Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/03/2025 13:51:15
Visualização gerada em 06/03/2025 13:51:13. Não vale como certidão.

CNM: 108365.2.0031615-43

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ

ESTADO DE SANTA CATARINA

Marcelo Rolando Diel - Registrador

Avenida André Rodrigues de Freitas, 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone: (47) 3443-6108

LIVRO 2 | **REGISTRO GERAL** | **FICHA 1**

MATRÍCULA Nº 31.615 | **Data: 25/06/2019**

IMÓVEL: UMA (01) RESIDÊNCIA, sob n.º 02 (DOIS), do denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GIRASSOL**, situado na TRAVESSA (1480) CONSTANTINO FANINI, 89, neste município de Itapoá, Santa Catarina, que foi registrado na matrícula n.º 29.212 (vinte e nove mil duzentos e doze), do Livro 2/RG, deste Serviço Registral e conta com a seguinte descrição: Área privativa real coberta alienável construída com 50,600 m² e, área comum real coberta construída inalienável de 1,720 m², totalizando uma área total construída de 52,320 m², correspondente a uma fração ideal de solo total de 15,688 % ou 112,953 m², sendo que esta está assim distribuída: de uso privativo alienável com 12,161 % ou 87,555 m² (vaga de estacionamento descoberta com área de 15,00 m2 já computados, pátio, muros e da estrutura da residência), e de uso comum inalienável de 3,528% ou 25,398 m2 (estrutura de parede de divisa do muro que separa as unidades), localizada em frente a Travessa (1480) Constantino Fanini com 6,40 metros de extensão, de quem da referida Travessa olha o imóvel, do lado direito tendo divisa com a Unidade nº 03 com,14,10 metros de extensão, do lado esquerdo com a Unidade nº 02 com 14,10 metros extensão e nos fundos tendo como divisa com uma extensão de 6,40 metros de extensão com a Unidade nº 05. Avaliado em R$ 77.050,71 (setenta e sete mil, cinquenta reais e setenta e um centavos). **Edificada sobre o Lote n.º 04 (quatro) da Quadra n.º 93 (noventa e três) do loteamento denominado Balneário Itapoá. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA REALEZA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 10.808.213/0001-06, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, no endereço da Avenida Brasil, 2434, Apt. 103, Sala A, Balneário Itapoá. **REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel adquirido conforme Matrícula n.º 29.212 (vinte e nove mil, duzentos e doze), do Livro 2/RG, deste Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, SC, datada de 05/04/2018. **OBSERVAÇÕES: 1.-** A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte interessada e como decorrência do processo de **INSTITUIÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO** registrado na matrícula n.º **29.212 (vinte e nove mil, duzentos e doze)** do Livro **2 - Registro Geral** deste Serviço Registral; **2.-** A **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** foi registrada sob n.º **R.895 (oitocentos e noventa e cinco)** do Livro **3 - Registro Auxiliar** deste Serviço Registral. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 50.253, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 03/06/2019. **EMOLUMENTOS:** Abertura de matrícula: R$ 8,05. Digitação e impressão: [ ] - Deborah Geremias.

O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel)

AV.1 - 31.615 - 29 de Outubro de 2019 - AVERBAÇÃO - CADASTRO PÚBLICO MUNICIPAL/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: A requerimento da parte interessada, datado de 14/10/2019, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, possui o **CADASTRO PÚBLICO MUNICIPAL sob n.º 749905-1,** e **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (Indicação Fiscal) sob n.º 01.18.093.0004.002,** tudo de conformidade com a documentação probatória apresentada, que fica arquivada nesta serventia. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 52.150, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 04/10/2019. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R$ 109,05 + Selo de Fiscalização: R$ 1,95 = Total: R$ 111,00. Digitação e impressão: [ ] - Katia Maria Galeski.

O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FOK72250-8WY0

R.2 - 31.615 - 29 de Outubro de 2019 - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato n.º 9014990, datado de 23/09/2019. **VENDEDORA: CONSTRUTORA REALEZA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.808.213/0001-06, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, no endereço da Avenida Brasil, nº 2434, apartamento 103, sala A, bairro Balneário Itapoá, no ato representada por seu sócio administrador, **Itacir Dal Molin,** brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.284.402-2-SSP/PR, e do CPF n.º 524.396.079-91, com endereço comercial supracitado, conforme Alteração Contratual da Sociedade n.º 6, datado de 28/02/2018, registrado na Junta Comercial de Santa Catarina, sob n.º 20189622210, em 05/04/2018, e Certidão Simplificada, datada de 09/10/2019, que ficam arquivados neste Serviço Registral. **COMPRADORA: LUAN RODRIGUES,** portadora da cédula de identidade RG n.º 7708937-3-SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 032.453.639-90, brasileira, empresária, casada pelo regime da Separação de Bens, em data de 14/10/2006, conforme Certidão de Casamento de Matrícula n.º 000687 01 55 2006 2 00041 224 0018932 73, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Pinhais, PR, com **BIONESIO FABIO PEREIRA,** portador da cédula de identidade RG n.º 7880895-0-SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 033.351.859-43, brasileiro, motorista, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Pinhais, PR, no endereço da Rua Desembargador James Portugal Macedo, 765, Casa, bairro Jardim Eldorado. **VALOR:** R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). **ITBI:** Guia n.º 2222/2019, no valor de R$ 1.200,00, devidamente quitada no auto-

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/03/2025 13:51:15

Visualização gerada em 06/03/2025 13:51:14. Não vale como certidão.

atendimento da Caixa Econômica Federal, agência: 0406, conta: 013.00145490-0, terminal: 04061029, controle: 040610290457, aos 18/10/2019. **FRJ:** Guia n.º 28346670002772331, no valor de R$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), devidamente quitada no auto-atendimento da Caixa Econômica Federal, agência: 0406, conta: 013.00145490-0, terminal: 04061036, controle: 040610360436, aos 14/10/2019. **DOCUMENTOS APRESENTADOS: 1.- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991,** em nome da Outorgante Vendedora, com o código de controle da certidão n.º 9586.7AC7.4FF3.17C4, emitida eletronicamente via internet pelo Ministério da Fazenda/ Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, em data de 18/09/2019, válida até 16/03/2020; **2.- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS:** expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda - Santa Catarina, via internet, em nome da transmitente Vendedora, aos 09/10/2019, sob n.º 190140109745914; **3.- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS:** expedida pela Prefeitura deste Município aos 12/09/2019, sob protocolo n.º 20988/2019; **4.- Declaração:** datada de 15/10/2019, firmada pela Vendedora, através de seu representante, onde declarou, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da inexistência de débitos, inclusive multas para com o respectivo imóvel objeto desta matrícula. **CONDIÇÕES:** São aquelas constantes do contrato objeto deste registro. Será emitida a D.O.I. no prazo regulamentar. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 52.150, no Livro 1 (Protocolos), aos 04/10/2019. **EMOLUMENTOS:** Registro: R$ 966,69 + Selo de Fiscalização: R$ 1,95 = Total: R$ 968,64. Digitação e impressão: [ ] - Katia Maria Galeski.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FOK72252-WYXH

R.3 - 31.615 - 29 de Outubro de 2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato n.º 9014990, datado de 23/09/2019. **PROPRIETÁRIA/DEVEDORA FIDUCIANTE: LUAN RODRIGUES,** portadora da cédula de identidade RG n.º 7708937-3-SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 032.453.639-90, brasileira, empresária, casada pelo regime da Separação de Bens, em data de 14/10/2006, conforme Certidão de Casamento de Matrícula n.º 000687 01 55 2006 2 00041 224 0018932 73, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Pinhais, PR, com **BIONESIO FABIO PEREIRA**, portador da cédula de identidade RG n.º 7880895-0-SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 033.351.859-43, brasileiro, motorista, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Pinhais, PR, no endereço da Rua Desembargador James Portugal Macedo, 765, Casa, bairro Jardim Eldorado. **CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A.,** Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, SP, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, no ato representado por seus procuradores, **Anselmo Luiz Konopka,** portador da cédula de identidade RG n.º 4719300, inscrito no CPF/MF n.º 612.239.059-34; e **Maria Sonia de Moraes Panisa,** portadora da cédula de identidade RG n.º 42734012, inscrita no CPF/MF n.º 784.307.479-15, conforme Procuração Pública, lavrada em 15/01/2019, às Fls. 149/150, do Livro n.º 1425, do 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Osasco, SP, e Substabelecimento de Procuração, datado de 15/07/2019, os quais foram exibidos e devidamente confirmados sua autenticidade e eficácia e ficam arquivados nesta serventia. **FORMA DE GARANTIA: Alienação Fiduciária.** Consta no título objeto deste registro as seguintes **CONDIÇÕES:** Valor de Avaliação: R$ 120.000,00. Valor de Compra e Venda: R$ 120.000,00. Valor da entrada: 40.000,00. Valor do financiamento: **R$ 80.000,00.** Valor líquido a liberar: R$ 80.000,00. Prazo reembolso: **300 meses.** Valor tarifa Avaliação, Reavaliação e Subs. Garantia: R$ 3.100,00. Valor da primeira prestação na data da assinatura: **R$ 1.387,59.** Taxa de juros nominal e efetiva: Nominal: 8,5101% a.a. - Efetiva: 8,8500% a.a. Seguro mensal morte/invalidez permanente: R$ 17,08. Seguro mensal danos físicos imóvel: R$ 9,59. Valor da Taxa Mensal de Administração de Contratos - Cobrança Mensal: R$ 25,00. Valor do encargo mensal na data da assinatura: R$ 1.439,26. Data prevista para vencimento da primeira prestação: **17/11/2019.** Sistema de amortização constante: SAC. Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R$ 2,03. Foro eleito: Itapoá, SC. **AVALIAÇÃO DO BEM PARA FINS DE PRAÇA:** Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei n.º 9.514/97, as partes avaliam o bem dado em garantia em **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). OUTRAS CONDIÇÕES:** A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **As demais condições são aquelas constantes do referido contrato. FRJ:** Recolhido conforme guia já descrita no R.2 supra. **CND/INSS:** Declarado no ato não ser contribuinte obrigatória. **DOCUMENTO APRESENTADO:** Declaração datada de 14/10/2019, firmada por Luan Rodrigues, onde declarou para todos os efeitos e fins de direito, não se tratar cumulativamente do primeiro financiamento pelo (SFH) e do primeiro imóvel residencial adquirido pelo mutuário, assumindo total e expressa responsabilidade pela declaração. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 52.150, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 04/10/2019. **EMOLUMENTOS:** Registro: R$ 639,00 + Selo: R$ 1,95 = Total: R$ 640,95. Digitação e impressão: [ ] - Katia Maria Galeski.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FOK72253-8JKU

AV.4 - 31.615 - 29 de Outubro de 2019 - AVERBAÇÃO/PACTO ANTENUPCIAL: A requerimento da parte interessada, datado de 14/10/2019, procedo à presente averbação para constar que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, **LUAN RODRIGUES,** casada com **BIONESIO FABIO PEREIRA,** já qualificados acima, sob o regime da

CONTINUA NA FICHA 2

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/03/2025 13:51:15

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
ESTADO DE SANTA CATARINA
Marcelo Rolando Diel - Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone: (47) 3443-6108

LIVRO 2 **REGISTRO GERAL** **FICHA 2**

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 31.615

Separação de Bens, em data de 14/10/2006, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas Fls. 175, do livro n.º 490-E, do Serviço Notarial da Comarca de São José dos Pinhais, PR, datada de 12/09/2006, devidamente registrada sob n.º **3.393 (três mil, trezentos e noventa e três)** do **L.º 3/RA** [Registro Auxiliar] do 2º Oficio de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais, PR, tudo de conformidade com a documentação probatória apresentada, que fica arquivada neste Serviço Registral. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 52.150, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 04/10/2019. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R$ 109,05 + Selo de Fiscalização: R$ 1,95 = Total: R$ 111,00. Digitação e impressão: [ ] - Katia Maria Galeski.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FOK72251-T9TN

Av-5 - 31.615 - 19/05/2022. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** A requerimento da credora/fiduciária, **BANCO BRADESCO S.A.,** já qualificada no R.3 desta matrícula, contido no Instrumento Particular n. 0010307605 - Sistema Financeiro da Habitação firmado em São Paulo, SP, datado de 28/04/2022, procedo à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA,** registrada sob n.º **R.3,** desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 71.437, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo de fiscalização: GJG77918-NP7P. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 103,11. O Oficial Substituto: _____ (Rafael Ernesto Diel).

R-6 - 31.615 - 19/05/2022. **COMPRA E VENDA:** FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular n. 0010307605 - Sistema Financeiro da Habitação firmado em São Paulo, SP, datado de 28/04/2022. **TRANSMITENTE: LUAN RODRIGUES,** inscrita no CPF sob n. 032.453.639-90, portadora do documento de identificação - RG n. 7.708.937-3-SESP/PR, nascida em 07/03/1981, brasileira, vendedora, casada pelo regime da completa e absoluta Separação de Bens, em 14/10/2006, com **BIONESIO FABIO PEREIRA,** inscrito no CPF sob n. 033.351.859-43, portador do documento de identificação - RG n. 7.880.895-0-SESP/PR, nascido em 19/09/1980, brasileiro, motorista, ambos residentes e domiciliados na Rua Des. James Portugal Macedo, n. 765, bairro Santo Antonio, São José dos Pinhais-PR. **ADQUIRENTE: ANA PAULA FREIRE DE CAMARGO,** inscrita no CPF sob n. 288.903.078-46, portadora do documento de identificação - RG n. 14.463.394-6-SSP/PR, nascida em 29/07/1981, brasileira, solteira, engenheira civil, residente e domiciliada na Rua Adir Pedrosoadir Pedroso, n. 570, Bloco n. 06 - Apartamento n. 104, bairro Ina, São José dos Pinhais-PR, a qual declara não viver em união estável. OBJETO: o imóvel desta matrícula. VALOR DO NEGÓCIO E VALOR PARA FINS FISCAIS: R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). IMPOSTO INCIDENTE: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pago no valor de R$ 1.520,00, em 04/05/2022. FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): guia contendo o "nosso número" 5801120064, no valor de R$ 114,00, paga em 09/05/2022. EMITIDA A DOI, que será remetida no prazo regulamentar. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 71.437, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R$ 1.067,95. Selo de fiscalização: GJG77919-WEEK. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 1.071,06. O Oficial Substituto: _____ (Rafael Ernesto Diel).

R-7 - 31.615 - 19/05/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. **DEVEDORA FIDUCIANTE: ANA PAULA FREIRE DE CAMARGO,** inscrita no CPF sob n. 288.903.078-46, portadora do documento de identificação - RG n.

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/03/2025 13:51:15

14.463.394-6-SSP/PR, nascida em 29/07/1981, brasileira, solteira, engenheira civil, residente e domiciliada na Rua Adir Pedrosoadir Pedroso, n. 570, Bloco n. 06 - Apartamento n. 104, bairro Ina, São José dos Pinhais-PR, a qual declara não viver em união estável. **CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2235 e 2041, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP. TÍTULO: Instrumento Particular n. 0010307605 - Sistema Financeiro da Habitação firmado em São Paulo, SP, datado de 28/04/2022. VALOR DA DÍVIDA: R$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais). TAXA DE JUROS: TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO: Taxa efetiva de juros anual: 11,4900%; Taxa nominal de juros anual: 10,9252%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%; Taxa nominal de juros mensal: 0,9105%; e TAXA DE JUROS BONIFICADA: Taxa efetiva de juros anual: 9.4900%; Taxa nominal de juros anual: 9,1006%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%; Taxa nominal de juros mensal: 0.7584%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. PRAZO: amortização: 420 meses. NÚMERO DE PARCELAS: 420. VALOR DO ENCARGO MENSAL INICIAL: R$ 1.588,58. VENCIMENTO FINAL: 28/04/2057. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 dias. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei n° 9.514/1997, o valor de avaliação do presente imóvel é de R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): já recolhido no registro R.6 acima. Observação: devido ao presente registro, de acordo com o art. 22 da Lei n° 9.514/1997, a credora passa a ser a detentora da propriedade fiduciária do presente imóvel, até que seja extinta a obrigação contratada. Documento Apresentado: Declaração datada de 06/05/2022, firmada pela Devedora, onde declarou, se tratar cumulativamente, do Primeiro Financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e, do primeiro imóvel residencial adquirido, assumindo total e expressa responsabilidade por esta declaração. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 71.437, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R$ 751,08. Selo de fiscalização: GJG77920-UUSK. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 754,19. O Oficial Substituto: _____ (Rafael Ernesto Diel).

PARA CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO