



Valide aqui
este documento



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: 104174.2.0117119-09

Matrícula

117.119

Folha

01F

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

R.
OFICIAL

Criciúma, 10 de dezembro de 2015

IMÓVEL: Apartamento nº 301, localizado no **Bloco 15**, no 3º pavimento, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SÃO LUIZ VILLAGE**, situado na Rua Zélio Paulo Galli e Rua Nicolau Machado de Souza, bairro Fábio Silva, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 52,81m², área de uso comum de 7,16m², área real global construída de 59,97m², e fração ideal no terreno de 57,14m² ou 0,39%. E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com área de uso comum (circulação) e o Apartamento nº 304; **SUL**, com o Bloco 16; **LESTE**, com área de uso comum (circulação e estacionamento de veículos); e **OESTE**, com o Apartamento nº 302. O referido edifício acha-se construído sobre um terreno com a área de 14.491,42m², e demais características constantes na matrícula nº 24.981.

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 24.981 datada de 15.08.1984, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 261.537 em 17/11/2015.** Emolumentos: R\$ 3,12. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson *R.*

Mo

Av-1-117.119 - 10 de dezembro de 2015. 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: 261.537 em 17/11/2015.** Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson *R.*

Mo

Av-2-117.119 - 15 de abril de 2016. Transferência de Ônus.

Conforme "R-17" da matrícula nº 24.981, **permanece a hipoteca.** **Protocolo: 265.500 em 01/04/2016.** Selo EEE32688-DZSK: R\$ 1,70 Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson *R.*

JU

Av-3-117.119 - 07 de março de 2017. Traslado de Cancelamento de Hipoteca.

Conforme "Av-203" da matrícula nº 24.981, **faço o cancelamento da hipoteca constante no "Av-2" supra.** **Protocolo: 276.650 em 01/03/2017.** Selo ENV67997-Y33I: R\$ 1,85 Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson *R.*

RMF

R-4-117.119 - 07 de março de 2017. Compra e Venda.

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

Continua no verso.

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

Pedido: 407.812

Data do Pedido: 05/11/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VD2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>



Valide aqui
este documento



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

Continuação da matrícula nº Folha

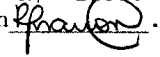
117.119

01V

CNM: 104174.2.0117119-09

ADQUIRENTE: JOSE VICENTE PATRICIO, brasileiro, solteiro, auxiliar de extrusão, portador da carteira nacional de habilitação nº 04869448705 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 645.712.209-44, residente e domiciliado na Rua Jose Kaminski, nº 71, Linha Batista, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.

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

Conforme Contrato por Instrumento Particular 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante (**Contrato nº 8.7877.0093344-5**), com força de escritura pública, datado de 20.02.2017, emitido neste município de Criciúma/SC, a **fração ideal de 0,39%, correspondente à quota de 57,14m² (unidade futura que corresponderá ao Apartamento nº 301, localizado no bloco 15) foi alienada, pelo valor de R\$ 127.000,00**, sendo R\$ 15.034,06 de recursos próprios, R\$ 6.368,94 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 3.997,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 101.600,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor da fração ideal do terreno R\$ 9.859,86. **ITBI**: recolhido no valor de R\$ 197,19, referente à avaliação fiscal de R\$ 9.859,86, mediante a guia nº 978/2017. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 190,50, em data de 23.02.2017, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº CEF16622302170310241000269, Nosso Número: 0000.50020.1300.9981. Foi apresentada a certidão positiva com efeito de negativa de débitos municipais em nome da vendedora. CND de tributos federais e dívida ativa da união nº 3D0C.A8C8.6F0C.59E5 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 276.650 em 01/03/2017.** Emolumentos: R\$ 510,23. ISS: R\$ 25,51. Selo ENV67994-UUBE: R\$ 1,85. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson 

RMF

R-5-117.119 - 07 de março de 2017. Alienação Fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSE VICENTE PATRICIO, já qualificado no "R-4" supra.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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-4" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 101.600,00**. Prazo de construção/legalização: 26. Quantidade de parcelas mensais: 335.

Continua na ficha 02

Rua Marcelo Lodetti, 70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ri.criciuma.com.br/
ri.criciuma@ri.criciuma.com.br

Pedido: 407.812

Data do Pedido: 05/11/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VDZ2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>



Valide aqui
este documento



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
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM: 104174.2.0117119-09

Continuação da matrícula nº

117.119

Folha

02F

OFICIAL

Encargos no período de Amortização: prestação (a+j)- R\$ 563,20. Taxa de Administração: R\$ 0,00. Seguro: R\$ 46,86. Total: R\$ 610,06. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20.03.2017. 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 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 127.000,00. 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. **Protocolo: 276.650 em 01/03/2017.** Emolumentos: R\$ 403,62. ISS: R\$ 20,18. Selo ENV67995-36TO: R\$ 1,85. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson.

RMF

Av-6-117.119 - 10 de janeiro de 2018. 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-266" e da instituição de condomínio "R-267", presentes no registro anterior, matrícula nº 24.981. **Protocolo: 286.781 em 15/12/2017.** Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

JP

Av-7-117.119 - 10 de janeiro de 2018. Traslado de Convenção de Condomínio.

Conforme "Av-268" da matrícula nº 24.981, a **Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "SÃO LUIZ VILLAGE"** foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº **15.297. Protocolo: 286.782 em 15/12/2017.** Selo EXV61601-JGBS: R\$ 1,85. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

JP

Av-8-117.119 - 31 de outubro de 2025. Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 407.799 em 31/10/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. FRJ: 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%). **Selo de Fiscalização: HPA29274-VPJZ.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 31/10/2025

Continua no verso.

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

Pedido: 407.812

Data do Pedido: 05/11/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VD2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>

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

onr



Valide aqui
este documento



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

Continuação da matrícula nº 117.119
Folha 02V

CNM
104174.2.0117119-09

16:11:04.

LPA

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

Pedido: 407.812 Data do Pedido: 05/11/2025
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos
CPF: 072.277.659-46

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VD2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>



Valide aqui
este documento



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

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC
Maria do Carmo de Toledo Afonso
OFICIAL

Continuação da matrícula nº
117.119

Folha
03F

CNM
104174.2.0117119-09

Av-9-117.119 - 05 de novembro de 2025. Averbação de Cadastro Imobiliário e CEP.

Averba-se, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **1003373**, conforme comprova Guia de ITBI nº 7011/2025, e que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88.803-361**, conforme comprova a CND Municipal expedida aos 05.11.2025. **Protocolo: 407.812 em 31/10/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. ISS: R\$ 5,96. FRJ: R\$ 27,07.** (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: HPA32201-H882.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 05/11/2025 17:55:43.

ICFL

Av-10-117.119 - 05 de novembro de 2025. Consolidação de propriedade.

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado no "R-5" supra.

Tendo em vista a constituição em mora dos devedor e 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\$ 2.690,14, em data de 24.10.2025, na Caixa Econômica Federal, autenticação: 1105 000205 0010, Nosso Número: 14999000025177428-0, referente à avaliação fiscal de R\$ 134.507,24, mediante a guia nº 7011/2025. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 407.812 em 31/10/2025. Emolumentos: R\$ 416,84. ISS: R\$ 20,84. FRJ: R\$ 94,74.** (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: HPA32202-Z9NH, HPA32203-KHIW.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 05/11/2025 17:55:47.

ICFL

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

Pedido:407.812

Data do Pedido:05/11/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VD2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



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

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 117.119, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 05 de novembro de 2025.

Emolumentos: R\$ 0,00 FRJ: R\$0,00 ISS: R\$ 0,00 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, 05 de novembro de 2025

Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento Normal
HPA32211-QOA1
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

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

Pedido: 407.812

Data do Pedido: 05/11/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VD2Z-TYWJ8-XR6QY-UN73D>