



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIR TEOR - MATRÍCULA Nº 12.708



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 104885.2.0012708-13

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE L A G E S S.C.

Matrícula	Folhas
12.708	01

LAGES(SC) 04 de Agosto 19 88

Identificação do imóvel: Um lote de terras sob nº "10", da quadra S, do Loteamento São Marcos, aprovado pelo Decreto nº 353 em 17/05/1972, situado nesta cidade de Lages-SC., no Bairro Copacabana ou Santa Helena, com a área superficial de 358,80ms², e confronta: ao Norte, 12,00ms com o lote nº 09; ao Sul, 12,00ms, com a rua Vicente Feola; ao Leste, 29,80ms, com o lote nº 07; e ao Oeste, na extensão de 30,00ms, com o lote nº 14. PROPRIETÁRIOS:= IVO ZANIOL; JOSÉ ZANIOL; QUINTO LUIZ VERONESE. TÍTULO AQUISITIVO:= transcrito sob nº 43.097, A OFICIAL.

R-1/12.708 := PELA ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, DE BEM IMÓVEL, DATADA DE 21 DE JUNHO DE 1988, lavrada as fls. 14/22, livro 048, do Cartório da 4ª Tabela de Notas desta cidade de Lages-SC., OS OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS, IVO ZANIOL, CI nº 7003283988-SSP/RS, e sua mulher dona Annita Theodora Tasso Zaniol, CI nº 1003282207-SSP/RS, CPF nº 032.577.200-25, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados à rua Padre Feijó nº 687, na cidade de São Marcos-RS. JOSÉ ZANIOL, CI nº RG.310.958-PR, e sua mulher dona Rachel Yara D'Assunção Zaniol, CI nº RG.115.250-PR, CPF nº 005.250.909-59, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados à Avenida Luiz Xavier, nº 68, Apto. nº 620, na cidade de Curitiba-PR. QUINTO LUIZ VERONESE, CI nº 1.767.271-PR, e sua mulher dona Maria Luiza Zaniol Veronese, CI nº 48.452 da 143ª ZE-PR, CPF nº 005.543.080-53, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de Cascavel-PR, todos brasileiros, maiores e capazes, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, todos neste ato representados por seu bastante procurador Altenir Schmitz. Que em virtude de divisão supra, fica pertencendo o imóvel da presente matrícula, única e exclusivamente ao condômino, Sr. IVO ZANIOL, e sua mulher dona Annita Theodora Tasso Zaniol, já qualificados, pelo valor de CZ\$ 100.000,00. DOU FÉ. LAGES, 04 DE AGOSTO DE 1988. A OFICIAL.

:= R-2/12.708:= PELA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS DATADA DE 25 DE MAIO DE 1.990, lavrada às fls. 096 do Livro 090, do 4º Tabelionato, desta cidade e Comarca de Lages-SC; Os Outorgantes Vendedores:= IVO ZANIOL e sua mulher ANNITA THEODORA TASSO ZANIOL, já qualificados, neste ato representados por seu bastante procurador, Sr. Altenir Schmitz, portador da C.I. 8/R-61.156-SC e inscrito no CPF 256.167.309-04, brasileiro, casado, corretor de imóveis, domiciliado e residente nesta cidade e Comarca de Lages-SC; VENDERAM PELO PREÇO TOTAL/CERTO E AJUSTADO DE Cr\$ 35.000,00. Ao Outorgado Comprador:= CELSO ADEMAR OLIVEIRA FERNANDES, manipulador de medicamentos, portador da C.I. 8/R-1.960.472 e inscrito no CPF nº 633.114.889-20, brasileiro, casado com Lecir Ramos Arruda Fernandes, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com firme pacto antenupcial devidamente registrado sob nº 3.460, neste Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Lages, residente e domiciliado à Rua Manaus, nº 228, nesta cidade e Comarca de Lages-SC. A TOTALIDADE DO IMÓVEL = CONSTANTE DA MATRÍCULA SUPRA. Dito imóvel localizado no lado par da Rua Vicente Feola, distante 48,00mts, da esquina formada pela Rua Telmo Vieira Ribeiro, no bairro Copacabana; Cadastrado na PML como setor 740, Zona 103, Quadra 002, Lote 060. DOU FÉ. LAGES, 23 DE AGOSTO DE 1.990. A OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO.=

