

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0037294-73

Matrícula nº 37.294
Ficha nº 01
Ano: 2026
Livro nº 2

Fls. 1 de 4

CERTIDÃO

Matrícula n.º 37.294. (trinta e sete mil e duzentos e noventa e quatro). DATA: 16 de agosto de 2023. Prot. 93480, datado de 16/08/2023, L.1"AA". IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um Apartamento n.º 102 localizado no 2º pavimento (térreo) do Residencial Serenata - Bloco "D", situado na Rua "A" n.º 221 no Loteamento Popular Serenata, no bairro Empresarial na cidade de Luzerna (SC), com Área privativa de 45,9100m² (quarenta e cinco metros e noventa e um decímetros quadrados), Área de uso comum de 12,0852m² (doze metros e zero oito virgula cinquenta e dois decímetros quadrados), perfazendo a área total da unidade de 57,9952m² (cinquenta e sete metros e noventa e nove virgula cinquenta e dois decímetros quadrados) correspondendo no terreno a fração ideal de solo de 0,05684 (cinco mil seiscentos e oitenta e quatro centésimos de milésimo), perfazendo a parte do solo correspondente a 54,5732m² (cinquenta e quatro metros e cinquenta e sete virgula trinta e dois decímetros quadrados). O terreno onde se assenta o referido edifício é constituído do lote n.º 05 da quadra "B" situado na Rua "A" no Loteamento Popular Serenata, no bairro Empresarial na cidade de Luzerna (SC), com a área de novecentos e sessenta metros e doze centímetros quadrados (960,12 m²), sem benfeitorias, confrontando: Inicia-se se no marco denominado '82', desde, segue por rua, dividindo-o com a Rua Projetada "A"; Daí segue por rua confrontando com Rua Projetada "A" com o azimute de 352°56'16" e a distância de 24.00 m até o marco '81' (E=454482.789 m e N=6999930.926 m); Daí segue por linha seca confrontando com lote 04 quadra "B" com o azimute de 82°56'07" e a distância de 40.00 m até o marco '90' (E=454522.489 m e N=6999935.846 m); Daí segue por linha seca confrontando com área verde 02 quadra "B" com o azimute de 172°55'59" e a distância de 24.00 m até o marco '89' (E=454525.442 m e N=6999912.028 m); Daí segue por linha seca confrontando com lote 06 quadra "B" com o azimute de 262°56'07" e a distância de 40.00 m até o marco '82' (E=454485.740 m e N=6999907.108 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 960,12 m². **CNM: 108472.2.0037294-73.** PROPRIETÁRIO: **RONALDO ABEL FRARON**, brasileiro, divorciado o qual declara não conviver em união estável, administrador nascido aos 15/12/1978, filho de Batista Fraron e de Metildes Pereira Fraron, portador da carteira de identidade nº 3511665, SSPSC, inscrito no CPF sob nº 016.272.519-10, residente e domiciliado na Rua Limeira, nº 125, Bairro Vila Alemanha, no município de Luzerna-SC. TÍTULO AQUISITIVO: R.33.848, L."2" deste Ofício. Emolumentos: R\$10,27. ISS: R\$0,31 (3%). Selo: GTS72351-MRG3 - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial Registrador Antonio Henrique Fernandes.

AV.1-37.294. Joaçaba, 16 de agosto de 2023. Prot. 93480, datado de 16/08/2023, L. 1 "AA". Fica averbado para fins de transporte da matrícula anterior o que segue: R.20-33.848. Joaçaba, 06 de setembro de 2019. Prot. 85386, datado de 05/09/2019, L.1"U". DEVEDOR FIDUCIANTE: RONALDO ABEL FRARON (anteriormente qualificado). INCORPORADORA / CONSTRUTORA E FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA: ANDREONI JR. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ 85.131.860/0001-17, estabelecida na Rua José Zortéa n.º 40, centro, sala n.º 01, na cidade de Capinzal (SC), neste ato representada por seu sócio Ruite Valmir Andreoni Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 11/R-1.703.484/SESP/SC, inscrito no CPF n.º 598.459.459-53 e Daniele Rizzi Andreoni, brasileira, casada, contadora, portadora do RG n.º 4.418.639/SSP/SC, inscrita no CPF n.º

