



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 105510.2.0033283-07



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **33.283**

Ficha nº 01

IMÓVEL: APARTAMENTO, designado pelo número 401, localizado no quarto pavimento do Residencial San Pietro, situado na Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, contendo Área Real Global 258m², Área Real Privativa: 164,51m², Área Real de Uso Comum 94,07m². Fração ideal do Solo 51,35m², correspondendo a 11,68% do terreno.

PROPRIETÁRIO: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. EPP., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida São Gabriel, nº 103, sala 02, Centro, Pedras Grandes/SC.

MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula nº 29.507, Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.

Aberta em 24/09/2020 por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta.
Emolumentos: R\$ 8,50;

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.1/33.283, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído de Boletim de Cadastro Imobiliário, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização objetiva do imóvel urbano objeto da presente matrícula de número 33.283, que passa a ser: Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, Cadastro Municipal nº 01.08.108.0031.002.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46693-JKAT: 2,50

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.2/33.283, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização subjetiva da parte, que passa a constar como sendo: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46694-YC1F: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

R.3/33.283, em 19 de novembro de 2020.

ATO: VENDA E COMPRA.

TRANSMITENTE: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC, neste ato representado pelo sócio Vilton Renan Brillinger, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 21/03/1984, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02352218055-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 048.092.319-17, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Mafra, nº 651, apartamento 302, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC.

ADQUIRENTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.

VALOR: R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais).

CONDICÕES: Não constam.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW4B9-YEM4H-K5ZBT-59LGB>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.823.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 1 de 5



onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br



CNM: 105510.2.0033283-07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.283**

Ficha nº 01V

OBSERVAÇÕES: **ITBI:** Devido ao valor de R\$ 8.250,00, com incidência sobre R\$ 975.000,00, conforme lançamento de ITBI nº 43189, sendo quitado 30% do parcelamento, conforme certidão emitida pela Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Tubarão/SC, assinada por Alexandre M. Geremias, em 17/11/2020. **FRJ:** Recolhida no valor de R\$ 675,00, referente às matrículas 33.283, 33.293, 33.305 e 33.306, conforme guia de reaparelhamento nº 2834667000-100191, devidamente quitada em 12/11/2020. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOI.**

Registrado por **Marina Valentin Goulart**, **Escrivente**.

Emolumentos: R\$ 961,20; Selo Fiscal **FSC46707-HOUG**; 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

R.4/33.283, em 19 de novembro de 2020.

ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDOR/FIDUCIANTE: **LEANDRO NOVELLI**, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.

CREDORA/FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **Fernanda Krelling Rogério**, brasileira, solteira, bancária, nascida em 20/06/1981, portadora da CNH nº 02483978374-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 007.306.399-16, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3152-P, Fls. 182/183, em 16/07/2015 e Substabelecimentos Públicos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3205-P, Fls. 029/030, em 08/06/2016 e no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Criciúma/SC, Livro 004, Fls. 131/135, em 20/06/2016.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.

CONDICÕES: 1) Origem dos Recursos: SBPE; 2) Modalidade: Aquisição de imóvel novo; 3) Sistema de amortização: SAC; 4) Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 5) Enquadramento: SFH; 6) Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: R\$ 1.125.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 975.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 50.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 50.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 50.000,00; 7) Financiamento concedido pela credora: R\$ 899.999,99; 8) Recursos próprios: R\$ 225.000,01; 9) Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; 10) Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 899.999,99; 11) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 1.190.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 1.010.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 60.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 60.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 60.000,00; 12) Prazo total: 360 meses; 13) Amortização: 360 meses; 14) Taxa de Juros: 14.1) Taxa de Juros Balcão: a) Nominal: R\$ 7.7208 % ao ano; b) Efetiva: 8,0000 % ao ano; 14.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Nominal: 7,5343 % ao ano; b) Efetiva: 7,80 % ao ano; 15) Encargo mensal inicial: 15.1) Taxa de juros balcão: a) Prestação (a+j): R\$ 8.290,59; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.695,16; 15.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Prestação (a+j): R\$ 8.150,72; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.555,29; 16) Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2020; 17) Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4 do contrato; 18) Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular.

OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o

Continua na ficha 02

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.823.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 2 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CNM: 105510.2.0033283-07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.283** Ficha nº 02

cumprimento de todas as obrigações por parte dos devedores, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei 9.514/97.

Registrado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 801,00; Selo Fiscal **FSC46708-B71E**: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.5/33.283, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos do art. 18, §5º da Lei 10.931/04, procedo a esta averbação para constar que em 22/10/2020 foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de número **1.4444.1376104-8**, série **1070**, figurando como instituição custodiante Caixa Econômica Federal. Com as demais cláusulas e condições do instrumento particular.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: Vinculado ao R.4/33.283, nos termos do art. 18, §6º da Lei 10.931/04; Selo Fiscal **FSC46695-UIG3**: 2,80

Prot. 99.617, datado de 16/08/2023.

Av.6/33.283, em 14 de setembro de 2023.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Nos termos do requerimento firmado em 25/08/2023, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, procedo a esta averbação para constar, nos termos da Certidão expedida em 01/08/2023, pelo Fórum Judicial, a existência da seguinte demanda: Processo nº 5009447-18.2021.8.24.0075, que tramita junto ao Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC, no qual figura como Autor/Exequente: **TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob n. 24.576.441/0001-02, e como Réu/Executado: **LEANDRO NOVELLI**, inscrito no CPF sob n. 986.892.821-49, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 135.487,29 (cento e trinta e cinco mil quatrocentos e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos).

Emolumentos: R\$ 108,82. Valor do FRJ: R\$ 24,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMRAMPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

ISS: R\$ 3,26. Valor total: R\$ 136,81. Selo de fiscalização: GVO84561-O4MN. A Oficiala Substituta: (Bruna da Silva Oliveira).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW4B9-YEM4H-K5ZBT-59LGB>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.823.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 3 de 5



onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CNM: 105510.2.0033283-07



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 33.283

Ficha nº 02 V

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.7/33.283, em 16 de abril de 2025.

PENHORA: Nos termos do requerimento firmado em 27/03/2025, instruído do Termo de Penhora datado de 24/03/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC, oriundo dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 5009447-18.2021.8.24.0075, no qual figura como Exequente **TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, e como Executado **LEANDRO NOVELLI**, procedo a esta averbação para constar que os direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente matrícula, **ficam penhorados**. Valor da Causa/Dívida: R\$ 204.903,11 (duzentos e quatro mil novecentos e três reais e onze centavos).

Emolumentos: R\$ 669,17. Valor do FRJ: R\$ 152,10 (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\$ 20,08. Valor total: R\$ 841,35. Selo de fiscalização: HHK68724-0SOW. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:38.

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.8/33.283, em 16 de abril de 2025.

NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE: Procedo-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJ-FE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica.

Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HHK68725-PXH0. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:41.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.9/33.283, em 16 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, fica cancelado o ônus averbado sob a **Av.5**, desta matrícula.

Emolumentos: R\$ 119,10. Valor do FRJ: R\$ 27,07 (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\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Selo de fiscalização: HPC94956-F99A. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:38.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.10/33.283, em 16 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, instruído de certidão negativa de purgação de mora, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **IMPOSTO INCIDENTE:** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago no valor de R\$ 23.626,55, em 06/12/2024. **VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 1.179.109,19 (um milhão, cento e setenta e nove mil cento e nove reais e dezenove centavos). **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão):** R\$ 1.364.089,64 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos). **EMITIDA A DOI**, que será remetida no prazo regulamentar.

Emolumentos: R\$ 1.935,03. Valor do FRJ: R\$ 439,83 (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\$ 58,05. Valor total: R\$ 2.432,91. Selo de fiscalização: HPC94957-JIMD. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:42.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW4B9-YEM4H-K5ZBT-59LGB>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.823.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 4 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **33.283** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 10. O referido é verdade e dou fé.

