

CNM: 107565.2.0030211-96

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAÇADOR



[Assinatura]
RUBRICA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
30.211

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, sem benfeitorias, com área de **500,00m²** (quinhentos metros quadrados), constituído pelo lote nº 13, da quadra C, do Loteamento Romeu Sorgatto, situado na Rua Holanda, nesta Cidade de Caçador-SC, estando localizado a 37,20 metros da esquina com a Rua Líbano, confrontando: Frente com a Rua Holanda, medindo 15,00 metros; Fundos com o lote nº 17, medindo 15,00 metros; Lado Direito com Zilio Baseggio, medindo 33,30 metros; Lado Esquerdo com o lote nº 14, medindo 33,30 metros.

PROPRIETÁRIOS: **ROMEUS SORGATTO** e sua mulher **IRACEMA ZARDO SORGATTO**, casados pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, brasileiros, ele aposentado, nascido em 23-09-1925, portador da Carteira de Identidade RG nº 10R/149.479/SC e inscrito no CPF sob nº 003.365.999-00, ela do lar, nascida em 28-02-1933, portadora da Carteira de Identidade RG nº 490.115/SC e inscrita no CPF sob nº 038.896.629-78, residentes e domiciliados na Rua Libano, s/nº, Bairro Sorgatto, nesta cidade de Caçador-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 24364 do Registro Geral deste Ofício Imobiliário. Caçador, 12 de abril de 2013. Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial: *[Assinatura]*

AV-1/30211 - COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 90.197 em 09/12/2013, instruído com documentos competentes, **fica averbada** a complementação da qualificação dos proprietários que é a seguinte: **ROMEUS SORGATTO** e sua mulher **IRACEMA ZARDO SORGATTO**, casados em 31/03/1951, pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiros, ele aposentado, nascido em 23/09/1925, portador da Carteira de Identidade RG nº 149.479/SC e inscrito no CPF sob nº 003.365.999-00, ela do lar, nascida em 28/02/1933, portadora da Carteira de Identidade RG nº 490.115/SC e inscrita no CPF sob nº 038.896.629-78, residentes e domiciliados na Rua Justina Baseggio Sorgatto, nº 30, Bairro Sorgatto, nesta Cidade de Caçador-SC. (Protocolo nº 90.197 em 09/12/2013). (Emolumentos: R\$ 69,65). (Selo pago - 1 ato - nº DHQ23482-XUT1. Valor: R\$1,35). Caçador, 20 de dezembro de 2013. Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial: *[Assinatura]*

R-2/30211 - TRANSFERÊNCIA. Conforme Mandado Judicial emanado dos Autos de Regularização do Loteamento Romeu Sorgatto (Projeto Lar Legal - Provimento nº 37/99 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina), Autos de nº 012.03.005894-7, emitido pelo Dr. Fabiano da Silva, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Caçador-SC, em 23-08-2005, **fica registrada** a transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor de **HELENICE MARIANI**, brasileira, separada, turismóloga, nascida em 31/05/1965, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.942.730/SC e inscrita no CPF sob nº 476.574.999-15, residente e domiciliada na Rua Holanda, nº 8, Bairro Sorgatto, nesta Cidade de Caçador-SC. **VALOR VENAL (ITBI): R\$ 100.000,00** (cem mil reais). **Base de cálculo para emolumentos e FRJ (Art. 522-A, II do CNECJ/SC): R\$ 100.000,00** (cem mil reais). **Foram apresentados** e encontram-se arquivados: 1) Certidão de Casamento em nome de Romeu Sorgatto e Iracema Zardo Sorgatto; 2) Certidão de Casamento em nome de Helenice Mariani, contendo a averbação de sua separação; 3) Comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão Sobre Bens Imóveis - ITBI; 4) Certidão Negativa de Débitos Municipais; 5) Comprovante de recolhimento do FRJ no valor de R\$ 300,00, conforme boleto nº 50020.0987.5279, pago em 18/12/2013, no Banco do Brasil S.A., autenticação nº 5.31E.46D.CA9.CC5.FBC. DOI emitida. (Protocolo nº 90.197 em 09/12/2013). (Emolumentos: R\$ 802,85 = integral). (Selo pago - 1 ato - nº DHQ23486-TFEE. Valor: R\$1,35). Caçador, 20 de dezembro de 2013. Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial: *[Assinatura]*

AV-3/30211 - NÚMERO DA INSCRIÇÃO CADASTRAL. Conforme requerimento arquivado

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
30.211

Consulte a autenticidade desta certidão em: <https://1ricacador-sc.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura>, utilizando o código de verificação PZDP-V3TG-EEA7-99NS.

CNM: 107565.2.0030211-96

CONTINUAÇÃO

e prenotado neste Ofício sob nº 90.197 em 09/12/2013, instruído com documento competente, **fica averbado** que o número da inscrição cadastral do imóvel objeto da presente matrícula junto à Prefeitura Municipal de Caçador-SC é: **001.05.087.0300.001.001**. (Protocolo nº 90.197 em 9/12/2013). (Emolumentos: R\$ 75,30). (Selo pago - 1 ato - nº DHQ23483-KZDE. Valor: R\$1,35). Caçador, 20 de dezembro de 2013. Dou fé. Renato Martins Silva - Oficial:

AV-4/30211 - CONSTRUÇÃO. Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº 100.202 em 05/04/2016, instruído com o "Habite-se" de nº 116/2016, emitido pela Prefeitura Municipal de Caçador-SC, em 16/03/2016, dele constando a emissão do alvará de construção nº 134/2016, bem como com a planta baixa devidamente aprovada pela municipalidade, **fica averbado que sobre o terreno objeto da presente matrícula foi edificada uma residência unifamiliar, em alvenaria, de 01 pavimento, com área de 150,34m², contendo o nº 8 para a Rua Holanda. Valor declarado para fins do Art. 502, II do CNECJ/SC: R\$ 100.000,00. Foram apresentados os seguintes documentos:** Anotação de Responsabilidade Técnica em nome do Engenheiro Dario Francio, emitida pelo CREA-SC, em 31/10/2002. **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000642016-88888345, válida até 26/09/2016.** Comprovante de Recolhimento do FRJ no valor de R\$ 300,00, conforme boleto nº 50020.1211.8131, pago em 14/03/2016, no Banco do Brasil S.A., autenticação nº C.93D.735.F76.C95.23F. (Emolumentos: R\$ 297,69). (Selo pago - 1 ato - nº EFM13985-ZPZ7. Valor: R\$1,70). Caçador, 08 de abril de 2016. Dou fé. **Deysiane Dräger - Escrevente:**

R-5/30211 - COMPRA E VENDA sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula (terreno e benfeitoria), conforme Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, contrato de Financiamento nº 0010214694, datado de 09/04/2021. **TRANSMITENTE: HELENICE MARIANI**, brasileira, separada judicialmente, declarando não conviver em união estável, turismóloga, nascida em 31/05/1965, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.942.730/SC e inscrita no CPF sob nº 476.574.999-15, residente e domiciliada na Rua Olavo Bilac, nº 824, Bairro Jardim Eldorado, na Cidade de Palhoça/SC. **ADQUIRENTES: DIEGO OLIMPIO CARNEIRO BASEGGIO**, brasileiro, solteiro, gerente de relacionamento, nascido em 03/06/1986, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.202.918/SC e inscrito no CPF sob nº 064.152.249-56 e **SUELIN GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, administradora, nascida em 21/07/1989, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.070.030/SC e inscrita no CPF sob nº 067.715.919-64, residentes e domiciliados na Rua Lages, nº 317, Bairro Berger, na Cidade de Caçador/SC, os quais declaram conviver em união estável entre si. **VALOR TOTAL DO CONTRATO: R\$400.000,00**, sendo composto pela integralização dos Recursos Próprios: R\$13.152,13, Recursos de FGTS: R\$66.847,87 e pelo Valor de Financiamento: R\$320.000,00, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. **VALOR VENAL (ITBI): R\$400.000,00.** **Constam do Contrato:** Que foram apresentadas as Certidões Negativas de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias referentes ao imóvel objeto desta matrícula; Negativa de Tributos Municipais. **Consta ainda:** Que a transmitente declara que não é contribuinte obrigatória da Previdência Social e/ou produtora rural. Que não houve intermediação de corretor de imóveis. **Foram apresentados:** Comprovante de pagamento do ITBI; Comprovante do recolhimento do FRJ no valor de R\$240,00, conforme boleto nº 5800060473, pago em 14/04/2021, sob autenticação nº M8835916208713F91A90D3D - Santander. **Demais Condições:** As constantes do contrato. DOI - Emitida. (Protocolo nº 120.013 em 13/04/2021). (Emolumentos: R\$967,15, observadas as disposições das Leis nºs 6.015/73 e 6.941/81). (Selo pago - 1 ato - nº GCG17379-AOSI. Valor: R\$2,82). Caçador, 15 de abril de 2021. Dou fé. **Marcelo Luiz do Nascimento - Escrevente:**

R-6/30211 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Contrato já caracterizado no R-5 supra. **DEVEDORES FIDUCIANTES: DIEGO OLIMPIO CARNEIRO BASEGGIO e SUELIN GONÇALVES DOS SANTOS**, já qualificados no R-5 supra. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, na Cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº

SEGUE

NM: 107565.2.0030211-96

FICHA Nº

02 - 30.211

RUBRICA

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 30.211

90.400.888/0001-42, representado por suas procuradoras **Cristiane Carniel**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1073032672 e inscrita no CPF sob nº 940.399.170-49 e **Juliana Aparecida Zatta**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 37226398 e inscrita no CPF sob nº 007.291.899-37, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, às fls. 337, do livro 11195, em 01/12/2020 e Substabelecimento de Procuração Lavrado no 10º Ofício de Notas de São Paulo/SP, às fls. 335/338, do livro 2744, em 15/01/2021, devidamente confirmados em 09/04/2021. **Valor Total de Avaliação e Venda em Público Leilão:** R\$431.000,00. **Valor Total do Financiamento:** R\$320.000,00. **Taxa de Juros Sem Bonificação:** Taxa efetiva de juros anual: 10,0000%. Taxa nominal de juros anual: 9,5690%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%. Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. **Taxa de Juros Bonificada:** Taxa efetiva de juros anual: 6,9900%. Taxa nominal de juros anual: 6,7756%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,5646%. Taxa nominal de juros mensal: 0,5646%. **Prazo de Amortização:** 420 meses. **Sistema de Amortização:** SAC. **Data de Vencimento da Primeira Prestação:** 09/05/2021. **Data de Vencimento do Financiamento:** 09/04/2056. **Valor Total do Encargo Mensal:** R\$2.682,31. **Participação:** DIEGO OLIMPIO CARNEIRO BASEGGIO = 65,92% e SUELIN GONÇALVES DOS SANTOS = 34,08%. **Alienação Fiduciária:** Para garantir todas as obrigações do contrato, os devedores fiduciários alienam fiduciariamente ao Credor, o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. **Consta do Contrato:** Que os adquirentes declaram que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social e/ou produtores rurais. **FRJ:** Conforme enunciado no R-5 supra. **Demais Condições:** As constantes do contrato. (Protocolo nº 120.013 em 13/04/2021). (Emolumentos: R\$805,96, com redução de 50% - SFH, conforme previsto nas Leis nºs 6.015/73 e 6.941/81). (Selo pago - 1 ato - nº GCG17380-SL3X. Valor: R\$2,82). Caçador, 15 de abril de 2021. Dou fé. Marcelo Luiz do Nascimento - Escrevente.

AV-7/30211 - RETIFICAÇÃO OBJETIVA. Conforme documentação arquivada e prenotada sob nº 125.016 em 20/05/2022, **fica averbado** que o correto número da benfeitoria constante da AV-4 supra é nº **10**. (Emolumentos: R\$100,00). (Selo pago - 1 ato - nº GMB50829-RYWD. Valor: R\$3,11). Caçador, 23 de maio de 2022. Dou fé. Eduarda da Silva Rosa - Escrevente.

AV-8/30.211 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Certifico que através do requerimento firmado pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bairro Vila Olímpia, Bloco A, na cidade de São Paulo/SP, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, contrato de Financiamento nº 0010214694, datado de 09/04/2021, registrado sob nº R-6/30.211, e observando-se as notificações dos fiduciários **DIEGO OLIMPIO CARNEIRO BASEGGIO**, brasileiro, solteiro, nascido em 03/06/1986, inscrito no CPF sob nº 064.152.249-56, residente e domiciliado na Rua Lages, nº 317, Bairro Berger, nesta Cidade de Caçador/SC e **SUELIN GONÇALVES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, nascida em 21/07/1989, inscrita no CPF sob nº 067.715.919-64, residente e domiciliada na Rua Lages, nº 317, Bairro Berger, nesta Cidade de Caçador/SC, os quais bem e cientes ficaram, e tendo transcorrido o prazo de 45 dias úteis sem que ocorresse a purgação da mora, promove-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA** em favor do Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado. **Valor Original da Dívida: R\$400.000,00. Valor para fins do Art. 320, II, do CNECJ/SC: R\$580.000,00.** O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi recolhido no valor de R\$8.620,00 sobre o **Valor Fiscal (ITBI): R\$431.000,00.** DOI Emitida. (Protocolo nº 142.784 em 18/03/2026). (Emolumentos: R\$1.169,93. ISS: R\$58,50. Selo de fiscalização: HUQ41881-G5M3). Valor do FRJ: R\$265,92 FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;

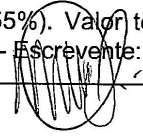
Continua no verso

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 30.211

CNM: 107565.2.0030211-96

Ficha 02 Verso

Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor total: R\$1.494,35. Caçador, 13 de abril de 2026. Dou fé. Rafael Juliano Piccinini - Escrivente:



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 30.211 (até Av/R.8)

CERTIFICO, que até a data abaixo mencionada é tudo o que consta nesta matrícula da qual extraí a presente certidão.

Certidão válida por trinta dias.
O referido é verdade e dou fé.
Caçador/SC, 14 de abril de 2026

-
- () Renato Martins Silva - Oficial
 - () Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta
 - () Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto
 - () Rafael Juliano Piccinini - Escrevente
 - () Guylherme Ribeiro - Escrevente
 - () Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente

Documento assinado digitalmente por RENATO MARTINS SILVA (790.809.876-20)
Protocolo nº: 142.784

Emolumentos:

01. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós R\$0,00
ISS: R\$0,00
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC:24,42%; OAB, Peritos e Assistência:
até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
Total: R\$ 0,00