(Continua no Verso)

Continua na Próxima Página



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIR TEOR - MATRÍCULA Nº 12.708



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0012708-13

Matrícula
12.708

Folhas
01v

Em virtude da informatização dos atos praticados nas matrículas deste Serviço de Registros, devidamente autorizada pela Direção do Foro desta Comarca através do ofício 039-10 de 19.05.2010, a presente matrícula de nº 12.708 continua a fls. 02 onde estão praticados os atos (registros e/ou averbações) subsequentes da mesma.

Lages, 13 de Abril de 2003

Terezinha Blömer Conradi

(Continua as Fls. nº. 02)

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQY6F-4DN7W-EB59Q-ZZ8J3>



Valide aqui
este documento



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIR TEOR - MATRÍCULA Nº 12.708



1º OFÍCIO DE
LAGES - SC

Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0012708-13

Matrícula: 12.708

Fls: 02

AV.-3/12.708: Averbação de CNM - Código Nacional de Matrícula nº 10488.2.0012708-21, nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/1973. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 103.788 de 21 de março de 2023. Emol. Sem Custas. Provimento nº 89/2019 - CNJ. Selo de fiscalização: GSE11354-9W1Y Dou fé. Lages, 15 de abril de 2023.

Terezinha Blömer Conradi
Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-4/12.708: CONSTRUÇÃO: Procede-se a presente averbação a requerimento de Lecir Ramos Arruda Fernandes, datado de 26 de abril de 2023, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construída uma **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com todas as suas instalações em geral completas, com a área edificada de **60,00m²** (sessenta metros quadrados) a qual recebeu o nº "227", para fins de localização e endereçamento, tudo conforme Alvará para Construção sob o nº 591/90/A, aprovado em 19 de setembro de 1990 e datado de 05 de maio de 2023, Habite-se sob o nº 4458-22-LGES-HAB, datado de 12 de janeiro de 2023, expedidos pela P.M.L; Declaração de Isenção datada de 25 de abril de 2023, (conforme IN RFB nº 971/2009, art. 370 e disposto do inciso VIII, art. 30 da Lei 8.212/91, combinado com o art. 45 do Regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social-ROCSS, aprovado pelo Decreto 2.173/97), documentos estes que ficam arquivados neste Ofício. Atribuído à construção o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Protocolo nº 105.325, em 22 de Maio de 2023. Emol. R\$ 224,89. ISS. 4,50. FRJ 51,11 (destinação, 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$ 280,50. Selo de fiscalização: GRE68838-QFUG - Dou fé. Lages, 08 de Junho de 2023.

Terezinha Blömer Conradi
Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-5/12.708: AMPLIAÇÃO: Procede-se a presente averbação a requerimento de Lecir Ramos Arruda Fernandes, datado de 21 de Março de 2023, para constar que a casa com a área edificada de **60,00m²** (sessenta metros quadrados), acima averbada, foi ampliada em mais 70,19m² (setenta metros e dezenove decímetros quadrados) em alvenaria, conforme Alvará para Construção sob o nº 1908/22-LGS-NEW, aprovado em 27 de Outubro de 2022, Habite-se sob o nº 4458-22-LGES-HAB, datado de 12 de janeiro de 2023, expedidos pela P.M.L; C.N.D da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Aferição: 90.014.19458/67-001, emitida em 21 de março de 2023, perfazendo a construção a área total construída de **130,19m²**, (cento e trinta metros e dezenove decímetros quadrados). Atribuído à ampliação o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais); documentos estes que ficam arquivados neste Ofício. Protocolo nº 105.711, em 12 de Junho de 2023. Emol. R\$ 224,89. ISS R\$ 4,50. FRJ R\$ 51,11 (destinação, 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$ 280,50. Selo de fiscalização: GRE69069-BNPR - Dou fé. Lages, 12 de Junho de 2023.

Rosane Muniz da Silva
Rosane Muniz da Silva - Oficial Substituta.

