



Valide aqui
este documento

OFÍCIO de
REGISTRO DE IMÓVEIS
de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmeyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

NM: 107565.2.0040254-37

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAÇADOR



RUBRICA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

40.254

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, com área de **280,55m²**, representado pela "Gleba A" da planta do desdobro, situado na Rua Guanabara, estando localizado a 31,64 metros da esquina com a Rua Hamilcas Carneiro, nesta Cidade de Caçador/SC, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto denominado 'P03', dividindo-o com a Rua Guanabara; Daí segue confrontando com a Rua Guanabara, com o azimute de 127°56'45" e a distância de 15,70 metros até o ponto 'P07'; Daí segue confrontando com imóvel constante da matrícula nº 14178, com o azimute de 216°50'44" e a distância de 21,00 metros até o ponto 'P08'; Daí segue confrontando com imóvel constante da matrícula nº 22983, com o azimute de 330°56'56" e a distância de 17,74 metros até o ponto 'P04'; Daí segue confrontando com imóvel constante da matrícula nº 40256, com o azimute de 38°49'54" e a distância de 14,06 metros até o ponto 'P03', início de descrição.

Inscrição Municipal: 001.06.008.0046.001.

BENFEITORIA: Uma casa em alvenaria de 01 pavimento, com 162,88m², contendo o nº 135.

PROPRIETÁRIOS: EMILIO BAJUK e sua mulher MARIA BENTA BAJUK, casados em 26/02/1974, pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiros, ele aposentado, nascido em 23/02/1954, portador da Carteira de Identidade RG nº 289.210/SC e inscrito no CPF sob nº 196.109.129-15, ela do lar, nascida em 18/05/1950, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.288.473/SC e inscrita no CPF sob nº 745.814.579-04, residentes e domiciliados na Linha Cará, Interior, neste Município de Caçador/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 14727 do Registro Geral deste Ofício Imobiliário. (Protocolo nº 126.069 em 02/08/2022). (Emolumentos: R\$9,44). Caçador, 24 de agosto de 2022. Dou fé. Rafael Juliano Piccinini - Escrevente.

R-1/40254 - COMPRA E VENDA sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, Contrato com caráter de Escritura Pública nº 10179467700, datado de 28/11/2022, instruído com documentos competentes. **TRANSMITENTES:** EMILIO BAJUK e sua mulher MARIA BENTA BAJUK, casados em 26/02/1974, pelo regime da comunhão universal de bens, brasileiros, ele aposentado, nascido em 23/02/1954, portador da Carteira de Identidade RG nº 289.210/SC e inscrito no CPF sob nº 196.109.129-15; ela do lar, nascida em 18/05/1950, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.288.473/SC e inscrita no CPF sob nº 745.814.579-04, residentes e domiciliados na Rua Guanabara, nº 429, Bairro Santa Catarina, nesta Cidade de Caçador/SC. **ADQUIRENTES:** ALMIR BAJUK e sua mulher SONIA REGINA CORREA BAJUK, casados em 15/07/2000, pelo regime da comunhão parcial de bens, brasileiros, ele policial de reserva, nascido em 08/10/1975, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 03149616293, expedida pelo DETRAN/SC e inscrito no CPF sob nº 831.503.589-49; ela empresária, nascida em 29/11/1978, portadora da Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 01309654664, expedida pelo DETRAN/SC e inscrita no CPF sob nº 023.181.619-76, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Franz Groth, nº 364, Bairro Der, nesta Cidade de Caçador/SC. **ANUENTES:** ALDACIR BAJUK, brasileiro, solteiro, declarando não conviver em união estável, empresário, nascido em 29/04/1982, portador da Carteira de Identidade RG nº 3.850.624/SC e inscrito no CPF sob nº 022.367.839-22, residente e domiciliado na Rua Guanabara, nº 429, Bairro Vila Santa Catarina, nesta Cidade de Caçador/SC; e GRACIELE BAJUK TORCATTO, brasileira, divorciada, declarando não conviver em união estável, empresária, nascida em 29/05/1993, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.790.083/SC e inscrita no CPF sob nº 083.904.399-64, residente e domiciliada na Rua Marques de Olinda, nº 274, Bairro Vila Santa Catarina, nesta Cidade de Caçador/SC. **VALOR DE COMPRA E VENDA:** R\$700.000,00, sendo composto mediante o Valor de recursos próprios: R\$245.600,00 e Valor do financiamento: R\$454.400,00, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. **VALOR VENAL (ITBI):** R\$700.000,00. **Constam do Contrato:** Que foi apresentada a Certidão de Inteiro Teor referente ao imóvel objeto desta matrícula. **Consta ainda:** Que os transmitentes declaram que não são contribuintes obrigatórios da Previdência

Continua no verso

MATRÍCULA Nº
40.254

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LG22G-FH79T-RZZG4-KPNEL>



Valide aqui
este documento

OFÍCIO de
REGISTRO DE IMÓVEIS
de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

NM: 107565.2.0040254-37

FICHA 01 Verso

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 40.254

Social e/ou produtores rurais. Que não houve intermediação de corretor de imóveis. Dispensada a apresentação da certidão de débitos municipais. Foram apresentados: Comprovante de pagamento do ITBI; Comprovante do recolhimento do FRJ no valor de R\$969,95 conforme boleto nº 5801347041, pago em 09/12/2022, sob autenticação nº 7.E29.DDF.6B0.C40.864, pelo Banco do Brasil. Demais condições: As constantes do contrato. DOI - Emitida. (Protocolo nº 127.747 em 06/12/2022). (Emolumentos: R\$1.779,91). (Selo pago - 1 ato - nº GQP60892-UVLV. Valor: R\$3,11). Caçador, 13 de dezembro de 2022. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto.

R-2/40254 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Contrato já caracterizado no R-1 supra. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** ALMIR BAJUK e sua mulher SONIA REGINA CORREA BAJUK, já qualificados no R-1. **CREADOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por seus procuradores Gabriel Lima da Silva, brasileiro, solteiro, consultor, portador da Carteira de Identidade RG nº 45.422.637-8 e inscrito no CPF sob nº 468.236.198-80 e Ingrid Nunes Testone, brasileira, solteira, consultora, portadora da Carteira de Identidade RG nº 53.132.516-7, e inscrita no CPF sob nº 448.050.908-98, conforme Procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, às folhas 119 do livro nº 11317, em data de 13/01/2022, devidamente confirmada em 09/12/2022. **Valor Total do Financiamento:** R\$482.800,00. **Taxa de Juros Anual:** Efetiva = 9.8000%. Nominal = 9.3855%. **Taxa de Juros Mensal:** Efetiva = 0.7821%. Nominal = 0.7821%. **Custo Efetivo Total:** Anual = 10.9100%. Mensal = 0.8700%. **Prazo de Amortização:** 396 meses. **Sistema de Amortização:** SAC. **Enquadramento do Financiamento:** SFH. **Data de Vencimento da Primeira e Última Prestação:** 28/12/2022 a 28/11/2055. **Valor Total da Prestação Mensal Nesta Data:** R\$5.220,11. **Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão:** R\$568.000,00. **Seguro Habitacional:** ALMIR BAJUK = 0.10% e SONIA REGINA CORREA BAJUK = 99.90%. **Alienação Fiduciária:** Para garantir o cumprimento de todas as obrigações do contrato, os devedores fiduciários alienam fiduciariamente ao Credor, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula. Que os adquirentes declaram que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social e/ou produtores rurais. **FRJ:** Já enunciado no R-1. **Demais Condições:** As constantes do contrato. (Protocolo nº 127.747 em 06/12/2022). (Emolumentos: R\$1.779,91). (Selo pago - 1 ato - nº GQP60893-OFXX. Valor: R\$3,11). Caçador, 13 de dezembro de 2022. Dou fé. Flávio Villani Corrêa Mafra - Escrevente Substituto.

AV-3/40.254 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Certifico que através do requerimento firmado pelo credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, na Cidade de São Paulo/SP, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, Contrato com caráter de Escritura Pública nº 10179467700, datado de 28/11/2022, registrado sob nº 2/40.254, e observando-se as notificações dos fiduciários ALMIR BAJUK e sua mulher SONIA REGINA CORREA BAJUK, casados em 15/07/2000, pelo regime da comunhão parcial de bens, brasileiros, ele nascido em 08/10/1975, inscrito no CPF sob nº 831.503.589-49, ela nascida em 29/11/1978, inscrita no CPF sob nº 023.181.619-76, residentes e domiciliados na Rua Adolfo Franz Groth, nº 364, Bairro D.E.R, nesta Cidade de Caçador/SC, através de três publicações editalícias, e tendo transcorrido o prazo de 45 dias úteis, contados da última publicação e sem que ocorresse a purgação da mora, promove-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA** em favor do Credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado. **Valor Original da Dívida:** R\$482.800,00. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi recolhido no valor de R\$14.000,00 sobre o **Valor Fiscal (ITBI): R\$700.000,00.** DOI Emitida. (Protocolo nº 145.088 em 04/09/2026). (Emolumentos: R\$1.269,93. ISS: R\$63,50. Selo de fiscalização: HYT09120-PJ02). Valor do FRJ: R\$288,65 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%). Valor total: R\$1.622,08. Caçador, 18 de setembro de 2026. Dou fé. Rafael Juliano Piccinini -

Continua na ficha nº - 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LG22G-FH79T-RZZG4-KPNEL>



Valide aqui
este documento

OFÍCIO de
REGISTRO DE IMÓVEIS
de CAÇADOR - SC

Ofício de Registro de Imóveis
Oficial - Renato Martins Silva
Municípios de Caçador, Rio das Antas, Macieira e Calmon
Rua Adelmyr Pressanto, nº 261 - Centro - Caçador/SC
Telefone: (49) 3563-0424 e WhatsApp: (49) 9 9904-4163
Atendimento de segunda a sexta-feira
das 08h30 às 12h00 e das 13h30 às 17h00

CNM: 107565.2.0040254-37

FICHA Nº

RUBRICA

02 - 40.254

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 40.254

Escrevente:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LG22G-FH79T-RZZG4-KPNEL>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 40.254 (até Av/R.3)

CERTIFICO, que até a data abaixo mencionada é tudo o que consta nesta matrícula da qual extraí a presente certidão.

Certidão válida por trinta dias.
O referido é verdade e dou fé.
Caçador/SC, 21 de setembro de 2026

- () Renato Martins Silva - Oficial
- () Elissandra Viel Rodrigues - Escrevente Substituta
- () Flávio Villani Correa Mafra - Escrevente Substituto
- () Rafael Juliano Piccinini - Escrevente
- () Guilherme Ribeiro - Escrevente
- () Gabriel Christofer Baldissarelli - Escrevente Substituto

Documento assinado digitalmente por RENATO MARTINS SILVA (790.809.876-20)
Protocolo nº: 145.088

Emolumentos:

01. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós R\$0,00
ISS: R\$0,00
FRJ: R\$ 0,00 (FUPESC:24,42%; OAB, Peritos e Assistência:
até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos
Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).
Total: R\$ 0,00



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LG22G-FH79T-RZZG4-KPNEL>