

MATRÍCULA
84.771

FOLHA
01F

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


CNM: 104174.2.0084771-53


OFICIAL

Criciúma, 14 de abril de 2011

IMÓVEL: Um terreno urbano designado por lote nº 11 da quadra D, localizado no **LOTEAMENTO ESTAÇÃO DAS LARANJEIRAS**, situado na Rua Projetada D, nesta cidade de Criciúma/SC, com área total de **325,01m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE**, 25,00 metros, com o Lote 09; **SUL**, 25,00 metros, com o Lote 13; **LESTE**, 13,00 metros, com o Lote 12; **OESTE**, 13,00 metros, com a Rua Projetada D.

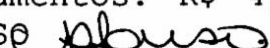
PROPRIETÁRIA: **SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.896.212/0001-50, situada à Rodovia SC 443, Km 01, bairro Presidente Vargas, na cidade de Içara/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **80.949**, datada de 11.12.2009, neste Ofício Imobiliário. Dou fé. A Oficial. **MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO** 

JVSV

Av-1-84.771 - 14 de abril de 2011.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 203.241 em 07/04/2011.

Procede-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta tendo em vista o Loteamento Estação das Laranjeiras, registrado no "R-3" da matrícula nº 80.949, neste Ofício Imobiliário, conforme art. 783 do Código de Normas da CGJSC. Emolumentos: R\$ 4,95. Dou fé. A Oficial. **MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO** 

JVSV

R-2-84.771 - 03 de maio de 2022. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: **SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, situada à Avenida Centenário, nº 3679, Sala 08, bairro Centro, na cidade de Criciúma/SC, já qualificada no ato de abertura da matrícula, neste ato representada por seus procuradores **JADIR BITENCOURT**, brasileiro, casado, contador, nascido em 21.12.1953, portador da carteira de identidade nº 196.408 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 246.386.419-20, residente e domiciliado na Rua Otávio Antônio Vicente, s/nº, bairro Ceará, Criciúma/SC, e **JOSÉ ARMANDO RIBEIRO VALCANAIÁ**, brasileiro, casado, empresário, nascido em 13.03.1967, portador da carteira de identidade nº 1.937.493 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 609.418.639-72, residente e domiciliado na Rua Elpídio Meis, nº 62, bairro Nossa Senhora da Salete, Criciúma/SC.

ADQUIRENTE: **MARCELO MAFEI**, brasileiro, divorciado, soldador, nascido em 16.01.1979, portador da carteira nacional de habilitação nº 01017925026 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 022.008.199-94, residente e domiciliado na Rua João Jovino Rabelo, s/n, bairro Vila José, Criciúma/SC.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 1º

Continuação da matrícula nº

Folha

84.771

01V

CNM: 104174.2.0084771-53

Tabelionato de Notas e Protestos do Município e Comarca de Criciúma/SC, às fls. 011 a 012V do livro nº 1002, em 22.02.2022, o **imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 43.000,00** conforme negociação datada de 01.11.2011. **ITBI** e **FRJ** recolhidos conforme consta na escritura pública sobre o valor de **R\$ 247.632,39**. Consta na escritura a apresentação da certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, a apresentação das certidões fiscais. O transmitente declara que exerce exclusivamente as atividades mencionadas no art. 17 da Portaria Conjunta da PGFN/RFB n 1.751, de 02.10.2014 e que o presente imóvel encontra-se contabilmente lançado no seu ativo circulante e que não faz e nunca fez parte do seu ativo permanente. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 345.796 em 29/04/2022.** Emolumentos: R\$ 1.779,91. Selo GJT41488-RUVM: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos Ricardo.

MRFC

Av-3-84.771 - 03 de maio de 2022. Cadastro.

Averba-se, conforme escritura pública especificada no "R-2" supra, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **967577**. **Protocolo: 345.796 em 29/04/2022.** Emolumentos: R\$ 100,00. Selo GJT41489-HV5R: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos Ricardo.

MRFC

Av-4-84.771 - 25 de junho de 2024. Averbação de casamento

MARCELO MAFEI, casou-se pelo regime da **separação de bens**, com **ANELISE COSTA DA ROCHA**, inscrita no CPF sob n. 007.549.469-83, portadora do documento de identificação - CNH n. 02551165856 DETRAN/SC, nascido em 01.09.1982, brasileira, advogada, residente e domiciliada à Rua João Jovino Rabelo, s/n, bairro Vila São José, Criciúma/SC. A presente averbação é feita em virtude de requerimento da parte interessada, instruída com certidão de casamento matriculada sob nº 105866 01 55 2023 2 00072 160 0015304 31, na Escritania de Paz do Distrito de Rio Maina no Município e Comarca de Criciúma/SC. **Protocolo: 383.491 em 11/06/2024. Emolumentos: R\$ 113,24. ISS: R\$ 5,66. FRJ: R\$ 25,73.** (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: HDY12572-8Y3N.** Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos Ricardo.

