



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CNM: 150433.2.0071127-56



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
Poder Judiciário - Comarca de Itapema  
Ofício de Registro de Imóveis  
Instalado em 28/02/2000

*lf*

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 1

**Matricula nº 71127.** Itapema, 03 de Maio de 2022.  
**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 402, localizado no 3º pavimento do Edifício **ALBAMAR RESIDENCE**, o qual contém área privativa de 373,5300m<sup>2</sup>, área de uso comum de 64,2093m<sup>2</sup>, área total construída de **437,7393m<sup>2</sup>**, correspondendo à fração ideal de 3,4459% do terreno de 931,50m<sup>2</sup>, onde está construído o referido edifício, situado na Rua 323, nº 30, zona 1, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.  
**PROPRIETÁRIA:** **HASCKEL & HASCKEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 24.252.683/0001-32, com sede na Rua 254 A, nº 380, sala 15, Meia Praia, Itapema-SC.  
**REGISTRO ANTERIOR:** M-65196, L-2, Fl. 1, 01/04/2021, deste Ofício. Protocolo nº 118678, de 14/04/2022. Emolumentos: R\$9,44.  
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Andreza*

R-1-71.127. Itapema, 09 de março de 2023.

**COMPRA E VENDA.**

**TRANSMITENTE:** HASCKEL & HASCKEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 24.252.683/0001-32, com sede na Rua 254-A, nº 380, sala 15, Meia Praia, Itapema-SC, representada por seu sócio administrador Willian Schitt Hasckel, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 066.632.259-79, portador da C.I. nº 4855166 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua 216, nº 107, ap. 1702, Meia Praia, Itapema-SC. **ADQUIRENTE:** **ADMINISTRADORA DE BENS VOLPI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 23.303.908/0001-70, com sede na Rua Doutor Amadeu da Luz, nº 122, Centro, Blumenau-SC, representada por seu sócio administrador Lucas Volpi, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 106.670.829-05, portador da CNH nº 06847062750 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 321, nº 60, ap. 1301, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 752, fls. 024 a 025v, em 22/11/2022. **VALOR:** R\$ 3.058.000,00. **ITBI:** recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 3.058.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$ 1.653,95, em conjunto com outros imóveis, conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e certidão negativa de ônus. Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGCJ/SC. Protocolo nº 128.140, de 16/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GSI85869-PH7P, R\$3,39.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto. *Marcelino*

R-2-71.127. Itapema, 16 de junho de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**EMITENTE/DEVEDORA:** ADMINISTRADORA DE BENS VOLPI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 23.303.908/0001-70, com sede na Rua Doutor Amadeu da Luz, nº 122, 4º Andar, Centro, Blumenau-SC, representada por seu sócio administrador Lucas Volpi, adiante qualificado,

- segue folha 01 verso -

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC - Telefone (47) 3368-2643

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZ5X5K-PKHPU-6MRKJ-8TUY2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0071127-56

continuação da MATRÍCULA nº 71.127 - Registro Geral

folha 01 verso

conforme Oitava Alteração Contratual Consolidada, registrada na JUCESC em 19/09/2022, sob nº 20223467529, e Certidão Simplificada emitida em 16/05/2023. AVALISTA: LUCAS VOLPI, brasileiro, diretor de empresa, solteiro, nascido em 10/10/1986, inscrito no CPF sob nº 106.670.829-05, portador da CNH 06847062750 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 323, nº 30, ap. 402, Meia Praia, Itapema-SC. **CREADOR: BANCO INTER S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG, representado por seu procurador Fábio da Silva Schuh, brasileiro, bancário, casado, inscrito no CPF sob nº 033.068.759-02, portador da C.I. nº 7.903.539-4 SSP/PR, com endereço profissional na Rua Comendador Araújo, nº 565, sala 704, Ed. Augusto Prolik, Curitiba-PR, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato da Comarca de Belo Horizonte-MG, no livro nº 2308P, fls. 151 a 154, em 31/03/2023. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 202319880, emitida em 23/05/2023 e Termo de Aditamento e Rerratificação, de 26/05/2023, emitidos na cidade de Belo Horizonte-MG. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 5.025.000,00. Valor da dívida em conjunto com outros imóveis. **CONDIÇÕES:** Prazo de amortização (em meses): 54. Valor da parcela fixa (amortização + juros) R\$ 106.413,72 ; Data de vencimento da primeira prestação mensal: 30 (trinta) dias após o período de 06 meses de carência; Valor total da primeira prestação mensal: R\$ 107.333,72; Data de vencimento da última parcela mensal: 53 (cinquenta e três) meses após vencimento da primeira parcela. **ENCARGOS MENSIS:** DFI R\$920,00; alíquota de DFI: 0,010% ao mês, sobre a avaliação do imóvel; **TAXA DE JUROS:** taxa pré-fixada efetiva de 6,17% ao ano, equivalente a 0,50% ao mês; taxa nominal de 6,00% ao ano, equivalente a 0,50% ao mês; Indexador: CDI; **CET:** 6,78% ao ano. Sistema de Amortização: PRICE. **FORMA DE PAGAMENTO:** Débito em conta. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Belo Horizonte-MG. **GARANTIA:** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula, bem como todos seus acessórios e benfeitorias. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá o credor o direito de intimar os devedores, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 8.865.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes da própria cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolo nº 130.972, de 25/05/2023. **Emolumentos:** R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GUL32143-FBXE, Valor do FRJ: 440,28 (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%).

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

Av-3-71.127. Itapema, 28 de fevereiro de 2025.

**MATRÍCULA DIGITAL.**

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo nº 150.061, de 28/02/2025. Selo de fiscalização: HJG08699-FXWA.

Lucas Figueira Torquato Valente - Escrevente Autorizado.

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC - Telefone (47) 3368-2643

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZX5X-PKHPU-6MRKJ-8TUY2>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0071127-56

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZX5K-PKHPU-6MRKJ-8TUY2>

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 14/10/2025

continuação da MATRÍCULA nº 71.127 - Registro Geral

folha 02

Av-4-71.127. Itapema, 28 de fevereiro de 2025.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

Conforme requerimento datado de 17/02/2025 e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 24/02/2025, fica constando que o imóvel desta matrícula possui inscrição imobiliária nº 01.01.004.0062.016.-

Protocolo nº 149.672, de 17/02/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HJG09117-BN4K, Valor do FRJ: 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%).-

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.-

Av-5-71.127. Itapema, 28 de fevereiro de 2025.

**ALTERAÇÃO (NATUREZA JURÍDICA E NOME EMPRESARIAL)**

Conforme requerimento datado de 17/02/2025, Alteração Contratual nº 9, datada de 07/05/2024, registrada na JUCESC em 10/09/2024, sob arquivamento nº 42300064149, e Certidão Simplificada emitida em 19/02/2025, fica constando a transformação de sociedade limitada da proprietária, para sociedade por ações, de capital fechado, passando a denominar-se **ADMINISTRADORA DE BENS VOLPI S.A.**-

Protocolo nº 149.672, de 17/02/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HJG09118-SJGJ, Valor do FRJ: 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%).-

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.-

Av-6-71.127. Itapema, 31 de março de 2025.

**ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO .**

Conforme Instrumento Particular de Confissão e Renegociação de Dívida com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças, firmado na cidade de Belo Horizonte-MG, em 30/10/2024, as partes resolvem repactuar as condições de pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 202319880, constante no **R-2** desta matrícula, que passará a conter a seguinte redação: a) Valor do crédito repactado: R\$ 5.457.786,07; b) Forma de pagamento: 72 parcelas mensais e sucessivas com o vencimento da primeira parcela em 29/11/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; c) Valor da parcela (amortização e juros): R\$ 90.436,24; d) Valor total da primeira parcela: R\$ 91.356,24; e) Taxa de Juros: taxa pós-fixada (efetiva) de 6,17% ao ano, equivalente a 0,50% ao mês; taxa nominal de 6,00% ao ano, equivalente a 0,50% ao mês; Indexador: CDI; f) DFI R\$ 920,00; alíquota de DFI: 0,010% ao mês, sobre a avaliação do imóvel; g) Sistema de Amortização: PRICE. O referido Instrumento fica fazendo parte integrante e modificadora da Cédula de Crédito Bancário ora aditada, ratificando todas as demais cláusulas e condições aqui não expressamente alteradas, as quais formam, com o presente, um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos.-

Protocolo nº 150.810, de 26/03/2025. Emolumentos: R\$ 985,03. Selo de fiscalização: HJG22453-0B3K, Valor do FRJ: 223,89 (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%).-

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.-

Av-7-71.127. Itapema, 14 de outubro de 2025.

**ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.**

Conforme Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 18/09/2025 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 156.192, de 11/09/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização:

- segue folha 02 verso -



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0071127-56

continuação da MATRÍCULA nº 71.127 - Registro Geral

folha 02 verso

HPK31275-UR1Y, Valor do FRJ: Isento.  
Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-8-71.127, Itapema, 14 de outubro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Requerimento do credor fiduciário, datado 22/09/2025, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

**TRANSMITENTE:** ADMINISTRADORA DE BENS VOI.PI S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ nº 23.303.908/0001-70, com sede na Rua Doutor Amadeu da Luz, nº 122, 4º andar, Centro, Blumenau-SC.

**ADQUIRENTE:** BANCO INTER S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG.

VALOR: R\$ 9.002.239,06.

**OBJETO:** o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 320324, no valor de R\$ 132.975,00, pelo valor da transação de R\$ 8.865.000,00, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC.

Protocolo nº 156.192, de 11/09/2025. Emolumentos: R\$ 2.696,09. Selo de fiscalização:

HPK31276-GHKP, Valor do FRJ: 612,82 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZX5K-PKHPU-6MRKJ-8TUY2>

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 14/10/2025



Valide aqui este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador  
**- Continuação da Matrícula 71.127 do Livro nº 2 -**

**- INTEIRO TEOR -**

**CERTIFICO** que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

**Está vinculado a esta matrícula o seguintes protocolos vigentes:**  
**150.990 de 31/03/2025 - Requerimento Processo Administrativo Para**  
**Intimação do Devedor na Execução Extrajudicial de Garantia Real.**  
**Sob a égide de tal protocolo tramita título cujo objeto poderá implicar**  
**registro/averbação na presente matrícula.**

O referido é verdade e dou fé.  
Itapema/SC, 15/10/2025 - 10:04:13

Documento assinado digitalmente por Vitória de Souza Angeli CPF 117.383.379-01.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registroidmoveis.org.br](http://www.registroidmoveis.org.br)



**Validade de 30 dias**

<b>Emolumentos:</b>	R\$ 0,00
<b>Valor do FRJ*:</b>	R\$ 0,00
<b>Valor do ISS:</b>	R\$ 0,00
<b>Total:</b>	R\$ 0,00

*\*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%.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DZX5K-PKHPU-6MRKJ-8TUY2>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

