Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0064928-29

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

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Folha 1

Matrícula nº 64928. Itapema, 09 de Março de 2021.
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 50, localizada no mezanino do 2º pavimento do Edifício **LE PREMIER RESIDENCE,** a qual contém área privativa de 32,50m², área de uso comum de 11,86m², área total construída de **44,36m²,** correspondendo à fração ideal de 0,666% 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-1-64.928. 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: GZG53929-FZ0B.
Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHFLH-7SL8X-DE5JZ-ZBR9Z

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

CNM: 150433.2.0064928-29

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/04/2026

continuação da MATRÍCULA n° 64.928 - Registro Geral **folha 02**

R-2-64.928. 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, nº 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, brasileiro, residentes e domiciliados na Rua 132, nº 126, Apto 601, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária nº 0147219, emitido aos 15/12/2023 em Porto Alegre-RS. VALOR: R$ 233.000,00, 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 64.922 deste Ofício. ITBI: recolhido mediante nº 304705, no valor de R$ 2.830,00, pela avaliação fiscal de R$ 233.000,00, que fica arquivado neste Ofício. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Inscrição Imobiliária: 01.01.077.0798.074. 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 n° 137.222, de 27/12/2023. Emolumentos: R$ 1.343,73. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54034-8M4G, Valor do FRJ: 305,42 (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-3-64.928. 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, brasileiro, residentes e domiciliados na Rua 132, n. 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 Adjeto 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 64.922 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$ 233.400,00. 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/XHFLH-7SL8X-DE5JZ-ZBR9Z

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

CNM: 150433.2.0064928-29

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/04/2026

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$ 1.202,81. (2/3). Selo de fiscalização: GZG54035-MCC2, Valor do FRJ: 273,39 (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-4-64.928. 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: GZG60421-NUNQ.
Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-5-64.928. 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: HNS22654-MR1C, 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-6-64.928. 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: HQY53696-OV0D, Valor do FRJ: Isento.
Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-7-64.928. 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$ 233.400,00.
OBJETO: o imóvel desta matrícula.
ITBI: recolhido mediante nº 321399, no valor de R$ 3.501,00, pela avaliação fiscal de R$ 233.400,00, que fica arquivado neste Ofício.
Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC.
Protocolo nº 157.515, de 23/10/2025. Emolumentos: R$ 689,46. Selo de fiscalização: HQY53697-KC66, Valor do FRJ: 156,71 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;

- segue folha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHFLH-7SL8X-DE5JZ-ZBR9Z

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

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/04/2026

Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-8-64.928. Itapema, 09 de abril de 2026.
LEILÃO NEGATIVO.
Conforme requerimento datado de 18/03/2026, instruído com a Ata Negativa de Primeiro e Segundo Leilão Extrajudicial, arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, fica constando que o primeiro leilão foi realizado em 02/03/2026 e o segundo leilão foi realizado em 09/03/2026, ambos sem oferta de lances. Protocolo n° 161.843, de 20/03/2026. Emolumentos: R$ 124,07. Selo de fiscalização: HUX88060-VHRP, Valor do FRJ: 28,20 (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-9-64.928. Itapema, 09 de abril de 2026.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Conforme requerimento datado de 18/03/2026 e Termo de Quitação, datado de 01/04/2026, emitido pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., instruído com as Atas Negativas de Primeiro e Segundo Leilão Extrajudicial, fica constando que o primeiro leilão foi realizado em 02/03/2026 e o segundo leilão foi realizado em 09/03/2026, sem oferta de lances, arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, fica constando o cancelamento da alienação fiduciária do **R-3** desta matrícula. Protocolo n° 161.843, de 20/03/2026. Emolumentos: R$ 124,07. Selo de fiscalização: HUX88061-5FUU, Valor do FRJ: 28,20 (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.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XHFLH-7SL8X-DE5JZ-ZBR9Z

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

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 10/04/2026 - 10:05:09

Documento assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente CPF 769.498.267-53.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HUX88190-3EVM
Confira os dados do ato em:
www.tisc.jus.br/selo

Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento
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/XHFLH-7SL8X-DE5JZ-ZBR9Z

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