

Valide aqui
este documento**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br**CNM nº 104216.2.0023542-98**

MATRÍCULA Nº 23.542 Data: 31.03.1993

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O APARTAMENTO DUPLEX DE COBERTURA Nº 1001, localizado nos 12º pavimento ou 11º andar no 13º pavimento ou 12º andar, sendo que os elevadores atenderão somente até o 12º pavimento ou 11º andar, do EDIFÍCIO CANNES, o qual se acha situado nesta cidade, no bairro Ponta Aguda, no lado par da rua Uruguai e recebeu o nº 40 desta rua, possuindo a área privativa de 514,6960 m²., a área de uso comum de 202,9494 m²., encerrando a área total de 717,6454 m²., correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 133,8874 m²., ou seja 16,0681% do terreno, ao qual se acha o mencionado edifício encravado, terreno este que contem a área total de 833,25 m²., medindo 25,25 m. de frente por 33,00 m. de comprimento, designado sob lote nº 10 do antigo loteamento da Ponta Aguda, fazendo frente com o lado par da rua Uruguai; confrontando, nos fundos, com terras de propriedade de Transportes Torresani Ltda.; estremando, pelo lado direito, com terras de Alfonso Maria /// Flesch, e, pelo lado esquerdo, com ditas pertencentes a Hans Gerhard Hering, onde a parede do prédio nº 10 da rua Uruguai faz a divisa, continuando em vigor, em favor da proprietária ou seus sucessores, a servidão de caminho de 1,50 m. de largura constante da AV-1-16.136.

PROPRIETÁRIA: A ZEN ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CGC 76 575 463/0001-43, sediada nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: R-1-16.137.

OBSERVAÇÃO: Da certidão expedida pela 1ª Vara Cível consta estar tramitando a AÇÃO DE EXECUÇÃO Nº 30/90, proposta por Gil Correia Junior, tendo sido oposto embargos à execução autuados sob nº 05/91, e da certidão expedida pela 2ª Vara Cível consta estarem tramitando: a AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS Nº 334/91 requerida por HERING S/A BRINQUEDOS E INSTRUMENTOS MUSICAIS e a AÇÃO DE INZENIZAÇÃO C/PERDAS E DANOS Nº 210/91 requerida por DAGOBERTO MANOEL ALTHOFF e outros.

O OFICIAL:

AV-1-23.542: O imóvel acima se onerado com primeira e especial hipoteca, da qual é credor: o BANCO BRADESCO S/A, registrada sob R-3-16.137. Blumenau, 31.03.93. O OFICIAL:

R-2-23.542: Pela escritura pública de instituição, divisão, especificação, convenção e regimento interno de condomínio lavrada em 17.03.1993, no livro nº 368, à fls. 26 à 36, do 1º tabelionato desta Comarca, a proprietária incorporou o imóvel, atribuindo ao apartamento acima identificado o valor de Cr\$ 4.606.747.789,65. Blumenau, 31 de março de 1993.

O OFICIAL:

Vide:
AV-4continua no verso.

23.542

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>

Valide aqui
este documento**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br**CNM nº 104216.2.0023542-98**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>

AV-3-23.542: Pelo instrumento particular de Re-Ratificação, Consolidação e confissão de dívida, decorrente de mútuo, com Garantia Hipotecária e outras Avenças, datado de 11 de outubro de 1993, o credor hipotecário Banco Bradesco S.A. e a devedora A Zen-Engenharia, Construtora Ltda., e ainda, os Intervenientes Fiadores Alvaro Fernando Zen e sua esposa Tania Aparecida Cunha Zen, e Erico Zen e sua esposa Fany Cléa Zen, retificaram, o contrato inicial celebrado em 11.08.1992, e registrado sob R-3-16.137, conforme mencionado na AV-1 retro, referente ao pagamento do saldo devedor remanescente em 11.11.1993, do qual o saldo o credor procederá a apuração e calculará a prestação mensal resultante da dívida contraída pelo contrato celebrado em 11.08.1992, cujo saldo devedor, corrigido monetariamente, deverá ser reembolsado em 57 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Tabela Price - TP, à taxa de remuneração nominal e efetiva de 16,67% a.a. e 18,00% a.a., que é composta da taxa de juros nominal e efetiva de 10,00% a.a., e 10,47% a.a. e da comissão de concessão de crédito nominal e efetiva de 6,67% a.a. e 6,68% a.a., taxa essa também aplicada mensalmente sobre o saldo devedor previamente atualizado, vencendo-se a primeira prestação no dia 11.12.1993 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo que, juntamente com as prestações mensais a devedora deverá pagar o prêmio de seguro mensal de danos físicos no imóvel no previsto pela Apólice Hipotecária, estipulado pelo credor, tudo de acordo com o que estiver vigorando na época de seus vencimentos. As prestações, acessórios e a razão da progressão, serão reajustados mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, e se ao término do prazo contratual, existir saldo devedor, a quantia deverá ser resgatada pela devedora em uma única parcela, juntamente com a última prestação prevista no instrumento particular, objeto desta averbação. As partes contratantes pelo mesmo instrumento particular, ratificaram expressamente todos os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato celebrado em 11.08.1992, que não tenham sido modificados pelo instrumento particular de Re-Ratificação objeto desta averbação, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Blumenau, 17 de junho de 1994. A Registradora Substituta: *baier*

Vide:
AV-4

AV-4-23.542: Fica cancelada a hipoteca sobre o imóvel retro identificado, e conseqüentemente ficam também canceladas a AV-1-23.542 e AV-3-23.542, à vista da autorização do credor hipotecário Banco Bradesco S.A., dada por instrumento particular, datado de 07 de março de 1996, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, Blumenau, 10 de Abril de 1996. - A REGISTRADORA SUBSTITUTA: *baier*

Continua na Ficha Nº 23.542/2 . .Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6

Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0023542-98

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>

Continuação da Matrícula Nº 23.542 - Ficha Nº 23.542/2
R-5-23.542: Prenotação Nº 90823. Pela escritura publica de
venda e compra e mutuo com pacto adjeto de hipoteca e ou-
tras obrigações, lavrada em 24 de setembro de 1999, no Li-
vro Nº 192, a fls.146 à 156, do 3º Tabelionato de Notas -
desta Comarca, A. ZEN ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORA-
DORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº
76.575.463/0001-43, vendeu a ERICO ZEN, empresário, CPF
Nº 003.770.669-15, e sua mulher FANY CLEA ZEN, comercia-
ria aposentada, CPF Nº 003.688.659-91, brasileiros, casa-
dos pelo regime da Comunhão Universal de Bens anteriormen-
te à vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta cida-
de, o imóvel retro identificado, por R\$400.000,00 (quatro
centos mil reais), e mais as Vagas de Estacionamento N.ºs.
01, 02, 1-A e 2-A, do Edifício Cannes, matriculadas, res-
pectivamente, sob N.ºs.23.511, 23.512, 23.531 e 23.532, ca-
da uma por R\$12.500,00, perfazendo o preço total de R\$
450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), de cujo
preço total, R\$315.000,00 foram pagos a titulo de sinal e
principio de pagamento, e, R\$135.000,00 mediante financi-
amento recebido da CEF; continuando em vigor, em favor dos
proprietarios ou seus sucessores, a servidão de caminho de
1,50m. de largura constante da AV-1-16.136. Blumenau, 24
de Setembro de 1999. Emolumentos: R\$250,00.- A Registrado-
ra Substituta: Katia Lana Ladewig Baier.-

R-6-23.542: Prenotação Nº 90823. Pela mesma escritura que
deu origem ao R-23, digo, ao R-5-23.542, ERICO ZEN e sua
mulher FANY CLEA ZEN, já qualificados, ofereceram o imóvel
retro identificado, e mais as Vagas de Estacionamento N.ºs.
01, 02, 1-A e 2-A, do Edifício Cannes, matriculadas, res-
pectivamente, sob N.ºs.23.511, 23.512, 23.531 e 23.532, em
primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência, a
credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, com Sede em Brasi-
lia, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob Nº 00.360.305/
0001-04, em garantia do financiamento da importância de -
R\$135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais), cujo fi-
nanciamento deverá ser restituído pelos Devedores à Credo-
ra com os acréscimos decorrentes da atualização calculada
com base no mesmo índice de remuneração básica aplicado -
aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios cobra-
dos à taxa nominal de 12,0000% ao ano, equivalente à taxa
efetiva de 12,6825% ao ano. A quantia mutuada deverá ser
restituída pelos Devedores à Credora por meio de encargos
mensais e sucessivos, em 112 (cento e doze) parcelas mesa-
is e sucessivas, cuja prestação, calculada segundo o Sis-
tema de Amortização Crescente- SACRE, é composta da parce-
la de amortização e juros e totaliza na data da escritura
mencionada, a importância de R\$2.555,36, vencendo o primei-
ro encargo mensal no dia 24 de Outubro de 1999 e os demais

Continua no verso . .



Valide aqui
este documento



**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0023542-98

em igual dia dos meses subsequentes. Calculada a prestação, dela os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento. Na mesma data e periodicidade de pagamento dos encargos mensais, conforme especificado nas Clausulas Terceira e Quarta da escritura, serão exigidos os prêmios de seguros nos termos da Apolice Habitacional Carta de Credito - CEF, cuja parcela deverá ser recolhida juntamente com aqueles encargos, correspondendo na data da escritura a R\$161,28. As demais condições são as constantes da escritura mencionada objeto deste R-6-23.542. Blumenau, 24 de Setembro de 1999. Emolumentos: R\$166,67.- A Registradora Substituta: *Katia* (Katia Lana Ladewig Baier).-

AV-7-23542: Protocolo nº 181.326 em 11/11/2019. Conforme requerimento e certidão de admissão da execução arquivada, datada de 03.10.2019, extraída do Processo nº 0304463-78.2019.8.24.0008, referente à ação: Execução de Título Extrajudicial/PROC, em que são partes como Exequente: Condomínio do Edifício Cannes, e como Executado: Espólio de Erico Zen, averba-se que a citada ação foi distribuída para a 3ª Vara Cível do Juízo desta Comarca de Blumenau-SC, no dia 25.03.2019, tendo sido atribuída à causa o valor de R\$ 91.777,70. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: R\$ 1,95 (FRO02948-IR8H). Blumenau, 09 de dezembro de 2019. A Escrevente Registral: *Christiane* (Christiane Gabriele Kahrbek)

AV-8-23542: Protocolo nº 182.827 em 09/04/2020. Conforme Termo de penhora nos autos, datado de 17.02.2020, assinado pela Chefe de Cartório, Dra. Luciana Geralda de Oliveira de Souza, da 3ª Vara Cível desta Comarca de Blumenau-SC, referente ao processo nº 0304463-78.2019.8.24.0008, com referência a Ação de Execução de Título Extrajudicial/PROC, em que são partes como Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANNES, e como Executado: espólio de ERICO ZEN, foi penhorado o apartamento objeto desta matrícula para o pagamento do débito no valor de R\$ 91.777,70, atualizado em 25.03.2019. **Certifico que a lavratura do presente assento foi inaugurada na data acima consignada, por esta razão, também em referido dia o seu registro foi anotado no Livro nº 1 - Protocolo, situações perpetradas na vigência da LC 156/1997 - Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina. Porém, em decorrência da pandemia COVID-19, a prática completa do ato com**

continua na ficha nº 23542/3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>



Valide aqui
este documento



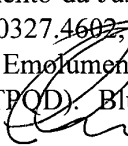
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6**

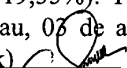
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0023542-98

Continuação da matrícula: 23542

Ficha nº: 23542/3

a inclusão do selo de fiscalização somente ocorreu na égide da LC 755/2020 (que dispõe sobre emolumentos no Estado de Santa Catarina), e da LC 756/2020 (Institui o selo de fiscalização), vigentes em 26/03/2020, motivo pelo qual os emolumentos e selos de fiscalização válidos e discriminados nos referidos assentos devem observar o disposto no art. 101 da LC 755/2020, que assim dispõe: "Pelos atos extrajudiciais praticados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar serão cobrados emolumentos com base na Lei Complementar 156, de 15 de maio de 1997 e na Lei Complementar nº 219, de 31 de dezembro de 2001". O Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ foi pago conforme boleto bancário nº 2834.66700.0327.4602, recolhido no valor de R\$ 91,77, em data de 07.04.2020. Emolumentos: R\$ 320,33. Selo de fiscalização: R\$ 2,01 (FUI38819-TPOD). Blumenau, 15 de abril de 2020. A Escrevente Registral:  (Camila Gonçalves da Silva)

Av-9-23.542: Protocolo nº 202.293 em 21/03/2024. Conforme Termo de Penhora datado em 06.03.2024, assinado pela M.M. Juíza de Direito, Dra. Luciana Geralda de Oliveira de Souza, da 3ª Vara Cível desta Comarca de Blumenau/SC, referente aos autos nº 0304463-78.2019.8.24.0008/SC, com referência a Ação de Título Extrajudicial, em que são partes como Exequente: Edifício Cannes, e como Executado: Erico Zen (Espólio) e Fany Clea Zen (Inventariante), foi **penhorada a cota parte** do imóvel objeto desta matrícula pertencente à Fany Clea Zen, para o integral pagamento do débito no valor de R\$ 91.777,70, data do valor: 25.03.2019. Emolumentos: R\$ 307,41 ISS R\$ 6,15 - FRJ: R\$ 69,87. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 383,43. Selo de fiscalização: (HBO57419-SL8L). Blumenau, 03 de abril de 2024. A Escrevente Registral:  (Christiane Gabriele Kahrбек)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº 104216.2.0023542-98

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 23.542

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 15 de abril de 2024.

Assinado digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS CPF 084.756.919-51.

- Katia Lana Ladewig Baier
- Ana Carolina Baier Barbieri
- Christiane Gabriele Kahrbek
- Janaina Xavier Rauber
- Maria Eduarda Baier
- Mauro Henrique dos Santos
- Mylena Pfützenreiter Klabunde

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



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HCE43905-DGNC
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%;
OAB, Peritos e Assistência: 24,42%;
FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC:
19,55%)

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NEE3X-FZJEH-BAVY8-NYKW3>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

