



Valide aqui este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA — COMARCA DE BLUMENAU

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Hélio Egon Ziebarth

Oficial Substituta: Cristina Santhiago Ziebarth

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 50.389 CNM Nº 104653.2.0050389-91

FICHA 01

MATRÍCULA Nº: 50.389 - 30/05/2023.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A CASA 04, com dois (2) pavimentos, do Condomínio "RESIDENCIAL FELICITÁ", situado nesta cidade, no bairro Itoupavazinha, na rua Erwin Stein nº 161, contendo a área privativa principal e total de 74,07 m², área de uso comum de 1,13 m², área real total de 75,20 m², área de terreno ocupada pela edificação de 35,36 m², área de terreno de uso exclusivo complementar de 52,39 m², área de terreno de uso comum de acesso de 18,56 m², área de terreno de uso comum de 18,20 m², área de terreno total de 124,51 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0397, edificada no terreno contendo a área de três mil metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados (3.000,77 m²), fazendo frente em três (3) linhas, sendo a primeira a partir do lado direito em vinte e quatro metros e noventa e oito centímetros (24,98 m) com o lado ímpar da mencionada rua Erwin Stein, a segunda em direção aos fundos em cinco metros (5,00 m) e a terceira alargando o terreno em quinze metros (15,00 m), ambas com o lado ímpar do virador da referida rua Erwin Stein; fundos em trinta e nove metros e noventa e seis centímetros (39,96 m), sendo a partir do lado direito em trinta e quatro metros e dois centímetros (34,02 m) com terras de Residencial Rebecca e em cinco metros e noventa e quatro centímetros (5,94 m) com terras de Haji Administradora de Bens Ltda.; estremando pelo lado direito em setenta metros e seis centímetros (70,06 m) com terras de Luiz Mengarda e Isa Mengarda; e, pelo lado esquerdo em setenta e três metros e noventa e cinco centímetros (73,95 m) com terras de Diocese de Blumenau.

PROPRIETÁRIOS: **GILSON POLO**, CPF nº 568.064.690-00, CNH 01127381678 DENATRAN/CONTRAN/SC, brasileiro, nascido em 26/10/1970, empresário e **ELIANE FÁTIMA MUNARI POLO**, CPF nº 672.098.660-00, CNH 00270889759 DENATRAN/CONTRAN/SC, brasileira, nascida em 08/04/1971, empresária, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 21/12/1991, conforme pacto antenupcial registrado no livro nº 3, sob nº 1.915, no Ofício de Registro de Imóveis do Município de Machadinho, Comarca de São José do Ouro/RS, residentes e domiciliados nesta cidade, no bairro Itoupavazinha, na rua das Roseiras nº 58.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matriculado nesta Serventia, no livro nº 2, sob R-8-, R-10-, AV-11- e R-12-38.579. Prenotação nº 157.926, de 22/05/2023. Emolumentos: R\$ 10,27. Selo de fiscalização: GUR61339-UQMF. Valor do FRJ: R\$ 2,33. ISS: R\$ 0,21. Valor total: R\$ 12,81. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth

AV-1-50.389 - 30/05/2023.

PRENOTAÇÃO: nº 157.926, de 22/05/2023.

ATO: Averbação de Número de Cadastro Municipal. Conforme Espelho Cadastral Municipal e requerimento, devidamente arquivados neste Ofício, averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº 377626. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GUR61340-8NWF. Valor do FRJ: R\$ 24,73. ISS: R\$ 2,18. Valor total: R\$ 135,73. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth:

R-2 - 50.389 - 07/11/2023.

PRENOTAÇÃO: nº 160.976, de 01/11/2023.

ATO: Compra e Venda.

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.2154309-7, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, datado de 24/08/2023, do qual uma via fica arquivada neste Ofício, tendo ainda constado no mesmo a apresentação das certidões, confirmada por esta Serventia, a procedência e eficácia da procuração e a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTES: **GILSON POLO**, CPF nº 568.064.690-00, CNH 01127381678 DETRAN/SC, brasileiro, nascido em 26/10/1970, empresário e **ELIANE FÁTIMA MUNARI POLO**, CPF nº 672.098.660-00, CNH 00270889759 DETRAN/SC, brasileira, nascida em 08/04/1971, empresária, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 21/12/1991, residentes e domiciliados nesta cidade, no bairro Itoupavazinha, na Rua das Roseiras nº 58.

