



Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 61.798 do Livro nº 2, conforme imagem abaixo:

CNM: 108522.2.0061798-62

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE RIO DO SUL	
Registro Geral	
Livro N. 02	Fls. 01
MATRICULA - 61.798	
22 de Dezembro de 2017	
<p>IMÓVEL: O apartamento de número 202 (duzentos e dois), localizado no 2º pavimento, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "RESIDENCIAL FLORENÇA", situado na Rua Maria de Barba, número 35, Bairro Barragem, na cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, possui a área privativa de 85,0448 m², área de uso comum de 21,5056 m², área real total de 106,5504 m², correspondendo a uma fração ideal de solo com a área de 73,9745 m² e o percentual de 15,741 % nos encargos e coisas comuns de fim proveitoso. Incluída na área comum de terreno uma vaga de estacionamento descoberta. O terreno em que se assenta a construção, possui a área total de 469,95 m². Cadastro Imobiliário: 784907 e Inscrição Imobiliária: 01.10.034.0213.004.</p> <p>PROPRIETÁRIA: JRK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 20.990.565/0001-70, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob número 4220522999-3, com sede na Rua Botânico Kuhlmann, número 61, Bairro Eugênio Schneider, nesta cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-4-53.042, do Livro 2, de Registro Geral, deste Ofício. Protocolo nº 178.857 de 21 de Dezembro de 2017. Emolumentos: R\$ 7,50.</p> <p>Zuleida Luciano - Oficial.</p> <p><i>Zuleida Luciano</i></p> <p>R.-1/61.798 - Data: 06/06/2019. Protocolo nº 186.842, de 17 de Maio de 2019. - COMPRA E VENDA - Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no dia 07 de maio de 2019, nas Notas do 1º Tabelionato desta cidade, no Livro 323, às fls. 129 a 131, (selo digital nº FIM03872-23VE), o imóvel desta matrícula foi adquirido por HILARIO ROSA JUNIOR, brasileiro, separado judicialmente conforme certidão de casamento com averbação da Separação Judicial em 24/09/2008 matrícula 105262 01 55 1998 2 00009 153 0002175 17, do Cartório do Registro Civil da cidade de Rio do Sul/SC, nascido no dia 28/07/1964, filho de Hilario Rosa e de Beloni Zanchet Rosa, assistente administrativo, inscrito no CPF sob número 527.932.499-04, portador da carteira de identidade nº 1.424.382, expedida pela SSP/SC em 18/02/2016, residente e domiciliado na Rua dos Caçadores nº 485, Bairro Centro, na cidade de Rio do Sul/SC, por compra feita a JRK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 20.990.565/0001-70, NIRE nº 42 2 0522999-3, com sede na Rua Botânico Kuhlmann, nº 61, Bairro Eugênio Schneider, nesta</p>	

GRÁFICA TELLES LTDA. (47) 3521-1196

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9476-TE6ZQ-K5UP9-L9AJ3>



Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0061798-62

Continuação

Folha: 1v.

cidade de Rio do Sul/SC, conforme Primeira Alteração Contratual e Consolidação de Contrato Social datada de 22/11/2016, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob número 20168738074, em 24/11/2016, conforme Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, datada de 15/03/2019, representada por seu sócio administrador MOACIR JOSÉ KALBUSCH JÚNIOR, brasileiro, casado, construtor, inscrito no CPF sob número 032.534.639-90, portador da Carteira de Identidade 3.792.548, expedida pela SESPDC/SC, em 12/07/2010, residente e domiciliado na Rua Botânico Kuhlmann, nº 61, Bairro Eugênio Schneider, nesta cidade de Rio do Sul/SC, pelo valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). O valor foi impugnado pela Prefeitura Municipal de Rio do Sul, que para efeitos de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI, avaliou o referido imóvel em R\$201.323,90 (duzentos e um mil e trezentos e vinte e três reais e noventa centavos). Cadastro Imobiliário 784.907, Inscrição Imobiliária 01.10.034.0213.004. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme art. 460, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina e Instruções Normativas n.s 1.112/2010 e 1.239/2012, da Secretaria da Receita Federal. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, feito a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado **Negativo**, conforme código Hash número 16fe.f662.0cba.e628.5f18.2f3b.d406.4f22.b94f.0c3e(JRK Empreendimentos Imobiliários Ltda); d9ac.58d2.7628.9152.bbc0.3612.add2.4ba1.5d21.9130(Hilario). Dou fé. Emolumentos: R\$1.420,00. Selo de fiscalização: FMO47267-N8M2. Valor do Selo: R\$ 1,95. Zuleida Luciano - Oficial.

