



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069878-20

continuação da MATRÍCULA n° 69878 - Registro Geral folha 1 verso
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Andreza*

R-2-69.878. Itapema, 06 de outubro de 2023.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: JOÃO BATISTA VALERIO SILVERIO, contador, nascido em 20/02/1954, inscrito no CPF sob n° 215.597.670-49, portador da CNH n° 00445981184 DETRAN/SC, e sua esposa MARLISE TERESINHA FRIEDRICH, aposentada, nascida em 07/02/1957, inscrita no CPF sob n° 325.290.070-04, portadora da C.I. n° 1668115131 SSP/BA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 18/07/2007, residentes e domiciliados na Rua 298, n° 469, ap. 701, Meia Praia, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: ALFEU LEMOS, brasileiro, empresário, solteiro, nascido em 23/11/1983, inscrito no CPF sob n° 052.684.589-90, portador da CNH n° 03226540137 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 246, n° 125, ap. 1602, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular n° 10184576107, com força de escritura pública, datado de 04/09/2023, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, datado de 28/09/2023, emitidos na cidade de São Paulo-SP. **VALOR:** R\$ 1.850.408,58, sendo R\$ 487.500,00 de recursos próprios e R\$ 1.462.500,00 mediante financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A., garantido pela alienação fiduciária adiante registrada. **ITBI:** recolhido mediante n° 302288, no valor de R\$ 27.756,13, pela avaliação fiscal de R\$ 1.850.408,58, que fica arquivado neste Ofício. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **Inscrição imobiliária:** 01.02.138.0111.017. Consta no contrato a apresentação de certidão de inteiro teor. **CERTIDÕES:** Foram dispensadas pela adquirente a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. 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 CNCJ/SC. Protocolo n° 134.186, de 12/09/2023. **Emolumentos:** R\$ 1.937,00. **Selo de fiscalização:** GUL62017-94SG, Valor do FRJ: 440,28 (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%).

Daniella Cristine Simas Scheeffler - Escrevente Substituta. *Daniella*

R-3-69.878. Itapema, 06 de outubro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDOR/FIDUCIANTE: ALFEU LEMOS, brasileiro, empresário, solteiro, nascido em 23/11/1983, inscrito no CPF sob n° 052.684.589-90, portador da CNH n° 03226540137 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 246, n° 125, ap. 1602, Centro, Itapema-SC. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, representada por suas procuradoras Lais Santana Gonçalves da Silva, brasileira, consultora, casada, inscrita no CPF sob n° 421.336.208-69, portadora da C.I. n° 43.710.705-X SSP/SP, com endereço profissional na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, Torre Olavo Setúbal, n° 100, São Paulo-SP; e Natália da Costa Araújo, brasileira, consultora, solteira, inscrita no CPF sob n° 444.426.928-66, portadora da C.I. n° 36.641.668-6 SSP/SP, com endereço profissional na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, Torre Olavo Setúbal, n° 100, São Paulo-SP, conforme procuração lavrada no 13° Tabelionato da Comarca de São Paulo-SP, no livro n° 5493, fls. 131 a 134, em 06/04/2023. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular n° 10184576107, com força de escritura pública, datado de 04/09/2023, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, datado de 28/09/2023, emitidos na cidade de São Paulo-SP. **VALOR:** o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foram alienados fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de R\$ 1.462.500,00. **CONDIÇÕES:** Quantidade de parcelas (em meses): 420; Encargo Inicial: Prestação (a+j) R\$ 3.714,28 + R\$ 13.614,15; Seguros MIP R\$ 452,86; Seguros DFI R\$ 108,47; Total R\$ 17.889,76; Sistema de Amortização: SAC; Vencimento da primeira prestação: 04/10/2023; Vencimento da última prestação: 04/09/2058; Juros: taxa anual efetiva de 13,50%, taxa anual nominal de 12,7303%, taxa mensal efetiva de 1,0609% e taxa mensal nominal de 1,0036%; Custo Efetivo Total (CET): 14,2200% anual, e 1,1100% 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\$ 1.858.000,00. 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 a devedora, 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. Protocolo n° 134.186, de 12/09/2023. **Emolumentos:** R\$

- segue folha 02 -

Avenida Vereador 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/YXNH4-ES2RU-4EEXR-TBUKD>





Valide aqui este documento



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

CNM: 150433.2.0069878-20



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 69.878 - Registro Geral

folha 02

1.937,00. Selo de fiscalização: GUL62018-GFBR, Valor do FRJ: 440,28 (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%).

Daniella Cristine Simas Scheeffler - Escrevente Substituta.

Av-4-69.878. Itapema, 09 de outubro de 2023.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.

Conforme documentação arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, fica retificado no R-3 desta matrícula que: VALOR: o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foram alienados fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de **R\$ 1.560.000,00**, sendo R\$ 1.462.500,00 para a aquisição do imóvel e R\$ 97.500,00 de despesas acessórias. Protocolo nº 134.992, de 09/10/2023. Selo de fiscalização: GUL62192-B9JU.

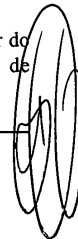
Daniella Cristine Simas Scheeffler - Escrevente Substituta.

Av-5-69.878. Itapema, 16 de fevereiro de 2024.

MATRÍCULA DIGITAL.

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser no formato digital a partir do lançamento dos atos seguintes. Protocolo nº 138.141, de 30/01/2024. Selo de fiscalização: GZG63008-3FNZ.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.



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/YXNH4-ES2RU-4EEXR-TBUKD>





Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069878-20

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 06/05/2025

continuação da MATRÍCULA nº 69.878 - Registro Geral

folha 03

Av-6-69.878. Itapema, 16 de fevereiro de 2024.

PENHORA.

RECLAMANTES: GENOVAL ANTONIO DE OLIVEIRA; RUAN FERNANDO BORGES DE OLIVEIRA; e GIOVANY MARQUES DIAS. RECLAMADA: FMZ EMPREENDIMENTOS LTDA. Conforme Auto de Penhora e Avaliação, expedido em 02/12/2023, e Decisão datada de 29/01/2024, o imóvel desta matrícula está penhorado na ATOOrd nº 0002155-84.2017.5.12.045, da Vara do Trabalho de Itapema-SC, por ordem do MM. Juiz do Trabalho Substituto Dr. Antonio Carlos Facioli Chedid Junior. O imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis foi avaliado em R\$ 2.000.000,00. Protocolo nº 138.141, de 30/01/2024. Emolumentos: R\$ 671,86. Selo de fiscalização: GZG63064-FHCS, Valor do FRJ: 152,71 (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%). Emolumentos serão cobrados no final do processo.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-7-69.878. Itapema, 27 de junho de 2024.

CANCELAMENTO DE PENHORA.

Conforme despacho com força de ofício datado de 06/06/2024, devidamente assinado pelo Juiz Substituto da Vara do Trabalho da Comarca de Itapema-SC, Antonio Carlos Facioli Chedid Junior, extraído dos Autos da Ação Trabalhista - Rito Ordinário nº 0002155-84.2017.5.12.0045, fica cancelada a penhora da AV-6 desta matrícula. Protocolo nº 142.161, de 17/06/2024. Emolumentos: R\$ 113,24. Selo de fiscalização: HCR09031-COJ3, Valor do FRJ: 25,73 (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%).

Paulo Antônio da Silveira - Escrevente Autorizado.

Av-8-69.878. Itapema, 29 de janeiro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

TRANSMITENTE: ALFEU LEMOS, brasileiro, solteiro, nascido em 23/11/1983, inscrito no CPF sob nº 052.684.589-90, residente e domiciliado na Rua 246, nº 125, ap. 16 02, Centro, Itapema-SC, o qual não mantém união estável. **ADQUIRENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, 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. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento do credor fiduciário, datado 13/01/2024, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. **VALOR:** R\$ 1.858.000,00. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **ITBI:** recolhido mediante nº 313509, no valor de R\$ 27.870,00, pela avaliação fiscal de R\$ 1.858.000,00, que fica arquivado neste Ofício. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC. Protocolo nº 147.925, de 18/12/2024. Emolumentos: R\$ 2.435,03. Selo de fiscalização: HJF93614-PKXN, Valor do FRJ: 553,48 (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-9-69.878. Itapema, 06 de maio de 2025.

LEILÃO NEGATIVO.

Conforme requerimento datado de 14/04/2025, instruído com o Auto Negativo de Arrematação em Primeiro Público Leilão, e Auto Negativo de Arrematação em Segundo Público Leilão, arquivados neste

- segue folha 03 verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXNH4-ES2RU-4EEXR-TBUKD>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069878-20

continuação da MATRÍCULA n° 69.878 - Registro Geral

folha 03 verso

Ofício de Registro de Imóveis, fica constando que o primeiro leilão foi realizado em 28/03/2025 e o segundo leilão foi realizado em 11/04/2025, ambos sem oferta de lances. Protocolo n° 151.658, de 17/04/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HLW79145-X7FS, 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-10-69.878. Itapema, 06 de maio de 2025.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .

Conforme requerimento datado de 14/04/2025, e Termo de Quitação, emitida pelo Itaú Unibanco S/A , datado de 14/04/2025, arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, fica constando o cancelamento do registro de alienação fiduciária do **R-3** desta matrícula. Protocolo n° 151.658, de 17/04/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HLW79146-O7J0, 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.

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 06/05/2025

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXNH4-ES2RU-4EEXR-TBUKD>



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador

- Continuação da Matrícula 69.878 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, 06/05/2025 - 15:49:15

Documento assinado digitalmente por Clarissa Raquel Machado CPF 030.057.160-74.

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



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/YXNH4-ES2RU-4EEXR-TBUKD>