

Visualização gerada em 17/09/2026 09:18:07. Não vale como cartório.



Selson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

139.119

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

139.119

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA:

1

IMÓVEL: APARTAMENTO 401 DO EDIFÍCIO DONA IOLANDA, sito na Rua Marechal Jose B. Bormann, nº 438-D, Centro, no Município e Comarca de Chapecó/SC: localizado no quarto pavimento de frente para a rua Marechal Bormann, na esquerda de quem olha o prédio desta rua. Confrontando a norte com a área de recuo do prédio para a rua Marechal Bormann; a sul com a circulação comum e com o terraço; a leste com a área de afastamento do prédio para o lote nº 09; a oeste com o salão de festas, área comum do pavimento, elevador, escada e sala de jogos. Possui uma área privativa real de 161,50 m²; sem área de garagem; área comum de divisão proporcional de 37,4448 m²; perfazendo uma área total real de 198,9448 m² e uma fração ideal de terreno decimal de 0,03314. Edificado sobre o Lote Urbano nº 08, da Quadra nº 356, com área de 710,00m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte com a Rua Marechal Bormann, na extensão de 6,51 metros e 13,57 metros, totalizando 20,08 metros; ao Sul com o Lote Urbano nº 29 (matrícula nº 24.090) de propriedade de G12 Construções e Empreendimentos Imobiliários, na extensão de 20,00 metros; ao Leste com o Lote Urbano nº 09 (matrícula nº 341) de propriedade do Edifício Vivaldi, na extensão de 35,00 metros; ao Oeste com o Lote Urbano nº 07 (matrícula nº 57.290) de propriedade de AD Participações Ltda, na extensão de 36,00 metros.

Cadastro imobiliário: 7799.

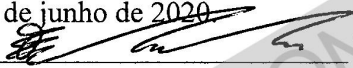
PROPRIETÁRIA: SANAGIOTTO E FEROLDI CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 00.090.741/0001-00, com sede na Rua Nereu Ramos, nº 1307-E, Sala 03, Centro, no Município de Chapecó/SC, CEP 89.801-022.

Protocolo nº 360.694 de 05 de maio de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.694 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 133.704 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 04 de junho de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

R.1 - 139.119: **VENDA E COMPRA:** Protocolo nº 376.335 de 09 de abril de 2021.

Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e nº 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, nº 0010173456, datado de 26/02/2021, juntamente com Instrumento de Re-Ratificação, datado de 15/03/2021, tem-se:

VENDEDORA: SANAGIOTTO E FEROLDI CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 00.090.741/0001-00, com sede na Avenida São João, nº 160, Centro, no Município de Chapecó/SC, neste ato representada por seus sócios administradores Derli Luiz Feroldi, CPF nº 295.623.179-00, e Lírio Sanagiotto, CPF nº 386.853.459-87.

VENDEU por R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais), o imóvel objeto da presente matrícula.

COMPRADORES: MICHELE JACOBI ZANDAVALLI, brasileira, nascida em 14/12/1979, empresária, cédula de identidade nº 3848708 SSP/SC, CPF nº 029.630.779-39, e seu esposo **FRANCO SILVESTRI ZANDAVALLI,** brasileiro, nascido em 24/12/1984, médico veterinário, cédula de identidade nº 2999657 SSP/SC,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Visualização gerada em 17/09/2026 09:18:39. Não vale como certidão.



Selson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

139.119
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

139.119

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

139.119 - Continuação - R.1

CPF nº 045.465.959-80, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 20/11/2015, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Marechal José B. Bormann, nº 505, apartamento 102, Edifício Sauvignon, Centro, no Município de Chapecó/SC.

Cadastro imobiliário: 123613. FRJ nº 5800018572-0. ITBI nº 2004/2021. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União arquivada neste Ofício. A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Dou fé. KC. Chapecó/SC, 15 de abril de 2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Selo: R\$ 2,82. Total: R\$ 1.614,74. Selo de fiscalização: GCF75292-FCXW. A Escrevente Substituta Legal Viviane Schumacher

R.2 - 139.119: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 376.335 de 09 de abril de 2021.

Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e nº 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, nº 0010173456, datado de 26/02/2021, juntamente com Instrumento de Re-Ratificação, datado de 15/03/2021, tem-se:

DEVEDORES/FIDUCIANTES: MICHELE JACOBI ZANDAVALLI e seu esposo FRANCO SILVESTRI ZANDAVALLI, qualificados no R.1, em garantia ao pagamento da dívida decorrente do financiamento, do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais ALIENAM em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, no Município de São Paulo/SP, CEP 04543-011, neste ato representado por Gustavo Bressan dos Santos, CPF nº 049.179.789-39, e Vagner Luiz Toniasso, CPF nº 043.535.859-67, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 01/12/2020, no Livro 11195, à folha 337, no 9º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP, juntamente com Substabelecimento de Procuração lavrado em 15/01/2021, no Livro 2744, às folhas 335/338, no Cartório do 10º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP, confirmados.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: recursos próprios: R\$ 280.000,00; recursos do financiamento: R\$ 970.000,00; dos custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: R\$ 30.000,00; valor total do financiamento: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); valor de avaliação e venda em público leilão: R\$ 1.120.000,00; taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual: 10,0000%, taxa nominal de juros anual: 9,5690%, taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%, taxa nominal de juros mensal: 0,7974%; taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual: 6,9900%, taxa nominal de juros anual: 6,7756%, taxa efetiva de juros mensal: 0,5646%, taxa nominal de juros mensal: 0,5646%; prazo de amortização: 420 meses; atualização mensal; data de vencimento da primeira prestação: 26/03/2021; custo efetivo total - CET (anual): 7,70%; sistema de amortização: SAC; data de vencimento do financiamento: 26/02/2056; valor dos componentes do encargo mensal na data deste contrato: valor da cota de amortização: R\$ 2.666,67; juros: R\$ 6.323,87; total: R\$ 8.990,54; prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R\$ 446,93; prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel: R\$ 70,00; tarifa de serviços administrativos - TSA: R\$ 25,00; valor total do encargo

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 2

Visualização gerada em 17/09/2026 09:18:46. Não vale como certidão.



Selson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

139.119

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

139.119

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 2

mensal: R\$ 9.532,47; enquadramento do financiamento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH. As demais cláusulas e condições constam no título.

Dou fé. KC. Chapecó/SC, 15 de abril de 2021. Emolumentos: R\$ 805,96 (Redução 50% 1ª Aquisição SFH). Selo: R\$ 2,82. Total: R\$ ~~808,78~~. Selo de fiscalização: GCF75312-5CFJ. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.3 - 139.119: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo nº 391.130, de 25 de janeiro de 2022.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade, emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 25/01/2022, por Ronaldo Tortora, da Vara do Trabalho de São Miguel do Oeste/SC, Protocolo de Indisponibilidade nº 202201.2516.01981707-IA-001, referente ao processo nº 0000011-62.2019.5.12.0015, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE dos direitos aquisitivos do reclamado Franco Silvestri Zandavalli, CPF nº 045.465.959-80, decorrentes da alienação fiduciária registrada no R.2 do imóvel objeto da presente matrícula, conforme determinado.

Dou fé. MO. Chapecó/SC, 07 de fevereiro de 2022. Emolumentos: Isento (art. 98, §1º, IX, da Lei nº 13.105/15). Selo de fiscalização: GGZ69332-ON3R. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.4 - 139.119: **AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO:** Protocolo nº 436.269 de 20 de setembro de 2024.

De acordo com requerimento datado de 27/09/2024, da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região da Produção - Sicredi Região da Produção, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 89.468.565.0001-01, com sede na Avenida Expedicionário, nº 1195, no Município de Sarandi/RS, e conforme Certidão emitida em 16/09/2024, nos termos do art. 828 do CPC c/c o art. 875 do CNCGE/SC, averba-se a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, autos n. 5069314-88.2024.8.24.0930, distribuída e admitida pelo Dr. Leandro Katscharowski Aguiar, Juiz de Direito do 6º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário. Ação ajuizada em 11/07/2024. Assunto: Contratos bancários. Exequente: Franco Silvestri Zandavalli, CPF n. 045.465.959-80. Executado: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região da Produção - Sicredi Região da Produção RS/SC/MG, CNPJ nº 89.468.565.0001-01. Valor da causa: R\$ 30.045,78 (trinta mil, quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos).

Dou fé. MJ. Chapecó/SC, 10 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$ 113,24, FRJ: R\$ 25,73 (Destinação do FRJ FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,12%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 4,53. Total: R\$ 143,50. Selo de fiscalização: HGU22047-PDY5. O Escrevente Substituto *[Assinatura]* Cleberton Oliveira dos Reis

AV.5 - 139.119: **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Protocolo nº 442.443 de 21 de março de 2025.

De acordo com Requerimento, datado de 21/03/2025, pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO - SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG, instituição financeira cooperativa, CNPJ nº 89.468.565/0001-01, com sede na Avenida Expedicionário, nº 1.195, 3º andar,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Visualização gerada em 17/09/2026 09:18:42. Não vale como certidão.



Selson Oliveira Fenni
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

139.119

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

139.119

Continuação

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0139119-51

FICHA:

02-V

Centro, no Município de Sarandi/RS, CEP: 99.560-000, e conforme Certidão emitida em 27/01/2025, nos termos do art. 875 do CNEC/SC c/c art. 828 do Código de Processo Civil, averba-se a existência da Ação de Cumprimento de Sentença, autos nº 5007326-32.2025.8.24.0930, distribuída e admitida pelo Dr. Marcelo Volpato de Souza, Juiz de Direito do 3º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário - Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Ação ajuizada em 20/01/2025. Assunto: Cartão de Crédito, Espécies de Contratos, Obrigações, Direito Civil. Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região da Produção - SICREDI Região da Produção RS/SC/MG, CNPJ nº 89.468.565/0001-01. Executados: Franco Silvestri Zandavalli, CPF nº 045.465.959-80; Merx Agronegócios LTDA, CNPJ nº 37.933.799/0001-89. Valor da causa: R\$ 103.504,85 (cento e três mil, quinhentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos).

Dou fé. MEBR. Chapecó/SC, 25 de março de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (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\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HLC32640-BQ4A. A Escrevente Substituta [Assinatura] Aline Carla Reginatto.

AV.6 - 139.119: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 455.326 de 16 de março de 2026.

De acordo com o art. 440-AQ, § 2º, "a", e art. 440-AV, Parágrafo Único, ambos do Provimento 195, do CNJ c/c 782 do CNEC/SC, procede-se a esta averbação para constar a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo CEP nº 89801-050.

Dou fé. Chapecó/SC, 23 de março de 2026. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HTK72400-BIKX. A Escrevente Substituta Legal [Assinatura] Juliana Ferreira Taveira Grossi.

R.7 - 139.119: **PENHORA:** Protocolo nº 455.326 de 16 de março de 2026.

De acordo com o Ofício nº 310091492720, juntamente com o Termo de Penhora, ambos assinados eletronicamente em 13/03/2026, pelo Chefe de Cartório Aderbal Mendes de Oliveira, por ordem do Dr. Rogério Carlos Demarchi, Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 5033674-44.2024.8.24.0018, em que move o exequente Município de Chapecó/SC, em face do executados Franco Silvestri Zandavalli, e outro, procede-se à PENHORA dos direitos do executado, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme determinado. Valor do débito: R\$ 12.981,20 (doze mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte centavos). Data do cálculo: 11/03/2026.

Dou fé. Chapecó/SC, 23 de março de 2026. Emolumentos: Isento (art. 39 da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: HON19559-I388. A Escrevente Substituta Legal [Assinatura] Juliana Ferreira Taveira Grossi.

AV.8 - 139.119: **INALIENABILIDADE DECORRENTE DA PENHORA:** Protocolo nº 455.326 de 16 de março de 2026.

De acordo com o Ofício nº 310091492720, juntamente com o Termo de Penhora, ambos assinados eletronicamente em 13/03/2026, pelo Chefe de Cartório Aderbal Mendes de Oliveira, por ordem do Dr. Rogério Carlos Demarchi, Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 03

Visualização gerada em 17/09/2026 09:18:49. Não vale como certidão.

*Bruno Grossi Faria*
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

139.119

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 139.119

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0139119-51

FICHA: 03

5033674-44.2024.8.24.0018, e com base no art. 857 do CNCGE/SC, procede-se a esta averbação para constar que na ordem de penhora averbada acima foi também determinado que o imóvel objeto da presente matrícula não pode ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência daquele Juízo de Direito.

Dou fé. Chapecó/SC, 23 de março de 2026. Emolumentos: Isento (art. 39 da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: HON19560-TXNS. A Escrevente Substituta Legal Juliana Ferreira Taveira Grossi *Juliana* Juliana Ferreira Taveira Grossi.

R - Registro AV - Averbação