL08198-314G.





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre João nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisajoabatlsta@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

Continuação da Matrícula nº 17.076	Folha: 0002v
AV.8 - 17.076 - Protocolo nº 62.189 - Datado de 27/05/2024. Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202405.2422.03348011-1A-480, processo nº 00006088220125060002, fornecido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24/05/2024, procede-se a averbação para constar a <u>indisponibilidade de bens</u> sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08249-BG66. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.9 - 17.076 - Protocolo nº 62.241 - Datado de 03/06/2024. Nos termos do Despacho, extraída dos autos nº 0000608-82.2012.5.06.0002/SC, expedido pela 2ª Vara do Trabalho do Recife, assinada pela Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Leonardo Pessoa Burgos, em 29/05/2024, procede-se o <u>cancelamento da indisponibilidade referente a AV. 8</u> do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 27 de junho de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HDL08260-O611. + Valor do FRJ: Isento.	
AV.10 - 17.076 - Protocolo nº 62.978 - Datado de 19/08/2024. Nos termos do Requerimento, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 15/08/2024, assinado pelo seu procurador Roney Nicélio Teixeira Gomes, inscrito no CPF nº 036.840.336-00, C.I nº 8.951.124, brasileiro, casado, advogado, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N) e Termo de Quitação, expedido por Itaú Unibanco S.A, já qualificado no R.4, datado de 17/06/2024, assinado por seus representantes Roney Nicélio Teixeira Gomes, já qualificado acima e Miriam Barbosa dos Anjos Galbresi, inscrita no CPF nº 158.579.588-73, C.I nº 22.916.273-3, brasileira, casada, advogada, conforme procuração lavrada no livro 11.608, fls. 325, datado de 10/07/2024 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Selo de Fiscalização: 1137871CE000000002090424N), procede-se averbação para constar os <u>leilões negativos</u> , tendo cumprido o que determina a Lei nº 9.514/97 em seu artigo 27, parágrafo 1º e 5º, bem como o <u>cancelamento da alienação fiduciária referente ao R.4</u> , do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. São João Batista, 03 de setembro de 2024. O Oficial Waldir Feliciano Goedert	
Emolumentos: R\$ 113,24 + Valor do FRJ: 25,73 (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%), ISS: R\$ 5,66. - R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HFV62070-6QM8	





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: rlsjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 04 de setembro de 2024

Waldir Feliciano Goedert - Oficial

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HFV62143-ZID7

Confira os dados do ato em:

www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por WALDIR FELICIANO GOEDERT (103.033.169-34)

Página 5 de 5

