



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Selson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

147.976

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 147.976

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: Lote Urbano nº 01, da Quadra nº 5.448, com a área de 6.515,72m², sito na Rua Eptácio Marques da Silva, nº 55-E, esquina com a Rua F, nº 118-D, do Loteamento Pôr do Sol II, Bairro Araras, Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes confrontações e medidas: ao Nordeste com a Rua Eptácio Marques da Silva, na extensão de 51,20 metros; ao Sudoeste com partes do Lote Urbano nº 01-A, na extensão de 24,84 metros e 28,89 metros; ao Sudeste com o Lote urbano nº 2, propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.402, na extensão de 24,52 metros, com o Lote Urbano nº 3, de propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.403, na extensão de 18,50 metros, com o Lote Urbano nº 4, de propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.404, na extensão de 18,50 metros com o Lote Urbano nº 5, de propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.405, na extensão de 18,50 metros, com o Lote Urbano nº 6, de propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.406, na extensão de 18,50 metros, com o Lote Urbano nº 7, de propriedade de Realizar Imóveis LTDA, matrícula nº 135.407, na extensão de 18,50 metros e com parte do Lote Urbano nº 8, de propriedade de Vanderlene de Fatima Locatelli Orsolin, matrícula nº 134.408, na extensão de 15,00 metros, totalizando 132,02 metros; e ao Noroeste com parte do Lote Urbano nº 01-A, na extensão de 11,50 metros, e com a Rua F, na extensão de 120,88 metros.

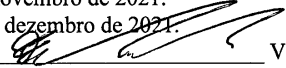
Cadastro imobiliário: 133507.

PROPRIETÁRIA: REALIZAR IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.881.960/0001-24, com sede na Avenida Senador Atilio F. X. Fontana, nº 4127-E, sala 01, Bairro Efapi, no Município de Chapecó/SC, CEP 89809-509.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 135.401, Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Protocolo nº 388.451 de 26 de novembro de 2021.

Dou fê. EG. Chapecó/SC, 21 de dezembro de 2021.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 147.976: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 388.451 de 26 de novembro de 2021.

Procede-se a esta averbação de transporte para constar que, conforme R.1 da matrícula nº 135.401 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, tem-se: "Protocolo nº 363.914 de 17 de julho de 2020.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário nº PR-59.051, emitida em 08/07/2020, tem-se:

EMITENTE/DEVEDORA: S M RESENDE CONSTRUTORA DE OBRAS EIRELI EPP, CNPJ nº 08.715.392/0001-87, com sede na Rua Capitão João Ribas de Oliveira, nº 81, sala B, bairro Guabirubeta, no Município de Curitiba/PR, CEP 81510-350, neste ato representada por Stella Maris Resende, brasileira, divorciada, empresária, cédula de identidade nº 6.861.375-2 SSP/PR, CPF nº 338.575.201-91, residente e domiciliada na Avenida Visconde de Guarapuava, nº 50185, apartamento nº 2001, bairro Batel, no Município de Curitiba/PR, CEP 80040-010, a qual assinou também como avalista, com a interveniência da garantidora fiduciante REALIZAR IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 11.881.960/0001-24, com sede na Avenida Atilio F. X. Fontana, nº 4127-E, sala 01, bairro Efapi, no Município de Chapecó/SC, CEP 89809-509, neste ato representada por Adelino Miguel Dalla Libera, brasileiro, nascido em 30/09/1953, casado, empresário, cédula de identidade nº 12R 515488 SSP/SC, CPF nº 296.740.349-00, residente e domiciliado na Rua Colombia, nº 445-D, bairro Líder, no Município de Chapecó/SC, CEP 89805-216 e Ivania Salete Fior, brasileira, nascida em 16/09/1970, divorciada, empresária,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

147.976

LIVRO 02

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

147.976

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

147.976 - Continuação - AV.1

cédula de identidade nº 2756314 SSP/SC, CPF nº 776.957.479-04, residente e domiciliada na Rua Orlando Silva, nº 230-D, bairro Passo dos Fortes, no Município de Chapecó/SC, CEP 89805-740, **ALIENA** em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDOR: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, no Município de Porto Alegre/RS, por sua agência, estabelecida na Avenida João Gualberto, nº 570, no Município de Curitiba/PR, ou à sua ordem.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: valor do crédito: R\$ 1.430.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil reais); finalidade: capital de giro; encargos: juros: 5,43% ao ano; forma de pagamento: na carência: juros exigíveis trimestralmente; na amortização: principal e juros exigíveis mensalmente; prazo de carência: 12 meses; prazo de amortização: 48 meses; total: 60 meses; 1ª parcela ou capitalização de juros: 15/10/2020; última parcela ou capitalização de juros na carência: 15/07/2021; 1ª parcela de amortização: 15/08/2021; última parcela de amortização: 15/07/2025; imóvel avaliado em sua totalidade: R\$ 3.000.000,00; praça de pagamento: os pagamentos serão efetuados na praça de emissão deste título, na agência do BRDE.

As demais cláusulas e condições constam no título.

Cadastro Imobiliário: 123507. FRJ nº 28346670003752148. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União arquivada neste Ofício. Foi apresentada declaração da credora dispensando a apresentação da ART/RRT."

Dou fé. EG. Chapecó/SC, 21 de dezembro de 2021. Selo: R\$ 2,82. Selo de fiscalização: GIZ75448-Q4XQ. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.2 - 147.976: **CANCELAMENTO DA AV.1:** Protocolo nº 391.957 de 11 de fevereiro de 2022.

De acordo com Termo de Liberação Parcial de Garantias nº 59051/1, emitido em 09/02/2022, pelo BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, Bairro Centro Histórico, no Município de Porto Alegre/RS, neste ato representado por seus procuradores Alex Jimi Pomin, CPF nº 024.295.659-94 e Rafael Pilati Lourenço, CPF nº 044.845.619-21, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 18/01/2022, no Livro 3-Y, às folhas 01/04, no 5º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Porto Alegre/RS, confirmado; procede-se a esta averbação para constar o CANCELAMENTO da alienação fiduciária na AV.1 especificada.

Dou fé. CASC. Chapecó/SC, 18 de fevereiro de 2022. Emolumentos: R\$ 100,00 Selo: R\$ 3,11. Total: R\$ 103,11. Selo de fiscalização: GKA31374-D9FA. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

R.3 - 147.976: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 443.544 de 23 de abril de 2025.

Por Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária lavrada em 15/04/2025, no Livro 0366-N, às folhas 050 a 061, por Elciane Janaina da Silva Soares de Souza, Escrevente Substituta do Serviço Distrital de Borda do Campo de São Sebastião, do Município de São José dos Pinhais, Comarca de Curitiba/PR, tem-se:

DEVEDORA/FIDUCIANTE: REALIZAR IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

147.976

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 147.976

1º Ofício de
Registro de Imóveis CNM: 107599.2.0147976-58

FICHA: 02

11.881.960/0001-24, com sede na Avenida Senador Attilio F. X. Fontana, nº 4127, sala 01, Bairro Efapi, no Município de Chapecó/SC, CEP 89809-509, e ainda como devedora Ivânia Salete Fior Dias, brasileira, nascida em 16/09/1970, casada, empresária, CPF nº 776.957.479-04, residente e domiciliada na Rua Orlando Silva, nº 230-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município de Chapecó/SC, CEP 89805-740, ALIENA em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas.

CREDORES: VIZI CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n. 45.820.142/0001-33, com sede na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1801, Bairro Seminário, no Município de Curitiba/PR.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: As devedoras declaram que firmaram com a credora o Memorando de Entendimento, celebrado em 03/06/2022 e o 1º Aditivo ao Memorando de Entendimento (Aditamento) celebrado em 11/04/2025, através dos quais as devedoras assumiram a obrigação de, em contrapartida aos pagamentos previstos nos referidos instrumentos, transmitir em favor da credora 100 (cem) Lotes do Loteamento Castanheiras, bem como de realizar todas as obras de infraestrutura previstas para o referido Loteamento, com a consequente obtenção do Termo de Vistoria de Obras (VTO) do Loteamento, obrigações as quais as devedoras confessam ser devedoras. A devedora Ivânia receberá da credora um empréstimo no valor de R\$ 4.825.000,00 (quatro milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais), os quais neste ato a devedora Ivânia confessa que será devedora; a medida dos recebimentos, a serem realizados na forma prevista no 1º Aditamento. A devedora obriga-se perante a credora, em caráter irrevogável e irretratável, pela devolução do valor de R\$ 4.825.000,00 (quatro milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais), corrigido monetariamente pelo IPCA (IBGE) e acrescidos de juros remuneratórios compostos de 1% (um por cento) ao mês, apurados *pro rata die* a partir de cada desembolso até a data da sua integral devolução, além do respectivo custo do IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), que será acrescido ao montante a ser mutuado, mais eventuais despesas, os encargos legais e tributos. Fica estabelecido o prazo de 6 (seis) meses contados de 11/04/2025, e na hipótese de a devedora Ivânia realizar a devolução integral do mútuo em até 90 dias a contar da data de 11/04/2025, não incidirá juros e correção monetária na forma prevista. Caso a devolução seja parcial dentro desse prazo de 90 dias, a isenção de juros e correção monetária será aplicada apenas sobre o valor devolvido nesse período, incidindo os encargos previstos. Para o cumprimento das demais obrigações previstas, fica ajustado o prazo de agosto de 2025. A presente alienação vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da credora pela devedora Ivânia, e ao cumprimento integral das demais obrigações garantidas previstas, pela Realizar.

Valor da avaliação para fins de leilão do imóvel: R\$ 1.965.000,00 (um milhão, novecentos e sessenta e cinco mil reais). Para dirimir qualquer controvérsia decorrente da presente escritura, fica ajustado que qualquer litígio será definido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96, sendo a arbitragem administrada pela Câmara de Mediação e Arbitragem da Associação Comercial do Paraná - ARBITAC (Câmara), cujo regulamento as partes adotam e declaram conhecer, devendo a arbitragem processar-se na cidade de Curitiba/PR.

Cadastro imobiliário: 123507. Consta declaração da devedora que o imóvel objeto da transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa. As demais cláusulas e condições constam no título.

Dou fê. KAGR. Chapecó/SC, 21 de maio de 2025. Emolumentos: R\$ 3.757,50, FRJ: R\$ 854,07 (Destinação do FRJ FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

147.976

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 147.976

- Continuação -

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0147976-58

FICHA: 02 V

Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 150,30. Total: R\$ 4.761,87. Selo de fiscalização: HMN41927-1S2B. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis.

AV.4 - 147.976: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA:** Protocolo nº 456.593 de 20 de abril de 2026.

De acordo com Requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 17/04/2026, juntamente com a Alteração Contratual registrada na JUCESC sob n. 20256614547, em 18/07/2025, e com base no art. 706, inciso II, alínea "a", do CNGFE/SC c/c art. 213, I, 'g', da Lei n. 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que a empresa REALIZAR IMÓVEIS LTDA, passou a denominar-se: INCORPORADORA CASTANHEIRA LTDA, CNPJ nº 11.881.960/0001-24.

Dou fé. Chapecó/SC, 20 de maio de 2026. Emolumentos: R\$ 124,07, FRJ: R\$ 28,20 (Destinação do 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%). ISS: R\$ 4,96. Total: R\$ 157,23. Selo de fiscalização: HVX02359-GDJY. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto Arcari.

AV.5 - 147.976: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 456.593 de 20 de abril de 2026.

De acordo com o art. 440-AQ, § 2º, "a", e art. 440-AV, parágrafo único, ambos do Provimento 195, do CNJ, procede-se a esta averbação para constar a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo CEP nº 89.808-549.

Dou fé. Chapecó/SC, 20 de maio de 2026. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HVX02360-AQ1L. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto Arcari.

AV.6 - 147.976: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Protocolo nº 456.593 de 20 de abril de 2026.

De acordo com Requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 17/04/2026, emitido pela credora fiduciária Vizi Castanheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda, abaixo qualificada, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 c/c art. 889 do CNGFE/SC, em face do devedor fiduciante Incorporadora Castanheira Ltda, qualificado no AV.4, tendo sido notificado via edital publicado no dia 10/02/2026, Publicação nº 1800/2026; dia 11/02/2026, Publicação nº 1801/2026; e, dia 12/02/2026, Publicação nº 1802/2026, todos no Diário Registral, e sem que houvesse purgação da mora, nestes moldes certificado junto à Certidão nº 405/2026, datada de 11/03/2026, deste Ofício; assim fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária: VIZI CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 45.820.142/0001-33, com sede na Rua General Mario Tourinho, nº 1805, sala 1801, Bairro Campina do Siqueira, no Município de Curitiba/PR, CEP 80.740-000.

Valor do imóvel: R\$ 1.965.000,00 (um milhão, novecentos e sessenta e cinco mil reais).

Cadastro Imobiliário: 123507. (ITBI: 2535/2026 - Pago em 14/04/2026 - R\$ 39.300,00). A DOI será emitida no prazo regulamentar.

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

147.976

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

147.976

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0147976-58

FICHA:

03

Dou fé. Chapecó/SC, 20 de maio de 2026. Emolumentos: R\$ 2.519,93, FRJ: R\$ 572,78 (Destinação do 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%). ISS: R\$ 100,80. Total: R\$ 3.193,51. Selo de fiscalização: HVX02361-NTLW. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto Arcari.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 147.976.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 147.976 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 21 de maio de 2026

Danieli Daga - Escrevente

Emolumentos:

01 02. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós Registro R\$ 0,00

ISS: R\$ 0,00 FRJ: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HVX02547-PK3Q
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FAJ5P-BCDRV-J73JG-YQM36>