Documento impresso por meio mecânico, qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude. VALIDADE: 30 DIAS.
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sala 01 - Térreo, Centro - Fone (49) 3522-4146 - CEP 89600-000 - CP 332

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0037294-73

Matrícula nº 37.294
Ficha nº 01v
Ano: 2026
Livro nº 2

Fls. 2 de 4

006.038.119-14, nos termos da cláusula 7ª da 10ª Alteração Contratual devidamente registrada na JUCESC sob n.º 20101120346 em 16/07/2010. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, com sede em Brasília (DF), por sua agência da cidade de Joaçaba (SC), neste ato representada por seu representante legal: Leandro Ferri Frases, brasileiro, casado, economiário, portador do RG n.º 4.289.435/SSP/SC, inscrito no CPF n.º 009.008.279-63, conforme cópia autenticada da Procuração lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília (DF), Livro nº 3217-P, fls. 013/014, em 11/08/2016, e cópia autenticada do substabelecimento lavrado pelo 1º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca e município de Chapecó (SC), fls. 246/255 do Livro 15"S", em 13/06/2017. TÍTULO: Instrumento Particular (com caráter de Escritura Pública) de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS conta Vinculada do FGTS dos Devedores - N.º 8.7877.0644487-0, emitido pela CEF agência da cidade de Joaçaba (SC). EMISSÃO: 23/07/2019. VALOR: R\$132.500,00, composto mediante a integralização das seguintes parcelas: VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$49.387,28. VALOR DOS RECURSOS DO FGTS: R\$0,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$1.299,00. VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$81.813,72 sendo o valor total para aquisição do bem. VALOR DO FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS: R\$0,00. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. JUROS: A taxa nominal de 5,5000% ao ano, e taxa efetiva de 5,6407% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciários alienam à CAIXA, em caráter fiduciário no imóvel objeto desta matrícula, o apto 102 + vaga 02 a ser construída no mesmo que servirá de residência para os proponentes e seus familiares. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do contrato ora registrado, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua isenção. E as do Contrato. Emolumentos: R\$319,50. Selo: FMJ52943-1G7X - R\$1,95. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GTS72352-Q2MT - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -

AV.2-37.294. Joaçaba, 16 de agosto de 2023. Prot. 93480, datado de 16/08/2023, L. 1 "AA". Fica averbado para fins de transporte da matrícula anterior o que segue: AV.42-33.848. Joaçaba, 27 de julho de 2023. Prot. 93323, datado de 26/07/2023, L. 1 "AA". Fica averbada a Ordem de **Indisponibilidade**, datada de 25/07/2023, Protocolo de Indisponibilidade nº 202307.2515.02829220-IA-950, Processo nº 00014338120195120012, emitido por: Tribunal Superior do Trabalho- SC- Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região-SC- Vara do Trabalho de Joaçaba, em face de: RONALDO ABEL FRARON, inscrito no CPF nº 016.272.519-0, a qual determina a indisponibilidade da unidade correspondente ao Apartamento nº 102 e Vaga de Garagem nº 02, descritos no R.19, objeto desta matrícula, nos termos do Art. 247 da Lei 6.015/73, e Art. 14º, § 3º e 4º, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Tudo conforme Ordem de Indisponibilidade fornecida através de consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida face a sua isenção. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GBE51331-8Z9U - NIHIL(0,00). Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GTS72353-UZKH - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. -----

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

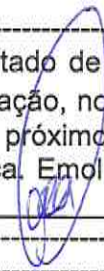
PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0037294-73

Matrícula nº 37.294
Ficha n.º 02
Ano: 2026
Livro n.º 2

Fls. 3 de 4

AV.3-37.294. Joaçaba, 06 de março de 2026. Prot. 99202, datado de 05/02/2026, L. 1 "AD".
ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA: Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do Código de Normas da CGJ/SC, para constar que os próximos atos registrares desta matrícula serão escriturados exclusivamente de forma eletrônica. Emolumentos: 326718. FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HRZ94435-B9T7 - F. Eu  o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.

AV.4-37.294. Joaçaba, 06 de março de 2026. Prot. 99202, datado de 05/02/2026, L. 1 "AD". Fica averbado o requerimento em o qual requer seja efetivada a Consolidação da Propriedade em nome da Credora Fiduciária: ADQUIRENTE: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, com sede em Brasília (DF), neste ato representada por seu representante legal: neste ato representada por seu representante legal: Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade n.º 1.616.101-7 / SSPSC, e inscrito no CPF sob n.º 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º andar, Agronômica, Florianópolis (SC), CEP: 88025-220, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos da procuração pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Brasília (DF), no Livro 3621-P, às folhas 100, em data de 27/03/2025, e substabelecimento de procuração lavrado pelo 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Brasília (DF), no Livro 3623-P, às folhas 200, em data de 17/04/2025. Tudo de conformidade procedimento estabelecido na Lei n.º 9.514/97 artigo n.º 26 parágrafos 1º ao 7º. Documentação devidamente arquivada neste Ofício, juntamente com o Processo de Notificação dos devedores fiduciários, oriundo do registro da propriedade fiduciária constituída no AV.1 desta matrícula. VALOR: R\$140.697,60. VALOR FISCAL R\$140.697,60. Cujas averbações se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: EMITIDA A DOI. A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, foi devidamente recolhido conforme guia n.º 008/2026, expedida pelo município de Luzerna (SC). Permanece em pleno vigor a indisponibilidade de bens constante do AV.2, desta matrícula, sendo permitida a transferência para a credora fiduciária por meio da consolidação de propriedade, nos termos do Art.27, §11, da Lei nº9.514/97. E as do requerimento. Emolumentos: R\$420,48. FRJ: R\$95,57 (22,73%). ISS: R\$12,61 (3%). Selo: HRZ94434-F2PJ - NIHIL(0,00). Averbação nato digital assinado por ANTONIO HENRIQUE FERNANDES:00314200959 em 06/03/2026 às 09:27:27. O hash SHA256 do documento é 2D8B658E2C3C8F064B1A39FDE1DE78439D4F88CC093F6A54CE16B85298293699 .-----

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.



Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0037294-73

Matrícula nº 37.294
Ficha nº 02v
Ano: 2026
Livro nº 2

Fls. 4 de 4

Expedida às 15:12h
Joaçaba(SC), 06 de março de 2026.

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of.

OFICIAL DO REGISTRO



Emol.: NIHIL(0,00)

NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HRZ94535-8BD5 - NIHIL(0,00)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HRZ94535-8BD5
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

RECIBO DE EMOLUMENTOS

Número recibo

Nº 144033 - A

Via

parte

Data

05/02/2026



Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Joaçaba (SC)
ANTÔNIO HENRIQUE FERNANDES - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sl.01 - Térreo, Centro
Fone: (49) 3522 - 4146
Joaçaba - SC - CEP: 89600000
CPF: 003.142.009-59

Requerente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

CNPJ/CPF:00360305000104

46559-A

Atos praticados: Abertura de protocolo; Nota de exigência; Nota de exigência; Nota de exigência; Nota de exigência; Mat. 37.294-Av.3.; Mat. 37.294-Av.4.; ; Certidão 37.294 Livro 2 ,

Descrição	Qtd.	Total
Sem emolumentos (5)	5	0,00 C
Averbação sem valor declarado	1	0,00 C
Certidão Matrícula 37.294	1	0,00 C
Consolidação da propriedade ao credor	1	420,48 C
Selo normal (7)	7	0,00 C
Selos: HRZ92373-94Y2, 92380-3FE7, 94435-B9T7, 94535-8BD5 a 94538-7M4Z		
Selo normal	1	0,00 C
Selos: HRZ94434-F2PJ		

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of.

VL. ISS: R\$ 12,61

Emolumentos: R\$ 420,48

FRJ: R\$ 95,57

Repasse: R\$ 0,00

Total: R\$ 528,66

Depósito: R\$ 528,66

Saldo: R\$ 0,00

Destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assist. jud. gratuita; 4,88%
- FERMP; 26,73% - ress. atos gratuitos

Funcionário: PATRICK

