



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 40.658

CRM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658 **Data: 29/09/2004**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O TERRENO, situado no lugar Barra do Rio, nesta cidade de Itajaí-SC., representado pela **ÁREA REMANESCENTE**, do desmembramento sem denominação oficial, com a **área de 384,90 metros quadrados**, e às seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao norte, onde mede 14,00 metros, na Rua Luiz José Bento da Silva, e fundos ao sul, onde mede 16,02 metros, na área de Reimund Schroeder; estrema a oeste, medindo aí, 25,70 metros, nas terras de Adalberto Sedrez e Ivo Martins dos Santos, e ao leste, estrema em três linhas, a primeira da frente em direção ao fundos, 18,00 metros, com terras de Romeu Deschamps, daí segue para leste, numa linha de 4,50 metros, e finalmente, segue numa linha diagonal de 8,20 metros, até os fundos, estremando com terras de herdeiros de Mathias Paln; edificado **UMA CASA DE ALVENARIA**, com a **área de 97,85 metros quadrados**.

PROPRIETÁRIO: REIMUND SCHROEDER, CPF 102.516.009-63, RG 4R-147.612-2-SESP/SC, aposentado, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **HERTA SCHROEDER**, CPF 494.826.539-04, RG 125.928-8-SC., aposentada, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Atlântica, nº 1.400, Apto. 1402, na cidade de Balneário Camboriú-SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício, às fls. 234 do livro nº 03, sob nº 964.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
Comarca de Itajaí - Santa Catarina
2º Ofício do Registro de Imóveis

OFICIAL: Marina L. Doria

R-1-40.658: Certifico que pela escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 29.09.2004, no livro nº 283, às fls. nº 138, nas notas do Tabelionato Krobek, desta cidade e Comarca de Itajaí-SC.; **REIMUND SCHROEDER**, CPF 102.516.009-63, RG 4R-147.612-2-SESP/SC, aposentado, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **HERTA SCHROEDER**, CPF 494.826.539-04, RG 125.928-8-SC., aposentada, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Atlântica, nº 1.400, Apto. 1402, na cidade de Balneário Camboriú-SC., representados por seu procurador **PEDRO FRANCISCO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, aposentado, RG 4R-144.047-SC., CPF 006.753.779-00, residente e domiciliado na Rua Marcos Albino, nº 10, Bairro Itaipava, nesta cidade de Itajaí-SC., nos termos da procuração lavrada no Tabelionato acima, às folha 026 do livro nº 158; venderam o imóvel acima

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CRM: 104497.2.0040658-68

CONTINUAÇÃO

descrito, pelo valor de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais), à **MARIA DE LOURDES ROSA DE OLIVEIRA**, CPF 914.670.129-04, RG 4R-306.929-SC., do lar, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **PEDRO FRANCISCO DE OLIVEIRA**, brasileiros, residentes e domiciliados na Marcos Albino, nº 10, Bairro Itaipava, nesta cidade de Itajaí-SC. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 29 de Setembro de 2004. Protocolo N° 104.171. Emolumentos: R\$ 62,00. O Oficial: Luiz M. B. Senna.

R-2-40.658: Certifico que pelo contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e Alienação Fiduciária e, garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - utilização do FGTS dos devedores/fiduciários, datado de 04.07.2.008, e do qual uma via fica arquivada neste Cartório; **MARIA DE LOURDES ROSA DE OLIVEIRA**, CPF 914.670.129-04, RG 4/R 306.929-SSI-SC., do lar, nascida no dia 06.10.1.938, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **PEDRO FRANCISCO DE OLIVEIRA**, CPF 006.753.779-00, RG 144.047-0-SESPDC-SC., advogado, nascido no dia 29.06.1.938, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Luiz José Bento da Silva, 167, bairro Barra do Rio, nesta cidade de Itajaí - SC., venderam o imóvel retro descrito, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), à **RICARDO MAYER GALACHA**, CPF 081.122.307-81, C.N.H. nº 02660609608-DETRAN-ES., diretor financeiro, nascido no dia 05.09.1.978, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em data de 10.01.2.004, com **ANGELA PASSON VERVLOET GALACHA**, CPF 087.228.527-86, RG 1467206-SSP-ES., bancária, nascida no dia 28.04.1.981, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Aleixo, 470, apto 302, bairro Horto, na cidade de Vitória - ES. Emitida a DOI. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 04 de Julho de 2008. Protocolo N° 117.695. Emol: R\$ 740,00. A Oficiala: Luiz M. B. Senna.

R-3-40.658: Certifico que, pelo mesmo contrato, **RICARDO MAYER GALACHA** e sua esposa **ANGELA PASSON VERVLOET GALACHA**, já qualificados, oferecem o imóvel retro descrito de sua propriedade, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, dotada de personalidade jurídica de Direito Privado, Unipessoal, inscrito no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF., no setor

Continua na ficha 2





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CMM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

FOLHA 02

Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, bairro Centro, representada por sua procuradora SUSANA MARIA DE ESPINDOLA, brasileira, economiária, inscrita no CPF 636.427.279-72, CI-4.689.229-0-SSP-SC., nos termos da procuração lavrada no 2º Ofício de Notas de Brasília - DF., e substabelecimento lavrado no 3º Ofício de Notas da cidade e Comarca de Blumenau - SC., nos livros 2.481 e 198, às fls. 113 e 149, em data de 03.05.2.006 e 09.05.2.007, com os valores seguintes: Valor de compra e venda: R\$ 180.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$ 47.300,00; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS.: R\$ 17.700,00; Valor do financiamento concedido pela CEF.: R\$ 115.000,00; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 180.000,00; Valor da dívida/financiamento: R\$ 115.000,00; Valor da garantia fiduciária: R\$ 180.000,00; Sistema de Amortização: SAC.; Prazo de amortização em meses: 240; taxa de juros (%) a.a.: Nominal 10,0262% e Efetiva 10,5000%; Voto do 1º encargo mensal: 04.08.2.008; Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta; Composição da renda para fins de indenização securitária: RICARDO MAYER GALACHA - 86,84% e ANGELA PASSON VERVLOET GALACHA - 13,16%. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de 37 cláusulas. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 04 de Julho de 2008. Protocolo Nº 117.695. Emol: R\$ 246,68. A Oficiala: Angela M. B. Jara.

AV-4-40.658. Itajaí, 05 de abril de 2013.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A requerimento da parte interessada, datado de 06/03/2013, e conforme instrumento particular, passado por autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, datado de 11/01/2013, **resta cancelada a alienação fiduciária contida no registro R-3.** O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 138.108, de 06/03/2013.

Emol.: R\$75,30.

Vanessa Santana de Oliveira - Oficial Substituta.-

AV-5-40.658. Itajaí, 28 de outubro de 2014.

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES: Conforme requerimento da parte interessada, datado de 15/10/2014, acompanhado da certidão nº 2433/2014, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Itajaí/SC, em 16/10/2014, certifico que o imóvel objeto da presente matrícula, situado no bairro Barra do Rio,

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CRM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

CONTINUAÇÃO

perímetro urbano, com inscrição imobiliária nº 212.028.05.0832.000.000, cadastro nº 15417, possui as seguintes confrontações: frente ao norte com a rua Luiz José Bento da Silva, fundos ao sul com terras de Debora Regina de Oliveira Silva; estrema leste com terras de Sílvia Deschamps Soares e oeste com terras de Adalberto Sedrez e Ivo Martim dos Santos. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 148.559, de 06/10/2014.

Emol.: R\$79,90; Selo de fiscalização: DQW07370-QLD6 - R\$1,45.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-6-40.658. Itajaí, 28 de outubro de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular de mútuo para reforma de bem imóvel, com recursos advindos de fundo comum em grupo de consórcio e pacto adjeto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia com caráter de escritura pública, autorizado na forma prevista no art. 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e dispositivos aplicáveis da Lei 10.931 de 02/08/2004, firmado em 26/09/2014, na cidade de Curitiba/PR.

Devedores-fiduciantes: **Ricardo Mayer Galacha** e **Angela Passon Vervloet Galacha**, já qualificados.

Credora: **ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 84.911.098/0001-29, com sede na avenida Sete de Setembro, nº 5.870, bairro Batel, Curitiba/PR.

Os devedores fiduciantes, como participantes do consórcio Ademilar Administradora de Consórcios S/A., subscritores das cotas de nº 269 do grupo 300; 382 do grupo 320; 40 e 362 do grupo 350, adquiriram o direito ao crédito de R\$550.632,54, sendo da cota 269, grupo 300, um crédito de R\$86.404,63; da cota 382, grupo 320, um crédito de R\$315.243,09; da cota 40, grupo 350, um crédito de R\$75.467,48 e da cota 362, grupo 350, um crédito de R\$73.517,34.-

O valor total dos créditos, ou seja, R\$550.632,54 será utilizado para as seguintes finalidades: a quantia de R\$160.854,68 será utilizada para reforma do imóvel objeto da presente matrícula; a quantia de R\$850,00 para pagamento das despesas do contrato; a quantia de R\$118,14 para pagamento de despesas de cartório; a quantia de R\$90,00 para pagamento das despesas com emissão de cheque administrativo; a quantia de R\$60,93 para pagamento das despesas com emissão de cheques superiores; a quantia de R\$29.935,80 para pagamento do lance ofertado na cota 269, do grupo 300; a quantia de R\$154.945,79 para pagamento do lance ofertado na cota 382, do grupo 320; a quantia de R\$42.922,52 para pagamento do lance ofertado na

Continua na ficha 3





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CRM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

FOLHA 03

cota 362, do grupo 350; a quantia de R\$160.854,68 ficará retida junto à credora fiduciária, devidamente aplicada conforme contrato de adesão e será liberada para reforma do presente imóvel mediante a apresentação do referido título devidamente registrado.

Dívida: O débito dos devedores fiduciários, em razão de sua participação nos citados grupos administrados pela credora na data do contrato, é de R\$297.508,76, que será dividido nas referidas cotas da seguinte forma: da cota 269, grupo 300, um débito de R\$26.264,96, correspondente a 30,6657% do preço atualizado da categoria de participação abrangendo o valor de R\$24.059,75, correspondente a 28,0910% de fundo comum; R\$487,60 correspondente a 0,5693% de taxa de administração; e R\$1.717,61 correspondente a 2,0054% de seguro de vida em grupo; e deverá ser paga em 46 parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,6665% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro) na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do INCC atualizado anualmente, multiplicado pelo crédito de R\$85.649,33, conforme opção definida em proposta de adesão nº 21919, e dividida pelo prazo de 150 meses; ao resultado apurado, deverão ser acrescidas as seguintes taxas: 16,50% de taxa de administração e 0,038% de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor da categoria; da cota 382, grupo 320, um débito de R\$202.317,33, correspondente a 64,9894% do preço atualizado da categoria de participação abrangendo o valor de R\$171.851,09, correspondente a 55,2029% de fundo comum; R\$22.329,51 correspondente a 7,1728% de taxa de administração; e R\$8.136,73 correspondente a 2,6137% de seguro de vida em grupo; e deverá ser paga em 59 parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 1,1014% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro) na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do INCC atualizado anualmente, multiplicado pelo crédito de R\$311.308,09, conforme opção definida em proposta de adesão nº 58526, e dividida pelo prazo de 107 meses; ao resultado apurado, deverão ser acrescidas as seguintes taxas: 18,50% de taxa de administração e 0,038% de

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CRM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

CONTINUAÇÃO

prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor da categoria; da cota 40, grupo 350, um débito de R\$53.355,13, correspondente a 73,3768% do preço atualizado da categoria de participação abrangendo o valor de R\$47.340,50, correspondente a 65,1052% de fundo comum; R\$3.668,85 correspondente a 5,0456% de taxa de administração; e R\$2.345,78 correspondente a 3,2260% de seguro de vida em grupo; e deverá ser paga em 74 parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,9914% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro) na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do INCC atualizado anualmente, multiplicado pelo crédito de R\$72.713,86, conforme opção definida em proposta de adesão nº 31700, e dividida pelo prazo de 114 meses; ao resultado apurado, deverão ser acrescidas as seguintes taxas: 16,50% de taxa de administração e 0,038% de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor da categoria; da cota 362, grupo 350, um débito de R\$15.571,34, correspondente a 21,4145% do preço atualizado da categoria de participação abrangendo o valor de R\$13.225,56, correspondente a 18,1885% de fundo comum; R\$2.345,78 correspondente a 3,2261% de seguro de vida em grupo; e deverá ser paga em 74 parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,2893% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, devendo ser reajustado anualmente (todo mês de janeiro) na mesma proporção que incidir sobre o indicador econômico citado, sendo que a base de cálculo para composição das parcelas vincendas obedecerão os seguintes critérios: valor do INCC atualizado anualmente, multiplicado pelo crédito de R\$72.713,86, conforme opção definida em proposta de adesão nº 29151, e dividida pelo prazo de 150 meses; ao resultado apurado, deverá ser acrescido 0,038% de prêmio de seguro de vida em grupo, seguro este calculado sobre o valor da categoria; vencendo-se a próxima parcela de todos os grupos em 15/10/2014 e a as demais conforme calendário estipulado pela credora fiduciária.

Garantia: **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula (art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital

Continua na ficha 4





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CMR: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

FOLHA 04

financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97 é de R\$511.531,72. FRJ pago no Banco HSBC, em 09/10/2014, no valor de R\$520,00, boleto nosso número 0000.50020.1070.6327.-

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 148.559, de 06/10/2014.

Emol.: R\$1.040,00; Selo de fiscalização: DQW07371-FAAJ - R\$1,45.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-7-40.658. Itajaí, 15 de março de 2018.

DADOS PESSOAIS (RETIFICAÇÃO): Conforme documentação arquivada, e com fundamento no art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, certifico que **Ricardo Mayer Galacha e Angela Passon Vervloet Galacha**, devedores fiduciários mencionados no registro R-6, são **residentes e domiciliados na rua Luiz José Bento da Silva, nº 167, bairro Barra do Rio, Itajaí/SC.**

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 167.885, de 15/03/2018.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: FAD94959-87RU - Nihil.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-8-40.658. Itajaí, 07 de junho de 2021.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular de autorização de liberação de alienação fiduciária, expedido em 18/05/2021, pela credora **Ademilar Administradora de Consórcios S/A.**, neste ato representada por sua procuradoras **Maria Fernanda Schuchovsky Gruber**, CPF nº 024.416.879-21, RG nº 4.412.521-8-SESP/PR, brasileira, nascida em 22/07/1978, casada, advogada, residente e domiciliada na rua Antônio Turíbi Teixeira Braga, nº 136, casa 02, bairro Butiatuvinha, Curitiba/PR; e **Alessandra Lara Loureiro dos Santos**, CPF nº 038.071.569-41, CNH nº 03033906063-DETRAN/PR, brasileira, nascida em 23/03/1984, casada, supervisora de contemplação, residente e domiciliada na rua Alvaro Muhlenhoff, nº 694, bairro Atuba, Pinhais/PR, nos termos da procuração pública, lavrada em 17/12/2020, livro nº 01102-P, fls. 107/110, no Cartório Distrital de Santa Quitéria, Comarca de Curitiba/PR, **resta cancelada a alienação fiduciária contida no registro R-6.** O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 188.165, de 25/05/2021.

Emol.: R\$90,56; Selo de fiscalização: GDS39750-3NKS - R\$2,82.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [d].

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0040658-68

MATRÍCULA Nº 40.658

CONTINUAÇÃO

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [].-

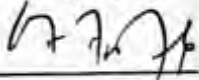
AV-9-40.658. Itajaí, 17 de janeiro de 2024.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): Conforme o art. 235-A da Lei 6.015/73, o qual instituiu o Código Nacional de Matrícula (CNM) correspondente à numeração única das matrículas imobiliárias em âmbito nacional, e nos termos do parágrafo único do art. 331 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (Provimento nº 149, de 30/08/2023), certifico que o número do CNM da presente matrícula, que passará a constar no alto da face do anverso e do verso das próximas fichas desta tábua imobiliária, é **104497.2.0040658-68**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 205.272 de 05/01/2024. Selo de fiscalização: GZY98656-GTCS.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme parágrafo único do art. 331 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (Provimento nº 149, de 30/08/2023)].

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular (V). 

R-10-40.658. Itajaí, 17 de janeiro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme cédula de crédito bancário nº 20.0416.606.0000794/35, datada de 22/12/2023; conforme termo de constituição de garantia, empréstimo/financiamento/Renegociação PJ, alienação fiduciária de bens imóveis, datado de 22/12/2023, firmados na cidade de Itajaí/SC.

Emitente/devedora/fiduciante: **PRISMA ENERGIA SOLAR E EFICIENCIA ENERGETICA LTDA.**, sociedade empresária limitada, CNPJ nº 21.825.525/0001-36, com sede na rua Tijucas, nº 485, sala 01, Centro, Itajaí/SC, representada na forma de seu ato constitutivo.

Garantidores: **RICARDO MAYER GALACHA** e seu cônjuge **ANGELA PASSON VERVLOET GALACHA**, já qualificados.

Avalistas: **ITALO LUNA CORREA**; e **RICARDO MAYER GALACHA**, devidamente qualificados na cédula de crédito bancário nº 20.0416.606.0000794/35.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira

Continua na ficha n. 05





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0040658-68

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 40.658

CNM: 104497.2.0040658-68

Ficha n. 05

sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, bairro Asa Sul, Brasília/DF, representada por sua procuradora, conforme poderes devidamente investidos por instrumento de mandato.

Dados do crédito: valor financiado: R\$1.079.074,32; Valor líquido: R\$971.032,89; Prazo total (meses): 48; Valor da prestação: R\$32.997,81; Valor total das parcelas: R\$1.583.894,88; Data da liberação: R\$22/12/2023; Data de vencimento da primeira parcela: 22/01/2024; Data de vencimento da operação: 22/12/2027; IOF: R\$18.967,11; Taxa de juros anual: 22,27%; TAC (Tarifa de Abertura de Crédito): R\$10.000,00; Taxa de juros mensal: pós-fixada; Taxa de juros balcão: 2,05%; Taxa de juros reduzida: 1,69%.

