



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula 32.857

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE XANXERÊ
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Maria Regina Scirea - Oficial

Valide aqui este documento

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 107581.2.0032857-07

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ

Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FLS.901

Matrícula Nº: TRINTA/DOIS/MIL/OITOCENTOS/CINQUENTA/SETE-(32.857)-XA. 21/01/2019

IMÓVEL - O Lote nº 81, da "Quadra C", com a área de 360,00 m², situado no lado de numeração ímpar da Rua projetada "B" e distante 84,68 metros mais 4,60 metros em curva com a Rua Adelino Toigo; localizado no **Loteamento Parque das Torres**, nesta cidade de **Xanxerê-SC**, confrontando: ao NORTE com o lote nº 80 em 30,00 metros; ao SUL com o lote nº 82 em 30,00 metros; a LESTE com a Rua projetada "B" em 12,00 metros; e a OESTE com o lote nº 94 em 12,00 metros. PROPRIETÁRIOS: **LOTEAMENTO TREVISOL LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 14.073.267/0001-13, e NIRE 42 2 0493319 1, com sede na Rodovia SC-467 s/nº, bairro Nossa Senhora de Lourdes, Xanxerê-SC, (proprietário de 23,25%); e **LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 07.260.826/0001-39 e NIRE nº 4220358134-7, com sede na Rua Victor Konder, nº 936, sala nº 02, Centro, Xanxerê-SC (proprietário de 76,75%). TÍTULO AQUISITIVO: R.2/30.392 e R.5/30.392, Lº2, deste Ofício. A Oficial Scirea Maria Regina Scirea.-

AV.1/32.857 - Xanxerê, 21 de janeiro de 2019. Nos termos do Memorial descritivo do loteamento PARQUE DAS TORRES, de propriedade de **LOTEAMENTO TREVISOL LTDA**, sociedade empresária Ltda, inscrita no CNPJ sob nº14.073.267/0001-13 com sede na Rodovia SC-467 s/nº, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Xanxerê, neste ato representado por seu sócio administrador Loris Trevizol, CPF.250 889 719-15; e de **LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 07.260.826/0001-39 com sede na Rua Victor Konder nº 936, sala nº 02, Centro, Xanxerê-SC neste ato representado por seu sócio administrador Alceu Lorenzon CPF.298 443 040-91; os **loteadores impoem as seguintes RESTRICÇÕES E OBRIGAÇÕES URBANÍSTICAS aos adquirentes dos lotes.** a)- Edificar sobre o lote objeto do contrato, construção com área mínima de 70 m² (setenta metros quadrados); b)- Executar a seu ônus o passeio público na testada do lote, atendendo o padrão estabelecido em anexo ao Projeto de loteamento aprovado, cujos detalhes de medidas e materiais farão parte integrante do contrato; A transmissão de propriedade do lote objeto do contrato, através da competente escritura pública fica condicionada ao cumprimento da obrigação constante desta alínea. c)- O COMPRADOR compromete-se ao mesmo tempo da execução do passeio (alínea b) a executar uma mureta de concreto com altura mínima de 20 cm, e máxima de 01 metro, na testada do lote para o fim de demarcação do terreno com o passeio público; d)- Manter, preservar e podar 02 (duas) mudas de árvores nativas plantadas pelo Vendedor no fundo do lote objeto do contrato, ressaltando riscos a edificação do comprador e/ou

continua no verso

Continua na próxima página - - - - -

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Endereço: Avenida Brasil, nº79, sala 406, 4ºandar-Centro - Xanxerê/SC - Fone: (49) 3433-0218

E-mail: atendimento@registrodeimoveisxxe.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36HB9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Continuação da página anterior

CNM: 107581.2.0032857-07

Valide aqui
este documento

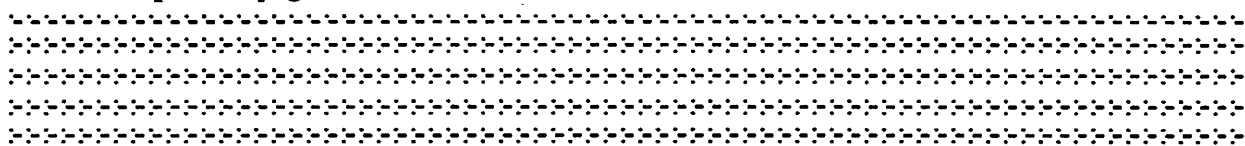
Continuação da matrícula 32.857 - Fls 001-v dos proprietários lindeiros. O COMPRADOR obriga-se em repor as referidas mudas caso as mesmas sejam retiradas com ou sem ação do mesmo. e) - Manter, preservar e podar 01 (uma) muda de árvore nativa e/ou frutífera plantada pelo Vendedor no passeio defronte o lote objeto do contrato. O comprador obriga-se em repor a referida muda de árvore caso a mesma seja retirada com ou sem ação do mesmo; f) - O comprador se obriga em promover a limpeza e manutenção do lote objeto do contrato para o fim de evitar a proliferação de doenças e pragas; g) - A falta de cumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula, resultará além das penalidades estabelecidas nesta cláusula, na aplicação de outras penalidades a serem estabelecidas em regimento próprio da associação dos proprietários/moradores do loteamento. Protocolado sob nº 125021, Lº 1-T, em 15/01/2019. A Oficial Maria Regina Scirea Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$109,05) + Selo Digital (FHY52222-XK3C - R\$1,95) = R\$111,00.-

R.2/32.857 - Xanxerê, 27 de março de 2019. Por Escritura Pública de Divisão Amigável, Atribuição de Propriedade e Extinção de Condomínio, lavrada em 15/03/2019, no 1º Tabelionato de Notas e Protesto desta cidade, Loteamento Trevisol Ltda e Lorenzon Administração e Incorporação De Imóveis Ltda, já qualificados e representados, de comum acordo, resolveram extinguir o estado de comunhão em que o imóvel constante desta matrícula se encontrava, para que cada um fique com a sua parte certa e determinada, razão pela qual, este imóvel, avaliado pelas partes em R\$45.000,00, (quarenta e cinco mil reais), ficou pertencendo à **LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 07.260.826/0001-39 e NIRE nº 4220358134-7, com sede na Rua Victor Konder, nº 936, sala nº 02, Centro, Xanxerê-SC. O Imóvel possui a inscrição imobiliária nº 09.01.0681.0390.000 e o cadastro municipal nº 21719. Fazem parte do presente registro as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Protocolada sob nº 125.482, Lº 1-T, em 18/03/2019. A Oficial Maria Regina Scirea Maria Regina Scirea. Emolumentos (R\$233,00) + Selo Digital (FJY87775-JPSW - R\$1,95) = R\$234,95.-

R.3/32.857 - Xanxerê, 21 de janeiro de 2022. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11/01/2021, no 2º Tabelionato desta cidade, LORENZON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ(MF) sob nº 07.260.826/0001-39 e NIRE nº 4220358134-7, com sede na rua Victor Konder, nº 936, sala 02, centro, Xanxerê-SC, com endereço eletrônico "contato@lorenzoadm.com.br" neste ato representada por seu administrador Alceu Lorenzon, CPF nº 298.443.040-91, com endereço eletrônico "contato@lorenzoadm.com.br" vendeu por R\$60.000,00 (sessenta mil reais) à **ELIANE LUIZA TOIGO**, brasileira, solteira, analista de recursos humanos, nascida em 11/09/1982, filha de Celso Toigo e de Vilma Peruzzo Toigo, portadora da C.I.nº 4.336.287 SESP-SC emitida em 27/04/2006, inscrita no CPF.006.347.649-50, residente e domiciliada na rua Anfbal Padilha, nº 68, Apto 201, bairro Primo Tacca, Xanxerê-SC, não possui endereço eletrônico, o imóvel constante desta acima

Continua na 02

Continua na próxima página



Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Endereço: Avenida Brasil, nº79, sala 406, 4ºandar-Centro - Xanxerê/SC - Fone: (49) 3433-0218

E-mail: atendimento@registrodeimoveisxxe.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36HB9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



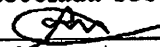
Continuação da página anterior

CNM: 107581.2.0032857-07

Valido aqui este documento

Continuação da **MATRÍCULA N.º 32.857**

FLS. 002

descrito e confrontado. A ora compradora declara ter pleno conhecimento das restrições e obrigações constante na AV.1/32.857, e se compromete a cumpri-las integralmente. Apresentou Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 12/11/2021, válida até 11/05/2022, constante na escritura. Protocolada sob nº 137147, Livro 1-AA em 14/01/2022. A Escrevente Substituta  Alcione Deggeroni. Emolumentos (R\$646,63) + Selo Digital (GJL85704-9QQ1 - R\$3,11) = R\$649,74.-

R.4/32.857 - Xanxerê, 28 de agosto de 2024. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - EMITENTE: GERASUL ENERGIA BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.877.241/0001-81, com sede na Rua Victor Konder, nº 520, Centro, Xanxerê-SC; **WAGNER CARLOS MENDES DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 17/10/1981, filho de João Carlos Mendes dos Santos e de Mari Consoladora Sozo Dos Santos, solteiro, administrador, portador da CNH nº 00976302089/DETRAN-SC emitida em 29/08/2023, inscrito no CPF nº 008.152.739-08, residente e domiciliado na Rua Edmundo Almeida, nº 82, casa, Alto das Torres, em Xanxerê-SC. **GARANTIDORA FIDUCIANTE: ELIANE LUIZA TOIGO**, brasileira, nascida em 11/09/1982, filha de Celso Toigo e de Vilma Peruzzo Toigo, solteira, do lar, portadora da CNH nº 03890100723/DETRAN-SC emitida em 16/02/2022, CPF nº 006.347.649-50, residente e domiciliada na Rua Edmundo de Almeida, nº 83, Bairro Primo Tacca, Xanxerê-SC. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO MEIO OESTE CATARINENSE - SICOOB CREDIMOC SC**, inscrita no CNPJ sob nº 80.959.638/0001-93, com sede na Avenida Brasil, nº 171, Centro, Xanxerê-SC, ou à sua ordem. **TÍTULO: Limite Guarda Chuva - Abertura de Limite de Crédito. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário Limite Guarda Chuva, Abertura de Limite de Crédito nº 458080**, emitida em 27/08/2024, na agência de Xanxerê-SC. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: Natureza: Limite de Crédito com Garantia Guarda-Chuva; Valor do Limite Concedido: R\$800.000,00 (oitocentos mil reais). Prazo de Vigência/Vencimento do Limite: em 26/08/2044. Praca/Local de Pagamento: Xanxerê/SC. Encargos Financeiros: descritos no Instrumento de Operação Derivada, observado: Taxa de Juros Remuneratórios: Mínima de 0,00% e máxima de 20,00%; Taxa de Juros Moratórios: Mínima de 0,00% e máxima de 5,00%; Multa por Inadimplemento: Mínima de 0,00% e máxima de 2,00%. CARACTERÍSTICAS DO LIMITE DE CRÉDITO E DAS FORMAS DE CONTRATAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS: O limite de crédito concedido pela CREDORA é destinado para a realização de operações de crédito derivadas ("Operações Derivadas") pelos EMITENTES, de qualquer modalidade, incluindo operações de empréstimo ou financiamento, e de qualquer finalidade, incluindo operações de crédito rural ou comercial, tudo conforme descrito no Instrumento da Operação Derivada que integrará a presente Cédula para todos os fins de direito. As Operações Derivadas poderão ser celebradas por todas as formas admitidas pela legislação em vigor, física ou eletronicamente, incluindo Cédulas de**

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36HB9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>

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

Continuação da página anterior - - - - -

CNM: 107581.2.0032857-07

Continuação da matrícula 32.857 - Fls 002-v

Crédito Bancário, Cédula de Crédito Rural, Cédulas de Produto Rural, Contratos (doravante denominados "Instrumentos"). O Instrumento da Operação Derivada preverá todas as condições da operação de crédito contratada, incluindo suas características específicas, encargos financeiros, forma de pagamento, penalidades por inadimplemento e demais condições aplicáveis à operação contratada. As garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário abrangerão todas as Operações Derivadas contratadas nos termos descritos ("garantia guarda-chuva"), inclusive as dívidas futuras, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, nos termos da Lei 13.476/2017, fazendo-se menção nos Instrumentos das Operações Derivadas apenas sua vinculação ao presente limite de crédito. Sem prejuízo das garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário ("garantia guarda-chuva"), os EMITENTES poderão constituir garantias complementares nos Instrumentos das Operações Derivadas. **ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO:** A celebração da presente Cédula não garante aos EMITENTES a formalização de quaisquer Operações Derivadas, ficando a liberação dos recursos condicionada ao atendimento dos critérios da política de crédito da CREDORA, das regras aplicáveis ao tipo de operação, bem como a disponibilidade de fonte de recursos para aplicação nas linhas de crédito solicitadas pelos EMITENTES. O limite de crédito será recomposto, automaticamente, no montante correspondente à liquidação ou amortização de cada Operação Derivada liquidada pelos EMITENTES, conforme periodicidade de pagamento descrita nos respectivos Instrumentos das Operações Derivadas, sempre que os EMITENTES não estiverem em mora ou inadimplente. **VIGÊNCIA:** A obrigação prevista nesta Cédula de Crédito Bancário vigorará até a liquidação total da dívida, tornando-se exigível em seu vencimento a dívida então existente e não paga ou amortizada das Operações Derivadas, independentemente de notificação ou interpelação administrativa ou judicial, nela se compreendendo o principal, os juros pactuados e de mora, multa e demais encargos previstos nos Instrumentos das Operações Derivadas. **FORMA DE PAGAMENTO:** No vencimento final, retro estipulado, ou nos vencimentos fixados em cada uma das Operações Derivadas, o que ocorrer primeiro, os EMITENTES deverão pagar o saldo devedor, acrescido dos encargos apurados, salvo eventual liquidação antecipada do débito, na forma prevista nos Instrumentos das Operações Derivadas. **GARANTIA:** Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelos emitentes/devedores fiduciários junto a credora fiduciária, na forma do presente Instrumento de Crédito, a garantidora fiduciária Eliane Luiza Toigo, neste ato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, transfere à credora fiduciária, em **Alienação Fiduciária**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o imóvel constante desta matrícula, retro descrito e confrontado, avaliado em R\$1.240.000,00, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, nele existentes ou que venham a existir. A presente Cédula, acha-se descrita para ordenamento interno no Lº 3 sob nº 24.689. **FORO:** Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou

Continua na fl.03

Continua na próxima página - - - - -

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude. VALIDADE: 30 DIAS.

Endereço: Avenida Brasil, nº79, sala 406, 4ºandar-Centro - Xanxerê/SC - Fone: (49) 3433-0218

E-mail: atendimento@registrodeimoveisxxe.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36HB9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Continuação da página anterior

CNM: 107581.2.0032857-07

Valide aqui este documento

Continuação da **MATRÍCULA N.º 32.857** - FLS. 003

questões que, porventura, venham a decorrer deste Instrumento, o foro desta comarca. Efetuada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes envolvidas, todos com resultado negativo, conforme comprovante arquivado nesta Serventia. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do contrato e aqui não mencionadas, do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolada sob nº 149.289, Lº 1-AH, em 27/08/2024. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos: R\$2.508,64. FRJ: R\$570,21 (22,73%). ISS: R\$75,26 (3%). Selo: HFB03341-FNSI - GRATUITO = R\$3.154,11.-

AV.5/32.857 - Xanxerê, 02 de dezembro de 2024. TRAMITAÇÃO DE AÇÃO. Com requerimento datado de 12/11/2024, MADEIREIRA CARAÇA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Governador Irineu Bornhausem, nº 204, Bairro Bornhausem, Xaxim/SC, inscrito no CNPJ sob nº 03.206.954/0001-43, representada por Anderson Piasiski, inscrito na OAB/SC sob nº 27.494 (assinatura digital verificada em 14/11/2024 pelo site 'validar.iti.gov.br'), requer a averbação da tramitação da Execução de Título Extrajudicial nº5001068-02.2023.8.24.0081, no imóvel constante desta matrícula, que conforme a Certidão emitida em 31/10/2024, pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Xaxim-SC, nos termos do artigo 828 do CPC, no dia 18/04/2023 foi ajuizada, distribuída e admitida naquele juízo, em que são partes: *Exequente*: MADEIREIRA CARACA LTDA; e *Executada*: ELIANE LUIZA TOIGO, tendo atribuído a causa o valor de R\$ 23.926,60 (vinte e três mil, novecentos e vinte e seis reais e sessenta centavos), visando Duplicata, Espécies de títulos de crédito, obrigações, direito civil. Protocolado sob nº 150.317, Lº 1-AI, em 11/11/2024. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos: R\$113,24. FRJ: R\$25,73 (22,73%). ISS: R\$3,40 (3%). Selo: HHV92002-2F7J - GRATUITO = R\$142,37.-

AV.6/32.857 - Xanxerê, 22 de maio 2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - com requerimento datado de 14/05/2025, instruído com a notificação feita à fiduciante ELIANE LUIZA TOIGO, brasileira, nascida em 11/09/1982, filha de Celso Toigo e de Vilma Peruzzo Toigo, solteira, do lar, portadora da CNH nº 03890100723/DETRAN-SC emitida em 16/02/2022, inscrita no CPF nº 006.347.649-50, residente e domiciliada na Rua Edmundo de Almeida, nº 83, Bairro Primo Tacca, Xanxerê-SC e com o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º, do art nº 26, da Lei nº 9514/97, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel constante desta matrícula em nome da credora, ou seja, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO MEIO OESTE CATARINENSE SICOOB CREDIMOC SC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 80.959.638/0001-93, com sede na Avenida Brasil, nº 171, Centro, Xanxerê-SC. O valor atribuído à consolidação é **R\$1.240.000,00** (um milhão, duzentos e quarenta mil reais). Apresentou a Certidão do ITBI nº 487/2025, no valor de R\$24.800,00, paga em 08/05/2025, na Sicoob, conforme autenticação mecânica nº 360ecbee-f2d8-4d63-8dc6-c647198ab775. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes envolvidas, todos com resultado

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36H9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>

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

Todos os Registros de Imóveis são feitos em um só lugar





Continuação da página anterior

CNM: 107581.2.0032857-07

Valide aqui este documento

*Continuação da matrícula 32.857 - Fls 003-v
 negativo, conforme comprovante arquivado nesta Serventia. Fazem parte da presente averbação, todos os documentos que compõe o processo, os quais ficam arquivados nesta Serventia. Protocolado sob nº 152.709, Livro 1-AJ em 14/05/2025. A Oficial Maria Regina Scirea Maria Regina Scirea. Emolumentos: R\$1.785,03. FRJ: R\$405,73 (22,73%). ISS: R\$53,55 (3%). Selo: HLZ02090-WIB5 - GRATUITO = R\$2.244,31.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/36HB9-SW5Q5-PT4A2-SAUZV>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fê.

Xanxerê - SC, 22 de maio de 2025.

Emolumentos: GRATUITO, FRJ: GRATUITO, ISS: GRATUITO, Selo: HLZ02179-W CLX - GRATUITO = GRATUITO.-

Ass:

Lizandra Chiodi - Oficial Substitua



Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Selo Digital de Fiscalização
 Selo Normal
HLZ02179-WCLX
 Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