ADQUIRENTE: **ANA LÉA PAROLLI MAURE**, CPF nº 030.534.779-98, RG 3.784.609 SESP/SC, brasileira,

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HIFXH9-3NBQC-BXX2T-FFU6B>

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -1 de 5 13/11/2025 às 14:06:54





Valide aqui
este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

FICHA 01V

viúva, nascida em 06/09/1979, servidora pública municipal, a qual declarou no referido ato que não vive em união estável, residente e domiciliada nesta cidade, no bairro Itoupavazinha, na Rua Frederico Jensen nº 2440, Bloco 2, Apto. 403.

VALOR: R\$ 250.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 75.000,00, com recursos próprios mediante transferência bancária; e, R\$ 175.000,00, mediante financiamento e alienação fiduciária a seguir registrados.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, sendo que o Imposto de Propriedade "Inter-Vivos", no valor de R\$ 3.250,00, foi pago na data de 13/09/2023, Caixa Econômica Federal, cuja guia e comprovante encontram-se arquivados neste Ofício. Emolumentos: R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GYH81009-ANQW. Valor do FRJ: R\$ 440,28 (Destinação: 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\$ 38,74. Valor total: R\$ 2.416,02. A Oficial Substituta - Cristina Santhiago Ziebarth:

R-3 - 50.389 - 07/11/2023.

PRENOTAÇÃO: nº 160.976, de 01/11/2023.

ATO: Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia.

TÍTULO: O mesmo já mencionado.

DEVEDORA FIDUCIANTE: ANA LÉA PAROLLI MAURE, CPF nº 030.534.779-98, RG 3.784.609 SESP/SC, brasileira, já qualificada.

CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, representada por Giovanni Luciano, CPF nº 039.784.509-09, bancário, conforme 3º subestabelecimento de procuração, lavrado aos 08/05/2023, no livro nº 18, às fls. 038 a 040, pelo 3º Tabelionato de Notas desta Comarca.

VALOR: R\$ 175.000,00.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, de 20.11.97, em garantia do financiamento concedido à devedora fiduciante, que pelo referido ato o aliena fiduciariamente à credora fiduciária efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária, possuidora indireta do imóvel, objeto da garantia fiduciária, conforme parágrafo único do artigo 23 da citada Lei. Os valores devidos a título de principal, encargos financeiros e demais acessórios serão exigíveis em 360 (trezentas e sessenta) parcelas mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 1.565,06, com taxa de juros nominal balcão de 9,5598% ao ano e a efetiva balcão de 9,9900% ao ano ou no valor inicial de R\$ 1.553,35, com taxa de juros nominal reduzida de 9,4681% ao ano e a efetiva reduzida de 9,8900% ao ano, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/09/2023, sendo a época de recálculo dos encargos, de acordo com o item 4, com sistema de amortização PRICE. O valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$ 255.000,00. FORO: É competente o foro da Justiça Federal, com jurisdição sobre a Comarca de situação do imóvel objeto desta matrícula, para dirimir questões decorrentes do mencionado contrato. As demais condições e cláusulas são as constantes do referido contrato que originou este registro. Emolumentos: R\$ 1.733,87. Selo de fiscalização: GYH81010-00S4. Valor do FRJ: R\$ 394,10 (Destinação: 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\$ 34,68. Valor total: R\$ 2.162,65. A Oficial Substituta - Cristina Santhiago Ziebarth:

AV-4-50.389 - 07/11/2023.

PRENOTAÇÃO: nº 160.976, de 01/11/2023. Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, nº 1.4444.2154309-7 Série: 0823, nesta cidade, na data de 24/08/2023, sendo: 1 - Credora: Caixa Econômica Federal, já qualificada; 2 - Devedora: Ana Léa Parolli Maure, já qualificada; 3 - Identificação do Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário: o desta matrícula; 4 - Garantia - Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; Nº Registro: R-3-50.389; 5 - Valor do crédito: R\$ 175.000,00; Data Base: 24/08/2023; 6 - Condição da Emissão: Integral e Cartular; 7 - Condições Gerais da Dívida: Prazo total: 360 meses; Prazo de amortização: 360 meses; Prazo de carência: 0 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 25/09/2023; Valor total da dívida: R\$ 175.000,00; Valor da Garantia: R\$ 255.000,00; Valor total da parcela: R\$ 1.565,06; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 44,10; Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 16,83; Taxa de juros: nominal 9,5598% a.a., efetiva 9,9900% a.a.; Forma de reajuste: Mensal; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: 9,5598% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Blumenau-SC, 8 - Local de emissão: Blumenau-SC. Data de emissão da CCI: 24/08/2023. Emol.: Sem Custas - Selo de fiscalização: GYH81011-7CFY. Valor total: R\$ 0,00. A Oficial Substituta - Cristina Santhiago Ziebarth:

Continua na Ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HIFXH9-3NBQC-BXX2T-FFU6B>

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -2 de 5 13/11/2025 às 14:06:54





Valide aqui
este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA — COMARCA DE BLUMENAU

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Hélio Egon Ziebarth

Oficial Substituta: Cristina Santhiago Ziebarth

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 50.389

CNM Nº 104653.2.0050389-91

FICHA 02

AV-5-50.389 - 11/11/2025.

PRENOTAÇÃO: nº 175.559, de 11/11/2025.

NOTÍCIA DE TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL. Procede-se esta averbação para constar que, a partir desta data, os próximos atos registrais serão praticados de forma eletrônica nesta matrícula, preservando-se a sua numeração, nos termos do art. 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina/2023. Emol.: Sem incidência. Selo de fiscalização: HRB85384-3040. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 11/11/2025 16:04:33.

Continua no Verso

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -3 de 5 13/11/2025 às 14:06:54



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFXH9-3NBQC-BXX2T-FFU6B>

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

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

Continuação da Matrícula Nº 50.389

FICHA 02V

AV-6-50.389 - 12/11/2025.

PRENOTAÇÃO: nº 175.299, de 03/11/2025.

ATO: Consolidação da Propriedade.

TÍTULO: O mesmo que originou o R-3 e AV-4-50.389, decorrente do parágrafo 7º do artigo nº 26 da lei nº 9.514/97; e, Requerimento datado de 31/10/2025, devidamente apresentado neste Ofício, sendo que a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTE/DEVEDORA FIDUCIANTE: ANA LÉA PAROLLI MAURE, CPF nº 030.534.779-98, RG 3.784.609 SESP/SC, brasileira, já qualificada.

ADQUIRENTE/CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 8.717,49 em 29/07/2025.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, sendo o valor para a venda em leilão público atualizado em R\$ 279.824,53 na data de 30/09/2025.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL: 2.5.16.0002.2758.004.

CONDIÇÕES: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária devidamente nomeada e qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, foi intimada, pessoalmente, pela Oficial do Registro Civil Títulos e Documentos desta Comarca, em 01/08/2025 a devedora fiduciante, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a mesma tenha purgado a mora, como certificado em procedimento interno nesta Serventia (artigo nº 26, parágrafo 7º da lei nº 9.514/97). A presente averbação é feita à vista da prova de pagamento pela credora fiduciária do imposto sobre transmissão onerosa de bens imóveis, no valor de R\$ 7.000,00, sobre a avaliação de R\$ 350.000,00, na data de 21/10/2025, Caixa Econômica Federal, conforme guia e comprovante apresentados. Consigna-se ainda que a credora fiduciária requereu a averbação da consolidação da propriedade conforme requerimento prenotado sob nº 175.299, de 03/11/2025. De conformidade com o artigo 27 da lei nº 9.514/97, deverá a credora fiduciária promover público leilão para alienação do imóvel, objeto desta matrícula, no prazo de sessenta (60) dias, contado da data da presente averbação.

CEP DO IMÓVEL: 89066-421. Emolumentos: R\$ 787,38. Selo de fiscalização: HRB85557-33CW. Valor do FRJ: R\$ 178,97 (Destinação: 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\$ 15,75. Valor total: R\$ 982,10. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 12/11/2025 14:04:28.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HIFXH9-3NBQC-BXX2T-FFU6B>

Validade: 30 dias

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

Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)

Página -4 de 5 13/11/2025 às 14:06:54





Valide aqui
este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **50.389** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem acima.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 50.389.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau/SC, 13 de novembro de 2025

-
- [] Hélio Egon Ziebarth - Oficial
 - [] Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
 - [] Fernanda Sestari - Escrevente Registral
 - [] Talita Batista - Escrevente Registral
 - [] Juliana Schmitt Tres Sestrem - Escrevente Registral

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



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por TALITA BATISTA (054.106.159-30)
Página -5 de 5 13/11/2025 às 14:06:54



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFXH9-3NBQC-BXX2T-FFU6B>