- continua no verso -

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIR TEOR - MATRÍCULA Nº 12.708



1º OFÍCIO DE
LAGES - SC

Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0012708-13

Continuação da Matrícula nº: 12.708

Fls: 02v /

R.-6/12.708: PELO CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO Nº 0010403754 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, com eficácia de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966; datado de 07 de novembro de 2023, os proprietários: CELSO ADEMAR OLIVEIRA FERNANDES, RG nº 4.666.209-0 SSP/SC, CPF nº 633.114.889-20, analista, e seu cônjuge, LECIR RAMOS ARRUDA FERNANDES, RG nº 2.700.617-SESP/SC, CPF nº 776.643.459-87, dt. nasc.: 26/04/1969 (54 anos), empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, cujo Pacto Antenupcial acha-se registrado sob nº 3.460, no livro nº 3, deste Ofício, residentes e domiciliados na, Rua Quintino Bocaiúva, nº 227, Centro, nesta cidade de Lages/SC, **VENDERAM PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, aos Outorgados Compradores: **DOUGLAS VARELA DE SOUZA**, RG nº 5.497.179-SSP/SC, CPF nº 012.516.749-09, analista, e seu cônjuge, **LARISSA TAINA DE JESUS PIMENTEL**, RG nº 702.235-7-SSP/SC, CPF nº 107.048.789-92, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Cristiano Brascher, nº 1910, Bairro Santa Helena, nesta cidade de Lages/SC; **A totalidade dos imóveis constantes desta matrícula.** Recolhido o I.T.B.I., no valor de R\$3.300,00, conforme guia devidamente paga e arquivada neste Ofício. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora registrado, conforme via arquivada neste Ofício. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes, com resultados negativos conforme relatórios arquivados neste Ofício. Protocolo nº 108.925, em 23 de Novembro de 2023. Emol. R\$ 968,50. ISS R\$19,37; FRJ R\$220,14 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para Assistência Judiciária Gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de Atos Gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$1.208,01. Selo de fiscalização: GYK26168-EYBB - Dou fê. Lages, 05 de Dezembro de 2023. *Terezinha Blömer Conradi* Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

R.-7/12.708: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PELO MESMO INSTRUMENTO REFERIDO NO R.-6/supra, os devedores/fiduciários: **DOUGLAS VARELA DE SOUZA** e seu cônjuge, **LARISSA TAINA DE JESUS PIMENTEL**, supra qualificados, obtiveram do credor/fiduciário: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, por seus procuradores, nos termos da procuração devidamente confirmada e arquivada neste Ofício, um FINANCIAMENTO nas seguintes condições - Destinação: Residencial. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$387.000,00; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$1.471,95; Preço de Venda e Compra dos Imóveis: Casa R\$330.000,00, Total R\$330.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra - Recursos Próprios: R\$93.000,00; Recursos do FGTS, sendo CPF. 012.516.749-09, R\$17.000,00, CPF. 107.048.789-92 R\$0,00; Recursos do Financiamento: R\$220.000,00. Valores a Financiar para o Pagamento - do Preço da Venda: R\$220.000,00; despesas acessórias com o

- continua nas Fls. 3 -

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQY6F-4DN7W-EB59Q-ZZ8J3>



Valide aqui
este documento



Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
1º Ofício de Registro de Imóveis

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIR TEOR - MATRÍCULA Nº 12.708



Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0012708-13

Continuação da Matrícula nº 12.708

Fis: 03

financiamento - Avaliação de Garantia: R\$0,00; custos Cartorários e Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$16.500,00; Valor Total do Financiamento: R\$236.500,00. Condições do Financiamento - Taxa de Juros Sem Bonificação - Taxa Efetiva de Juros anual 12,4900%; Taxa Nominal de Juros anual 11,8273%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,9856%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,9856%; Taxa de Juros Bonificada - Taxa Efetiva de Juros anual 11,0900%; Taxa Nominal de Juros anual 10,5633%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,8803%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,8803%. Prazo de Amortização: 420 meses; Atualização Mensal; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 07/12/2023; Custo Efetivo Total - CET (anual): 11,75%; Sistema de Amortização - SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 07/11/2058; Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato: Valor da Cota de Amortização R\$563,10, Juros R\$2.081,85: R\$2.644,95; Prêmio Mensal Obrigatório do Seguro por Morte e Invalidez Permanente - R\$40,11; Prêmio mensal obrigatório do seguro por Danos Físicos no imóvel - R\$19,35; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA - R\$25,00; Valor total do Encargo Mensal - R\$2.729,41; Valor Líquido a ser Liberado aos Vendedores: R\$237.000,00, na conta corrente indicada no campo 8 deste instrumento. Enquadramento do Financiamento: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Seguradora escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Zurich Santander Brasil Seguros S.A; Comprador: DOUGLAS VARELA DE SOUZA - Participação 56,18%; LARISSA TAINA DE JESUS PIMENTEL - Participação 43,82%; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 2,5204%. Condições específicas aplicáveis: as constantes do contrato. Garantia: Em garantia de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor **aliena em caráter fiduciário**, os imóveis constantes desta matrícula, em favor do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora registrado, conforme via arquivada neste **Ofício**. Protocolo nº 108.925, em 23 de Novembro de 2023. Emol. R\$ 968,50. ISS R\$19,37; FRJ R\$220,14 (destinação: 24,42% ao FUPESC; 24,42% para Assistência Judiciária Gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de Atos Gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$1.208,01. Selo de fiscalização: GYK26209-SOEO - Dou fé. Lages, 05 de Dezembro de 2023. Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV-8/12.708: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. A requerimento, datado de 16 de Setembro de 2025, emitido pelo Banco Santander (Brasil) S.A., representado por Ricardo Ramos Benedetti, OAB/SP nº 204.998, instruído com a notificação feita aos fiduciários, Douglas Varela de Souza e Larissa Taina de Jesus Pimentel, sem que houvesse purgação da mora, e mediante o comprovante do pagamento do ITBI, conforme guia nº 2716/2025, paga no valor de R\$ 7.740,00, recolhido sobre o valor de avaliação feita pela P.M.L., de R\$ 387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais), procede-se a esta averbação para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE dos imóveis constantes desta matrícula em nome da fiduciária, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, sediada à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, CEP 04543-011. O valor da consolidação é de R\$ 387.000,00, (trezentos e oitenta e sete mil reais), com base no valor da garantia atualizado. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em

- continua no verso -

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BQY6F-4DN7W-EB59Q-ZZ8J3>



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 104885.2.0012708-13

Continuação da Matrícula nº. 12.708

Fls: 03v

cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Disponibilidade de Bens, em nome da(s) parte(s), com resultado(s) negativo(s) conforme relatório(s) arquivado(s) neste Ofício. Protocolo nº 117390, de 17/09/2025. Emol: R\$ 935,03; ISS: R\$ 18,70; FRJ: R\$ 212,53 (Destinação 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% o FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$ 1.166,26. Selo de fiscalização: HPP80273-8R5C. Dou fé. Lages, 17 de outubro de 2025.

Terezinha Blömer Conradi Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

AV.-9/12.708: AVERBAÇÃO CEP. Averba-se nos termos do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, da Corregedoria Nacional de Justiça, e com fundamento no artigo 440-AQ, §1º, alínea "a", por determinação legal, o Código de Endereçamento Postal - CEP sob nº 88.504-460, correspondente ao imóvel descrito nesta matrícula. Protocolo nº 117797, de 17/10/2025. Emol: Isento; ISS: Isento; FRJ: Isento (Destinação 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% o FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: Isento. Selo de fiscalização: HPP80274-JCBF. Dou fé. Lages, 17 de outubro de 2025.

Terezinha Blömer Conradi Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular.

O referido é verdade e dou fé.

Lages/SC, 20 de outubro de 2025, às 09:21:49.

Emol: Isento. FRJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Selo: HQN16077-A7TR = Isento - NR

Selo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; OAB,

Atos e Assistência: até 24,42%; FERMP/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos

Atos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Terezinha Blömer Conradi - Oficial Titular



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HQN16077-A7TR
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Nota Entrega Nº 51147 - D