REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas
Marcia Carmen Werlang - Interina

Registro de Imóveis do Brasil CATANDUVAS-SC

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 8.887 **CNM 107953.2.0008887-48**

Valide aqui este documento

CNM – 107953.2.0008887-48

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATANDUVAS - SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **01**
Ano: **2021**

MATRÍCULA N°: 8.887 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE URBANO N°. 08, DA QUADRA N° 35, do Loteamento Alto Paraiso, com a área de trezentos e noventa e quatro metros e vinte e dois centímetros quadrados **(394,22 m2),** sem benfeitorias, situado na Rua Fernando de Noronha, na cidade de Jaborá-SC, nesta comarca; **CONFRONTANDO:** FRENTE: com a Rua Fernando de Noronha, na extensão de 14,60 metros; FUNDOS: com o lote urbano n° 03, de Poyer Empreendimentos Imobiliários Ltda, na extensão de 14,60 metros; LADO ESQUERDO: com o lote urbano n° 07, de Poyer Empreendimentos Imobiliários Ltda, na extensão de 27,00 metros; LADO DIREITO: com o lote urbano n° 09, de Poyer Empreendimentos Imobiliários Ltda, extensão de 27,00 metros; **PROPRIETÁRIO(A)S:** POYER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob n°. 31.690.656/0001-07, com sede na Rua São Roque, n°. 770, Térreo, Centro, Município de Jaborá-SC, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE 42.2.0581607-4; **REGISTRO ANTERIOR:** Matricula n°. 7.337, Livro 02, deste Oficio de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduvas-SC, resultante do Loteamento registrado sob o R.04/7.337. Dou fé. Catanduvas-SC, 05/05/2021. Emol: R$8,55. (Prot. 18.825 - 15/02/2021). (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____. -

AV-1-8.887 - (Prot. n° 21.894 em 21/09/2023) - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Procede-se a esta averbação para, em atendimento ao disposto no Art. 674, I, "c", c/c Art. 688 do CNCGJ/SC, fazer constar que o imóvel supra descrito se encontra inscrito no Cadastro do Município de Jaborá-SC sob Inscrição Imobiliária n°. 1.4.35.008.000; Código do Imóvel: BCI 1572 - Setor 01. A presente averbação se faz para os devidos fins conforme Certidão de Cadastro de Imóvel Urbano, emitida em 18/09/2023 pelo Setor de Tributação da Prefeitura de Jaborá-SC que fica arquivada neste Oficio. Dou fé. Catanduvas-SC, 26/09/2023. Custas: Emol - R$108,82; FRJ (22,73%) - R$24,73; ISS (3,0%) - R$3,26. TOTAL: R$136,81. Selo de fiscalização: GWY59220-BOZ9. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____. -

R-2-8.887 - (Prot. n° 21.894 em 21/09/2023) - COMPRA E VENDA: Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e de Outras Avenças n° 3398621, com Efeitos de Escritura Pública emitido na cidade de Pinhalzinho-SC aos 05/09/2023, nos termos da Lei 9.514/97, alterada pelas Leis 10.931/04 e 13.465/17 e Lei 11.795/08, mediante cláusulas, termos e condições que seguem: O proprietário: POYER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já acima qualificado, representado por seu administrador Gilmar Michel Poyer, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 10/10/1986, portador do RG-3.620.891 SSP/SC e inscrito no CPF n° 059.542.379-56, residente e domiciliado na Rua São Roque n° 770, casa, Centro, na cidade de Jaborá-SC; **VENDEU,** como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel da presente matrícula com a área de **394,22 m²,** sem benfeitorias, para: CLEUDIMAR MORES, brasileiro, nascido aos 10/03/1978, agricultor, inscrito no CPF - 006.905.759-12 e portador da CI - 3928558-SESP/SC em 15/06/2020, e seu cônjuge ADRIANA CALEGARI MORES, brasileira, nascida aos 20/08/1981, pecuarista, inscrita no CPF - 039.371.939-10 e portadora da CI - 4434717-SESPDC/SC em 11/07/2007, casados em 22/10/2001 pelo regime da Comunhão Universal de Bens, domiciliados e residentes na localidade de Linha Águas Belas, Interior, no Município de Jaborá-SC; pelo valor de R$112.000,00 (cento e doze mil reais), que será pago, no todo ou em parte, por meio de carta de crédito n° 3398621, do consórcio grupo de imóveis n° 1474, cota 2133 em até 5 dias úteis após a entrega deste instrumento, devidamente registrado do registro de Imóveis competente, acompanhado da certidão de ônus reais com o respectivo gravame de alienação fiduciária em favor da Credora, de cujo valor o vendedor dá plena, geral, rasa e irrevogável quitação. Consta no contrato: Que foram apresentadas as Certidões e Negativas especificadas no contrato em especial certidão negativa de débitos municipal do imóvel, do vendedor, negativa de débitos estadual de SC, negativa de débitos trabalhistas, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, todas em nome do vendedor, documentos pessoais, certidões do estado civil dos compradores; Que a transação comercial realizada entre as partes não foi intermediada por corretor de imóveis; Que o vendedor declara, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal: Que são proprietários e legítimos possuidores do imóvel relacionado no quadro resumo, bem como que o mesmo se encontra livre e

