



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (Pós Registro)

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **50.431** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 104497.2.0050431-43

MATRÍCULA Nº 50.431

Data: 25/06/2012

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento 501, do Condomínio Residencial Resedá, a qual contém área privativa de 58,2500m², área de uso comum de 19,8799m², área total construída 78,1299m², correspondendo à fração ideal de 3,2260% do terreno de 920,49m², onde está construído o referido edifício, localizado à rua José Lopes, nº 520, bairro Cordeiros, Itajaí/SC.

PROPRIETÁRIO: CATIVA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.705.950/0001-75, com sede à rua Capitão Adolfo Germano de Andrade, nº 262, Centro, Itajaí/SC..

REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob o assento R-1 da Matrícula nº 43.999, em 29/09/2009.

Protocolo nº 133.061, de 07/05/2012.

Emol.: R\$5,25.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-1-50.431. Itajaí, 28 de setembro de 2012.

COMPRA E VENDA: Conforme contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, nº 10123794001, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, e Lei nº 9.514, de 20/11/1997; datado de 30/07/2012; instrumento particular de retificação e ratificação, datado de 06/08/2012 e instrumento particular de retificação e ratificação, datado de 10/09/2012, todos firmados em São Paulo/SP.

Outorgante: Cativa Construtora e Incorporadora Ltda., já qualificada.

Outorgados: ADEMIR MARCHI, brasileiro, mecânico, inscrito no CPF nº 721.553.109-00, portador da C.I. nº 4/R-2.557.386-SSP/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com CREMILDA CASTORINA BATISTA MARCHI, brasileira, comerciante, inscrita no CPF nº 908.237.709-82, portadora da C.I. nº 1.991.621-SESP/SC, residentes e domiciliados na rua Selso Duarte Moreira, nº 483, bairro Cordeiros, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor: R\$160.000,00 (tendo sido atribuído o valor de R\$124.800,00 ao imóvel da presente matrícula e o valor de R\$35.200,00 ao imóvel objeto da matrícula nº 50.465), sendo R\$53.000,00 pagos com recursos próprios e R\$107.000,00 com recursos concedidos pelo Banco Itaú Unibanco S/A, conforme

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0050431-43,
CONTINUAÇÃO

MATRÍCULA Nº 50.431

financiamento do registro R-2.-

FRJ pago no Banco Bradesco S.A., em 16/08/2012, no valor de R\$464,00, autenticação nº 042050, boleto nosso número 0000.50020.0827.1937.-

ITBI pago no Banco Bradesco S.A., em 03/08/2012, no valor de R\$2.130,00, autenticação nº BBD227 110 276 030812C, comprovado o pagamento através da certidão de quitação da GR-ITBI pedido nº 2471/2012.-

Uma via deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título (art. 793 do CNCGJSC): certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral. Consta no referido contrato, em sua cláusula 1.6, a dispensa por parte do comprador das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, razão pela qual deixaram de ser consignadas neste ato (caput do art. 794 do CNCGJSC). A DOI foi emitida hoje e será transmitida à Receita Federal. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 135.174, de 14/09/2012.

Emol.: R\$928,00; Selo de fiscalização: CV012940-QC9E - R\$1,30.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-2-50.431. Itajaí, 28 de setembro de 2012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular contido no registro R-1.

Devedores-fiduciantes: Ademir Marchi e Cremilda Castorina Batista Marchi, já qualificada.

Credor: ITAU UNIBANCO S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP.

Financiamento: valor destinado ao pagamento do preço: R\$107.000,00; despesas acessórias ao financiamento: tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$1.215,00; valor total do financiamento (saldo devedor): R\$117.280,00; condições do financiamento: taxa efetiva de juros anual: 11,5000%; taxa nominal de juros anual: 10,9349%; taxa efetiva de juros mensal: 0,9112%; taxa nominal de juros mensal: 0,9112%; taxa efetiva de juros anual com benefício: 10,5000%; taxa nominal de juros anual com benefício: 10,0261%; taxa efetiva de juros mensal com benefício: 0,8355%; taxa nominal de juros mensal com benefício: 0,8355%; prazo de amortização: 140 meses; periodicidade de reajustamento das prestações: mensal; data de vencimento da primeira prestação: 30/08/2012; custo efetivo total (anual); taxa de juros: 13,2100%; taxa de juros com benefício: 12,2100%; sistema de amortização

Continua na ficha 2





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0050431-43

MATRÍCULA Nº 50.431

FOLHA 02

constante; valor da amortização do saldo devedor: R\$837,71; valor dos juros: R\$979,89; valor do prêmio de seguro - morte e invalidez permanente: R\$37,30; valor do prêmio de seguro - danos físicos no imóvel: R\$16,29; tarifa - administração do contrato: R\$25,00; valor total do encargo mensal: R\$1.896,19; valor líquido a ser liberado ao vendedor: R\$107.000,00; valor líquido a ser liberado ao comprador: R\$9.065,00; enquadramento do financiamento: sistema financeiro da habitação. As demais cláusulas e condições são as constantes no próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel desta matrícula e o imóvel objeto da matrícula nº 50.465 (art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária atribuído ao imóvel desta matrícula, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$141.300,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-1. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 135.174, de 14/09/2012.

Emol.: R\$306,95; Selo de fiscalização: CVO12941-WS6P - R\$1,30.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-3-50.431. Itajaí, 20 de setembro de 2018.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/CADASTRO: Conforme certidão nº 1404/2018, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Itajaí/SC, em 27/08/2018, certifico que os números de inscrição imobiliária e cadastro do presente imóvel são **003.135.03.0405.0017.000** e **801884**, respectivamente. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 170.567, de 12/09/2018.

Emol.: R\$104,45; Selo de fiscalização: FFR07587-UFFX - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-4-50.431. Itajaí, 20 de setembro de 2018.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, nº 10141871708, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964 e Lei nº 9.514/97; firmado na cidade de São Paulo/SC, em 30/07/2018, em sua Cláusula nº 48, e ainda,

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0050431-43

MATRÍCULA Nº 50.431

CONTINUAÇÃO

instrumento particular de retificação e ratificação, datado de 30/08/2018, **resta cancelada a alienação fiduciária contida no registro R-2.** O referido é verdade e dou fé.
Protocolo nº 170.567, de 12/09/2018.
Emol.: R\$104,45; Selo de fiscalização: FFR07585-F00E - R\$1,90.
Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-5-50.431. Itajaí, 20 de setembro de 2018.

COMPRA E VENDA: Conforme contratos por instrumento particular contidos na averbação AV-4.

Outorgantes: Ademir Marchi e Cremilda Castorina Batista Marchi, já qualificados.

Outorgados: DIRCEU ANACLETO, brasileiro, nascido em 15/04/1974, empresário, inscrito no CPF nº 038.085.009-56, portador da cédula de identidade nº 4/R-3.050.172-SSP/SC, casado em 01/03/2000, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUCIANE SILVEIRA CAVANHA ANACLETO, brasileira, nascida em 08/04/1969, supervisora financeira, inscrita no CPF nº 612.094.739-68, portadora da cédula de identidade nº 2.307.592-9-SSP/SC, residentes e domiciliados na rua Mariângela Rocha Fabeni, nº 71, bairro Espinheiros, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel da presente matrícula e o imóvel objeto da matrícula nº 50.465.

Valor: R\$200.000,00 (atribuindo-se o valor de R\$176.525,83 ao presente imóvel e o valor de R\$23.474,17 ao imóvel objeto da matrícula nº 50.465), sendo R\$73.420,00 pagos com recursos próprios e R\$140.000,00 com recursos concedidos pelo Banco Itaú Unibanco S/A, conforme financiamento mencionado no registro R-6.-

O valor do preço certo e ajustado foi impugnado pela Secretaria Municipal da Fazenda para efeitos fiscais para o importe total de R\$202.914,29.

ITBI pago no Banco Bradesco S.A., em 07/08/2018, no valor total de R\$2.792,49, autenticação nº 022.475.036, comprovado o pagamento através da certidão de quitação do ITBI nº 2781/2018.-

FRJ pago no Banco Bradesco S.A. (via Internet), em 13/08/2018, no valor total de R\$220,26, número de controle: 206.329.161.940.04, documento: 0000412, boleto nosso número 28346670001332524.-

Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título, cópia deste instrumento devidamente arquivada neste Serviço Imobiliário: certidão positiva de ônus reais e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral. Consta no referido contrato, em

Continua na ficha 3





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular

Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500

Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070

E-mail: contato@2riitajai.com.br

MATRÍCULA Nº 50.431

FOLHA 03

sua cláusula nº 15, a dispensa por parte dos compradores das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, razão pela qual deixaram de ser consignadas neste ato. A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 170.567, de 12/09/2018.

Emol.: R\$970,31; Selo de fiscalização: FFR07591-DRNA - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-6-50.431. Itajaí, 20 de setembro de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contratos por instrumento particular contidos na averbação AV-4.

Devedores-fiduciantes: Dirceu Anacleto e Luciane Silveira Cavanha Anacleto, já qualificados.

Credor: ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, representado por suas procuradoras Carla Carolina Neves, brasileira, solteira, bancária, inscrita no CPF nº 057.488.209-00, portadora da cédula de identidade nº 85657135-SESP/PR e Heloise Comparin da Silva, brasileira, solteira, bancária, inscrita no CPF nº 048.223.689-20, portadora da cédula de identidade nº 8837709-5-SSP/PR, ambas com endereço comercial na avenida Marechal Deodoro, nº 623, 4º andar, bairro Centro, Curitiba/PR.

Financiamento: valor destinado ao pagamento do preço: R\$126.580,00; despesas acessórias ao financiamento: tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$3.420,00; custos cartorários e ITBI pagos pelo comprador (valor estimado): R\$10.000,00; valor total do financiamento (saldo devedor): R\$140.000,00.

Condições do financiamento: taxa efetiva de juros anual: 9,8000%; taxa nominal de juros anual: 9,3855%; taxa efetiva de juros mensal: 0,7821%; taxa nominal de juros mensal: 0,7821%; prazo de amortização (número de prestações): 360 meses; sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; periodicidade de atualização da prestação: mensal; data de vencimento da primeira prestação: 30/08/2018; data da última prestação: 30/07/2048; modo de pagamento das prestações: débito em conta corrente; custo efetivo total - CET (anual) - taxa de juros: 12,3200%; custo efetivo total - CET (mensal) - taxa de juros: 0,9700%.

Valor da prestação: valor de amortização do saldo devedor: R\$388,88; valor dos juros: R\$1.094,98; valor do prêmio de

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular

Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500

Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070

E-mail: contato@2riitajai.com.br

MATRÍCULA Nº 50.431

CONTINUAÇÃO

seguro - morte e invalidez permanente: R\$75,34; valor do prêmio de seguro - danos físicos no imóvel: R\$19,14; tarifa de administração do contrato: R\$25,00; Total: R\$1.603,34.

As demais cláusulas e condições são as constantes no próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** ao credor o imóvel da presente matrícula juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 50.465 (art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária referente ao presente imóvel, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$188.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-5. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 170.567, de 12/09/2018.

Emol.: R\$447,23; Selo de fiscalização: FFR07590-7WD7 - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-7-50.431. Itajaí, 26 de abril de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, conforme obrigação assumida e assentada no registro R-6, em 20/09/2018, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 10/04/2024, instruído com a tentativa de intimação (i) pessoal, por inadimplemento do devedor/fiduciante (consoante protocolo nº 168356, registro nº 167909, Livro B-716, fl. 131, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Itajaí/SC); (ii) por meio eletrônico, através do endereço eletrônico indicado em contrato no dia 18/12/2023 e (iii) por meio dos editais de intimação publicados em 15/12/2023, 18/12/2023 e 19/12/2023, as quais restaram infrutíferas, tendo sido confeccionado a devida certidão de decurso de prazo, sem purgação da mora (promovida mediante requerimento da credora fiduciária e processado nesta Serventia através do protocolo nº 203.975, de 24/10/2023) e do comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, no qual o imóvel foi avaliado, para efeitos fiscais, em R\$188.000,00, consoante o ITBI pago no Banco Itaú Unibanco S.A., em 04/04/2024, no valor de R\$3.760,00, autenticação

Continua na ficha n. 04





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular

Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500

Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070

E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 50.431

CNM: 104497.2.0050431-43

Ficha n. 04

FA46AD8CBF6831D2F1CD30A15722F8B6ACC3D6DF, comprovado o pagamento através da certidão ITBI nº 2114/2024, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor do credor/fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, em virtude do não cumprimento da obrigação. Em conformidade com o art. 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/1997, o presente imóvel resta indisponível para o Credor-Proprietário até que promova o público leilão para a sua alienação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da presente averbação, ou promova a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.

A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 206.915 de 11/04/2024. Selo de fiscalização: HBN49179-X5NB.

Emolumentos: R\$843,91; ISS: R\$16,88; Valor do FRJ: R\$191,82 (Destinação: 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\$1.052,61.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [V].





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Continuação da certidão da matrícula 50.431.

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes neste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, da matrícula nº 50.431, datada de 25 de junho de 2012, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte protocolo em andamento: **203.975** de 24/10/2023 - Requerimento (05 Dias) e ato principal Intimação.

Itajaí/SC, 29/04/2024 às 13:12:23

Irene Albino – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
*Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

(*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%):



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HBN49413-E9NP
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

