



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0061955-24



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

UJ

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 61955. Itapema, 14 de Outubro de 2020.
IMÓVEL: Terreno urbano, designado lote nº 786, quadra 46, do Loteamento **JARDIM MORRETES I**, situado na Rua 406-A, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 288,00m², frente de 12,00m, ao Norte, com a Rua 406-A; fundos de 12,00m, ao Sul, com o lote 785; lateral Leste, de 24,00m, com o lote 788; e lateral Oeste, de 24,00m, com o lote 784. Inscrição imobiliária nº 01.03.250.0357.001.

PROPRIETÁRIO: STALIN PASSOS, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF sob nº 005.437.649-15, portador da CNH nº 03012904293 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Avenida Beira Mar, nº 2560, ap. 111, bloco A, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: M-02383, L-2, Fl. 1, 28/08/1996, 2º ORIBC.

Protocolo nº 102337, de 15/09/2020. Emolumentos: R\$8,50.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

AV-1-61955. Itapema, 14 de Outubro de 2020.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

Procede-se a presente averbação conforme a AV-1 da matrícula nº 02383 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú-SC, a Promessa de Compra e Venda, em que são partes: PROMITENTE **VENDEDOR:** STALIN PASSOS. **PROMISSÁRIO COMPRADOR:** EDUARDO PEDRO BICHARA, argentino, engenheiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 770.008.468-87, residente e domiciliado em São Paulo-SP. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado de 02/10/1987. **OBJETO:** 50% do imóvel desta matrícula. Valor de Cz\$52.750,00. Protocolo nº 102337, de 15/09/2020.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

R-2-61955. Itapema, 14 de Outubro de 2020.

CESSÃO DE DIREITOS.

CEDENTE: EDUARDO PEDRO BICHARA, argentino, engenheiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 770.008.468-87, portador da C.I. estrangeira nº W409942-Q, residente e domiciliado na Rua Ipiranga, nº 84, conjunto 805, São Paulo-SP, representado por seu procurador Diones Nunes, adiante qualificado no R-3, conforme procuração de 03/09/2020, livro nº 13-S, fls. 192 a 192v, e subestabelecimento de 17/08/2006, livro nº 92, fls. 170, lavrados no Tabelionato desta Comarca, constantes na escritura. **CESSIONÁRIO:** DIONES NUNES adiante qualificado no R-3. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão datada de 24/09/2020, da Escritura Pública de Compra e Venda com Cessão de Direitos Aquisitivos de 14/09/2020, livro nº 516, fls. 020 a 021v, e Certidão datada de 09/10/2020 da Escritura Pública de Rerratificação de 07/10/2020, livro nº 517, fls. 191 a 192v, lavradas no 2º Tabelionato da Comarca de Pato Branco-PR, devidamente confirmadas em 13/10/2020 e 09/10/2020, respectivamente. **VALOR:** R\$30.000,00. **VALOR:** declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ: R\$70.000,00. **ITBI:** não incide. **FRJ:** sob nosso número 28346670003972004, no valor de R\$420,00,

- 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/6YG5Q-VGBTP-HJRS5L-JBMEN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0061955-24

continuação da MATRÍCULA nº 61955 - Registro Geral **folha 1 verso**

recolhido junto ao Bradesco, em 30/09/2020, conforme protocolo nº 0000053, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **OBJETO:** 50% do imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e certidão positiva de ônus. No instrumento consta declaração do alienante de que não é contribuinte obrigatório do INSS, nem produtor rural. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGJ/SC. Protocolo nº 102337, de 15/09/2020. Emolumentos: R\$733,00. Selo de fiscalização: FXS46382-NLH1, R\$2,80.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

R-3-61955. Itapema, 14 de Outubro de 2020.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: STALIN PASSOS, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF sob nº 005.437.649-15, portador da CNH nº 03012904293 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Avenida Beira Mar, nº 2560, ap. 111, bloco A, Centro, Itapema-SC, representado por seu procurador Diones Nunes, adiante qualificado, conforme procuração lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 284, fls. 110 a 110v, em 03/09/2020, constante na escritura. **ADQUIRENTE:** **DIONES NUNES**, brasileiro, autônomo, separado judicialmente, inscrito no CPF sob nº 038.847.339-82, portador da C.I. nº 8103860 SESP/PR, residente e domiciliado na Rua 406 G, nº 166, Morretes, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão datada de 24/09/2020, da Escritura Pública de Compra e Venda com Cessão de Direitos Aquisitivos de 14/09/2020, livro nº 516, fls. 020 a 021v, e Certidão datada de 09/10/2020 da Escritura Pública de Rerratificação de 07/10/2020, livro nº 517, fls. 191 a 192v, lavradas no 2º Tabelionato da Comarca de Pato Branco-PR, devidamente confirmadas em 13/10/2020 e 09/10/2020, respectivamente. **VALOR:** 30.000,00. **VALOR:** declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ: R\$140.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$450,00, pela avaliação fiscal de R\$30.000,00. **FRJ:** sob nosso número 28346670003943792, no valor de R\$420,00, recolhido junto ao Bradesco, em 28/09/2020, conforme protocolo nº 0000051, 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 reipersecutórias, e certidão positiva de ônus. No instrumento consta declaração do alienante de que não é contribuinte obrigatório do INSS, nem produtor rural. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGJ/SC. Protocolo nº 102337, de 15/09/2020. Emolumentos: R\$1.352,00. Selo de fiscalização: FXS46389-FR4R, R\$2,80.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

R-4-61955. Itapema, 01 de Abril de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDOR: DIONES NUNES, brasileiro, empresário, separado, inscrito no CPF sob nº 038.847.339-82, portador da C.I. nº 8103860-0 SESP/PR, residente e domiciliado na Rua 406 G, nº 166, Morretes, Itapema-SC. **CREDOR/FIDUCIÁRIO:** **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 55.942.312/0001-06, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235, 20º andar, São Paulo-SC, representado por suas procuradoras Carine Machado Karwatzki Frois, brasileira, bancária, casada, inscrita no CPF sob nº 830.153.960-72, portadora da C.I. nº 1065194951, residente e domiciliada na Rua Telemaco Pereira Liberato, nº 63, Fazenda, Itajaí-SC; e Andreza Aparecida de Souza, brasileira, bancária, solteira, inscrita no CPF sob nº 939.451.759-68, portadora da CNH nº 01156155389 DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua 1011, nº 11, ap. 701, Centro, Balneário Camboriú-SC, conforme procuração

- 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/6YG5Q-VGBTP-HJRS5L-JBMEN>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0061955-24



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

Poder Judiciário - Comarca de Itapema

Ofício de Registro de Imóveis

Instalado em 28/02/2000

Handwritten signature

continuação da MATRÍCULA nº 61955 - Registro Geral

folha 2

lavrada no 9º Tabelionato da Comarca de São Paulo-SP, no livro nº 11195, fls. 337, em 01/12/2020, e substabelecimentos lavrados no 10º Tabelionato da Comarca de São Paulo-SP, no livro nº 2744 e 2746, fls. 371 a 373, e fls. 021 a 023, em 15/01/2021, respectivamente. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, com Recursos Advindo de Fundo Comum de Grupo de Consórcio, e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, datado de 02/03/2021, emitido na cidade de São Paulo-SP. VALOR DA DÍVIDA: R\$131.210,38. CONDIÇÕES: Grupo nº 3038/Cota nº 156; Percentual que falta amortizar: 43,6627%; Valor do Saldo Devedor: R\$131.210,38; Prazo: 128 parcelas mensais e sucessivas; Valor da parcela: R\$1.025,16; Vencimento da primeira parcela: 10/03/2021; Prazo de amortização da dívida: 10/10/2031. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar o devedor, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. **FRJ:** sob nosso número 5800038353, no valor de R\$393,63, recolhido junto ao Santander, em 25/03/2021, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$287.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes no instrumento particular. Protocolo nº 106615, de 04/03/2021. Emolumentos: R\$1.278,87. Selo de fiscalização: GCF31310-VDOU, R\$2,82.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Handwritten signature*

AV-5-61955. Itapema, 01 de Abril de 2021.

INCOMUNICABILIDADE.

Com fundamento no artigo 5º, §5º e §7º, da Lei nº 11.795/08, "Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora." Protocolo nº 106615, de 04/03/2021. Emolumentos: Ato único. Selo de fiscalização: GCF31311-WIJK, R\$2,82.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Handwritten signature*

Av-6-61.955. Itapema, 05 de maio de 2026.

MATRÍCULA DIGITAL.

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir deste lançamento. Protocolo nº 163.176, de 05/05/2026. Selo de fiscalização: HUX96080-OUIM.

Paulo Antônio da Silveira - Escrevente Autorizado. *Handwritten signature*

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/6YG5Q-VGBTP-HJRS-LJBMEN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

CNM: 150433.2.0061955-24

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 15/06/2026

continuação da MATRÍCULA nº 61.955 - Registro Geral

folha 03

Av-7-61.955. Itapema, 15 de junho de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 05/05/2026 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 163.137, de 04/05/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HVR34931-AOEX, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-8-61.955. Itapema, 15 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

TRANSMITENTE: o espólio de DIONES NUNES, inscrito no CPF sob nº 038.847.339-82.

ADQUIRENTE: SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 55.942.312/0001-06, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Conj 191 parte 1, Bloco A Cond. WTORRE JK, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento do credor fiduciário, datado 04/05/2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

VALOR: R\$ 287.000,00.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

ITBI: recolhido mediante nº 326868, no valor de R\$ 4.305,00, pela avaliação fiscal de R\$ 287.000,00, que fica arquivado neste Ofício.

Protocolo nº 163.137, de 04/05/2026. Emolumentos: R\$ 820,29. Selo de fiscalização: HVR34932-4QEL, Valor do FRJ: 186,45 (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-9-61.955. Itapema, 15 de junho de 2026.

EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR

Conforme requerimento de cindibilidade do interessado, datado de 28/05/2026 e **Boletim de Cadastro Imobiliário datado de 05/05/2026**, em obediência ao art. 798, §3º, do CNECJ do TJSC, procede-se à presente averbação para constar que, conforme documentação arquivada neste Ofício, o imóvel desta matrícula possui uma construção de **63,94m²** não averbada, devendo a proprietária providenciar a devida regularização em momento oportuno. Protocolo nº 163.137, de 04/05/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HVR34933-RTA4, Valor do FRJ: 28,20 (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/6YGSQ-VGBTP-HJRS-LJBME>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



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

- Continuação da Matrícula 61.955 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

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

Está vinculado a esta matrícula o seguintes protocolos vigentes:
155.558 de 21/08/2025 - Requerimento Processo Administrativo Para
Intimação do Devedor na Execução Extrajudicial de Garantia Real.
Sob a égide de tal protocolo tramita título cujo objeto poderá implicar
registro/averbação na presente matrícula.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 15/06/2026 - 15:05:50

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

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



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento
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/6YGG5Q-VGBTP-HJR5L-JBMEN>