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6C6W-LVA53-2ZV29-WFJ2W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas
Marcia Carmen Werlang - Interina

Registro de Imóveis do Brasil CATANDUVAS-SC

Continua na Página 3

01v

2023

CNM - 107953.2.0008887-48
(continuação da matrícula 8.887)

desembaraçado de quaisquer ônus, reais, judiciais, extrajudiciais, dívidas, arresto, sequestro, penhora, ações pessoais ou fiscais, reais, impostos ou taxas em atraso, inclusive taxas condominiais ou ainda restrições de qualquer natureza, até esta data; Que o vendedor e compradores declaram que inexiste contra ele ações, processos ou procedimentos judiciais, extrajudiciais ou administrativos de qualquer natureza que possam atingir e/ou comprometer o imóvel; Que se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos preexistentes, de natureza fiscal ou oriundos de impostos, taxas, débitos condominiais e outros encargos incidentes sobre o imóvel transacionado; Apresentado neste ato: Guia de recolhimento do ITBI no valor de R$2.240,00 paga aos 19/09/2023 no Banco do Brasil; Demais cláusulas, condições e declarações constam no referido instrumento cuja via fica arquivada neste Ofício juntamente com os demais documentos. Realizadas as consultas junto à central nacional de indisponibilidade de bens, que resultaram negativas. Emitida a DOI por este Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 26/09/2023. Emol - Sem custas; FRJ (22,73%) - R$0,00; ISS (3,0%) - R$0,00. TOTAL: R$0,00. Selo de fiscalização: GWY59223-CV0T. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____. -

R-3-8.887 - (Prot. nº 21.894 em 21/09/2023) - CONFISSÃO DE DÍVIDA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos mesmos termos do instrumento particular referido no R.02 supra, consta como **Devedor (es)/Fiduciante(s):** CLEUDIMAR MORES e sua esposa ADRIANA CALEGARI MORES, acima já qualificados; e **como Credora Fiduciária:** BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ sob nº. 06.043.050/0001-32, subsidiária integral do Banco do Brasil S/A, com sede no SAUN (Setor de Autarquias Norte), Quadra 5, Bloco B, s/n, 1º andar, Torre Sul, Edifício Banco do Brasil, Brasília-DF, neste ato representado, na forma de seu estatuto social, pelo gerente geral da agência 1392-7 - Pinhalzinho-SC do Banco do Brasil S/A, Julhano Alexandretti - CPF 054.647.939-17; **Do Credito da Cota de Consorcio e da Sua Utilização:** Os Compradores como participantes do Grupo de Consórcio de Imóveis nº. 1474, por meio da Cota nº. 2133, mediante as regras e condições definidas na Proposta de Participação (Proposta) e no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, por Adesão, Referenciado em Bens Imóveis (Contrato), foram contemplados na Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada em 28/03/2023 adquirindo o direito ao credito no valor de R$224.129,28 conforme Carta de Credito nº. 3398621. O credito remanescente oriundo da Carta de Credito, se houver, será utilizado conforme condições estabelecidas no Contrato de Adesão a Grupo de Consorcio para Bens Imóveis; **Confissão da Dívida e Condições de Pagamento:** Os Compradores participantes e contemplados do Consórcio de Imóveis administrado pela Credora, confessam, expressamente, dever à Credora, na data de assinatura deste Instrumento, a importância total de R$240.881,42, correspondente a 110,0921 % sobre o preço do bem imóvel na data da assembleia geral. O prazo para amortização da dívida ora confessada é de 220 (duzentos e vinte) meses, com vencimento para todo dia 10 de cada mês, com data de vencimento da primeira parcela no próximo dia 10, subsequente à assinatura deste instrumento e data encerramento do grupo em 10/12/2041. Grupo 1474; Cota 2133; **Da Prestação Mensal e dos Encargos** - A prestação mensal, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão a Grupo de Consorcio para Bens Imóveis, pelo Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getulio Vargas (INCC/FGV), nesta data, equivale ao valor de R$1.229,29. Sobre os valores das prestações pagos em atraso incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%; **Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida confessada, oriunda do consórcio, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os compradores "Alienam à Credora" em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula com a área de 394,22 m2, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. **Valor de Avaliação de Imóvel para fins de Garantia e Venda em Público Leilão:** R$112.000,00. Obs: Foi realizada a confirmação da validade e procedência das procurações apresentada. Demais cláusulas, condições e obrigações constam do referido instrumento cuja via fica arquivada neste Ofício com os demais documentos. Dou fé. Catanduvas-SC, 26/09/2023. Custas: Emol - R$1.937,00; FRJ (22,73%) - R$440,28; ISS (3,0%) - R$58,11. TOTAL: R$2.435,39. Selo de fiscalização: GWY59225-B7C1. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____. -

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6C6W-LVA53-2ZV29-WFJ2W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas
Marcia Carmen Werlang - Interina

Continua na Página 4

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATANDUVAS - SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **02**
Ano: **2023**

CNM - 107953.2.0008887-48

(continuação da matrícula 8.887)

AV-4-8.887 - (Prot. nº 21.894 em 21/09/2023) - DECLARAÇÃO: Procede-se a esta averbação em conformidade com o que dispõe o artigo 5º, §5º, da Lei 11.795/2008, para fazer constar na presente matrícula, que a Credora Fiduciária - BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., declara no instrumento particular, na Cláusula Primeira - Do Objeto "Parágrafo Único", que o bem imóvel objeto da contratação constante no R.02 e R.03 supra, o qual encontra-se alienado fiduciariamente em seu favor, inclusive seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, não integram o seu ativo, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação sua, bem como não compõem o elenco de bens e direitos de sua titularidade para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial e, ainda, não podem ser dados em garantia de débito da credora fiduciária. Dou fé. Catanduvas-SC, 26/09/2023. Emol - Sem custas; FRJ (22,73%) - R$0,00; ISS (3,0%) - R$0,00. TOTAL: R$0,00. Selo de fiscalização: GWY59228-7SUY. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____.-

AV-5-8.887 - (Prot. nº 21.894 em 21/09/2023) - PACTO ANTENUPCIAL: Procede-se a esta averbação para fazer constar na presente matrícula, em cumprimento ao disposto no Artigo 687 do Código de Normas de SC, que os proprietários **Cleudimar Mores** e seu cônjuge **Adriana Calegari Mores,** acima já qualificados, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens aos 22/10/2001, portanto, na vigência da Lei 6.515/77, têm seu "Pacto Antenupcial" registrado sob nº. **7.007,** Livro 03, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joaçaba-SC. Tudo conforme documentos apresentados cujas cópias ficam arquivadas neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 26/09/2023. Custas: Emol - R$108,82; FRJ (22,73%) - R$24,73; ISS (3,0%) - R$3,26. TOTAL: R$136,81. Selo de fiscalização: GWY59230-OV85. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora _____.-

AV-6-8.887 - (Prot. nº 24903 em 01/04/2026) - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Por requerimento datado de 30/03/2026, firmado por Rodrigo Pereira Fortes, CPF nº. 940.201.590-68, representante legal da credora, recebido via Ofício Eletrônico e-Protocolo nº. AC014905383; fica averbado na presente matrícula a **"Certidão"** emitida aos 30/03/2026, informando para fins do art. 828 do CPC, que no dia 13/02/2026 foi distribuída e admitida no 5º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, sob Autos nº. 5018896-78.2026.8.24.0930, a ação de Execução de Título Extrajudicial em que é EXEQUENTE: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – SICREDI UNIESTADOS, CNPJ: nº. 87.780.268/0001-71 e EXECUTADO(S): Adelir Antonio Calegari – CPF nº. 385.419.989-91, Adriana Calegari Mores – CPF nº. 039.371.939-10, Anelite Teresinha Calegari –CPF nº. 039.371.929-48 e Cleudimar Mores – CPF nº. 006.905.759-12; Valor da Causa: R$410.988,91 (quatrocentos e dez mil novecentos e oitenta e oito reais e noventa e um centavos). Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 22/04/2026. Custas: Emol - R$ 124,07; ISS 3% (R$ 3,72); FRJ (R$ 28,20, dos quais 24,42% destinam-se ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos isentos e até 20% à CGJ-SC). TOTAL: R$ 155,99. Selo de Fiscalização: HUU64233-60OV. A Marcia Carmen Werlang - Interina: _____.-