Custo Efetivo Total: Taxa de juros balcão: 2,55% ao mês; CET anual: 35,79% ao ano; Taxa reduzida: 2,17% ao mês; CET anual: 29,89%; Detalhamento do CET: Valor total do contrato: 1.079.074,32; Valor liberado ao cliente: R\$971.032,89; Despesas: R\$108.041,43; IOF: 18.967,11; TAC: R\$10.000,00; Seguro Prestamista: R\$79.074,32.

Garantia: **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula (artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 é de R\$500.000,00.

Uma via deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título: certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e referente à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

As demais cláusulas e condições são as constantes do título de crédito do qual uma via encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 205.272 de 05/01/2024. Selo de fiscalização: GZY98657-MS3.

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 40.658

CNM: 104497.2.0040658-68

Ficha n. 05 - verso

Emolumentos: R\$2.015,59; ISS: R\$40,31; Valor do FRJ: R\$458,14
(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%); Valor total:
R\$2.514,04.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [✓].

AV-11-40.658. Itajaí, 15 de agosto de 2025.

ESCRITURAÇÃO DIGITAL: Nos termos do art. 653, §§4º, 8º e 9º, do Código de Normas da CGFE/SC, procedo à presente averbação, de ofício, para constar que os atos registrares futuros vinculados ao presente registro (matrícula ou registro auxiliar) **serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico**, sendo este assento o último realizado e assinado fisicamente, vedado o lançamento de qualquer outro ato nesta ficha física, a qual é digitalizada e fará parte integrante da eletrônica, que por sua vez também retrata fielmente o contido na ficha física (de matrícula ou de registro auxiliar). O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 215.135 de 14/08/2025. Selo de fiscalização:
HNX21791-S0W2.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme art. 653, §10, do Código Normas da CGFE/SC]

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [✓].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [].





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

MATRÍCULA Nº 40.658

CNM: 104497.2.0040658-68

Ficha n. 06

AV-12-40.658. Itajaí, 07 de outubro de 2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Conforme extrato de cadastro de imóvel expedido pela Secretaria da Fazenda do Município de Itajaí/SC e mediante consulta realizada no site oficial dos Correios, certifico que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **88305-530**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 215.900 de 29/09/2025. Selo de fiscalização: HOU90000-XLLM.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme o parágrafo único do art. 440-AV do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial].

Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 07/10/2025 13:49:29.

AV-13-40.658. Itajaí, 07 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, conforme obrigação assumida e assentada no registro R-10, em 17/01/2024, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 26/09/2025, instruído com a prova de intimação pessoal, por inadimplemento dos devedores/fiduciários (consoante protocolo nº 172776, registro nº 172318, Livro B-738, fl. 180, do Ofício de Registro Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Itajaí/SC), tendo sido emitida em 19/09/2025 a devida certidão de decurso de prazo, sem purgação da mora (promovida mediante requerimento da credora fiduciária e processado nesta Serventia através do protocolo nº 215.154, de 14/08/2025) fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação.

Valor: R\$566.969,40, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto do registro R-10, já atualizado monetariamente.

ITBI no valor total de R\$10.000,00 devidamente quitado, conforme certidão de quitação do ITBI nº 7410/2025 extraída do sítio eletrônico da Secretaria Municipal da Fazenda do Município de Itajaí/SC, arquivada nesta Serventia.

Em conformidade com o art. 27 e seus parágrafos, da Lei nº

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 40.658

CNM: 104497.2.0040658-68

Ficha n. 06 - verso

9.514/1997, o presente imóvel resta indisponível para a Credora-Proprietária até que promova o público leilão para a sua alienação, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da presente averbação, ou promova a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.

A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fê.

Protocolo nº 215.900 de 29/09/2025. Selo de fiscalização: HOU90001-J15Z.

Emolumentos: R\$1.135,03; ISS: R\$22,70; Valor do FRJ: R\$257,99 (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%); Valor total: R\$1.415,72.

Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 07/10/2025 13:49:31

ESTADO DE SANTA CATARINA





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Continuação da certidão da matrícula 40.658.

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes neste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, da matrícula nº 40.658, datada de 29 de setembro de 2004, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte protocolo em andamento: **215.929 de 30/09/2025 - Pública - Título Judicial e ato principal Existência de ação.**

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 07/10/2025 às 14:28:45

Marina Lopes Doria – Escrevente

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

(*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%):