Tubarão/SC, 17 de outubro de 2025

Maria Clara Medeiros Brati da Silva

Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,79
Total:	R\$	33,26



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HPC95228-U0XT
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QW4B9-YEM4H-K5ZBT-59LGB>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.823.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 5 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 105510.2.0033293-74

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **33.293** Ficha nº 01

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM, designada pelo número 05, localizada no pavimento térreo do Residencial San Pietro, situado na Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, contendo Área Real Global 16,81m², Área Real Privativa: 13,07m², Área Real de Uso Comum 3,74m², Fração ideal do Solo 2,04m², correspondendo a 0,46% do terreno.

PROPRIETÁRIO: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. EPP., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida São Gabriel, nº 103, sala 02, Centro, Pedras Grandes/SC.

MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula nº 29.507, Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.

Aberta em 24/09/2020 por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta.

Emolumentos: R\$ 8,50.

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.1/33.293, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído de Boletim de Cadastro Imobiliário, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização objetiva do imóvel urbano objeto da presente matrícula de número 33.293, que passa a ser: Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, Cadastro Municipal nº 01.08.108.0031.012.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46696-UWJ3: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.2/33.293, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização subjetiva da parte, que passa a constar como sendo: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46697-T4YD: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

R.3/33.293, em 19 de novembro de 2020.

ATO: VENDA E COMPRA.

TRANSMITENTE: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC, neste ato representado pelo sócio **Vilson Renan Brillinger**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 21/03/1984, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02352218055-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 048.092.319-17, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Mafra, nº 651, apartamento 302, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC.

ADQUIRENTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.

VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CONDIÇÕES: Não constam.

Continua no verso.





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 105510.2.0033293-74	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Continuação da Matrícula nº 33.293	Ficha nº 01V
OBSERVAÇÕES: ITBI: Recolhido no valor de R\$ 294,37, com incidência sobre R\$ 50.000,00, conforme guia de ITBI nº 43134, devidamente quitada em 12/11/2020. FRJ: Recolhida no valor de R\$ 675,00, referente as matrículas 33.283, 33.293, 33.305 e 33.306 conforme guia de reaparelhamento nº 28346670004100181, devidamente quitada em 12/11/2020. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOL. Registrado por <u>Marina Valentin Goulart</u>, Escrevente. Emolumentos: R\$ 407,93; Selo Fiscal FSC46699-5WE1: 2,80 Prot. 91.021, datado de 28/10/2020. R.4/33.293, em 19 de novembro de 2020. ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR/FIDUCIANTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC. CREDORES/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MP 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Fernanda Krelling Rogerio, brasileira, solteira, bancária, nascida em 20/06/1981, portadora da CNH nº 02483978374-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 007.306.399-16, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3152-P, Fls. 182/183, em 16/07/2015 e Substabelecimentos Públicos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3205-P, Fls. 029/030, em 08/06/2016 e no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Criciúma/SC, Livro 004, Fls. 131/135, em 20/06/2016. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020. CONDIÇÕES: 1) Origem dos Recursos: SBPE; 2) Modalidade: Aquisição de imóvel novo; 3) Sistema de amortização: SAC; 4) Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 5) Enquadramento: SFH; 6) Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: R\$ 1.125.000,00; a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 975.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 50.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 50.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 50.000,00; 7) Financiamento concedido pela credora: R\$ 899.999,99; 8) Recursos próprios: R\$ 225.000,01; 9) Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; 10) Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 899.999,99; 11) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 1.190.000,00; a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 1.010.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 60.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 60.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 60.000,00; 12) Prazo total: 360 meses; 13) Amortização: 360 meses; 14) Taxa de Juros: 14.1) Taxa de Juros Balcão: a) Nominal: R\$ 7.7208 % ao ano; b) Efetiva: 8.0000 % ao ano; 14.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Nominal: 7.5343 % ao ano; b) Efetiva: 7.80 % ao ano; 15) Encargo mensal inicial: 15.1) Taxa de juros balcão: a) Prestação (a+j): R\$ 8.290,59; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.695,16; 15.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Prestação (a+j): R\$ 8.150,72; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.555,29; 16) Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2020; 17) Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4 do contrato; 18) Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte dos devedores, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei 9.514/97.	
Continua na ficha 02	