AV-2-61.798. Data: 20/09/2022. AVERBAÇÃO DE CASAMENTO - Protocolo nº 211.231, datado de 13/09/2022. Certifico, de acordo com a Certidão de Casamento Matrícula número 105262 01 55 1998 2 00009 153 0002175 17, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina (Selo Digital de Fiscalização GOA44951-RUO9), conforme sentença decretada em 12/12/2019, com transito em julgado em 02/03/2020, pelo MM. Juiz de direito da Vara da Família, Orfãos, Sucessões e Infância e Juventude desta Comarca de Rio do Sul/SC, Dr. Leandro Ernani Freitag, a Separação Consensual foi convertida em DIVORCIO. Autos número 0303697-81.219.8.24.0054, passando o proprietário para o estado civil de divorciado. Certifico mais, de acordo com a Certidão de Casamento Matrícula número 105262 01 55 2020 2 00023 066 0005674 41, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina (Selo Digital de Fiscalização GOA44599-22GC), arquivada neste Ofício que, o proprietário **HILÁRIO ROSA JUNIOR**, brasileiro, nascido em

Continua na Folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9476-TE6ZQ-K5UP9-L9AJ3>



Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

CNM: 108522.2.0061798-62

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO DO SUL

Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 61.798

Fls. 02

28/07/1964, portador da Carteira de Identidade número 1.424.382-SESP/SC, expedida em 05/10/2020 e inscrito no CPF sob o número 527.932.499-04, contraiu núpcias com Maria Lúcia Pereira Silva, brasileira, nascida em 01/09/1964, portadora da Carteira de Identidade número 7.337.015-SESP/SC, expedida em 18/06/2019 e inscrita no CPF sob o número 108.412.418-13, em data de 17/04/2020, pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, a qual passou a assinar-se "**MARIA LÚCIA PEREIRA SILVA ROSA**". FRJ: (Isento, conforme Artigo 5º, XII, da Resolução 04/2004 CM). Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GPB48550-JROE. Valor do selo: R\$ 3,11. Dou fé, João Carlos Luciano - Escrevente Substituto.

R-3-61.798. Data: 02/01/2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 220.708, datado de 21/12/2023. Cédula de Crédito Bancário - número 0202368864, datada de 20 de Dezembro de 2023, emitido na cidade de Rio do Sul/SC. - EMITENTE: **HILÁRIO ROSA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 28/07/1964, inscrito no CPF número 527.932.499-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **MARIA LÚCIA PEREIRA SILVA ROSA**, brasileira, nascida em 01/09/1964, inscrita no CPF sob o número 108.412.418-13, residentes e domiciliados a Rua Ana dos Santos, número 35, apartamento 202, Bairro Barragem, na cidade de Rio do Sul/SC. CREDOR: **BANCO INTER S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ número 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, número 1219, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. OBJETO DA GARANTIA. - O PROPRIETÁRIO: **HILÁRIO ROSA JUNIOR**, com anuência de sua esposa **MARIA LÚCIA PEREIRA SILVA ROSA**, acima qualificados, alienam fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor do CREDOR, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, eles devedores, possuidores diretos e o credor, possuidor indireto do imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições: Condições da Operação de Crédito: Valor total da dívida: R\$ 243.223,08 (duzentos e quarenta e três mil e duzentos e vinte e três reais e oito centavos); IOF: R\$ 8.073,08 (oito mil e setenta e três reais e oito centavos); Valor Líquido do Crédito: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais); Praça de Pagamento: Belo Horizonte/MG; Taxa de Juros: Taxa pós-fixada (efetiva): 18,16% ao ano (dezoito vírgula dezesseis por cento ao ano) equivalente a 1,40% ao mês (um vírgula quarenta por cento ao mês) acrescida do indexador abaixo descrito: Taxa Nominal: 16,80% ao ano (dezesseis vírgula oitenta por cento ao ano), equivalente a 1,40% ao mês (um vírgula quarenta por cento ao mês); Indexador: IPCA - 2 meses anteriores à data de vencimento da parcela; Periodicidade de Capitalização de Juros: Mensal; Custo Efetivo Total: (No caso de haver a contratação de Taxa pós-fixada, a este valor será

GRÁFICA TELLES LTDA. (47) 3521-1196

Continua na fl. 02 verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9476-TE6ZQ-K5UP9-L9AJ3>



Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da matrícula nº 61.798 - CNM: 108522.2.0061798-62 Folha: 02 V

acrescida a correção estabelecida contratualmente) 24,52% ao ano (vinte e quatro vírgula cinquenta e dois por cento ao ano); Forma de Pagamento em R\$ - Principal mais encargos: número de parcelas: 180 (cento e oitenta); Valor total da primeira parcela mensal (no caso de haver a contratação de Taxa Pós-fixada, sobre este valor incidirá a correção estabelecida contratualmente): R\$ 5.372,81 (cinco mil e trezentos e setenta e dois reais e um centavo); Valor da parcela (amortização e juros): (No caso de haver a contratação de taxa pós-fixada, sobre este valor incidirá a correção estabelecida contratualmente): R\$ 4.800,65 (quatro mil e oitocentos reais e sessenta e cinco centavos); Data de vencimento da primeira parcela mensal: 10 do mês subsequente à liberação do crédito. No caso de haver menos de 30 (trinta) dias entre a data da liberação do crédito e o dia de vencimento escolhido no mês subsequente, o vencimento da parcela ocorrerá na data escolhida do mês seguinte. Forma de pagamento das parcelas mensais: Débito em conta. Juros contratados: (No caso de haver a contratação de taxa pós-fixada, sobre este valor incidirá a correção estabelecida contratualmente) R\$ 311.033,55 (trezentos e onze mil e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos); Sistema de amortização utilizado: SAC; Data de vencimento da última parcela mensal: 179 (cento e setenta e nove) meses após vencimento da primeira parcela. - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 451.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil reais). CONDIÇÕES. - Tudo mais conforme consta na Cédula de Crédito Bancário, cuja uma via fica arquivada neste Ofício, fazendo parte integrante deste para os devidos fins de direito. Emolumentos: R\$ 1.937,00. FRJ: R\$ 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%). ISS: R\$ 48,43. Selo de fiscalização: GZT40766-QAH8. Dou fé. Cinthya Helena Schlempper Sessa de Carvalho - A Escrevente.

Cinthya Cavatto

Av-4-61798. Data: 04/09/2025. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Protocolo nº 232.632, datado de 18/08/2025. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Selo de fiscalização: HPH04918-050L. Dou fé. Christiane Mara Sapelli de Boer Pinheiro de Souza - Escrevente.

Christiane

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9476-TE6ZQ-K5UP9-L9AJ3>





Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE RIO DO SUL

Zuleida Luciano - Oficial Titular

Registro Geral

Livro N. 02

Matrícula - 61.798 - CNM: 108522.2.0061798-62

Fls. 03

Av-5-61.798. Data: 04/09/2025. AVERBAÇÃO CEP - Protocolo nº 232.632, datado de 18/08/2025. Procedese esta averbação para constar o CEP do imóvel desta matrícula, qual seja: 89.165-252. Emolumentos: não incidem. FRJ: não incide. Selo de fiscalização: HPH04920-EZPI. Dou fé. Assinado eletronicamente por Christiane Mara Sapelli de Boer Pinheiro de Souza - Escrevente, em 04/09/2025 14:47:53.

Av-6-61.798. Data: 04/09/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo nº 232.632, datado de 18/08/2025. Procedese a esta averbação, nos termos do art. 26, da Lei nº 9.514/97, previsto na Cédula de Crédito Bancário - número 0202368864, datada de 20 de Dezembro de 2023, emitida na cidade de Rio do Sul/SC, registrada sob **R-3-61.798**, para constar que os devedores fiduciários foram constituídos em mora e, após o decurso do prazo, não efetuaram o pagamento, conforme certidão expedida por esta Serventia de Registro de Imóveis, datada de 24/07/2025. Assim, **o imóvel objeto da presente matrícula fica consolidado em nome do credor fiduciário, BANCO INTER S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte/MG. **Imposto:** O ITBI foi recolhido no valor de R\$ 9.020,00, correspondente a 2% sobre o valor de R\$ 451.000,00, devidamente quitado em 13/08/2025. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 985,03. FRJ: R\$ 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%). ISS: R\$ 24,63. Selo de fiscalização: HPH04921-NG3I. Dou fé. Assinado eletronicamente por Christiane Mara Sapelli de Boer Pinheiro de Souza - Escrevente, em 04/09/2025 14:47:56.

ASSINADO DIGITALMENTE EM 04/09/2025

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K9476-TE6ZQ-K5UP9-L9AJ3>

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



Valide aqui
este documento

Zuleida Luciano - Oficial Titular

Continuação da certidão da matrícula 61.798.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

O referido é verdade e dou fé.

Rio do Sul, 04 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente por CHRISTIANE MARA SAPELLI DE BOER
PINHEIRO DE SOUZA (072.377.369-65)

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

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR /MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.