



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0041915-04



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 1

Matrícula nº 41915. Itapema, 03 de Fevereiro de 2016.
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM DUPLA nº 03, localizada no 1º pavimento do Edifício PRIVILÉGE RESIDENCE, a qual contém área privativa de 25,30m², área de uso comum de 4,91m², área total construída de 30,21m², correspondendo à fração ideal de 0,537% do terreno de 666,90m², onde está construído referido edifício, situado na Rua 280, nº 204, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: CLAUDIA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.123.103/0001-90, com sede na Avenida Nereu Ramos, nº 3377, sala 04, sobreloja, Meia Praia, Itapema-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-34043, L-2, Fl. 1, 10/03/2014, deste Ofício. Protocolo nº 71300, de 11/01/2016. Emolumentos: R\$6,80. Selo de fiscalização: EDF50339-VSEE, R\$1,70.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Andreza*

R-1-41915. Itapema, 26 de Outubro de 2016.

COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA.

TRANSMITENTE: CLAUDIA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.123.103/0001-90, com sede na Avenida Nereu Ramos, nº 3377, sala 04, sobreloja, Meia Praia, Itapema-SC, representada por sua sócia administradora Claudia Cristina Garrozi Waltrick, brasileira, corretora de imóveis, casada, inscrita no CPF sob nº 654.184.259-00, portadora da C.I. nº 2.298.100 SSPDC/SC, residente e domiciliada na Avenida Nereu Ramos, nº 3377, Meia Praia, Itapema-SC. **ADQUIRENTE:** ALESSANDRO AUGUSTO HERNANDEZ, engenheiro eletricitista, inscrito no CPF sob nº 140.330.458-05, portador da C.I. nº 20.202.956-6 SSP/SP, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com VALÉRIA JARDIM HERNANDEZ, advogada, inscrita no CPF sob nº 248.961.208-50, portadora da C.I. nº 22.859.594-0 SSP/SP, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Coronel Vidal Ramos, nº 02, ap. 1102, Jardim Blumenau, Blumenau-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 454, fls. 027 a 028v, em 18/10/2016. **VALOR:** R\$50.000,00.
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: R\$48.000,00 pagos; R\$702.000,00 em 28 notas promissórias, sendo: a primeira com vencimento em 07/04/2017, no valor de R\$150.000,00; a segunda com vencimento em 07/09/2017, no valor de R\$120.000,00; a terceira com vencimento em 07/04/2018, no valor de R\$120.000,00; a quarta com vencimento em 07/09/2018, no valor de R\$120.000,00; 15 quinze notas promissórias, a primeira com vencimento em 07/11/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, vencendo a décima quinta em 07/01/2018, no valor de R\$8.000,00 cada; 09 notas promissórias, a primeira com vencimento em 07/02/2018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, vencendo a nona e última em 07/10/2018, no valor de R\$8.000,00 cada; através de cláusula

- segue folha 1 verso -

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000 Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0041915-04

continuação da MATRÍCULA n° 41915 - Registro Geral **folha 1 verso**

resolutiva, nos termos dos art. 474 e 475 do Código Civil. ITBI: recolhido no valor de R\$7500,00, pela avaliação fiscal de R\$50.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$700,00, conforme consta na escritura. Condições de pagamento e **FRJ** referentes ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula n° 41898 deste Ofício. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI. Protocolo n° 76030, de 19/10/2016. Emolumentos: R\$270,77. Selo de fiscalização: EKR12867-2RRS, R\$1,70.

Giovani de Souza - Interventor.

AV-2-41915. Itapema, 30 de Outubro de 2018.

CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA.

Conforme requerimento datado de 17/10/2018 e Termo de Quitação firmado por Claudia Empreendimentos e Incorporações Ltda em 15/10/2018, arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, fica constando o cancelamento da cláusula resolutiva do **R-1-41915**. Protocolo n° 88888, de 17/10/2018. Emolumentos: R\$104,45. Selo de fiscalização: FGA48703-CTES, R\$1,90.

Giovani de Souza - Interventor.

R-3-41915. Itapema, 04 de Fevereiro de 2021.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: ALESSANDRO AUGUSTO HERNANDEZ, diretor, inscrito no CPF sob n° 140.330.458-05, portador da C.I. n° 20.202.956-6 SSP/SP, e sua esposa VALÉRIA JARDIM HERNANDEZ, advogada, inscrita no CPF sob n° 248.961.208-50, portadora da C.I. profissional n° 227566 OAB/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coronel Vidal Ramos, n° 02, ap. 1102, Torre 1, Jardim Blumenau, Blumenau-SC, representados por sua procuradora M3V Empreendimentos Ltda, adiante qualificada, conforme procuração lavrada no 1° Tabelionato da Comarca de Blumenau-SC, no livro n° 1186-P, fls. 146 a 147, em 19/08/2020, constante na escritura. **ADQUIRENTE:** **M3V EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n° 01.944.812/0001-58, com sede em Rua 3900, n° 140, Centro, Balneário Camboriú-SC, representada por seu sócio Paulo Cezar Machiavelli, brasileiro, engenheiro civil, casado, inscrito no CPF sob n° 598.464.709-59, portador da C.I. n° 963.458 SESP/SC, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, n° 4300, ap. 01, Centro, Balneário Camboriú-SC, conforme Quinta Alteração Contratual com Consolidação, registrada na JUCESC em 12/07/2018, sob n° 20188747133 e Certidão Simplificada emitida pela JUCESC em 15/12/2020, constante na escritura. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro n° 628, fls. 007 a 009, em 06/01/2021. **VALOR:** R\$100.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$1.500,00, pela avaliação fiscal de R\$100.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$1.078,41, referente ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula n° 41898 deste Ofício, conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. No instrumento consta declaração dos alienantes de que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nem produtores rurais. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGCJ/SC. Protocolo n° 105078, de 07/01/2021. Emolumentos: R\$695,61. Selo de fiscalização: GAY03615-71HS, R\$2,82.

- segue folha 2 -

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0041915-04



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

Poder Judiciário - Comarca de Itapema

Ofício de Registro de Imóveis

Instalado em 28/02/2000

continuação da MATRÍCULA nº 41915 - Registro Geral

folha 2

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

R-4-41915. Itapema, 24 de Maio de 2021.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: M3V EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.944.812/0001-58, com sede em Rua 3900, nº 140, Barra Sul, Balneário Camboriú-SC, representada por seu sócio Paulo Cezar Machiavelli, brasileiro, engenheiro civil, casado, inscrito no CPF sob nº 598.464.709-59, portador da C.I. nº 963.458 SSP/SC, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, nº 4300, ap. 101, Edifício Helza Heuer, Centro, Balneário Camboriú-SC, conforme Quinta Alteração Contratual com Consolidação, registrada na JUCESC em 12/07/2018, sob nº 20188747133 e Certidão Simplificada emitida pela JUCESC em 28/04/2021, constante na escritura. **ADQUIRENTE: BRUNO RAFAEL MARQUES PINHEIRO**, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 952.325.323-91, portador da C.I. nº 6.443.282 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Peru, nº 501, Complemento A2, Nações, Balneário Camboriú-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular nº 10157530305, e Retificação e Ratificação, com força de escritura pública, datado de 14/04/2021 e 18/05/2021, respectivamente, emitidos na cidade de São Paulo-SP. **VALOR:** R\$30.000,00, sendo R\$302.420,00 de recursos próprios, e R\$997.580,00 mediante financiamento concedido pelo Banco Itaú Unibanco S.A., garantido pela alienação fiduciária adiante registrada. **ITBI:** recolhido mediante nº 282445, no valor de R\$1.006,39, pela avaliação fiscal de R\$75.638,83, que fica arquivado neste Ofício. **FRJ:** sob nosso número 5800099226, no valor de R\$878,41, recolhido junto ao Banco Itaú, em 18/05/2021, conforme controle nº 1711, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. Recursos próprios, financiamento e FRJ referente ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula nº 41898 deste Ofício. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Consta no contrato a apresentação de certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e negativa de ônus. **CERTIDÕES:** foi mencionada no instrumento que foi dispensada pelo adquirente a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, devidamente apresentada. Conforme declaração constante no contrato houve participação do corretor de imóveis Lucas Fischer, inscrito no CRECI/SC sob o nº 31083-SC. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGCJ/SC. Protocolo nº 108274, de 04/05/2021. Emolumentos: R\$494,62. Selo de fiscalização: GDA50910-8EOF, R\$2,82.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

R-5-41915. Itapema, 24 de Maio de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVENDOR/FIDUCIANTE: BRUNO RAFAEL MARQUES PINHEIRO, já qualificado. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** 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, representada por seus procuradores Maria Helena Gomes Abellan,

- segue folha 2 verso -

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC - Telefone (47) 3368-2643

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0041915-04

continuação da MATRÍCULA n° 41915 - Registro Geral **folha 2 verso**

brasileira, consultora, casada, inscrita no CPF sob n° 136.007.898-30, portadora da C.I. n° 21.417.435-9 SSP/SP, residente e domiciliada à Rua da Meação, n° 144, Vila Reg. Feijó, São Paulo-SP; Marília de Fatima Lima Leite, brasileira, consultora, solteira, inscrita no CPF sob n° 356.026.238-09, portadora da C.I. n° 35186389-8 SSP/SP, residente e domiciliada à Rua Maria, n° 130, Boa Vista, São Caetano do Sul-SP; Douglas Oliveira Lazarini, brasileiro, consultor, solteiro, inscrito no CPF sob n° 430.402.968-17, portador da C.I. n° 48.843.879-2, com endereço profissional na Pc Alfredo Egydio S Aranha, n° 100, Prq Jabaquara, São Paulo-SP; e Matheus Gama de Souza, brasileiro, consultor, solteiro, inscrito no CPF sob n° 388.470.178-90, portador da C.I. n° 47.244.256-9, com endereço profissional na Pc Alfredo Egydio S Aranha, n° 100, Prq Jabaquara, São Paulo-SP, conforme procuração lavrada no 13° Tabelionato da Comarca de São Paulo-SP, no livro n° 5269, fls. 281 a 284, em 23/10/2020, e procuração lavrada no 9° Tabelionato da Comarca de São Paulo-SP, no livro n° 11209, fls. 361, em 04/01/2021. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular especificado no **R-4-41915**. VALOR: o imóvel desta matrícula e o imóvel da matrícula 41898 deste Ofício foram alienados para o credor em garantia de dívida no valor de R\$1.066.000,00 (sendo R\$997.580,00 para a aquisição do imóvel e R\$68.420,00 de despesas acessórias). CONDIÇÕES: Quantidade de parcelas (em meses): 300; Encargo Inicial: Prestação (a+j) R\$3.553,33 + R\$5.943,79; Seguros MIP R\$207,33; Seguros DFI R\$90,87; Taxa de administração R\$25,00; Total R\$9.820,32; Sistema de Amortização: SAC; Vencimento da primeira prestação: 14/05/2021; Vencimento da última prestação: 14/04/2046; Juros: taxa anual efetiva de 6,9000%, taxa anual nominal de 6,6909%, taxa mensal efetiva de 0,5575% e taxa mensal nominal de 0,5575%; Custo Efetivo Total (CET): 7,7200% anual, e 0,6200% mensal; Forma de pagamento: Débito em conta corrente. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$30.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá ao credor o direito de intimar o devedor, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis. Protocolo n° 108274, de 04/05/2021. Emolumentos: R\$409,52. Selo de fiscalização: GDA50912-SG1X, R\$2,82. Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Av-6-41.915. Itapema, 29 de maio de 2025.

MATRÍCULA DIGITAL.

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo n° 152.935, de 29/05/2025. Selo de fiscalização: HMC47218-WK98.

Paulo Antônio da Silveira - Escrevente Autorizado.

Avenida Nereu Ramos, n° 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC - Telefone (47) 3368-2643.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0041915-04

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 08/07/2025

continuação da MATRÍCULA nº 41.915 - Registro Geral

folha 03

Av-7-41.915. Itapema, 08 de julho de 2025.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL.

Conforme requerimento datado de 15/04/2025, e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 27/06/2025 fica constando que o imóvel desta matrícula: a) possui a inscrição imobiliária nº 01.02.059.0232.025. Protocolo nº 152.921, de 28/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNA62062-WCZ7, Valor do FRJ: 27,07 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-8-41.915. Itapema, 08 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Requerimento do credor fiduciário, datado 15/04/2025, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTE: BRUNO RAFAEL MARQUES PINHEIRO, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 952.325.323-91, residente e domiciliado na Rua Peru, nº 501, Complemento A2, Nações, Balneário Camboriú-SC.

ADQUIRENTE: ITAÚ UNIBANCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, São Paulo-SP.

VALOR: R\$ 97.222,39.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 317211, no valor de R\$ 1.458,34, pela avaliação fiscal de R\$ 97.222,39, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNEGI/SC.

Protocolo nº 152.921, de 28/05/2025. Emolumentos: R\$ 291,12. Selo de fiscalização: HNA62063-JSE2, Valor do FRJ: 66,17 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador

- Continuação da Matrícula 41.915 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 08/07/2025 - 17:45:44

Documento assinado digitalmente por Vitória de Souza Angeli CPF 117.383.379-01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HNA62380-O5FU
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Validade de 30 dias

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

**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%.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PQ255-WNEFM-EBYCH-SKEDV>