



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

CNPJ N.º 83.545.772/0001-36

Oficial: *Hélio Egon Ziebarth*

CPF N.º 008.182.839-04

Oficial Substituta: *Cristina Santhiago Ziebarth*

CNM N.º 104653.2.0038165-97

CPF N.º 818.639.349-87

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 38.165 - 13/01/2015.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento n.º 603, localizado no 6.º Pavimento ou 5.º Andar, do Condomínio "EDIFÍCIO BILBAO", situado nesta cidade, no bairro Itoupava Norte, na rua 2 de Setembro n.º 202 (fundos), contendo a área privativa de 70,00 m², área de uso comum de 32,05 m², área total construída de 102,05 m², área equivalente de construção de 94,67 m², fração ideal do solo de 1,31%, área proporcional do terreno de 30,98 m², edificado no terreno, contendo a área de dois mil, trezentos e sessenta e quatro metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados (2.364,38 m²), fazendo frente em três (3) linhas, sendo a primeira, a partir do lado esquerdo de sessenta e um metros e noventa e quatro centímetros (61,94 m), com o lado par da servidão de caminho totalidade da matrícula n.º 8.483 e mencionada na AV-2-adiante, a segunda, em direção aos fundos de seis metros (6,00 m) e a terceira, em direção ao lado direito de quinze metros (15,00 m), ambas com o lado par do virador da mencionada servidão; fundos, em sessenta metros e oitenta e cinco centímetros (60,85 m), com terras de Paz Administradora de Bens Ltda.; estremando pelo lado direito, em linha sinuosa de trinta e quatro metros e oito centímetros (34,08 m), com a margem direita do Ribeirão Fortaleza; e, pelo lado esquerdo, em trinta e oito metros (38,00 m), com terras de Benta dos Santos, estando incluída no imóvel acima a área de 170,40 m², gravada com Preservação Permanente de Vegetação, ocupada por uma faixa de terras de 12,00 metros de largura, paralela à margem direita do Ribeirão Fortaleza.

PROPRIETÁRIA: SPERANZINI ENGENHARIA LTDA., CNPJ n.º 05.120.374/0001-64, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no bairro Vila Nova, na rua Videira n.º 125.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matriculado nesta Serventia, no livro n.º 2, sob R-7-, R-12-, R-13-, AV-16-, R-17- e R-19-20.078. Prenotação n.º 109.717, de 06/01/2015.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: 125.b9da470a.6662.9039.31ea.5a08.76a9.7358.a2f6.4415 na data de 13.01.2015. Emol.: R\$5,90. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

AV.1-38.165 - 13 de Janeiro de 2015.

PRENOTAÇÃO: n.º 109.717, de 06/01/2015. A convenção do Condomínio "EDIFÍCIO BILBAO", inclusive regimento interno, foi registrada nesta Serventia, no livro n.º 3, sob n.º 7.406. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

AV.2-38.165 - 13 de Janeiro de 2015.

Conforme R-2-20.078, o imóvel desta matrícula é Dominante da Servidão de Caminho, totalidade da matrícula n.º 8.483. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

R.3-38.165 - 01 de Setembro de 2020.

PRENOTAÇÃO: n.º 138.701, de 25/08/2020.

ATO: Compra e Venda.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01.12.2016, no livro n.º 1132-E, às fls. 023 a 025, pelo 1.º Tabelionato de Notas desta Comarca, na qual constou a apresentação das certidões, pagamento de impostos e a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTE: SPERANZINI ENGENHARIA LTDA., CNPJ n.º 05.120.374/0001-64, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no bairro Vila Nova, na rua Videira n.º 125.

ADQUIRENTE: ALESSANDRA DE ANDRADE BENVENUTI, RG 4.460.456 SESP/SC, CPF n.º 040.585.489-75, brasileira, solteira, maior, nascida em 25/03/1984, gerente de produto, residente e domiciliada na

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 -1 de 6 24/06/2026 às 11:39:25



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LDGV-GXT32-398HA-NSJVT>



Valide aqui
este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

cidade de Guaramirim/SC, no bairro Avaí, na rua Expedicionário Olímpio José Borges nº 16.
VALOR: R\$ 170.000,00, sendo que para efeitos fiscais o mesmo foi avaliado em R\$ 235.000,00 e atualizado monetariamente até a data de 31.07.2020, em R\$ 264.598,91.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: 328422
CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ):
NEGATIVO - Código HASH: eaa3.782e.83a4.9c67.5e44.9454.be9c.3e28.20b2.17fe e
3872.6f25.1c0e.9c14.20d4.c67b.aba6.f8e0.1da3.2dbe, na data de 01.09.2020. Emol.: R\$ 1.602,00. Selo de
fiscalização: FXF83373-UVDF R\$ 2,80. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV-4-38.165 - 09/06/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 151.544, de 02/06/2022. Conforme requerimento e provas devidamente arquivados neste Serviço Registral, procedem-se as seguintes averbações:

CASAMENTO: Conforme certidão de casamento, averba-se que NEYLOR ZIMMERMANN DE CARVALHO e ALESSANDRA DE ANDRADE BENVENUTTI, contrairam núpcias em data de 07/03/2017, pelo regime da separação de bens, continuando ela a usar o nome de solteira, encontrando-se o pacto antenupcial registrado nesta Serventia, no livro nº 3, sob nº 9.144.

CPF: Conforme certidão de casamento, averba-se que NEYLOR ZIMMERMANN DE CARVALHO é inscrito no CPF sob nº 003.394.949-21. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GMQ32945-HH96. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth:

R-5 - 38.165 - 09/06/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 151.544, de 02/06/2022.

ATO: Compra e Venda.

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 1.4444.1733119-6, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 28/01/2022 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.

TRANSMITENTE: ALESSANDRA DE ANDRADE BENVENUTTI, CPF nº 040.585.489-75, CNH 03997635760 DETRAN/SC, brasileira, nascida em 25/03/1984, gerente, casada pelo regime da separação de bens, em 07/03/2017 com Neylor Zimmermann de Carvalho, CPF nº 003.394.949-21, CNH 02172717764 DETRAN/SC, brasileiro, nascido em 19/03/1979, administrador, residentes e domiciliados na cidade de Guaramirim/SC, no bairro Avaí, na Rua Expedicionário Olímpio José Borges nº 16, Ed. Florença.

ADQUIRENTES: FILIPE TIAGO ALVARENGA, CPF nº 008.670.889-90, RG 5988770 SESPDC/SC, brasileiro, nascido em 08/11/1983, administrador e NATHALIA TARNOWSKI ALVARENGA, CPF nº 075.256.019-09, Cédula de Identidade Profissional 24956773 COREN/SC, brasileira, nascida em 23/01/1993, enfermeira, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 26/03/2021, residentes e domiciliados nesta cidade, no bairro Escola Agrícola, na Rua Luiz Altemburg Senior nº 223, Apto. 204.

VALOR: R\$ 340.000,00, sendo R\$ 310.000,00 pelo imóvel desta matrícula e R\$ 30.000,00 pelo imóvel da matrícula nº 38.062, pago da seguinte forma: R\$ 84.209,92, com recursos próprios mediante transferência bancária; e, R\$ 255.790,08, mediante financiamento e alienação fiduciária a seguir registrados, sendo que para efeitos fiscais o imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, sendo que o Imposto de Propriedade "Inter-Vivos", no valor de R\$ 3.442,10, foi pago conforme Declaração de Quitação fornecida pela Prefeitura de Blumenau, cuja guia e comprovante encontram-se arquivados neste Ofício.

DADOS DO FRJ: 5801073517, recolhido no valor de R\$ 252,63, em data de 23/03/2022, juntamente com o imóvel da matrícula nº 38.062. Emolumentos: R\$ 268,62. Selo de fiscalização: GMQ32946-DZJ1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 271,73. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth:

R-6 - 38.165 - 09/06/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 151.544, de 02/06/2022.

ATO: Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia.

Continua na Ficha 02

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 6 24/06/2026 às 11:39:25





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

CNM Nº 104653.2.0038165-97

Oficial Substituta: Cristina Santhiago Ziebarth

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 38.165

FICHA 02

TÍTULO: O mesmo já mencionado.

DEVEDORES FIDUCIANTES: FILIPE TIAGO ALVARENGA, CPF nº 008.670.889-90, RG 5988770 SESPDC/SC, brasileiro e NATHALIA TARNOWSKI ALVARENGA, CPF nº 075.256.019-09, Cédula de Identidade Profissional 24956773 COREN/SC, brasileira, já qualificados.

CREDORA 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.

VALOR: R\$ 255.790,08.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 38.062, em garantia da dívida a seguir discriminada.

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 aos devedores fiduciários, que pelo referido ato o alienam fiduciariamente à credora fiduciária efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos 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 420 (quatrocentas e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 2.469,78, com vencimento do primeiro encargo mensal em 01/03/2022, sendo a época de recálculo dos encargos, de acordo com o item 4, com sistema de amortização SAC, e taxa de juros nominal reduzida de 8,2785% ao ano e a efetiva reduzida de 8,5999% ao ano. 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\$ 308.000,00. 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\$ 138,33. Selo de fiscalização: GMQ32947-K5P1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 141,44. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth:

AV-7-38.165 - 09/06/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 151.544, de 02/06/2022. Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, nº 1.4444.1733119-6 Série: 0122, nesta cidade, na data de 28/01/2022, sendo: 1 - Credora: Caixa Econômica Federal, já qualificada; 2 - Devedores: Filipe Tiago Alvarenga e Nathalia Tarnowski Alvarenga, já qualificados; 3 - Identificação do Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário: o desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 38.062; 4 - Garantia - Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; Nº Registro: R-6-38.165; 5 - Valor do crédito: R\$ 255.790,08; Data Base: 28/01/2022; 6 - Condição da Emissão: Integral e Cartular; 7 - Condições Gerais da Dívida: Prazo total: 420 meses; Prazo de amortização: 420 meses; Prazo de carência: 0 meses; Data do vencimento do primeiro encargo: 01/03/2022; Valor total da dívida: R\$ 255.790,08; Valor da Garantia: R\$ 308.000,00; Valor total da parcela: R\$ 2.546,73; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 44,43; Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 26,70; Taxa de juros: nominal 8,6395% a.a., efetiva 8,9900% a.a.; Forma de reajuste: Mensal; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: 8,6395% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Blumenau-SC. 8 - Local de emissão: Blumenau-SC. Data de emissão da CCI: 28/01/2022. Selo de fiscalização: GMQ32948-GOKA. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 3,11. O Oficial - Hélio Egon Ziebarth:

AV-8-38.165 - 15/06/2022.

PRENOTAÇÃO: nº 151.767, de 14/06/2022.

ATO: Ato Retificatório.

Procede-se de Ofício a presente averbação, na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para

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 6 24/06/2026 às 11:39:25



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

FICHA 02V

retificar no **R-5-38.165**, onde constou - Emolumentos: R\$ 268,62. Selo de fiscalização: GMQ32946-DZJ1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 271,73, tendo havido equívoco, **sendo o correto:** Emolumentos: R\$ 1.127,17. Selo de fiscalização: GMQ32946-DZJ1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.130,28; bem como, ainda retificar no **R-6-38.165**, onde constou - Emolumentos: R\$ 138,33. Selo de fiscalização: GMQ32947-K5P1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 141,44, tendo havido equívoco, **sendo o correto:** Emolumentos: R\$ 889,96. Selo de fiscalização: GMQ32947-K5P1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 893,07, restando esta averbação a fazer parte integrante dos mesmos. Emol.: Sem Custas. Selo de fiscalização: GMW68068-M54G. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 3,11. A Oficial Substituta - Cristina Santhiago Ziebarth:

AV-9-38.165 - 19/06/2026.

PRENOTAÇÃO nº 180.081, de 19/06/2026.

NOTÍCIA DE TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL. Procede-se esta averbação para constar que, a partir desta data, os próximos atos registrares 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: HWO81291-Q7YT. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 19/06/2026 15:21:22.

Continua na Ficha 03

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 6 24/06/2026 às 11:39:25





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

CNM Nº 104653.2.0038165-97

FICHA 03

AV-10-38.165 - 23/06/2026.

PRENOTAÇÃO: nº 180.012, de 18/06/2026.

ATO: Consolidação da Propriedade.

TÍTULO: O mesmo que originou o R-6-38.165, decorrente do parágrafo 7º do artigo nº 26 da lei nº 9.514/97; e, Requerimento datado de 14/05/2026, devidamente apresentado neste Ofício, sendo que a DOI será emitida no prazo regulamentar.

TRANSMITENTES/DEVEDORES FIDUCIANTES: FILIPE TIAGO ALVARENGA, CPF nº 008.670.889-90, RG 5988770 SESPDC/SC, brasileiro e NATHALIA TARNOWSKI ALVARENGA, CPF nº 075.256.019-09, Cédula de Identidade Profissional 24956773 COREN/SC, brasileira, já qualificados.

ADQUIRENTE/CREDORA 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.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 12.677,90 em 19/01/2026.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 38.062. O valor para a venda do imóvel desta matrícula em leilão público foi atualizado em R\$ 378.247,38, na data de 19/05/2026.

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, foram intimados, pessoalmente, pela Oficial do Registro Civil Títulos e Documentos desta Comarca, em 28/01/2026 os devedores fiduciários, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias as prestações vencidas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que os mesmos tenham 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\$ 9.600,00, sobre a avaliação de R\$ 480.000,00, na data de 12/05/2026, 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 180.012, de 18/06/2026. 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. Emolumentos: R\$ 969,93. Selo de fiscalização: HWO81734-58PC. Valor do FRJ: R\$ 220,46 (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\$ 19,40. Valor total: R\$ 1.209,79. Assinado digitalmente por Hélio Egon Ziebarth - Oficial Registrador, em 23/06/2026 11:29:33.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LDGV-GXT32-398HA-NSJVT>

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 6 24/06/2026 às 11:39:25



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Hélio Egon Ziebarth
Oficial Registrador

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **38.165** do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem acima.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 38.165.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 10

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau/SC, 24 de junho de 2026

[] Hélio Egon Ziebarth - Oficial
[] Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
[] Fernanda Sestari - Escrevente Registral
[] Talita Batista - Escrevente Registral
[] Juliana Schmitt Tres Sestrem - Escrevente Registral
[] Bianca Andrade - 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 -6 de 6 24/06/2026 às 11:39:25



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9LDGV-GXT32-398HA-NSJVT>