



Valide aqui
este documento



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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0064922-47



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

us

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 1

Matrícula nº 64922. Itapema, 09 de Março de 2021.
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 44, localizada no mezanino do 2º pavimento do Edifício LE PREMIER RESIDENCE, a qual contém área privativa de 12,50m², área de uso comum de 4,56m², área total construída de 17,06m², correspondendo à fração ideal de 0,256% do terreno de 722,34m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 131, nº 39, zona 1, Centro, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: RDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.742.830/0001-33, com sede na Rua Koesa, nº 142, sala 02, Kobrasol, São José-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-49776, L-2, Fl. 1, 21/11/2017, deste Ofício. Protocolo nº 105930, de 08/02/2021. Emolumentos: R\$8,55.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

Av-1-64.922. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

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 137.222, de 27/12/2023. Selo de fiscalização: GZG53928-BDBR.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

us

us

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC, 47.3368-2643

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJ5F8-43XM7-FKHMT-BMJW6>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0064922-47

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

continuação da MATRÍCULA nº 64.922 - Registro Geral

folha 02

R-2-64.922. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: RDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.742.830/0001-33, com sede na Rua Koesa, n. 142, sala 02, Kobrasol, São José-SC. **ADQUIRENTES:** **MARISON DA SILVA PEDROLO**, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa **PATRICIA ROSA PEDROLO**, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 132, n. 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária nº 0147219, emitido aos 15/12/2023 em Porto Alegre-RS. VALOR: R\$ 116.000,00, sendo R\$ 400.000,00 de recursos próprios e R\$ 1.500.000,00 mediante financiamento concedido pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A, garantido pela alienação fiduciária adiante registrada. O valor de recursos próprios foi utilizado para aquisição do presente imóvel e dos matriculados sob nº 64.857 e 64.928 deste Ofício. ITBI: recolhido mediante nº 304706, no valor de R\$ 1.410,00, pela avaliação fiscal de R\$ 116.000,00, que fica arquivado neste Ofício. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Inscrição Imobiliária nº 01.01.077.0798.068. CERTIDÕES: foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentadas as certidões de inteiro teor, negativa de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionadas no contrato. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC. Protocolo nº 137.222, de 27/12/2023. Emolumentos: R\$ 806,07. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54032-QXNC, Valor do FRJ: 183,21 (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%). Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

R-3-64.922. Itapema, 19 de janeiro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORES FIDUCIANTES: MARISON DA SILVA PEDROLO, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa PATRICIA ROSA PEDROLO, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 132, nº 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, inscrita no CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, Porto Alegre-RS. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária nº 0147219, emitido aos 15/12/2023 em Porto Alegre-RS. VALOR: o imóvel desta matrícula e das matrículas nº 64.857 e 64.928 foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 1.551.000,00. CONDIÇÕES: Prazo de amortização (em meses): 420; Encargo Inicial: Prestação (a+j) R\$ 15.883,963; Seguros DFI: R\$ 185,41; Seguros MIP: R\$ 198,14; Tarifa de Serviços Administrativos: R\$ 0,00; Valor total do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 16.267,48; Sistema de Amortização: SAC; Plano de Reajuste: PAM; Vencimento da primeira prestação: 15/01/2024; Juros: taxa anual nominal de 11,85%, taxa mensal nominal de 0,9875%, e taxa anual efetiva de 12,515267%. Juros reduzidos: taxa anual nominal de 9,85%, taxa mensal nominal de 0,820833%, e taxa anual efetiva de 10,307081%. Forma de pagamento: Débito em conta corrente. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$ 116.700,00. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá ao credor o direito de intimar os devedores, na forma e para

- segue folha 02 verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJ5F8-43XM7-FKHMT-BMJW6>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0064922-47

continuação da MATRÍCULA nº 64.922 - Registro Geral

folha 02 verso

os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício. Protocolo nº 137.222, de 27/12/2023. Emolumentos: R\$ 614,83. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54033-75OB, Valor do FRJ: 139,75 (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%). Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-4-64.922. Itapema, 06 de fevereiro de 2024.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado no **R-3** desta matrícula para constar: VALOR: o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foram alienados fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 1.500.000,00**, e não como constou. Protocolo nº 138.312, de 05/02/2024. Selo de fiscalização: GZG60420-13S5.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-5-64.922. Itapema, 22 de agosto de 2025.

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DO VALE DO ITAJAÍ E LITORAL CATARINENSE - SICREDI VALE LITORAL - SC. EXECUTADOS: MARISON DA SILVA PEDROLO; PATRICIA ROSA PEDROLO; e ROTA 269 HAMBURGUERIA LTDA. Conforme requerimento datado de 04/08/2025 e Certidão expedida pelo Cartório do 13º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em 04/08/2025, fica constando, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, que foi distribuída em 27/12/2024 e admitida, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 5151767-43.2024.8.24.0930, sobre os direitos da propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula pertencente aos executados MARISON DA SILVA PEDROLO e PATRICIA ROSA PEDROLO. Valor da causa: R\$ 92.320,78. Protocolo nº 155.362, de 15/08/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS22653-SAKQ, 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-6-64.922. Itapema, 01 de dezembro de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme requerimento datado de 11/11/2025 e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 24/10/2025 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 157.515, de 23/10/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HQY53694-BSGS, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-7-64.922. Itapema, 01 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Requerimento do credor fiduciário, datado 11/11/2025, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTES: MARISON DA SILVA PEDROLO, socio administrador, nascido em 15/04/1984, inscrito no CPF sob nº 004.482.750-40 e sua esposa PATRICIA ROSA PEDROLO, contadora, nascida em 24/11/1983, inscrita no CPF sob nº 041.475.929-02, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/04/2011, residentes e domiciliados na Rua 132, nº 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha, nº 177, 4º andar, Centro, Porto Alegre-RS.

VALOR: R\$ 116.700,00.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 321400, no valor de R\$ 1.750,50, pela avaliação fiscal de R\$ 116.700,00, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOL, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNECJ/SC.

Protocolo nº 157.515, de 23/10/2025. Emolumentos: R\$ 369,21. Selo de fiscalização: HQY53695-1EZ3, Valor do FRJ: 83,92 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;

- segue folha 03 -

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJ5F8-43XM7-FKHMT-BMJW6>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0064922-47

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 01/12/2025

continuação da MATRÍCULA nº 64.922 - Registro Geral

folha 03

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/GJ5F8-43XM7-FKHMT-BMJW6>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 64.922 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:
154.478 de 17/07/2025 - 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, 01/12/2025 - 10:44:52

Documento assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente
CPF 769.498.267-53.

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



Validade de 30 dias

Emolumentos:	R\$ 0,00
Valor do FRJ*:	R\$ 0,00
Valor do ISS:	R\$ 0,00
Total:	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/GJ5F8-43XM7-FKHMT-BMJW6>