



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS

Estado de Santa Catarina

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls.: 1

MATRÍCULA Nº 1.415

Coronel Freitas, SC, 31 de Maio de 2017.

IMÓVEL: Apartamento e Vaga Nº 301 B, localizado no terceiro pavimento do edifício "Residencial Primavera", situado à Rua São Paulo, nº 341, Bairro Habitacional, na Cidade e Comarca de Coronel Freitas, SC, CEP 89840-000. Com as seguintes áreas: 52,26613m² de área privativa coberta padrão (apartamento) e 15,6667m² de área comum, totalizando 67,93283m², com direito de uso da vaga de estacionamento descoberto de número 301 B. Unidade com 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) sacada com churrasqueira, 01 (um) banheiro, cozinha/área de serviço, localizado no terceiro pavimento, confrontando ao Norte com o apartamento 308, ao Sul com a circulação do condomínio, ao Leste com circulação do condomínio, e a Oeste com o apartamento 302. Fração ideal do terreno 1,4588% ou 45,9522m². Será Edificado sob lote urbano nº 14 da quadra nº 520, no Município e Comarca de Coronel Freitas, SC, com a área de 3.150,00m² (três mil cento e cinquenta metros quadrados). Confrontando: ao Norte, com a Rua Iruaçu, em 63,00 metros; ao Sul, com a área a ser desmembrada, em 63,00 metros; ao Leste, com a área a ser desmembrada, em 50,00 metros, e, ao Oeste, com a Rua São Paulo, em 50,00 metros.

Proprietária: **BROCH EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 85.317.188/0001-59, NIRE 42 2 0156847-5, com sede em Rua Florianópolis, nº 361-D, Bairro Centro, na Cidade de Chapecó, SC, CEP: 89801-200, representada por **LENOIR ANTONIO BROCH**, CPF sob nº 384.498.119-53, portador da cédula de identificação RG nº 947.407 SSP/SC expedida em 14/07/2015, de nacionalidade brasileira, solteiro, empresário, nascido em 13/06/1960, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, nº 680-D, Apartamento 301, Edifício Lugano, Bairro Centro, na Cidade de Chapecó, SC.

Registro Anterior: Matrícula registrada sob n. 111.102, no Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó, SC.

Protocolo: n. 1.492, datado de 02 de Maio de 2017. Dou fé. Escrevente Substituto: Felipe Dall' Agnese.

AV.1-1.415 de 31 de Maio de 2017 - TRANSPORTE DA UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Procede-se a presente para transportar AV-1 da matrícula de origem nº 111.102, onde consta: "Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se em fase de construção, sendo objeto da incorporação imobiliária constante do R-5-82.449 e AV-8-82.449, de conformidade com as disposições ali constantes". Averbação sem emolumentos (art. 666, do CNCJ/SC). O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 1.492, de 02 de Maio de 2017. Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EOQ64727-HLQH. Escrevente Substituto: Felipe Dall' Agnese.

AV.2-1.415 de 31 de Maio de 2017 - TRANSPORTE DA AFETAÇÃO: Procede-se a presente para transportar o ônus existente na AV-2 da matrícula de origem nº 111.102, onde consta: "Conforme AV-6-82.449, consta "Por requerimento da empresa Broch Empreendimentos Ltda, representada neste ato pelo Sr. Lenoir Antônio Broch, acima qualificados, na qualidade de proprietária e incorporadora, seguido do Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação, procedendo esta averbação para constar que a Incorporação de Condomínio, registrada no R.5-82.449 se submete ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos e para efeitos do Art. 31-A e seguintes da Lei nº 5.491/1964". Averbação sem emolumentos (art. 666, do CNCJ/SC). O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 1.492, de 02 de Maio de 2017. Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EOQ64728-ES0S. Escrevente Substituto: Felipe Dall' Agnese.

AV.3-1.415 de 31 de Maio de 2017 - TRANSPORTE DA HIPOTECA: Procede-se a presente para transportar o ônus existente na AV-3 da matrícula de origem nº 111.102, onde consta: "De acordo com o R-9-82.449, o presente imóvel encontra-se Hipotecado, conforme descrição abaixo "Protocolo nº 284.986 de

- Segue no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75X33-THDS7-AXEHH-X8PMC>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS		
Estado de Santa Catarina		
Continuação da Matrícula nº 1.415	REGISTRO GERAL	Fls. 1v
06 de Maio de 2015. Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nº 855553341337, lavrado em 20 de Março de 2015, a proprietária/vendedora BROCH EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 85.317.188/0001-59, com sede na Rua Florianópolis, nº 361-D, centro, na cidade e Comarca de Chapecó-SC, neste ato representada por DIRCEU LOVERA, brasileiro, empresário, casado, portador da CI sob nº 2166442 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 637.284.199-15; e LENOIR ANTONIO BROCH, brasileiro, empresário, solteiro, portador da CI sob nº 947407 SESP/SC, inscrito no CPF sob nº 384.498.119-53, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob forma de empresa pública, inscrito no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, os seguintes imóveis, APARTAMENTO 104B e Vaga 104B, APARTAMENTO 103B e Vaga 103B, APARTAMENTO 108B e Vaga 108B, APARTAMENTO 201B e Vaga 201B, APARTAMENTO 204B e Vaga 204B, APARTAMENTO 106B e Vaga 106B, APARTAMENTO 107B e Vaga 107B, APARTAMENTO 202B e Vaga 202B, APARTAMENTO 203B e Vaga 203B, APARTAMENTO 301B e Vaga 301B, APARTAMENTO 304B e Vaga 304B, APARTAMENTO 206B e Vaga 206B, APARTAMENTO 302B e Vaga 302B, APARTAMENTO 303B e Vaga 303B, APARTAMENTO 308B e Box 02B, APARTAMENTO 401B e Box 03B, APARTAMENTO 306B e Vaga 306B, APARTAMENTO 307B e Vaga 307B, objetos da incorporação especificada no R-5 e revalidação no R-8. A Credora concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$ 1.689.687,95, Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV; Sistema de Amortização: SAC; Prazo total de Meses: Construção/Legalização: 24 meses; Amortização: 24 meses; Taxa de juros (%): Nominal: 8,0000; Efetiva: 8,3001%; Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 2.276.000,00. FRJ guia nº 0000.50020.1118.1887, no valor de R\$ 550,00, devidamente quitado. Demais especificações constantes no contrato cuja 2ª via fica arquivada neste ofício. Averbção sem emolumentos (art. 666, do CNCGJ/SC). O referido é verdade e dou fé. Protocolo: 1.492, de 02 de Maio de 2017. Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EOQ64729-YGEH. Oficial Titular: <u>Mauro João Matté</u>. AV.4-1.415 de 31 de Maio de 2017 - AVERBAÇÃO - EDIFICAÇÃO: Procedo a presente para informar que foi finalizado a construção do Bloco B do Residencial Primavera, conforme consta averbação parcial de construção, AV. 5 da matrícula 1.400, deste Ofício. Protocolo: 1.492, de 02 de Maio de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo R\$ 1,85 = R\$ 103,25. Selo de fiscalização: EOQ64667-JQOJ. Escrevente Substituto: <u>Felipe Dall'Agnese</u>. AV.5-1.415 de 31 de Maio de 2017 - AVERBAÇÃO - INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO: Procedo-se à presente, para informar que <u>foi registrada a instituição do condomínio "RESIDENCIAL PRIMAVERA", conforme R.6 da matrícula 1.400</u>, bem como foi Registrada a <u>Convenção do Condomínio sob n. 175 do livro 03 - Registro auxiliar</u>, deste Ofício, tudo nos termos da Lei 4.591/1964. Dou fé. Protocolo: n. 1.492, de 02 de Maio de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo R\$ 1,85 = R\$ 103,25. Selo de fiscalização: EOQ64705-JWW8. Escrevente Substituto: <u>Felipe Dall'Agnese</u>. AV.6-1.415 de 31 de Julho de 2017 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Averb-se, a requerimento do proprietário, abaixo qualificado, datado de 27/07/2017, que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Coronel Freitas sob a inscrição imobiliária n. 09.11.520.0014.301B.001. Protocolo: 1.722, de 27 de Julho de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo R\$ 1,85 = Total R\$ 103,25. Selo de fiscalização: ETG56976-K0Y5. Oficial Titular: <u>Mauro João Matté</u>. AV.7-1.415 de 31 de Julho de 2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: De acordo com o requerimento de EDSON JOSE PIAIA, abaixo qualificado, datado de 27/07/2017 e conforme item "E" do - Segue na Ficha 2 -		

Continua na Página 3



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS

Estado de Santa Catarina

Continuação da Matrícula nº 1.415

REGISTRO GERAL

Fls.: 2

instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária n. 8.4444.1573350-3, descrito no R-8, emitido pela Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada na Av. 3, firmado por Simone Sandria Savi Nicola, qualificada no R-9, faço o cancelamento do registro da hipoteca oriunda do contrato n. 855553341337 constante no R. 9 da matrícula 82.449 do ofício do Registro de Imóveis de Chapecó, **atualmente Av. 3 desta matrícula**, conforme constou acima. **Protocolo:** 1.722, de 27 de Julho de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo R\$ 1,85 = Total R\$ 103,25. Selo de fiscalização: ETG56977-VMZR. Oficial Titular: Mauro João Matté.

R.8-1.415 de 31 de Julho de 2017 - COMPRA E VENDA: A requerimento do EDSON JOSE PIAIA, e conforme Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação com Cancelamento de Ônus - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS do comprador, n. 8.4444.1573350-3, datado de 21/07/2017, a proprietária e **TRANSMITENTE: BROCH EMPREENDIMENTOS LTDA**, devidamente qualificada na abertura desta matrícula, **vende** a totalidade do imóvel da presente matrícula, ou seja, a área de 67,93283m², para o **ADQUIRENTE: EDSON JOSE PIAIA**, CPF sob nº 582.908.509-72, portador da cédula de identificação RG nº 1.718.037 SESP/SC expedida em 21/09/2007, de nacionalidade brasileira, nascido aos 27/02/1965, servidor público estadual, solteiro, no qual declara não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, n. 18, Bairro Centro, no Município de Coronel Freitas, SC, pelo preço de **R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais). Participou no contrato como **INTERVENIENTE/FINANCIADORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada na Av. 3. Valor do contrato: R\$ 145.000,00. Apresentaram e fica arquivado nesta Serventia os documentos e certidões exigidas por lei para a prática do ato, entre as quais: a guia de **ITBI** pago no valor de R\$ 1.160,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Coronel Freitas, SC, recolhido junto ao Banco do Brasil S/A, na data de 27/07/2017, conforme comprovante nº 6.674.933.818.FAC.C3D; a CND de Tributos Federais e a Dívida Ativa da União em nome da Vendedora com código de controle 2794.32A7.5770.2E3E; CR FGTS; CND Estadual; Certidões de ônus e ações; Declaração de inexistência de débitos condominiais. **FRJ** recolhido através do boleto nosso número 0000.50020.1340.4657, aos 27/07/2017, no valor de R\$ 217,50, conforme consulta ao site do Tribunal de Justiça na data de 28/7/17. Demais condições constantes no Contrato acima nominado, cuja uma das vias fica arquivada nesta Serventia. Será emitida a **DOI** no prazo regulamentar. Efetuada(s) a(s) seguinte(s) consulta(s) na CNIB: 19c2.720e.b64c.f3dc.3606.785a.0e72.d208.a009.aba3, com resultado(s) negativo(s). Dou fé. **Protocolo:** 1.722, de 27 de Julho de 2017. Emolumentos: R\$ 586,38 + Selo R\$ 1,85 = Total R\$ 588,23. Selo de fiscalização: ETG56978-S0OR. Oficial Titular: Mauro João Matté.

R.9-1.415 de 31 de Julho de 2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme requerimento e contrato n. 8.4444.1573350-3, especificado no R-8, o **DEVEDOR FIDUCIANTE: EDSON JOSE PIAIA**, já qualificados no R-8, através do instituto da alienação fiduciária, transfere a propriedade resolúvel do imóvel da presente matrícula para a **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada na Av. 3, neste ato representada por sua procurador Simone Sandria Savi Nicola, de nacionalidade brasileira, casada, nascida aos 30/12/1974, economiário, portadora da Carteira de Identidade n. 4.959.642-0 SSP/SC expedida aos 14/11/2000, inscrita no CPF de n. 997.579.159-04, conforme procuração lavrada em às folhas 13/14, do livro 3217-P, em 11/08/2016, no 2º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Brasília, DF, e substabelecimento lavrado as folhas 187/188, do livro 3251-P, em 17/03/2017 no 2º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Brasília, DF, e substabelecimento de procuração lavrado as folhas 246/255, do livro 0015-S, em 13/06/2017 no 2º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Chapecó, SC, devidamente confirmada sua procedência e validade no dia 28/07/2017, para garantia do pagamento de uma dívida nas condições a seguir: **Valor da dívida:** R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), sendo que o valor da operação é de R\$ 145.000,00, composto da seguinte forma: a) R\$ 116.000,00 financiados pela Credora Fiduciária - CEF; b) R\$ 2.113,00 obtidos com

- Segue no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/75X33-THDS7-AXEHH-X8PMC>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS

Estado de Santa Catarina

Continuação da Matrícula nº 1.415

REGISTRO GERAL

Fls.: 2v

desconto do FGTS/UNIÃO; c) R\$ 11.434,95 de recursos próprios; e d) R\$ 15.452,05 com recursos da conta vinculada do FGTS. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; Sistema de amortização: TP - Tabela Price. Enquadramento: SFH. **Prazo de amortização:** em 337 meses. Valor do encargo inicial: será paga a prestação de R\$ 676,55, acrescida seguro de R\$ 89,46, totalizando R\$ 766,01. Vencimento do primeiro encargo mensal: aos 10/08/2017. Forma de pagamento na data da contratação: débito em conta corrente. **Juros:** Incidirá a taxa de juro contratada anual nominal de 5,5000% e taxa anual efetiva de 5,6407% a.a.. **Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida o Devedor Fiduciante dá em alienação fiduciária em favor da Credora Fiduciária a totalidade do imóvel desta matrícula e acessões avaliado para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97 em R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). O prazo de carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento, previstos no artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/97, fica estabelecido em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As demais cláusulas e condições são as constantes do Contrato acima identificado, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis. FRJ: incidente, porém foi recolhido por ocasião da compra e venda do R-8. Efetuada(s) a(s) seguinte(s) consulta(s) na CNIB: ee45.cb9fe891.ade2.b9b9.1b32.87a1.451e.bc8d.a153, com resultado(s) negativo(s). Dou fé. **Protocolo:** 1.722, de 27 de Julho de 2017. Emolumentos: ~~R\$ 464,54~~ + Selo R\$ 1,85 = Total R\$ 466,39. Selo de fiscalização: ETG56979-2P29. Oficial Titular: Mauro João Matté.

AV.10-1.415. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE. Consoante requerimento datado de 02/03/2026, nos termos do artigo 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, instruído com a certidão de intimação e decurso de prazo sem a purga da mora feita ao devedor fiduciante **EDSON JOSÉ PIAIA**, anteriormente qualificado, procede-se esta averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada. **VALOR DO IMÓVEL: R\$ 154.145,30** (cento e cinquenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta centavos) sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Apresentou e fica arquivado neste Ofício: O comprovante de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.082,91, quitado em 26/02/2026, código: 00190.00009 02928.721000 01067.088177 3 13700000308291, conforme autenticação: 0002. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens na data de hoje, com resultado negativo, conforme comprovante que fica arquivado neste Ofício. **DOI** será emitida no prazo legal. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 11508, datado em 03 de março de 2026. EMOLUMENTOS: R\$ 465,97. FRJ: R\$ 105,91. ISS: R\$ 23,30. Selo: HRZ01748-7WF6 = R\$ 595,18. Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Coronel Freitas/SC, 12 de março de 2026. Lediane Chiodi ediane Oficiala Registradora Substituta.

Continua na Página 5



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo reprográfico da matrícula nº 1.415, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé.

Coronel Freitas/SC, 13 de março de 2026, às 09:04:30.

- () Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora
- () Lediane Chiodi - Oficiala Substituta
- () Ediana Zanella - Escrevente
- () Priscila Zottis - Escrevente Substituta

Emol:
ISS:
FRJ:
Total: R\$ 0,00

Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HRZ01755-NRJD
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