LBM

Av-5-84.771 - 25 de junho de 2024. Averbação de pacto antenupcial

O pacto antenupcial de **MARCELO MAFEI** e **ANELISE COSTA DA ROCHA**, referente ao regime da **separação de bens**, foi registrado neste

Continua no fiche 02

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

Continuação da matrícula nº Folha

84.771**02F**

CNM

104174.2.0084771-53

Ricardo
p/ OFICIAL

Ofício, no Livro 3-RA, sob nº 17.715. **Protocolo: 383.491 em 11/06/2024. Emolumentos: R\$ 113,24. ISS: R\$ 5,66. FRJ: R\$ 25,73.** (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: HDY12573-TIZ0.** Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos

LBM

R-6-84.771 - 09 de julho de 2024. Compra e Venda.**TRANSMITENTE: MARCELO MAFEI,** casado com **ANELISE COSTA DA ROCHA,** já qualificados no "R-2" e "Av-4" supra.**ADQUIRENTE: TIAGO VIEIRA DA SILVA,** inscrito no CPF sob n. 024.282.283-58, portador do documento de identificação - CNH n. 03822731099 DETRAN/SC, portador do documento de identificação - RG n. 19081844 - SSP/CE, nascido em 13.03.1987, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Waldemar Zanoni, n. 91, bairro Vila Floresta, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pela Escritania de Paz do Distrito de Rio Maina do Município e Comarca de Criciúma/SC, às fls. 205/207 do livro n. 389, em 05.07.2024, o **imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 160.000,00. ITBI recolhido conforme consta na escritura pública sobre o valor de R\$ 247.632,39.** Consta na escritura a apresentação da Certidão de Inteiro Teor, Certidão Negativa de Ônus e Certidão Negativa de Ações Pessoais e Reais Reipersecutórias expedidas pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, a apresentação das certidões fiscais. O transmitente declara que não se encontra enquadrado, nem equiparado a empresa e em qualquer outra norma da legislação que o coloque como sujeito a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. **A DOI será emitida no prazo regulamentar.**

Protocolo: 385.034 em 08/07/2024. Emolumentos: R\$ 1.958,64. ISS: R\$ 97,93. FRJ: R\$ 445,19. (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: HDY19211-36HK.** Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos *Ricardo*

DB

Av-7-84.771 - 02 de janeiro de 2025. Escrituração Eletrônica

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o

Continua no verso.

Continuação da matrícula nº Folha

84.771

02V

CNM

104174.2.0084771-53

presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 393.400 em 02/01/2025. 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: HIE89020-3ODR.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 02/01/2025 17:29:35.

SEC

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Maria do Carmo de Toledo Afonso

OFICIAL

Continuação da matrícula nº

84.771

Folha

03F

CNM

104174.2.0084771-53

Av-8-84.771 - 02 de janeiro de 2025. Alteração de logradouro.

Conforme declaração do Município de Criciúma/SC, datado de 02.01.2025, a Rua Projetada D passou a denominar-se **Rua João Jovino Rabelo**.

Protocolo: 393.353 em 30/12/2024. 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: HIE89059-JKE3.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 02/01/2025 17:53:25.

KGC

Av-9-84.771 - 02 de janeiro de 2025. Edificação.

Sobre este imóvel foi edificada uma residência unifamiliar em alvenaria, com 02 pavimentos, sendo pavimento térreo medindo 100,59 m² e pavimento superior medindo 110,70 m², totalizando 211,29 m² mais piscina em fibra medindo 13,00 m², perfazendo um **total de 224,29 m²**, na Rua João Jovino Rabelo, nº 180, bairro Vila São José. A presente averbação é feita em virtude da apresentação da Certidão de Conclusão de Obra, Processo Administrativo nº CIMOB-1911/2024 expedido pelo Município de Criciúma/SC e Alvará de Uso nº 3330-24-CRI-REG. CND do INSS apresentada sob nº 90.022.17391/69-001. Valor venal da construção:

R\$ 347.121,07. Protocolo: 393.353 em 30/12/2024. Emolumentos: R\$ 885,03. ISS: R\$ 44,25. FRJ: R\$ 201,16. (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: HIE89060-DG1W.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 02/01/2025 17:53:29.

KGC

R-10-84.771 - 28 de março de 2025. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: TIAGO VIEIRA DA SILVA, já qualificado no "R-6" supra.

ADQUIRENTES: VALMIR ZEFERINO DA ROSA, inscrito no CPF sob n. 807.508.429-20, portador do documento de identificação - RG n. 2.743.948 SESP/SC, brasileiro, técnico de qualidade, e sua cônjuge, **KELI PERUCHI DORDET DA ROSA,** inscrita no CPF sob n. 050.662.949-02, portadora do documento de identificação - RG n. 4781473 SSP/SC, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/1977, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Ficos, n. 460, casa, bairro Saturno, Forquilha/SC.

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças (**Contrato n. 9238577**), com força de

Continuação da matrícula nº Folha

84.771

03V

CNM

104174.2.0084771-53

escritura pública, emitido em 18.03.2025, na cidade de São Paulo/SP, expedido pelo Banco Bradesco S.A., **esse imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 690.000,00**, sendo R\$ 140.000,00 de recursos próprios, e R\$ 550.000,00 mediante financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$5.550,00, em data de 21.03.2025, no Nu Pagamentos - IP, autenticação n. E18236120202503211424s11c287e6e1, Nosso Número: 14999000024964847-8, referente à avaliação fiscal de R\$ 690.000,00, mediante a guia n. 2026/2025. O transmitente apresentou as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União n. 5C53.2A20.641F.CA58 apresentada, e certidão de inteiro teor, 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: 396.792 em 20/03/2025. Emolumentos: R\$ 2.507,50. ISS: R\$ 125,38. FRJ: R\$ 569,95.** (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: HKI12102-1B9T.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 28/03/2025 14:04:52.

GC

R-11-84.771 - 28 de março de 2025. Alienação fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: VALMIR ZEFERINO DA ROSA, e sua cônjuge, **KELI PERUCHI DORDET DA ROSA**, já qualificados no "R-10" supra.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ n. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco/SP.

Conforme o instrumento particular já especificado no "R-10" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, **em garantia de dívida no valor de R\$ 550.000,00**. Forma de pagamento: débito em conta. Prazo de reembolso: 270 meses. Valor da taxa de avaliação, reavaliação e subst. garantia na data do contrato: R\$ 1.394,39. Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 8.317,04. Taxa de juros nominal e efetiva: 11,2964% a.a., e 11,9000% a.a. CET - Custo Efetivo Total: 14,47%. Seguradora: Bradesco Auto Re Cia de Seguros. Seguro mensal morte/invalidéz permanente: R\$ 615,00. Seguro mensal danos físicos imóvel: R\$ 43,29. Valor da taxa de administração de contratos - cobrança mensal: R\$ 25,00. Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 9.000,33. Data prevista para vencimento da primeira prestação: 02.05.2025. Sistema de amortização: PRICE. Taxa de abertura de crédito: R\$ 0,00. Foro eleito: Criciúma/SC. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 787.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Maria do Carmo de Toledo Afonso

OFICIAL

CNM

Continuação da matrícula nº

84.771

Folha

04F

104174.2.0084771-53

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: 396.792 em 20/03/2025. Emolumentos:** R\$ 2.357,50. **ISS:** R\$ 117,88. **FRJ:** R\$ 535,85. (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:** HKI12103-SLAO. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 28/03/2025 14:04:55.

GC

Av-12-84.771 - 28 de março de 2025. Averbação de pacto antenupcial.

O pacto antenupcial de **VALMIR ZEFERINO DA ROSA** e **KELI PERUCHI DORDET DA ROSA**, referente ao regime da **comunhão universal de bens**, foi registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Forquilha/SC, no Livro 3-RA, sob n. **2.458. Protocolo: 396.792 em 20/03/2025. 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:** HKI12104-C70E. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 28/03/2025 14:04:58.

GC

Av-13-84.771 - 09 de janeiro de 2026. Averbação do CEP.

Averba-se que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88.818-276**, conforme consulta ao site dos correios. **Protocolo: 409.693 em 10/12/2025. Emolumentos:** não incidentes. **ISS:** não incidentes. **FRJ:** não incidentes. (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:** HQZ97768-V7T5. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 09/01/2026 17:18:57.

ICFL

Av-14-84.771 - 09 de janeiro de 2026. Consolidação de propriedade.

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: BANCO BRADESCO S.A, já qualificado no "R-11" 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\$ 15.740,00, em data de 15.12.2025, no Bradesco, autenticação bancária nº 1840562508508104313910700, Nosso Número: 14999000025217096-6, referente

Continuação da matrícula nº Folha

84.771

04V

CNM

104174.2.0084771-53

à avaliação fiscal de R\$ 787.000,00, mediante a guia nº 8507/2025. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 409.693 em 10/12/2025. Emolumentos: R\$ 1.369,93. ISS: R\$ 68,50. FRJ: R\$ 311,38.** (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: HQZ97769-EDI0.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 09/01/2026 17:19:00.

ICFL

Av-15-84.771 - 24 de fevereiro de 2026. Leilão Negativo.

Conforme requerimento datado de 17.02.2026, instruído de Auto Negativo em Primeira Praça e Auto Negativo em Segunda Praça, datados, respectivamente, de 12.02.2026 (primeiro leilão) e 13.02.2026 (segundo leilão), ambos lavrados por Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, Leiloeiro Oficial, averba-se que o primeiro e o segundo leilão restaram **negativos**, ficando o imóvel na propriedade de Banco Bradesco S.A., já qualificado no "R-11" supra. **Protocolo: 412.475 em 20/02/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. ISS: R\$ 6,20. FRJ: R\$ 28,20.** (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: HRA23257-OPUA.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 24/02/2026 16:04:44.

MVPC

Av-16-84.771 - 24 de fevereiro de 2026. Cancelamento de Alienação Fiduciária.

Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento da alienação fiduciária, firmado pelo Banco Bradesco S.A., datado de 17.02.2026, **faço o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante no "R-11" supra. Protocolo: 412.475 em 20/02/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. ISS: R\$ 6,20. FRJ: R\$ 28,20.** (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: HRA23258-UWA4.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 24/02/2026 16:04:49.

MVPC