



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS**

Livro N° 2 - Matrícula N° 47.328

FICHA 01

Data: 11/02/2022.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** CASA número três (03) do **RESIDENCIAL URBANIZA HIBISCO**, situada na Rua C nº 90, bairro Joaia, no Loteamento Parque Residencial Lemos, nesta cidade e Comarca de Tijucas-SC, constituída de um (01) pavimento, sendo a terceira a contar da esquerda para a direita, de quem da Rua C olhar o Residencial; fazendo frente ao NORTE, com a extensão de 5,00m, com a Rua C; ao SUL, com a extensão de 5,00m, faz fundos com a Área de Uso Comunitário 01; ao LESTE, com a extensão de 24,99m, faz divisa com a casa número dois (02) do Residencial; e ao OESTE, com a extensão de 24,99m, faz divisa com o lote 06 da quadra D; totalizando uma área privativa de 55,75m<sup>2</sup>; área de uso comum de 1,00m<sup>2</sup>; área total de 56,75m<sup>2</sup>; possuindo uma área de terreno de uso exclusivo de 122,95m<sup>2</sup>; área de terreno de uso comum de 2,00m<sup>2</sup>; área de terreno total de 124,95m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,334 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Residencial; havendo uma (01) vaga de garagem descoberta de uso exclusivo do proprietário ou ocupante da unidade, comportando um (01) veículo de porte médio e estando localizada a frente da edificação. **TERRENO DO CONDOMÍNIO:** O **RESIDENCIAL URBANIZA HIBISCO** encontra-se assentado no **TERRENO URBANO**, situado do lado par da Rua C, bairro Joaia, nesta Cidade e Comarca de Tijucas/SC, **LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL LEMOS**, representado pelo **lote n° 07 (sete) da quadra D**, com a **área de 374,85m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e quatro metros e oitenta e cinco centímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE AO NORTE, na extensão de 15,00m faz para a Rua C; FUNDOS AO SUL, na extensão de 15,00m, com a Área de Uso Comunitário - 1 do Loteamento Parque Residencial Lemos; AO LESTE, na extensão de 24,99m com o lote 08 da quadra D; AO OESTE, na extensão de 24,99m com o lote 06 da quadra D, distando 81,30m da esquina com a Rua Nova Trento.

**PROPRIETÁRIA:** URBANIZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 28.845.231/0001-15, com sede na Rua Minervino Miguel Ferreira nº 180, bairro Centro, Tijucas/SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 44.884, livro nº 2, deste Ofício.

**PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 90.097, livro n. 1, de 17/01/2022. Emolumentos: R\$ 9,44. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Fernando Menegais).

Av-1-47.328 - Tijucas/SC - 12/05/2022.

**AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se inscrito na Prefeitura sob o n° 01.01.012.1928.000.001, conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta cidade, extraídos do Formulário de Informações de Transmissão Imobiliária, aqui arquivado. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 91.546, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GLF91741-UGRG. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Fernando Menegais).

R-2-47.328 - Tijucas/SC - 12/05/2022.

**TÍTULO: VENDA E COMPRA.**

**TRANSMITENTE:** URBANIZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME, qualificada na matrícula.

**ADQUIRENTES:** MAURICIO PEREIRA DORNELLES, brasileiro, carpinteiro, filho de Vicente Dornelles e Maria de Fátima Pereira Dornelles, nascido no dia 13 de fevereiro de 1980, portador da cédula de identidade nº 9077848779-SJS/RS e inscrito no CPF sob nº 840.444.030-15, com endereço eletrônico dornelles.traico@gmail.com, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com ZORAIA ALVES TRAICO DORNELLES, brasileira, administradora, filha de João Manoel Traico e Dulce Alves Traico, nascida no dia 14 de abril de 1968, portadora da céudla de identidade nº 1084939592 - SSP/RS e inscrita no CPF sob nº 565.403.700-59, residentes e domiciliados na Rua 418 - A nº 89, apartamento 202, bairro Morretes, Itapema/SC.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças (Contrato Número: 001092498-7)

Continua no Verso

## CONTINUAÇÃO DA MATRICULA N° 47.328

FICHA 01V

**AQUISIÇÃO/REPASSE - SFH3 (REAJUSTE MENSAL TP)** Alienação Fiduciária, com efeitos de escritura pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao Artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, pelo Artigo primeiro da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, e Instrumento Particular de Aditamento datados de 27 de abril de 2022.

**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.

**PREÇO E VALOR PARA FINS FISCAIS (ITBI):** R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97):** R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).

**CONDIÇÕES:** Sem condições especiais.

**OBSERVAÇÕES:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 04/05/2022, sob o código de controle D4FD.BFC2.6ABC.51E8. ITBI recolhido no valor de R\$ 3.770,00 (três mil, setecentos e setenta reais). FRJ recolhido em 06/05/2022, no valor de R\$ 201,00 (duzentos e um reais), através da guia número 5801116873. O Contrato cumpriu os requisitos da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86 e da Lei nº 8.212/91. Uma via original do título fica arquivada neste Ofício. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A D.O.I. P ROTOCOLO:** prenotado sob o n. 91.546, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R\$ 1.082,30. Selo de fiscalização: GLF91742-3WP3. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.085,41. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Fernando Menegais).

R-3-47.328 - Tijucas/SC - 12/05/2022.

**TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, com endereço eletrônico produtosimob@bradesco.com.br.

**DEVEDORES/FIDUCIANTES:** MAURICIO PEREIRA DORNELLES e s/m ZORAIA ALVES TRAICO DORNELLES, qualificados no R.2.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular (com efeitos de Escritura Pública) citado no R.2.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais).

**RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

**FORMA DE PAGAMENTO E TAXAS DE JUROS:** A dívida será paga de acordo com os itens, constantes no quadro resumo do contrato.

**OBJETO E VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** O imóvel desta matrícula. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais). As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de 36 (trinta e seis) páginas, e Instrumento Particular de Aditamento composto por 02 (duas) páginas. Apresentadas, perante este Ofício, as Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas no dia 04/05/2022, sob os códigos de controle F66D.7F8B.F33F.E6FC e 45A9.19D6.5E60.0ED9 em nome de Maurício Pereira Dornelles e Zoraia Alves Traico Dornelles. Os devedores declaram tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH, conforme as declarações datadas de 08 de abril de 2022. Uma via original do título fica arquivada neste Ofício. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 91.546, livro n. 1, de 02/05/2022. Emolumentos: R\$ 889,96. Selo de fiscalização: GLF91743-33VP. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 893,07. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Fernando Menegais).

Av-4-47.328 - Tijucas/SC - 21/02/2025.

**AVERBAÇÃO** - Conforme permissivo contido no art. 653, § 4º do CNCGFE-SC, os próximos atos junto a presente matrícula serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 104.708, livro n. 1, de 04/02/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HKC11498-2E1T. V. FRJ e ISS: R\$ 0,00. O Oficial Substituto: \_\_\_\_\_ (Fernando Menegais).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS**



**Livro Nº 2 - Matrícula Nº 47.328**

**CNM: 107912.2.0047328-30 FICHA 02**

**Av-5-47.328** - Tijucas/SC - 21/02/2025.

**ATO ÚNICO - Averbação de Especialidade OBJETIVA (§3º do art. 701 do CNCFFE/SC) - MUDANÇA DE NOME DE RUA, ALTERAÇÃO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para fazer constar que a Rua C mencionada na matrícula, teve sua denominação alterada, passando a ser denominada **RUA MATHEUS ODILON LEMOS**, conforme Lei Municipal nº 3.062, de 14 de maio de 2024, e teve seu número de **inscrição imobiliária alterado para 01.01.074.00213.002.001**, conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta Comarca, extraídos da Certidão Negativa de Imóvel nº 2417/2025. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 104.708, livro n. 1, de 04/02/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HKC11501-0KW5. V. FRJ: R\$ 27,07 (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%). ISS: R\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 21/02/2025 13:38:34.

**Av-6-47.328** - Tijucas/SC - 21/02/2025.

**AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Procede-se a presente averbação para fazer constar que foi registrado em 11 de fevereiro de 2022 no Livro 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis **sob nº 7.253**, a Convenção de Condomínio do **RESIDENCIAL URBANIZA HIBISCO**, instrumento através do qual, dentre outras determinações, ficam estipuladas as condições de utilização das áreas do empreendimento.

**PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 104.708, livro n. 1, de 04/02/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HKC11502-8A8I. V. FRJ: R\$ 27,07 (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%). ISS: R\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 21/02/2025 13:38:37.

**Av-7-47.328** - Tijucas/SC - 21/02/2025.

**AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A propriedade do imóvel desta matrícula fica CONSOLIDADA em favor do credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A., qualificado no R-3, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento datado de 13 de janeiro de 2025, instruído com as Certidões datadas de 24 de novembro de 2024, expedidas por esta Serventia de Registro de Imóveis, das quais constam as notificações NEGATIVAS dos devedores/fiduciantes Mauricio Pereira Dornelles e Zoraia Alves Traico Dornelles, acompanhado das publicações dos editais datados de 18, 19 e 20 de setembro e do comprovante do pagamento do imposto de transmissão no valor de R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais), tendo como base de cálculo a avaliação fiscal de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) e como valor atualizado R\$ 339.453,10 (trezentos e trinta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e dez centavos).

**PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 104.708, livro n. 1, de 04/02/2025. Emolumentos: R\$ 885,03. Selo de fiscalização: HKC11503-8DI9. V. FRJ: R\$ 201,16 (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%). ISS: R\$ 26,55. Valor total: R\$ 1.112,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 21/02/2025 13:38:40.