AV-7-8.887 - (Prot. nº 24904 em 01/04/2026) - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Por requerimento datado de 30/03/2026, firmado por Rodrigo Pereira Fortes, CPF nº. 940.201.590-68, representante legal da credora, recebido via Ofício Eletrônico e-Protocolo nº. AC014906433; fica averbado na presente matrícula a **"Certidão"** emitida aos 30/03/2026, informando para fins do art. 828 do CPC, que no dia 13/02/2026 foi distribuída e admitida no 3º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, sob Autos nº. 5019025-83.2026.8.24.0930, a ação de Execução de Título Extrajudicial em que é EXEQUENTE: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – SICREDI UNIESTADOS, CNPJ: nº. 87.780.268/0001-71 e EXECUTADO(S): Adelir Antonio Calegari – CPF nº. 385.419.989-91, e Cleudimar Mores – CPF nº. 006.905.759-12; Valor da Causa: R$461.160,72 (quatrocentos e sessenta e um mil cento e sessenta reais e setenta e dois centavos). Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6C6W-LVA53-2ZV29-WFJ2W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas
Marcia Carmen Werlang - Interina

Continua na Página 5

02v

2026

(Continuação da Matrícula 8.887)
CNM: 107953.2.0008887-48

fé. Catanduvas-SC, 22/04/2026. Custas: Emol - R$ 124,07; ISS 3% (R$ 3,72); FRJ (R$ 28,20, dos quais 24,42% destinam-se ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos isentos e até 20% à CGJ-SC). TOTAL: R$ 155,99. Selo de Fiscalização: HUU64237-KMOI. A Marcia Carmen Werlang - Interina:_____.-

AV-8-8.887 - (Prot. nº 25008 em 27/04/2026) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Por requerimento datado de 20/04/2026, firmado pelo Procurador Substabelecido, Dr. Aureo Oliveira Neto, OAB/DF 21.603 – CPF 038.356.836-67, representante legal da Credora Fiduciária; procede-se a esta averbação, em conformidade com o que dispõe o parágrafo 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, para fazer constar a **"Consolidação da Propriedade"** do imóvel objeto desta matrícula com a área de **394,22 m2**, sem benfeitorias, em nome do Credor Fiduciário: BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ sob nº. 06.043.050/0001-32, subsidiária integral do Banco do Brasil S/A, com sede no SAUN (Setor de Autarquias Norte), Quadra 5, Bloco B, s/n, 1º andar, Torre Sul, Edifício Banco do Brasil, Brasília-DF, em razão da não purgação da mora no prazo legal de quinze (15) dias contados da intimação, tendo em vista que o Emitente/Devedor Fiduciante CLEUDIMAR MORES e sua esposa ADRIANA CALEGARI MORES, acima qualificados, foram devidamente intimados na forma da Lei para satisfazerem as obrigações contratuais assumidas no Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e de Outras Avenças nº 3398621, objeto do R.03 supra. Valor da Consolidação: R$112.000,00 (cento e doze mil reais). Apresentado neste ato: Recolhimento do ITBI conforme Guia 034/2026, no valor de R$ 2.240,00, documento 413535, pago em 16/04/2026 no B.Brasil, autenticação 7.B36.E66.87B.776.BDF. OBS.: Nos termos do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, o credor fiduciário deverá promover os leilões públicos no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data desta averbação. As vias das notificações e certidões de não purgação da mora se encontram arquivadas neste Ofício em arquivo próprio. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Dou fé. Catanduvas-SC, 08/05/2026. Custas: Emol - R$ 350,16; ISS 3% (R$ 10,50); FRJ (R$ 79,59, dos quais 24,42% destinam-se ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos isentos e até 20% à CGJ-SC). TOTAL: R$ 440,25. Selo de Fiscalização: HVK37259-PTPB. A Marcia Carmen Werlang - Interina:_____.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6C6W-LVA53-2ZV29-WFJ2W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Ofício de Registro de Imóveis de Catanduvas
Marcia Carmen Werlang - Interina

Valide aqui
este documento

Continua na Página 6

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo reprográfico da matrícula nº 8.887, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé. Catanduvas, segunda-feira, 11 de maio de 2026.

Catanduvas/SC, 11 de maio de 2026, às 11:04:35.

[ ] Marcia Carmen Werlang - Interina
[ ] Eliana Semioni Moreira - Oficiala Substituta
[ ] Claudiane da Silva - Escrevente
[ ] Jacquelline Naiara Siqueira da Rosa - Escrevente
[ ] Gerliani Luisa Comunello Boff - Escrevente

Poder Judiciario
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HVK37332-A927
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Emol: Isento
ISS: R$:0,00
FRJ: R$:0,00
Total: R$ 0,00

Destinação do valor recolhido ao FRJ: 24,42% ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária gratuita, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos extrajudiciais isentos e até 20% à CGJ-SC.

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 é considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6C6W-LVA53-2ZV29-WFJ2W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar