Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ

Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS **REGISTRO GERAL** **FLS.:** 001

Matrícula Nº: TRINTA/SEIS/MIL/OITOCENTOS/CINQUENTA/UM-(36.851)-XA. 19/01/2021

IMÓVEL: O Lote nº 127 da quadra "I", com a área de 475,00m², situado no lado de numeração par da Rua Emerentina Amaral Poyer e distante 28,50m mais 3,93m em curva com a Rua Elza Maria Berto Lovatel, do loteamento "CAMINHOS DO ALTO", nesta cidade de **Xanxerê**-SC, confrontando: ao NORTE com o lote nº 126 em 12,00m, com o lote nº 131 em 12,00m e com o lote nº 132 em 14,00 metros; ao SUL com o lote nº 128 em 38,00 metros; a LESTE com a Rua Emerentina Amaral Poyer em 12,50 metros; e a OESTE com parte do lote nº 125 em 12,50 metros. PROPRIETÁRIO: **NÍVEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 29.143.897/0001-94, com sede na Rua João Dedonatti, nº 27, sala 10, Distrito Industrial Lunardi, Xaxim-SC. TÍTULO AQUISITIVO: **R.12/18.651, Lº 2, deste Ofício.** A Oficial Maria Regina Scirea.-

AV.1/36.851 - Xanxerê, 19 de janeiro de 2021. **AV.1/36.848** - Xanxerê, 19 de janeiro de 2021. Procede-se a esta averbação para constar que conforme Escritura Pública de Permuta de Terreno para Implantação de Loteamento, por lotes do referido loteamento, lavrada em 10.01.2020 no 2º Tabelionato desta cidade, registrada sob nº 12/18.651, Lº 2, deste Ofício, a Golden Star Administradora Ltda, deu o imóvel da M.18.651, Lº 2, deste Ofício, à NIVEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sobre o qual esta promoveu e implantou o Loteamento "CAMINHOS DO ALTO", ficando a quitação do imóvel condicionada a contraprestação, ou seja a entrega em forma de lotes, da fração de 40% (quarenta por cento) da área liquida vendável gerada através do loteamento, os quais serão entregues individualizados e escriturados a primeira permutante GOLDEN STAR ADMINISTRADORA LTDA, ocasião em que darão uns aos outros plena e recíproca quitação. A Oficial Maria Regina Scirea.

AV.2/36.851 - Xanxerê, 21 de janeiro de 2022. Por Escritura Pública de Permuta, lavrada em 23/12/2021, no Livro 141, folhas 1/27, do 2º Tabelionato desta cidade, em que são partes: NÍVEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 29.143.897/0001-94, com sede na Rua João Dedonatti, nº 27, sala nº 10, Bairro Industrial Lunardi, em Xaxim/SC, com endereço eletrônico 'bavarescojr@engedix.com.br', representada neste ato por Airton Bavaresco Junior, CPF.056.119.139-54 e GOLDEN STAR ADMINISTRADORA LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 02.606.667/0001-68, com sede na Rua Professora Maria Júlia Franco, 75, José Mendes, Florianópolis/SC, representada por seu procurador Vinicius Manoel de Saibro, CPF nº 049.819.189-33, endereço eletônico: 'vinicius@vacaro.com.br', fica **cancelada a AV.1/36.851, Lº 2, deste Ofício**, declarando estar totalmente cumprido e satisfeito o acordado, dando-se,

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 16,63

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 19/03/2025 09:00:39 - VALOR: R$ 16,63

CNM: 107581.2.0036851-53

as partes, plena, mútua e geral quitação. Protocolada sob nº 136.966, Livro 1-Z em 28/12/2021. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R$100,00) + Selo Digital (GJL86188-FY6R - R$3,11) = R$103,11.-

R.3/36.851 - Xanxerê, 05 de setembro de 2022. Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, Contrato nº 1000437567, com força de Escritura Pública, legalmente autorizado, na forma prevista nos artigos nºs 23 e 38/9.514/97 e artigo 45 da Lei 11.795/08, seguido das alterações da Lei 13.465/2017 e das disposições aplicáveis à espécie, datado de 08/08/2022, NÍVEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina JUCESC em 24/11/2017, NIRE (sede) 42205680008, inscrita no CNPJ sob nº 29.143.897/0001-94, com sede na rua João Dedonatti, nº 27, sala 10, Distrito Industrial Lunardi, Xaxim/SC, representada por seu procurador Airton Bavaresco Junior, CPF nº 056.119.139-54, vendeu por **R$170.000,00** (cento e setenta mil reais), pagos com recursos do Consórcio Grupo I153, Cota 389, (abaixo registrado) à **HENDRICK FRANCIS SEIDEL**, brasileiro, nascido em 11/01/1979, filho de Eriberto Francisco Seidel e de Miriam de Lourdes Toldo Seidel, maior, solteiro, o qual declara não viver em união estável, autônomo, portador da C.I. nº 3232414/SSP-SC, inscrito no CPF nº 949.711.029-49, residente e domiciliado na Rua Victor Konder, nº 684, apto 15, Xanxerê-SC, o imóvel constante desta matrícula, retro descrito e confrontado. Declarações e Informações: O comprador apresentou a Guia do ITBI nº 944/2022, no valor de R$3.400,00, pago em 23/08/2022, na Unicred, conforme autenticação nº 91315112101497149329 9. O FRJ boleto nº 05801236531, guia:10003637978 , no valor de R$619,55, foi pago em 24/08/2022, na Unicred, conforme autenticação nº 16558562605467243339 1335918. Apresentou e ficam arquivados: a Cópia do Contrato Social, da vendedora; Certidão Simplificada da Junta Comercial, datada de 16/05/2022; Regularidade do FGTS, datada de 19/05/2022. As negativas: Federal, datada de 13/04/2022; Estadual, datada de 07/07/2022; Municipal, datada de 07/07/2022; Ações Cíveis, datada de 05/09/2022; Débitos Trabalhistas, datada de 07/07/2022; Ações Trabalhistas da 12ª Região, datada de 05/09/2022. Relatório de consulta de Indisponibilidade de bens, da vendedora, expedida em 05/09/2022, com resultado negativo, código HASH: 1f11ac4 2d1416a7d01e4c196e98d3b82308bc0ef. A vendedora e o comprador declaram sob as penas da Lei, que não estão incursos nas restrições pertinente ao INSS, que não possuem empregados rurais e nem comercializam produção rural no exterior, nem diretamente no varejo ao consumidor. O devedor fiduciante, a vendedora e a Administradora Credora Fiduciária, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados na Lei nº 7.433/85 e seu decreto 93.240/86, inclusive as certidões fiscais/feitos ajuizados, assumindo integral responsabilidade pelas certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de ônus reais, apresentando, neste ato, o comprovante do recolhimento do ITBI, concordando e anuindo, expressamente, com

Continua na fl.02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 19/03/2025 09:00:39 - VALOR: R$ 16,63

a dispensa da apresentação e arquivamento de quaisquer outras certidões. Fica eleito o Foro desta comarca, como competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento e aqui não mencionadas. Protocolado sob nº 139.776, Livro 1-AB em 19/08/2022. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R$1.593,25) + Selo Digital (GOD18420-X39H - R$3,11) = R$1.596,36.-

R.4/36.851 - Xanxerê, 05 de setembro de 2022. **DEVEDOR/FIDUCIANTE**: HENDRICK FRANCIS SEIDEL, já qualificado. **CREDORA**: **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 48.041.735/0001-90 e NIRE nº 35220074826-7, com sede na Rua Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, Bairro Campos Elíseos, São Paulo-SP, representada por Rodney Olmedo, CPF nº 168.066.798-03. **FORO**: Fica eleito o Foro da Comarca de Xanxerê-SC, para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do Contrato. **TÍTULO**: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, Contrato: 1000152047, com força de Escritura Pública, legalmente autorizado, na forma prevista nos artigos nºs 23 e 38/9.514/97 e artigo 45 da Lei 11.795/08, seguido das alterações da Lei 13.465/2017 e das disposições aplicáveis à espécie, datado de 03/08/2022. **DO CONSÓRCIO**: Contrato: 1000437567; **Cota**: **389**; **Grupo**: **I153**; Valor da Cota: R$186.919,23; Prazo de Resgate: 103 meses. Amortização Mensal: 0,970874%; Data da Contemplação: 20/05/2022; Forma de Contemplação: Sorteio; Valor do Crédito: R$189.449,19; Parcelas Quitadas: 07; Parcelas devidas: 96; Percentual Devedor: 93,2038; Saldo Devedor: R$206.509,94; Próximo vencimento: 15/08/2022. Pelo Outorgado comprador/fiduciante, foi dito que pelo Contrato de Adesão nº 1000437567, subscreveu a **Cota de nº 389**, do **Grupo I153**, de Consórcio, administrado pela Outorgada Credora, com o valor do bem consorciado de R$186.919,23, para ser resgatado no prazo de 103 meses, através de parcelas mensais equivalentes ao percentual de 0,970874% ao mês. Na Assembléia do grupo realizada em 20/05/2022, o fiduciante foi contemplado por Sorteio, que desde a data da contemplação, tem sido acrescido dos rendimentos da aplicação financeira prevista no contrato de adesão, resultando no valor de R$189.449,19. **CONFISSÃO DA DÍVIDA**: Até a data da assinatura do contrato, foram quitadas 07 parcelas, que abatidas do total resultam em 96 parcelas devedoras de responsabilidade do fiduciante, ficando ajustado como data de vencimento para pagamento das parcelas vincendas até o 4º dia útil imediatamente anterior a cada Assembléia mensal do grupo. Desta forma, pelo presente contrato e na melhor forma de direito, os Fiduciantes, dão quitação à Outorgada Credora em relação à liberação do crédito decorrente da contemplação, cujo pagamento foi feito diretamente à outorgada vendedora, confessa e declara dever à referida outorgada credora, a quantidade de **96 parcelas**, equivalente ao percentual de 93,2038%, no valor total de **R$206.509,94**

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 16,63
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 19/03/2025 09:00:39 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

(duzentos e seis mil, quinhentos e nove reais e noventa e quatro centavos), já incluídos, neste valor, a taxa de administração e o fundo de reserva necessários à concretização do negócio avençado, obrigando-se a pagar dita quantia por meio das parcelas acima referidas, cujo próximo vencimento se dará no dia 15/08/2022. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Em garantia da dívida reconhecida e confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais/legais, pecuniárias ou não, o comprador e devedor fiduciante, dá em **Alienação Fiduciária** e transferem à Administradora/Credora Fiduciária o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel constante desta matrícula, já descrito e confrontado, avaliado em R$170.000,00. Fazem parte do presente registro, as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento e aqui não mencionadas. Protocolado sob nº 139.776, Lº 1-AB, em 19/08/2022. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (R$1.779,91) + Selo Digital (GOD18421-M8WL - R$3,11) = R$1.783,02.-

AV.5/36.851 - Xanxerê, 05 de setembro de 2022. **AFETAÇÃO - CONSÓRCIO** - Procede-se à presente averbação, nos termos do §5º do Art. 5º da Lei nº 11.795/08, para constar que o presente imóvel não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora do consórcio; não compõe o elenco de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, bem como não pode ser dado em garantia de débito. Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: Não integram o ativo da administradora; Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; Não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; Não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Protocolado sob nº 139.776, Livro 1-AB em 19/08/2022. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos (GRATUITO) + Selo Digital (GOD18422-QA7L - R$3,11) = R$3,11.-

AV.6/36.851 - Xanxerê, 27 de agosto 2024. - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Com requerimento datado de 23/08/2024, a credora/Fiduciária PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 48.041.735/0001-90, instruído com a notificação feita ao fiduciante HENDRICK FRANCIS SEIDEL, brasileiro, nascido em 11/01/1979, filho de Eriberto Francisco Seidel e de Miriam de Lourdes Toldo Seidel, maior, solteiro, o qual declara não viver em união estável, autônomo, portador da C.I. nº 3232414/SSP-SC, inscrito no CPF nº 949.711.029-49, residente e domiciliado na Rua Victor Konder, nº 684, apto nº 15, Xanxerê-SC e com o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º, do Art. 26, da Lei nº 9514/97, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matricula, em nome da fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 48.041.735/0001-90, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, Bairro Campos Elíseos, São Paulo/SP. O valor atribuído á consolidação é de **R$170.000,00** (cento e setenta mil reais). Apresentou a guia do

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 16,63

Emitido em 19/03/2025 às 09:00:39 em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: CAMILO JIMENES - CPF/CNPJ: ***.896.658-** DATA: 19/03/2025 09:00:39 - VALOR: R$ 16,63

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ITBI 948/2024, no valor de R$3.400,00, foi pago em 20/08/2024, na CEF, conforme NSU: 000481, AUT.: 0035. O imóvel constante desta matrícula, possui a **Inscrição Imobiliária nº 10.02.0494.1890.000** e o **Cadastro Imobiliário nº 30.779**. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes envolvidas, todos com resultado 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 149.252, Livro 1-AH em 23/08/2024. A Oficial Maria Regina Scirea. Emolumentos: R$510,81. FRJ: R$116,10 (22,73%). ISS: R$15,32 (3%). Selo: HFB03174-7HRM - GRATUITO = R$642,23.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 16,63

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis