

**Livro nº 2 - REGISTRO GERAL**

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**COMARCA DE GUARAMIRIM**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66  
 Oficial Interino

Fis.: 001.  
 Ano: 2021.

**Matrícula N° 37.580****Data: 25 de outubro de 2021.**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** A Unidade 02, do RESIDENCIAL SÃO PAULO, a qual contém área privativa de 57,48m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 0,42m<sup>2</sup>, área de uso comum de 0,25m<sup>2</sup>, totalizando 58,15m<sup>2</sup> de área construída, à qual corresponde a fração ideal de 50,21% do terreno de 364,18m<sup>2</sup>, onde está construída a referida unidade, situada na Rua 667-Sem Nome, nº 66, Bairro Bananal do Sul, em Guaramirim-SC.

A esta unidade corresponde o uso exclusivo do terreno onde está assentada, que mede ao norte em 3 linhas, todas confrontantes com a área destinada ao quintal e uso familiar da própria unidade, sendo a primeira em 3,10 metros, a segunda em 1,04 metros e a terceira em 3,30 metros; ao oeste em 9,10 metros, com o terreno ocupado pela unidade nº 01; ao sul em 3 linhas, todas são confrontantes com a área destinada ao jardim e estacionamento da própria unidade, sendo a primeira em 3,45 metros, a segunda em 1,35 metros e a terceira em 2,95 metros; e, ao leste em 8,79 metros, com o lote 115 do Loteamento Residencial Santa Clara I.

**Jardim:** Cabe-lhe também o uso exclusivo da área de 38,29 m<sup>2</sup> situada na frente desta unidade, destinada a jardim e estacionamento da própria unidade, que mede ao norte em 3 linhas, todas confrontantes com o terreno ocupado pela própria unidade, sendo a primeira em 2,95 metros, a segunda em 1,35 metros e a terceira em 3,45 metros; ao oeste em 2 linhas, sendo a primeira em 3,01 metros, com o terreno ocupado pela unidade nº 01, e a segunda em 2,35 metros, com a área do jardim e estacionamento de uso exclusivo da unidade nº 01; ao sul em 3 linhas, sendo a primeira em 3,03 metros, com a área de jardim e estacionamento de uso exclusivo da unidade nº 01, a segunda em 0,87 metro, com a área de terreno de uso comum, a terceira em 2,50 metros, com a Rua 667 – Sem Nome; e, ao leste em 6,71 metros, com o lote 115 do Loteamento Residencial Santa Clara I.

**Quintal:** Cabe-lhe também o uso exclusivo da área de 47,56 m<sup>2</sup> situada nos fundos desta unidade, destinada ao quintal de uso familiar da mesma, que ao norte em 6,40 metros, com o lote 108 do Loteamento Residencial Santa Clara I; ao oeste em 6 linhas, sendo a primeira em 6,20 metros, com a área destinada ao quintal e uso familiar exclusivo da unidade nº 01, a segunda, a terceira e a quarta são confrontantes com o abrigo de gás desta unidade, seguindo respectivamente a ordem: 0,60 metros, 0,70 metros e 0,60 metros, a quinta em 0,10 metros, com o quintal de uso familiar da unidade nº 01, e a sexta em 1,04 metros, com o terreno ocupado pela unidade nº 01; ao sul em 3 linhas, todas confrontantes com o terreno ocupado pela própria unidade, sendo a primeira em 3,30 metros, a segunda em 1,04 metros e a terceira em 3,10 metros; e, ao leste em 7,00 metros, com o lote 115 do Loteamento Residencial Santa Clara I.

**Abrigo de gás:** Cabe-lhe também o uso exclusivo da área de 0,42 m<sup>2</sup> situada nos fundos desta unidade, destinada a quintal e uso familiar da mesma, que ao norte em 0,60 metro, com a área destinada a quintal de uso familiar da própria unidade; ao oeste em 0,70 metros, a área destinada ao quintal de uso familiar exclusivo da unidade nº 01; ao sul em 0,60 metros, com a área destinada a quintal de uso familiar da própria unidade; e, ao leste em 0,70 metro, com a área destinada a quintal de uso familiar da própria unidade.

**Área de Uso Comum:** Cabe a este residencial a área de uso comum, cujo este é o depósito de resíduos orgânicos e recicláveis com a área de 0,50m<sup>2</sup> e a área de terreno de uso comum com a área de 1,74m<sup>2</sup>. O depósito de resíduos orgânicos e recicláveis tem como confrontante ao norte em 0,87 metros, com a área

Continua no verso

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 37.580**

fls. 001 Verso.

de terreno de uso exclusivo; ao oeste em 0,57 metros, com a área destinada ao jardim e estacionamento exclusivo da unidade nº 01; ao sul em 0,87 metros, com a área destinada ao jardim e estacionamento exclusivo da unidade nº 01; e, ao leste em 0,57 metros, com a Rua 667 – Sem Nome. A área de terreno de uso comum tem como confrontantes ao norte em 0,87 metros, com área destinada ao jardim e estacionamento exclusivo da unidade nº 02; ao oeste em 2,00 metros, com a área destinada ao jardim e estacionamento exclusivo da unidade nº 01; ao sul em 0,87 metros, com o depósito de resíduos orgânicos e recicláveis; e, ao leste em 2,00 metros, com a Rua 667–Sem Nome.

Esta unidade possui uma vaga de estacionamento descoberta, denominada de Vaga 02 de 12,50m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIO(S):** SANCTUS PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 31.918.321/0001-01, com sede na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 1188, sala 401, Bairro Centro, Jaraguá do Sul-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-3 e R-4-M-35.417 (Instituição/Especificação de Condomínio), da matrícula nº 35.417, deste Ofício de Registro.

Protocolo nº 105.249, de 13/10/2021.

Relatório de Emolumentos nº 40.343. Emolumentos: R\$4,28.

André Luiz Gonçalves

Oficial Interino:

**AV-1-37.580:** Guaramirim, 11 de maio de 2022. Protocolo nº 108.013, de 11/04/2022.

**CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO:** Conforme requerimento datado de 27/04/2022 e conforme espelho cadastral emitido aos 26/04/2022, pela Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC, o imóvel objeto da presente matrícula acha-se cadastrado sob nº 297305.

Relatório de Emolumentos nº 42.492. Emolumentos: R\$100,00 - Selo: R\$ 3,11 - Selo de fiscalização: GLJ20125-WT1F. TOTAL: R\$103,11.

André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

**R-2-37.580:** Guaramirim, 11 de maio de 2022. Protocolo nº 108.013, de 11/04/2022.

**COMPRA E VENDA:** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Leis nºs 9.514/97 e 13.465/2017, nº 0010294703, firmado na cidade de São Paulo-SP, em 05/04/2022.

**TRANSMITENTE(S):** SANCTUS PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, representada por RODRIGO BORGES, portador(a) da C.I. nº 5430964-SESPDC/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 068.391.279-82, brasileiro, nascido(a) em 29/03/1991, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Bananal, s/nº, bairro Bananal do Sul, em Guaramirim-SC.

**INTERVENIENTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, em São Paulo-SP, representado por seus bastantes procuradores ALICE FRAGA ESPINDOLA LENZI, portador(a) da C.I. nº 5849380, inscrito(a) no CPF sob nº 079.300.399-78, brasileira, casada, e por AMANDA SOBRAL SANTOS, portador(a) da C.I. nº 29919730, inscrito(a) no CPF sob nº 230.116.158-70, brasileira, casada, nos termos da Procuração de lavrada aos 14/09/2021, às fls. 325, do livro nº 11.287, do 9º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, e Substabelecimento lavrado aos 29/11/2021 às fls. 285, do livro nº 2802, do 10º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, conforme termo de confirmação arquivados neste Ofício.

Continua na folha 2

**Livro nº 2 - REGISTRO GERAL**

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**COMARCA DE GUARAMIRIM**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66  
Oficial Interino

Fis.: 002.-  
Ano: 2022.-

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 37.580**

**Matrícula N° 37.580**

**Data: 11 de maio de 2022.**

**ADQUIRENTE(S): REINALDO DOS SANTOS**, portador(a) da C.I. nº 6.861.095-SESPDC/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 248.594.258-71, brasileira, nascido(a) em 15/10/1973, jardineiro, e sua esposa **ESTER BATISTA DOS SANTOS**, portador(a) da C.I. nº 6.975.040-SESP/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 043.011.309-93, brasileira, nascido(a) em 21/01/1980, operadora de máquinas, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, na data de 27/09/2003, residentes e domiciliados na Rua Vergilio Felippi, nº 141, bairro Avaí, em Guaramirim-SC.

**VALOR DA OPERAÇÃO:** R\$212.000,00, sendo R\$23.400,00 com recursos próprios; R\$19.000,00 com recursos do FGTS; e R\$169.600,00 com recursos do financiamento concedidos pelo Banco Santander (Brasil) S.A. FRJ recolhido através do boleto nosso número 5801104880, em data 27/04/2022, no valor de R\$127,20, conforme confirmado em consulta ao site do Tribunal de Justiça. ITBI - Processo nº 276-2022, recolhido na Caixa Econômica Federal, no valor de R\$1.730,86, recolhido em 20/04/2022, conforme autenticação: 110-693921531-3. A DOI foi emitida e será transmitida à Receita Federal. Relatório de indisponibilidade em nome de Sanctus Pio Construtora e Incorporadora Ltda emitido aos 10/05/2022, código hash ff6a.39af.6cb6.b11e.daf7.0c46.2795.5949.94e2.1f16; Relatório de indisponibilidade em nome de Reinaldo dos Santos emitido aos 10/05/2022, código hash ee9f.9cb0.20f1.c79c.11ac.b594.7135.2f3b.f362.d316, e Relatório de indisponibilidade em nome de Ester Batista dos Santos emitido aos 10/05/2022, código hash 6121.f249.75f2.a2b3.baa6.0bf6.1cb6.238a.cc60.c353, todos obtendo resultados negativos, nos termos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça.

Os compradores declaram, sob as penas da Lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade do imóvel desta matrícula, gozam do benefício da redução de custas e emolumentos, conforme previsto nas Leis nº 6.015/73 e 6.941/81.

Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente, emitida aos 25/03/2022.

Relatório de Emolumentos nº 42.492. Emolumentos: R\$1.067,95 - Selo: R\$ 3,11 - Selo de fiscalização: GLJ20124-BZAG. TOTAL: R\$1.071,06.

André Luiz Gonçalves - Oficial Interino:

**R-3-37.580:** Guaramirim, 11 de maio de 2022. Protocolo nº 108.013, de 11/04/2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Contrato citado no R-2.

**DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S):** Reinaldo dos Santos e Ester Batista dos Santos, já qualificados.

**CREDORA:** **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, representado por seus bastantes procuradores AMANDA SOBRAL SANTOS e ALICE FRAGA ESPINDOLA LENZI, já qualificadas.

**VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO:** R\$169.600,00, que se destina ao pagamento da compra e venda do imóvel desta matrícula.; Enquadramento: SFH; sistema de amortização: SAC; prazo de amortização, em meses: 384; taxa de juros sem bonificação: Nominal: 10,9259% a.a., Efetiva: 0,9105% a.a.; taxa de juros bonificada: Nominal: 9,1006% a.a., Efetiva: 0,7584% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$1.727,89; Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R\$84,32; Prêmio mensal de obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel: R\$10,60; tarifa de serviços administrativos: R\$25,00; **TOTAL:** R\$1.847,81, vencimento do primeiro encargo mensal: 05/05/2022; forma de pagamento

Continua no verso

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 37.580**

Fls. 002 Verso..

do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente; composição de renda para fins de cobertura securitária: Reinaldo dos Santos: 65,63%; Ester Batista dos Santos: 34,37%. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

**GARANTIA:** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta matrícula (artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas. O valor da garantia fiduciária para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 é de R\$212.000,00. FRJ: incidente, porém foi recolhido por ocasião da compra e venda do R-2.

O prazo de carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento, previstos no artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Relatório de Emolumentos nº 42.492. Emolumentos: R\$796,63 - Selo: R\$ 3,11 - Selo de fiscalização: GLJ20123-GK9T. TOTAL: R\$799,74.

André Luiz Gonçalves - Oficial Interino: