



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

Matricula

129.662

Folha

01F

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM

104174.2.0129662-16

OFICIAL

Criciúma, 09 de maio de 2018

IMÓVEL: Apartamento, nº 203, localizado no Bloco 14, no 2º Pavimento, do RESIDENCIAL ALAMEDA DAS FLORES, situado na Rua Líbano José Gomes, bairro Rio Maina, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 41,1200m², área de uso comum de 4,9054m², área total de 46,0254m², e fração ideal no terreno de 0,002389% equivalente a 73,1986m² do terreno com área de 30.644,10m². E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com área comum interna do condomínio e bloco 13; **SUL**, com área comum interna do bloco 14 e apartamento 201; **LESTE**, com área comum interna do bloco 14 e apartamento 203; **OESTE**, com área comum interna do condomínio e bloco 19.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 86.715.380/0001-66, situada à Rua Santo Antônio, nº 715, Centro, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº 127.251, datada de 19.10.2017, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo:** 290.958 em 24/04/2018. Emolumentos: R\$ 3,85 ISS: R\$ 0,19. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

TCS

Av-1-129.662 - 11 de maio de 2018. Unidade em Construção.

Trata-se de unidade em construção (obra não concluída), pendente de regularização. O presente ônus será cancelado com a averbação da construção (conclusão da obra) e com o registro da instituição do condomínio. **Protocolo:** 290.958 em 24/04/2018. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

TCS

Av-2-129.662 - 11 de maio de 2018. Traslado de Convenção de Condomínio.

A **Convenção de Condomínio do RESIDENCIAL ALAMEDA DAS FLORES** foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº 15.229. **Protocolo:** 285.175 em 01/11/2017. Emolumentos: R\$ 50,70. ISS: R\$ 2,54. Selo EWX66983-6ZYY: R\$ 1,85. Dou fé. **Trasladado do "Av-3" da matrícula nº 127.251. Protocolo:** 290.958 em 24/04/2018. Selo FBO87101-XQN0: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

TCS

Av-3-129.662 - 11 de maio de 2018. Traslado de Patrimônio de Afetação.

Conforme requerimento do proprietário, datado de 21.09.2017, com base no artigo 31-A ao 31-F da Lei 4.591/64, a incorporação do presente imóvel fica submetida ao regime da afetação. **Protocolo:**

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CNM

Continuação da matrícula nº

Folha

129.662

01V

104174.2.0129662-16

285.174 em 01/11/2017. Emolumentos: R\$ 50,70. ISS: R\$ 2,54. Selo EWX66977-DWA0: R\$ 1,85. Dou fé. **Trasladado do "Av-4" da matrícula nº 127.251. Protocolo: 290.958 em 24/04/2018.** Selo FBO87205-XGBH: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

TCS

R-4-129.662 - 11 de maio de 2018. Hipoteca.

DEVEDORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.

CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

FIADORA / CONSTRUTORA / INCORPORADORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.

Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - (Contrato nº 8.7877.0316329-2), emitido aos 22.03.2018, neste de Criciúma/SC, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, bem como todas as unidades autônomas futuras do RESIDENCIAL ALAMEDA DAS FLORES, foram dadas para garantia de dívida no valor de R\$ 16.554.120,78, tendo como objetivo financiar a construção do referido empreendimento, sendo registro único conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73. Prazo de construção: 36 meses. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para o término da obra. Durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8.0000% a.a, correspondente à taxa efetiva de 8.3000% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato. E demais condições constantes do contrato que fica arquivado nesta Serventia. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 42.980.300,00. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 340,00, em data de 18.04.2018 na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 08095008, Nosso Número: 28346670000835811. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº 51E5.7E2A.0F34.3117 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **Protocolo: 290.378 em**

Continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CNM

Continuação da matrícula nº

129.662

Folha

02F

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

104174.2.0129662-16

1º OFICIAL

09/04/2018. Selo FCA19487-EBWG: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

JTM

Av-5-129.662 - 03 de dezembro de 2018. Cancelamento de Hipoteca.

Procede-se a esta averbação nos termos da cláusula 1.7 do Contrato de Financiamento especificado no "R-6" infra, **faço o cancelamento do registro da hipoteca constante no "R-4" supra. Protocolo: 298.935 em 13/11/2018.** Emolumentos: R\$ 52,22. ISS: R\$ 2,61. Selo FHN43976-DPPO: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

ROV

R-6-129.662 - 03 de dezembro de 2018. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura da matrícula.

ADQUIRENTES: THIAGO DE FREITAS DUTRA, brasileiro, solteiro, trabalhador de instalações de processo químico, nascido em 11.12.1998, portador da carteira de identidade nº 6509538 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 105.542.449-00, residente e domiciliado na Rua São Bonifácio, nº 170, bairro Universitario, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.

INCORPORADORA, CONSTRUTORA E FIADORA, ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura da matrícula.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS (**Contrato nº 8.7877.0448420-3**), com força de escritura pública, expedido pela Caixa Econômica Federal em 10.10.2018, na cidade de Criciúma/SC, **a fração ideal correspondente a unidade futura descrita na abertura da presente matrícula, foi alienada pelo valor de R\$ 99.990,00,** sendo R\$ 6.938,00 de recursos próprios, R\$ 0,00 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, R\$ 13.060,00 desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 79.992,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor da fração ideal do terreno R\$ 3.844,61. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 76,89, em data de 12.11.2018, na Caixa Econômica Federal, NSU 003066, Nosso Número: 14999000014723110-1, referente à avaliação fiscal de R\$ 3.844,61 **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 149,99, em data de 12.11.2018, na Caixa Econômica Federal, NSU 003177, Nosso Número: 28346670001635309. Foram apresentadas as certidões fiscais. CND de tributos federais e dívida ativa da união

Continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CNM

Continuação da matrícula nº Folha

129.662

02V

104174.2.0129662-16

nº E3BD.B454.9A0A.BCFF apresentada. Certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 298.935 em 13/11/2018.** Emolumentos: R\$ 400,16. ISS: R\$ 20,01. Selo FHN43974-CV7G: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

ROV

R-7-129.662 - 03 de dezembro de 2018. Alienação Fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: THIAGO DE FREITAS DUTRA, já qualificado no "R-6".

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

Conforme o instrumento particular já especificado no "R-6" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 79.992,00.** Quantidade de parcelas mensais: 360. Prazo de Construção: 37 meses. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R\$ 429,41. Seguros: R\$ 23,03. Taxa de Administração: R\$ 0,00. Total: R\$ 452,44. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 11.11.2018. Juros: taxa anual nominal de 5,00% e taxa anual efetiva de 5,1161%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 107.450,75. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar os devedores, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **Protocolo: 298.935 em 13/11/2018.** Emolumentos: R\$ 321,69. ISS: R\$ 16,08. Selo FHN43975-IPQW: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

ROV

Av-8-129.662 - 09 de novembro de 2020. Cancelamento de unidade em construção.

Cancela-se a averbação de unidade em construção constante do "Av-1" supra, tendo em vista a regularização da obra em virtude da averbação de construção "Av-7" e da instituição de condomínio "R-8", presentes no registro anterior, matrícula nº 127.251. **Protocolo: 322.671 em 09/10/2020.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FYK24353-H5YC: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

GMF

Av-9-129.662 - 16 de novembro de 2023. Cadastro.

Averba-se, a requerimento do interessado, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº

Continua na ficha 03



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

Continuação da matrícula nº

129.662

Folha

03F

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM

104174.2.0129662-16

Ricardo
pl OFICIAL

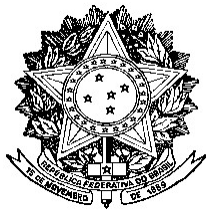
1017003, conforme comprova Guia de ITBI nº 3970/2023. **Protocolo: 373.104 em 09/11/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. FRJ: R\$ 24,73.** (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de Fiscalização** GYB90875-BMFV. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos *Ricardo*.

CRP

Av-10-129.662 - 16 de novembro de 2023. Consolidação de Propriedade. Proprietário consolidado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-7" supra.

Tendo em vista a constituição em mora do devedor fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 2.212,17, em data de 12.09.2023, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 0175, Nosso Número: 14999000022340422-9, referente à avaliação fiscal de R\$ 110.608,63, mediante a guia nº 3970/2023. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 373.104, em 09/11/2023. Emolumentos: R\$ 337,35. ISS: R\$ 16,87. FRJ: R\$ 76,67.** (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de Fiscalização** GYB90876-MO87. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos *Ricardo*.

CRP



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CERTIDÃO:

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 129662, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973.

Certifico ainda, que esta certidão foi emitida nos termos do art. 25 da Lei Complementar Estadual/SC nº 755/2019 e seus emolumentos foram abrangidos no ato de averbação/registro.

Emolumentos: R\$ 0,00 / ISS: R\$ 0,00 / FRJ: R\$ 0,00 / Selo de Fiscalização: GYB90877-11UX / Total: R\$ 0,00.

(Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias.

O referido é verdade e dou fé.

Criciúma, 16 de novembro de 2023.

() **MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO**
Oficial Registradora

Substitutos:

- () Carla Toledo Afonso
() Cristina Toledo Afonso Fabrini
() Lucimar C. de Toledo Guimarães

Escreventes Autorizados:

- () Felipe Rodrigues Zacarias
() Leonardo Flores da Rosa
() Ricardo Sirtoli dos Santos

RSS



Rua Marcelo Lodetti, 70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 CEP 88.801-510 - www.ricriuma.com.br/ ricriuma@ricriuma.com.br