



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número **38.732**, conforme imagem abaixo:

CNM: 105361.2.0038732-79

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº **01**
Ano **2010**

Matrícula Nº **38.732**

DATA: **26 de Março de 2010.**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 02, com área privativa de 65,47m², área comum 5,84m², área total construída 71,31m², e fração de solo 73,16m², no 1º PAVIMENTO - TÉRREO do RESIDENCIAL PÉROLA, situado à rua Daniela Patrícia Mengarda, nº 132, nesta cidade. PROPRIETÁRIO: LUY INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 11.208.898/0001-04, com sede em Estrada Corredeiras, s/nº, bairro Fragosos, na cidade de Campo Alegre, neste Estado. REGISTRO ANTERIOR: Matriculado neste Cartório sob nº 21.118 do livro nº 2, Registro Geral. Dou fé...
O OFICIAL: _____

R.1-38.732, São Bento do Sul, 16 de Junho de 2010.-----

TRANSMITENTE: LUY INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob a número 11.208.898/0001-04, com sede na Estrada Corredeiras, s/nº, bairro Fragosos, na cidade de Campo Alegre-SC, neste ato representado por seus sócios:- JOSÉ ALBERTO LUY, brasileiro, casado, desenhista, portador da Cédula de Identidade nº 22/R-791.951-SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nº 421.103.519-34, residente e domiciliado na Estrada Corredeiras, nº 2.400, bairro Fragosos, na cidade de Campo Alegre-SC e TIAGO LUY, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 4.358.867-SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nº 045.957.139-75, residente e domiciliado na Estrada Corredeiras, nº 2.400, bairro Fragosos na cidade de Campo Alegre-SC. ADQUIRENTE: JOSÉ CANISIO TSCHOKE casado com GUISELA TSCHOKE, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, data do casamento 07 de novembro de 1975, certidão de casamento nº 4.521, folhas 241, do livro nº 7, emitida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de São Bento do Sul-SC, ele administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº 9/R 173.024 SSPSC, inscrito no CPF/MF sob nº 218.394.179-00, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 1.642.941-9-SSP-SC, inscrita no CPF/MF sob nº 791.389.779-15, residentes e domiciliados na rua Alvaro Guerreiro Kruger, 200, bairro Progresso, na cidade de São Bento do Sul-SC. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 09 de junho de 2010, de Notas do Tabelionato desta Comarca, Lº 0281, fls. 137/138. VALOR: R\$ 71.707,30 (setenta e um mil e setecentos e sete reais e trinta centavos). OBS.: Na referida escritura foi emitida a DOI. Recolhido o ITBI e FRJ. Certidão negativa de ações cíveis em geral em nome da outorgante vendedora emitida pela Justiça Estadual através do setor de distribuição da Comarca de São Bento do Sul-SC; certidão negativa de feitos ajuizados em nome da outorgante vendedora emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; certidão negativa de feitos ajuizados em nome da outorgante vendedora emitida pela Vara do Trabalho de São Bento do Sul-SC; certidão negativa de débitos de tributos em nome da outorgante vendedora emitida pelo Município de São Bento do Sul-SC; certidão negativa de débitos estaduais em nome da outorgante vendedora emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina; certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos

(VIDE VERSO)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BENTO DO SUL - SC

SÃO BENTO DO SUL - SANTA CATARINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LDM2-XMVAK-FSRNU-QQ7RP>



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Valide aqui
este documento

CNM: 105361.2.0038732-79

Continuação da Matrícula Nº

38.732

federais e a dívida ativa da União em nome da outorgante vendedora emitida pela Receita Federal do Brasil. Os intervenientes declaram sob as penas da Lei, que a transação comercial na presente escritura não foi intermediada por meio de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 86.558, em 14/06/2010. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 566,40 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. Paulo - Escrevente. Dou fé.-
O OFICIAL:

AV.2-38.732, São Bento do Sul, 16 de Junho de 2010.-----
CERTIFICO que, conforme Escritura Pública de 09 de junho de 2010, de Notas do Tabelionato desta Comarca, Lº 0281, fls. 137/138, o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado na inscrição imobiliária sob o n.º 01.02.005.0164.002, código 266540. **OBS.:** PROTOCOLO N.º 86.558, em 14/06/2010. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 63,90 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,00. Paulo - Escrevente. Dou fé.
O OFICIAL:

AV.3-38.732, São Bento do Sul, 18 de Abril de 2023.-----
CERTIFICO que, conforme requerimento e documentos arquivados neste Cartório, **JOSÉ CANISIO TSCHOKE**, acha-se inscrito na **CNH sob o n.º 01787657409-Detran/SC**. **OBS.:** PROTOCOLO N.º 150.311, em 27/03/2023. Recibo Complementar: 81.590. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 108,82. FRJ R\$ 24,73, (Destinação do FRJ: 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\$ 5,44. Selo de fiscalização: GRK17491-F71L. Dou fé.-
O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrevente Substituto

R.4-38.732, São Bento do Sul, 18 de Abril de 2023.-----
TRANSMITENTES: **JOSÉ CANISIO TSCHOKE**, CNH 01787657409-Detran/SC, CPF/MF 218.394.179-00, nascido em 27/04/1951, sem ocupação e seu cônjuge **GUISELA TSCHOKE**, CI-RG 1.642.941-9-SSP/SC, CPF/MF 791.389.779-15, nascida em 29/07/1951, outros, brasileiros, residentes e domiciliados na rua José Gosskopf, nº 45, Bairro Progresso, na cidade de São Bento do Sul/SC, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77. **ADQUIRENTE S:** **KEVIN CHRISTYAN DA SILVA**, CI-RG 5.494.171-SSP/SC, CPF/MF 089.689.029-50, nascido em 09/10/1995, brasileiro, solteiro, maior, eletricista e assemelhados, residente e domiciliado na rua Ambrósio Augusto da Silva, nº 136, cx. 01, Bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul/SC, declara que não possui relacionamento que configure união estável e **JULIANE VIEIRA**, CI-RG 139028.228-SSP/PR, CPF/MF 105.704.789-95, nascida em 24/01/2002, brasileira, solteira, maior, mecânica e assemelhados, residente e domiciliada na rua Ambrosio Augusto da Silva, nº 136, cx. 01, Bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul/SC, declara que não possui relacionamento que configure união estável. **TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), n.º 1.4444.2049177-8, emitido na cidade de Piên-PR, em 21 de março de 2023. **VALOR:** R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais), sendo R\$ 33.000,00 recursos próprios e R\$ 46.723,37 recursos do FGTS. **OBS.:** A DOI - Declaração sobre

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LDM2-XMVAK-FSRNU-QQ7RP>



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Valide aqui
este documento

CNM: 105361.2.0038732-79

Ficha Nº 02

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ano 2023

Matrícula Nº 38.732
(continuação...)

DATA: 18 de Abril de 2023.

Operação Imobiliária será emitida em prazo regulamentar. Recolhido o ITBI no valor de R\$ 2.430,00, em 04/04/2023. As partes declararam que o presente negócio jurídico não obteve a intermediação de corretor de imóveis. PROTOCOLO nº 150.311, em 27/03/2023. Recibo Complementar: 81.590. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 1.276,12. FRJ R\$ 290,06, (Destinação do FRJ: 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\$ 63,81. Selo de fiscalização: GTP91792-D6Y1. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escriturante Substituto

R.5-38.732; São Bento do Sul, 18 de Abril de 2023.

DEVEDORES FIDUCIANTES: KEVIN CHRISTYAN DA SILVA, CI-RG 5.494.171-SSP/PR, CPF/MF 089.689.029-50, nascido em 09/10/1995, brasileiro, solteiro, maior, electricista e assemelhados, residente e domiciliado na rua Ambrósio Augusto da Silva, nº 136, cx. 01, Bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul/SC, declara que não possui relacionamento que configure união estável e **JULIANE VIEIRA**, CI-RG 139028.228-SSP/PR, CPF/MF 105.704.789-95, nascida em 24/01/2002, brasileira, solteira, maior, mecânica e assemelhados, residente e domiciliada na rua Ambrosio Augusto da Silva, nº 136, cx. 01, Bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul/SC, declara que não possui relacionamento que configure união estável. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, representada por FRANCIELE GEHLEN, CPF/MF 044.298.169-48. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), n.º 1.444.2049177-8, emitido na cidade de Piên-PR, em 21 de março de 2023. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 171.276,63 (cento e setenta e um mil duzentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos). **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: SBPE; Sistema de Amortização: SAC; Prazos, em meses de amortização: 420, Taxa de Juros: Taxa de Juros de Balcão: Nominal 8.6395%a.a. e 0.7176%a.m., Efetiva 8.9900%a.a. e 0.7200%a.m. Encargo Mensal Inicial Prestação (a+j): Taxa de Juros de Balcão R\$ 1.640,92, Prêmios de Seguros: R\$ 32,31, Taxa de Administração: R\$ 25,00. Total R\$ 1.698,23. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/04/2023. **OBJETO DE GARANTIA:** O imóvel desta matrícula. Para efeito do disposto no art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais). **OUTRAS CONDIÇÕES:** As demais constantes no citado contrato do qual fica uma via arquivada neste Cartório. **OBS.:** PROTOCOLO nº 150.311, em 27/03/2023. Recibo Complementar: 81.590. EMOLUMENTOS: Registro: 817,36. FRJ R\$185,78, (Destinação do FRJ: FUPESC - (VIDE VERSO)

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SUL - SC

SÃO BENTO DO SUL - SANTA CATARINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LDM2-XMVAK-FSRNU-QQ7RP>



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

Valide aqui
este documento

CNM: 105361.2.0038732-79

Continuação da Matrícula N° 38.732

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\$ 40,87. Selo de fiscalização: GTP91793-JGZF. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escrivente Substituto

AV - 6 - 38.732 - São Bento do Sul, 13 de janeiro de 2026.

CERTIFICO que, fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora: **CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL - CEF**, instruído com notificação feita em 09/09/2025, protocolo nº 45603 e 45604, tendo em vista que a seu requerimento foi procedida a intimação do devedor fiduciante/interveniente garantido e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1 da Lei 9.514/97, sem a purgação da mora, nos termos do art. 26, § 7. Essa averbação é feita a vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter vivos. **VALOR:** 251.175,90 (duzentos e cinquenta e um mil cento e setenta e cinco reais e noventa centavos). OBS.: A DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária será emitida em prazo regulamentar. Recolhido o ITBI no valor de R\$ 5.023,52, em 12/12/2025. **OBS.:** PROTOCOLO Nº 165.336, em 22/12/2025. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 718,27 FRJ R\$ 163,26 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). ISS: R\$ 35,91. Selo de fiscalização: HSE59471-2IOD. Dou fé.

O OFICIAL: Cleide Adriane Janczkowsky
Escrivente Autorizada

AV - 7 - 38.732 - São Bento do Sul, 13 de janeiro de 2026.

CERTIFICO que, conforme requerimento e averbação de consolidação AV-6 co imóvel desta matrícula, o registro de Alienação Fiduciária **R-5** desta matrícula fica **CANCELADO**. Documentos arquivados neste Cartório. **OBS.:** PROTOCOLO Nº 165.336, em 22/12/2025. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 124,07 FRJ R\$ 28,20 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). ISS: R\$ 6,20. Selo de fiscalização: HSE59472-8SDT. Dou fé.

O OFICIAL: Cleide Adriane Janczkowsky
Escrivente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LDM2-XMVAK-FSRNU-QQ7RP>



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale

continuação da certidão da matrícula 38.732
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

O referido é verdade e dou fé.
São Bento do Sul/SC, 14 de janeiro de 2026

Documento assinado digitalmente por CLEIDE ADRIANE JANCZKOWSKY

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

DESTINAÇÃO DO FRJ (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%)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HSE59551-ZQ94
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo

****Validade: 30 dias****

Pedido de certidão e outros serviços estão disponíveis no site: www.registrodeimoveis.org.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LDM2-XMVAK-FSRNU-QQ7RP>