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.935.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 2 de 5





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 1.05510.2.0033293-74

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.293** Ficha nº 02

Registrado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 328,00; Selo Fiscal **FSC46698-BLK6: 2,80**
Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
Av.5/33.293, em 19 de novembro de 2020.
AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos do art. 18, §5º da Lei 10.931/04, procedo a esta averbação para constar que em 22/10/2020 foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de número **1.4444.1376104-8**, série **1020**, figurando como instituição custodiante Caixa Econômica Federal. Com as demais cláusulas e condições do instrumento particular.
Averbado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: Vinculado ao R.4/33.293, nos termos do art. 18, §6º da Lei 10.931/04; Selo Fiscal **FSC46700-IZ63: 2,80**

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.935.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 3 de 5





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CNM: 105510.2.0033293-74



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 33.293

Ficha nº 02 V

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.6/33.293, em 16 de abril de 2025.

PENHORA: Nos termos do requerimento firmado em 27/03/2025, instruído do Termo de Penhora datado de 24/03/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC, oriundo dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 5009447-18.2021.8.24.0075, no qual figura como Exequente **TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, e como Executado **LEANDRO NOVELLI**, procedo a esta averbação para constar que os direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente matrícula, **ficam penhorados**. Valor da Causa/Dívida: R\$ 204.903,11 (duzentos e quatro mil novecentos e três reais e onze centavos).

Emolumentos: R\$ 669,17. Valor do FRJ: R\$ 152,10 (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\$ 20,08. Valor total: R\$ 841,35. Selo de fiscalização: HHK68726-8F0E. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:45.

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.7/33.293, em 16 de abril de 2025.

NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE: Procedo-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJ-FE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica.

Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HHK68727-HN0E. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:49.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.8/33.293, em 16 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, fica cancelado o ônus averbado sob a **Av.5**, desta matrícula.

Emolumentos: R\$ 119,10. Valor do FRJ: R\$ 27,07 (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\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Selo de fiscalização: HPC94958-F8MQ. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:45.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.9/33.293, em 16 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, instruído de certidão negativa de purgação de mora, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **IMPOSTO INCIDENTE:** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago no valor de R\$ 444,37, em 09/09/2025. **VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão):** R\$ 81.035,03 (oitenta e um mil e trinta e cinco reais e três centavos). **EMITIDA A DOI**, que será remetida no prazo regulamentar.

Emolumentos: R\$ 246,14. Valor do FRJ: R\$ 55,94 (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\$ 7,38. Valor total: R\$ 309,46. Selo de fiscalização: HPC94959-KR5C. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:48.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BDR4-QC6NT-W3GJV-NNVVT>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.935.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 4 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **33.293** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9. O referido é verdade e dou fê.

Observação: Caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, §1º, e 212 e 213 da Lei n. 6.015/73) para registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Tubarão/SC, 21 de outubro de 2025

Maria Clara Medeiros Brati da Silva

Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,79
Total:	R\$	33,26



Validade: 30 dias - Pedido nº 165.935.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 5 de 5





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 105510.2.0033305-38

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **33.305** Ficha nº 01

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM, designada pelo número 17, localizada no primeiro pavimento do Residencial San Pietro, situado na Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, contendo Área Real Global 18,39m², Área Real Privativa: 14,30m², Área Real de Uso Comum 4,09m², Fração ideal do Solo 2,23m², correspondendo a 0,51% do terreno.

PROPRIETÁRIO: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. EPP., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida São Gabriel, nº 103, sala 02, Centro, Pedras Grandes/SC.

MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula nº 29.507, Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.

Aberta em 24/09/2020 por Bruna da Silva Oliveira, Oficial Substituta.
Emolumentos: R\$ 8,50;

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
Av.1/33.305, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído de Boletim de Cadastro Imobiliário, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização objetiva do imóvel urbano objeto da presente matrícula de número 33.305, que passa a ser: Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, Cadastro Municipal nº 01.05.108.0031.024.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46701-J8M5: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
Av.2/33.305, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização subjetiva da parte, que passa a constar como sendo: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46702-UTF8: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
R.3/33.305, em 19 de novembro de 2020.

ATO: VENDA E COMPRA.

TRANSMITENTE: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC, neste ato representado pelo sócio **Vilson Renan Brillinger**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 21/03/1984, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02352218055-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 048.092.319-17, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Mafra, nº 651, apartamento 302, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC.

ADQUIRENTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.

VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CONDIÇÕES: Não constam.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8M6M3-JMBNJ-W6JE2-TDV4L>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.936.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 1 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8M6M3-JMBNJ-W6JE2-TDV4L>

CNM: 105510.2.0033305-38	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Continuação da Matrícula nº 33.305	Ficha nº 01V
OBSERVAÇÕES: ITBI: Recolhido no valor de R\$ 294,57, com incidência sobre R\$ 50.000,00, conforme guia de ITBI nº 43133, devidamente quitada em 12/11/2020. FRJ: Recolhida no valor de R\$ 675,00, referente as matrículas 33.283, 33.293, 33.305 e 33.306, conforme guia de reaparelhamento nº 2834667/0004100181, devidamente quitada em 12/11/2020. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOL. Registrado por <u>Marina Valentin Goulart</u>, Escrevente. Emolumentos: R\$ 407,93, Selo Fiscal FSC46710-QYCM: 2.80 Prot. 91.021, datado de 28/10/2020. R.4/33.305, em 19 de novembro de 2020. ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR/FIDUCIANTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC. CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Fernanda Krelling Rogerio, brasileira, solteira, bancária, nascida em 20/06/1981, portadora da CNH nº 02483978374-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 007.306.399-16, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3152-P, Fls. 182/183, em 16/07/2015 e Substabelecimentos Públicos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3205-P, Fls. 029/030, em 08/06/2016 e no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Criciúma/SC, Livro 004, Fls. 131/135, em 20/06/2016. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020. CONDIÇÕES: 1) Origem dos Recursos: SHPE; 2) Modalidade: Aquisição de imóvel novo; 3) Sistema de amortização: SAC; 4) Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 5) Enquadramento: SFH; 6) Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: R\$ 1.125.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 975.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 50.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 50.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 50.000,00; 7) Financiamento concedido pela credora: R\$ 899.999,99; 8) Recursos próprios: R\$ 225.000,01; 9) Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; 10) Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 899.999,99; 11) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 1.190.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 1.010.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 60.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 60.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 60.000,00; 12) Prazo total: 360 meses; 13) Amortização: 360 meses; 14) Taxa de Juros: 14.1) Taxa de Juros Baseado: a) Nominal: R\$ 7,7208 % ao ano; b) Efetiva: 8,0000 % ao ano; 14.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Nominal: 7,5343 % ao ano; b) Efetiva: 7,80 % ao ano; 15) Encargo mensal inicial: 15.1) Taxa de Juros baseado: a) Prestação (a+j): R\$ 8.290,59; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.695,16; 15.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Prestação (a+j): R\$ 8.150,72; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.555,29; 16) Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2020; 17) Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4 do contrato; 18) Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte dos devedores, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei 9.514/97.	

Continua na ficha 02

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.936.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 2 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

ONM: 105510.2.0033305-38

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.305** Ficha nº 02

Registrado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 328,00; Selo Fiscal FSC46709-A390: 2,80
Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
Av.5/33.305, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos do art. 18, §5º da Lei 10.931/04, procedo a esta averbação para constar que em 22/10/2020 foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de número **1.4444.1376104-8, série 1020**, figurando como instituição custodiante Caixa Econômica Federal. Com as demais cláusulas e condições do instrumento particular.

Averbado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: Vinculado ao R.4/33.305, nos termos do art. 18, §6º da Lei 10.931/04; Selo Fiscal FSC46703-TU78: 2,80

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8M6M3-JMBNJ-W6JE2-TDV4L>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.936.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 3 de 5



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CNM: 105510.2.0033305-38



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 33.305

Ficha nº 02 V

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.6/33.305, em 16 de abril de 2025.

PENHORA: Nos termos do requerimento firmado em 27/03/2025, instruído do Termo de Penhora datado de 24/03/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC, oriundo dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 5009447-18.2021.8.24.0075, no qual figura como Exequente **TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, e como Executado **LEANDRO NOVELLI**, procedo a esta averbação para constar que os direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente matrícula, **ficam penhorados**. Valor da Causa/Dívida: R\$ 204.903,11 (duzentos e quatro mil novecentos e três reais e onze centavos).

Emolumentos: R\$ 669,17. Valor do FRJ: R\$ 152,10 (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\$ 20,08. Valor total: R\$ 841,35. Selo de fiscalização: HHK68728-OE43. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:54.

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.7/33.305, em 16 de abril de 2025.

NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE: Procedo-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJ-FE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica.

Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HHK68729-8NWI. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:14:59.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.8/33.305, em 16 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, fica cancelado o ônus averbado sob a **Av.5**, desta matrícula.

Emolumentos: R\$ 119,10. Valor do FRJ: R\$ 27,07 (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\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Selo de fiscalização: HPC94960-MYMK. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:51.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.9/33.305, em 16 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, instruído de certidão negativa de purgação de mora, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **IMPOSTO INCIDENTE:** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago no valor de R\$ 444,37, em 09/09/2025. **VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão):** R\$ 81.035,03 (oitenta e um mil e trinta e cinco reais e três centavos). **EMITIDA A DOI**, que será remetida no prazo regulamentar.

Emolumentos: R\$ 246,14. Valor do FRJ: R\$ 55,94 (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\$ 7,38. Valor total: R\$ 309,46. Selo de fiscalização: HPC94961-Q191. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:55.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8M6M3-JMBNJ-W6JE2-TDV4L>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.936.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 4 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC

Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador

Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema

CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h

Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **33.305** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9. O referido é verdade e dou fê.

Observação: Caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, §1º, e 212 e 213 da Lei n. 6.015/73) para registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Tubarão/SC, 21 de outubro de 2025

Maria Clara Medeiros Brati da Silva

Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,79
Total:	R\$	33,26



Validade: 30 dias - Pedido nº 165.936.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 5 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 105510.2.0033306-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **33.306** Ficha nº **01**

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM, designada pelo número 18, localizada no primeiro pavimento do Residencial São Pietro, situado na Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, contendo Área Real Global 18,39m², Área Real Privativa 14,30m², Área Real de Uso Comum 4,09m², Fração ideal do Solo 2,23m², correspondendo a 0,51% do terreno.

PROPRIETÁRIO: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, EPP., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida São Gabriel, nº 103, sala 02, Centro, Pedras Grandes/SC.

MATRÍCULA ANTERIOR: Matrícula nº 29.507, Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão/SC.

Aberta em 24/09/2020 por Bruna da Silva Oliveira, Oficial Substituta.

Emolumentos: R\$ 8,30;

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.1/33.306, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído de Boletim de Cadastro Imobiliário, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização objetiva do imóvel urbano objeto da presente matrícula de número 33.306, que passa a ser: Avenida Rodovalho, nº 762, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC, Cadastro Municipal nº 01.08.108.0031.025.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46704-QGBD: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

Av.2/33.306, em 19 de novembro de 2020.

AVERBAÇÃO DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA: Nos termos do requerimento de Luiza Wessler Buss, instruído do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar a especialização subjetiva da parte, que passa a constar como sendo: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC.

Averbado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.

Emolumentos: R\$ 90,00; Selo Fiscal FSC46705-OJRI: 2,80

Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.

R.3/33.306, em 19 de novembro de 2020.

ATO: VENDA E COMPRA.

TRANSMITENTE: TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.576.441/0001-02, com sede na Avenida Patrício Lima, nº 579, sala 02, Bairro Humaitá, Tubarão/SC, neste ato representado pelo sócio **Vilson Renan Brillinger**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 21/03/1984, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02352218055-DE/TRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 048.092.319-17, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Mafra, nº 651, apartamento 302, Bairro Vila Moema, Tubarão/SC.

ADQUIRENTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DE/TRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.

VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CONDIÇÕES: Não constam.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KQFKZ-BYPNB-FT259-KDMMY>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.937.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 1 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KQFKZ-BYPNB-FT259-KDMMY>

CNM: 105510.2.0033306-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.306** Ficha nº 01V

OBSERVAÇÕES: ITBI: Recolhido no valor de R\$ 294,37, com incidência sobre R\$ 50.000,00, conforme guia de ITBI nº 43132, devidamente quitada em 12/11/2020. **FRJ:** Recolhida no valor de R\$ 675,00, referente as matrículas 33.283, 33.293, 33.305 e 33.306, conforme guia de reaparelhamento nº 28346670004100181, devidamente quitada em 12/11/2020. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOI.**
Registrado por Marina Valentin Goulart, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 407,93; Selo Fiscal FSC46711-Z6L2: 2.80
Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
R.4/33.306, em 19 de novembro de 2020.
ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
DEVEDOR/FIDUCIANTE: LEANDRO NOVELLI, brasileiro, divorciado, administrador, nascido em 14/11/1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03530550354-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 986.892.821-49, residente e domiciliado na Rua Wenceslau Braz, nº 1.040, apartamento 401, Bairro Recife, Tubarão/SC.
CREDORES/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **Fernanda Krelling Rogerio**, brasileira, solteira, bancária, nascida em 20/06/1981, portadora da CNH nº 02483978374-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 007.306.399-16, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3152-P, fls. 182/183, em 16/07/2015 e Substabelecimentos Públicos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Livro 3205-P, fls. 029/030, em 08/06/2016 e no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Criciúma/SC, Livro 004, fls. 131/135, em 20/06/2016.
FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.444.1376104-8, entabulado em 22/10/2020.
CONDIÇÕES: 1) Origem dos Recursos: SBPE; 2) Modalidade: Aquisição de imóvel novo; 3) Sistema de amortização: SAC; 4) Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 5) Enquadramento: SFH; 6) Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: R\$ 1.125.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 975.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 50.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 50.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 50.000,00; 7) Financiamento concedido pela credora: R\$ 899.999,99; 8) Recursos próprios: R\$ 225.000,01; 9) Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; 10) Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 899.999,99; 11) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 1.190.000,00: a) Apartamento 401 (matrícula 33.283): R\$ 1.010.000,00; b) Vaga de garagem 05 (matrícula 33.293): R\$ 60.000,00; c) Vaga de garagem 17 (matrícula 33.305): R\$ 60.000,00; d) Vaga de garagem 18 (matrícula 33.306): R\$ 60.000,00; 12) Prazo total: 360 meses; 13) Amortização: 360 meses; 14) Taxa de Juros: 14.1) Taxa de Juros Balcão: a) Nominal: R\$ 7.7208 % ao ano; b) Efetiva: 8.0000 % ao ano; 14.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Nominal: 7.5343 % ao ano; b) Efetiva: 7.80 % ao ano; 15) Encargo mensal inicial: 15.1) Taxa de juros balcão: a) Prestação (a+j): R\$ 8.290,39; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.695,16; 15.2) Taxa de Juros Reduzida: a) Prestação (a+j): R\$ 8.150,72; b) Prêmios de Seguros: R\$ 379,57; c) Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; d) Total: R\$ 8.555,29; 16) Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2020; 17) Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4 do contrato; 18) Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. Com as demais cláusulas e condições do contrato particular.
OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte dos devedores, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei 9.514/97.

Continua na ficha 02

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.937.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 2 de 5



onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

GNM: 105510.2.0033306-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº **33.306** Ficha nº 02

Registrado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: R\$ 328,00; Selo Fiscal **FSC46712-1VJT: 2,80**
Prot. 91.021, datado de 28/10/2020.
Av.5/33.306, em 19 de novembro de 2020.
AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos do art. 18, §5º da Lei 10.931/04, procedo a esta averbação para constar que em 22/10/2020 foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário de número **1.4444.1376104-8**, série **1020**, figurando como instituição custodiante Caixa Econômica Federal. Com as demais cláusulas e condições do instrumento particular.
Averbado por **Marina Valentin Goulart**, Escrevente.
Emolumentos: Vinculado ao R.4/33.306, nos termos do art. 18, §6º da Lei 10.931/04; Selo Fiscal **FSC46706-38FO: 2,80**

[Large diagonal line across the page]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KQFKZ-BYPNB-FT259-KDMMY>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.937.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 3 de 5



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CNM: 105510.2.0033306-35



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 33.306

Ficha nº 02 V

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.6/33.306, em 16 de abril de 2025.

PENHORA: Nos termos do requerimento firmado em 27/03/2025, instruído do Termo de Penhora datado de 24/03/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC, oriundo dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 5009447-18.2021.8.24.0075, no qual figura como Exequente **TERRAZZO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, e como Executado **LEANDRO NOVELLI**, procedo a esta averbação para constar que os direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente matrícula, **ficam penhorados**. Valor da Causa/Dívida: R\$ 204.903,11 (duzentos e quatro mil novecentos e três reais e onze centavos).

Emolumentos: R\$ 669,17. Valor do FRJ: R\$ 152,10 (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\$ 20,08. Valor total: R\$ 841,35. Selo de fiscalização: HHK68730-HPXE. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:15:04.

Prot. 104.364, datado de 27/03/2025.

Av.7/33.306, em 16 de abril de 2025.

NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE: Procedo-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJ-FE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica.

Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HHK68731-V7R9. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/04/2025 13:15:09.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.8/33.306, em 16 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, fica cancelado o ônus averbado sob a **Av.5**, desta matrícula.

Emolumentos: R\$ 119,10. Valor do FRJ: R\$ 27,07 (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\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Selo de fiscalização: HPC94962-L7GH. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:35:58.

Prot. 106.013, datado de 02/10/2025.

Av.9/33.306, em 16 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento firmado em 18/09/2025, instruído de certidão negativa de purgação de mora, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **IMPOSTO INCIDENTE:** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago no valor de R\$ 444,37, em 11/09/2025. **VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão):** R\$ 81.035,03 (oitenta e um mil e trinta e cinco reais e três centavos). **EMITIDA A DOI**, que será remetida no prazo regulamentar.

Emolumentos: R\$ 246,14. Valor do FRJ: R\$ 55,94 (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\$ 7,38. Valor total: R\$ 309,46. Selo de fiscalização: HPC94963-F4M6. Assinado digitalmente por Bruna da Silva Oliveira, Oficiala Substituta, CPF n. 070.279.489-90, em 16/10/2025 09:36:01.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KQFKZ-BYPNB-FT259-KDMMY>

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.937.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 4 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUBARÃO/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Registrador
Avenida Marcolino Martins Cabral, nº 1572, 2º Andar, Vila Moema
CEP 88705-000 - Tubarão/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 14h às 18h
Fone: (48) 3052-2218 - E-mail: atendimento@ritubarao.com.br

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **33.306** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9. O referido é verdade e dou fê.

Observação: Caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer **e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, §1º, e 212 e 213 da Lei n. 6.015/73) para registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Tubarão/SC, 21 de outubro de 2025

Maria Clara Medeiros Brati da Silva

Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,79
Total:	R\$	33,26



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HPC96085-QVQ1
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Validade: 30 dias - Pedido nº 165.937.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por MARIA CLARA MEDEIROS BRATI DA SILVA

(118.968.329-62)

Página 5 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr