



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 67.234

CNM: 104497.2.0067234-74

MATRÍCULA Nº 67.234

Data: 07/02/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa geminada A, do Condomínio Residencial Larissa, a qual contém área privativa de 49,40m², área de uso comum de 0,60m², área total de 50,00m², correspondendo à fração ideal de 50,00% do terreno de 240,00m², onde está construído o referido condomínio, contendo as seguintes confrontações: na frente, que tem face leste, com a área de uso exclusivo do terreno (vaga de garagem), com face voltada para a rua Antônio José Rebello; fundos que fazem ao oeste com a área de uso exclusivo do terreno (área permeável) voltada para o lote nº 353; ao norte, com a casa B (M-67.235) e ao sul com o lote nº 379; localizado na rua Antônio José Rebello, nº 509, bairro Espinheiros, perímetro urbano de Itajaí/SC.

Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí, sob os nºs 925299 e 215.072.02.0410.0001.000, respectivamente.

PROPRIETÁRIA: **FABI & ALEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 24.825.736/0001-67, com sede na rua Manoel Cláudio, nº 337, sala nº 02, Centro, Ilhota/SC.

REGISTROS ANTERIORES: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob os registros R-1 e R-6 da matrícula nº 66.546, em 15/07/2019 e 07/02/2020, respectivamente. Protocolo nº 179.545, de 17/01/2020.

Emol.: R\$4,15.

Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 42, inciso II, da Lei 11.977/2009, e declaração do interessado de que o empreendimento enquadra-se no PMCMV (§2º do art. 42 da Lei 11.977/2009).

ISS: R\$0,08 (LCE nº 730/2018).

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

R-1-67.234. Itajaí, 14 de maio de 2020.

COMPRA E VENDA: Conforme contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 8.4444.2298510-5, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966; na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei nº 12.424, de 16/06/2011; firmado na cidade de Itajaí/SC, em 28/04/2020.

Outorgante: **Fabi & Alex Construtora e Incorporadora Ltda.**, já qualificada, neste ato representada por sua sócia **Fabiana Machado da Silva**, brasileira, nascida em 26/07/1981, casada, administradora, inscrita no CPF nº 037.797.909-04, portadora

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0067234-74

MATRÍCULA Nº 67.234

CONTINUAÇÃO

da CNH nº 03645104830-DETRAN/SC; e **Alexsandro da Silva**, brasileiro, nascido em 15/04/1980, casado, administrador, inscrito no CPF nº 035.436.249-62, portador da CNH nº 01136403852-DETRAN/SC, ambos residentes e domiciliados na rua Manoel Claudio, nº 337, Centro, Ilhota/SC.

Outorgado: **RICARDO SOUSA DE JESUS**, brasileiro, nascido em 26/04/1978, solteiro, chefe intermediário, inscrito no CPF nº 279.592.728-40, portador da CNH nº 02825055908-DETRAN/SC, residente e domiciliado na rua Chapecó, nº 416, bairro São Vicente, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor do contrato: R\$168.000,00, sendo R\$31.310,00 pagos com recursos próprios; R\$2.290,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto e R\$134.400,00 com recursos concedidos pela CEF, conforme financiamento mencionado no registro R-2.-

O valor do preço certo e ajustado foi revisado pela Secretaria Municipal da Fazenda para efeitos fiscais para o importe de R\$180.000,00. ITBI pago na Caixa Econômica Federal (via Internet), em 02/05/2020, no valor de R\$2.256,00, código da operação nº 023024644, chave de segurança: 519W9UXLEHFAQ1KW, comprovado o pagamento através da certidão de quitação do ITBI nº 2017/2020.-

FRJ incidente sobre o valor total do contrato com posterior redução do valor a ser recolhido, limitado ao teto vigente, de acordo com a disposição do art. 43 da Lei nº 11.977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida).

FRJ pago na Caixa Econômica Federal (Loterias Caixa), em 05/05/2020, no valor de R\$270,00, autenticação nº 126-740964013-9, boleto nosso número 2834.66700.0346.0654.-

Uma via deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título: certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral; e certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e referente à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Consta no referido contrato, em sua cláusula vigésima terceira, a dispensa por parte do comprador das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, razão pela qual deixaram de ser consignadas neste ato. A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 181.196, de 05/05/2020.

Emol.: R\$801,00; Selo de fiscalização: FUL30147-65YT - R\$2,80.

Continua na ficha 2





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0067234-74

MATRÍCULA Nº 67.234

FOLHA 02

Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 43, inciso II, da Lei 11.977/2009.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

R-2-67.234. Itajaí, 14 de maio de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular mencionado no registro R-1.

Devedor-fiduciante: **Ricardo Sousa de Jesus**, já qualificado.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, bairro Asa Sul, Brasília/DF, representada por seu procurador **Marcos Hoffmann**, brasileiro, nascido em 02/03/1983, casado, bancário, inscrito no CPF nº 005.824.979-65, portador da cédula de identidade nº 3530325-SSP/SC, nos termos da procuração pública datada de 03/05/2019, lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Brasília/DF, Livro nº 3375-P, fls. 129 à 130; primeiro substabelecimento datado de 02/08/2019, lavrado no 2º Tabelionato de Notas de Brasília/DF, Livro nº 3388-P, fls. 132 à 133, e segundo substabelecimento datado de 13/09/2019, lavrado no 3º Tabelionato de Notas de Blumenau/SC, Livro nº 16, fls. 106 à 107.

Valor total da dívida: R\$134.400,00; sistema de amortização: Price; prazo de amortização, em meses: 354; prazo de carência, em meses: 6; taxa de juros: nominal: 6,5000% a.a., efetiva: 6,6971% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$854,19; prêmios de seguros: R\$46,74; total: R\$900,93; vencimento do primeiro encargo mensal: 06/06/2020; época de reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. As demais cláusulas e condições são as constantes no próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula (art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$180.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-1. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 181.196, de 05/05/2020.

Emol.: R\$676,00; Selo de fiscalização: FUL30153-11TA - R\$2,80.

Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 43, inciso II, da

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0067234-74

MATRÍCULA Nº 67.234

CONTINUAÇÃO

Lei 11.977/2009.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

AV-3-67.234. Itajaí, 11 de julho de 2025.

ESCRITURAÇÃO DIGITAL: Nos termos do art. 653, §§4º, 8º e 9º, do Código de Normas da CGFE/SC, procedo à presente averbação, de ofício, para constar que os atos registrais futuros vinculados ao presente registro (matrícula ou registro auxiliar) **serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico**, sendo este assento o último realizado e assinado fisicamente, vedado o lançamento de qualquer outro ato nesta ficha física, a qual é digitalizada e fará parte integrante da eletrônica, que por sua vez também retrata fielmente o contido na ficha física (de matrícula ou de registro auxiliar). O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 214.570 de 11/07/2025. Selo de fiscalização: HMY36778-SUK9.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme art. 653, §10, do Código Normas da CGFE/SC]

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [✓].





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

MATRÍCULA Nº 67.234

CNM: 104497.2.0067234-74

Ficha n. 03

AV-4-67.234. Itajaí, 22 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, conforme obrigação assumida e assentada no registro R-2, em 14/05/2020, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 07/07/2025, instruído com a prova de intimação pessoal, por inadimplemento do devedor/fiduciante (consoante protocolo nº 171775, registro nº 171323, Livro B-733, fl. 163, do Ofício de Registro Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Itajaí/SC), tendo sido emitida em 27/06/2025 a devida certidão de decurso de prazo, sem purgação da mora (promovida mediante requerimento da credora fiduciária e processado nesta Serventia através do protocolo nº 212.864, de 31/03/2025) fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação.

Valor: R\$241.409,34, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto dos registros R-1 e R-2, já atualizado monetariamente.

ITBI no valor total de R\$3.719,77 devidamente quitado, conforme certidão de quitação do ITBI nº 1202/2025 extraída do sítio eletrônico da Secretaria Municipal da Fazenda do Município de Itajaí/SC, arquivada nesta Serventia.

Em conformidade com o art. 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/1997, o presente imóvel resta indisponível para a Credora-Proprietária até que promova o público leilão para a sua alienação, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da presente averbação, ou promova a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.

A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 214.469 de 07/07/2025. Selo de fiscalização: HMY39039-U8VZ.

Emolumentos: R\$689,46; ISS: R\$13,79; Valor do FRJ: R\$156,71 (Destinação: 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%); Valor total: R\$859,96.

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular

Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500

Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070

E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 67.234

CNM: 104497.2.0067234-74

Ficha n. 03 - verso

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial,
em 22/07/2025 17:22:05





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Continuação da certidão da matrícula 67.234.

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes neste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, da matrícula nº 67.234, datada de 07 de fevereiro de 2020, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte protocolo em andamento: **212.864** de 31/03/2025 - Requerimento e ato principal Intimação.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 23/07/2025 às 09:03:58

Leandro Lucas Soares – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
*Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

(*FRJ - 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%):

