



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069903-42



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
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 69903. Itapema, 22 de fevereiro de 2022.
IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 23, localizada no mezanino do 1º pavimento do Edifício **CARTAGENA RESIDENCE**, a qual contém área privativa de 12,5000m², área de uso comum de 5,0963m², área total construída de 17,5963m², correspondendo à fração ideal de 0,2821% do terreno de 633,20m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 226, nº 360, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: FMZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.671.246/0001-98, com sede na Avenida Nereu Ramos, nº 2800, Sala 605, Edifício Platinum Executive, Meia Praia, Itapema-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-41741, L-2, Fl. 1, 25/01/2016, deste Ofício. Protocolo nº 116632, de 08/02/2022. Emolumentos: R\$9,44.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Andreza*

R-1-69903. Itapema, 27 de Abril de 2022.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: FMZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.671.246/0001-98, com sede na Avenida Nereu Ramos, nº 2800, Sala 05, Edifício Platinum Executive, Meia Praia, Itapema-SC, representada por seu titular Marcos Rodrigo Seberino, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 035.238.489-11, portador da CNH nº 01770602948 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 313 B, nº 107, ap. 401, Meia Praia, Itapema-SC, conforme Contrato Social por Transformação de Sociedade Limitada, registrado na JUCESC em 26/09/2019, sob nº 42600608560, e Certidão Simplificada emitida em 17/02/2022, constante na escritura.
ADQUIRENTE: JOÃO BATISTA VALERIO SILVERIO, contador, inscrito no CPF sob nº 215.597.670-49, portador da CNH nº 00445981184 DETRAN/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARLISE TERESINHA FRIEDRICH, aposentada, inscrita no CPF sob nº 325.290.070-04, portadora da CNH nº 00215190762 DETRAN/SC, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 298, nº 433, ap. 502, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda** lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 711, fls. 138 a 139v, em 11/04/2022. **VALOR: R\$38.948,28.** **VALOR: declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ: R\$60.000,00.** **ITBI: recolhido no valor de R\$584,22, pela avaliação fiscal de R\$38.948,28.** **FRJ: recolhido o valor de R\$1.125,75, em conjunto com outros imóveis, conforme consta na escritura.** **FRJ complementar sob nosso número 5801100958, no valor de R\$84,20, referente ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula 69895 deste Ofício, recolhido junto à Caixa Econômica Federal, em 19/04/2022, conforme código da operação nº 7054891066, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC.** **OBJETO: o imóvel desta matrícula.** **CERTIDÕES: foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais**
- segue folha 1 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/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>

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: 150433.2.0069903-42

continuação da MATRÍCULA n° 69903 - Registro Geral folha 1 verso

reipersecutórias, e certidão negativa de ônus. Foi dispensada a apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGCJ/SC. Protocolo n° 118549, de 11/04/2022. Emolumentos: R\$431,09. Selo de fiscalização: GKV59788-USLP, R\$3,11. *Handwritten signature*

R-2-69.903. 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\$ 49.795,71, 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° 302291, no valor de R\$ 746,94, pela avaliação fiscal de R\$ 49.795,71, que fica arquivado neste Ofício. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Inscrição imobiliária: 01.02.138.0111.042. 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 CNGCJ/SC. Protocolo n° 134.186, de 12/09/2023. Emolumentos: R\$ 355,48. (2/3). Selo de fiscalização: GUL62021-B917, Valor do FRJ: 80,80 (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. *Handwritten signature*

R-3-69.903. 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. **CREADOR/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

- segue folha 02 -

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/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>





Valide aqui este documento



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

CNM: 150433.2.0069903-42



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 69.903 - Registro Geral

folha 02

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\$ 50.000,00. 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 nº 134.186, de 12/09/2023. Emolumentos: R\$ 355,48. (2/3). Selo de fiscalização: GUL62022-IDHE, Valor do FRJ: 80,80 (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-4-69.903. 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: GUL62194-95Y6.

Daniella Cristine Simas Scheeffler - Escrevente Substituta.

Av-5-69.903. 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: GZG63010-PU2H.

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/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069903-42

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

continuação da MATRÍCULA nº 69.903 - Registro Geral

folha 03

Av-6-69.903. 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 ATOrd 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: GZG63066-BCP0, 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-7-69.903. 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: HCR09033-JNEN, 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-8-69.903. 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\$ 50.000,00. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **ITBI:** recolhido mediante nº 313507, no valor de R\$ 750,00, pela avaliação fiscal de R\$ 50.000,00, que fica arquivado neste Ofício. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNGJ/SC. Protocolo nº 147.925, de 18/12/2024. Emolumentos: R\$ 161,45. Selo de fiscalização: HJF93616-Q1FA, Valor do FRJ: 36,69 (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-9-69.903. 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/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0069903-42

continuação da MATRÍCULA n° 69.903 - Registro Geral

folha 03 verso

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

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: HLW79148-BHWI, 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-10-69.903. 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: HLW79150-2Y24, 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador

- Continuação da Matrícula 69.903 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 - 15:49:41

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/VV3UY-KC7Z3-YNGYN-J4PHB>