

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ABELARDO LUZ**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MARINA HACK MARTINI - OFICIAL**  
**SOLANGE MARTINI GUERRA - OFICIAL SUBSTITUTA**  
**LIVRO Nº DOIS                      REGISTRO GERAL                      FLS. 1**

**MATRÍCULA Nº 9.314****Abelardo Luz, 23 de Maio de 2014**

**IMÓVEL:** O lote sob nº 15, da quadra nº 08, do Loteamento Residencial "Jardim América", com área de 318,00m<sup>2</sup> (trezentos e dezoito metros quadrados), perímetro urbano de Abelardo Luz - SC, localizado na Rua Espírito Santo, distante 52,15 m, da esquina com a Rua Renato Adolfo Begnini, que conforme planta, memorial descritivo e ART do engenheiro civil Eliseu Mattje CREA-SC nº 008535-1, tem a seguinte descrição: Inicia-se o perímetro no marco M20, localizado na Rua Espírito Santo, distante 52,15m, da esquina com Rua Renato Adolfo Begnini, com o ângulo interno de 90°00'00", na distância de 26,50m, confrontando com o lote 14, da mesma quadra, até o marco M30; Deste segue com o ângulo interno de 90°00'00", na distância de 12,00m, confrontando com o lote 06, da mesma quadra, até o marco M31; Deste segue com ângulo interno de 90°00'00", na distância de 26,50m, confrontando com o lote 16, da mesma quadra, até o marco M19; Deste segue com ângulo interno de 90°00'00", na distância de 12,00m, confrontando com a Rua Espírito Santo, até o marco M20. Início descrição.

**PROPRIETÁRIA:** INCORPORADORA AMÉRICA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.523.366/0001-07, com sede na Rua Independência, nº 568, sala nº 02, Centro, Maravilha - SC, CEP nº 89.874-000.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 8.919 Livro 02 deste Ofício.

**PROTOCOLO:** Nº 33.732 de 23/10/2013. Emolumentos R\$5,90. A Oficial Substituta (Solange Martini Guerra):

AV.1-9.314, de 10 de Novembro de 2021.

**INSERÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E DADOS DO IMÓVEL.** Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada, constante no item nº 5.3 da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 21/10/2021, às folhas nº 013 à 015, do Livro nº 118, do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz/SC, para constar que o imóvel da presente matrícula possui cadastro imobiliário sob nº 01.03.08JA.0015.000, e consta como logradouro Rua Espírito Santo, nº 473, Bairro Santa Luzia, em Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, conforme consta na escritura. Não incide Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, não há valor monetário atribuído ao ato (artigo 3-A da Lei Estadual nº 8.067 de 1.990 c/c Resolução 10/2020-CM).

**PROTOCOLO:** Nº 46.481 de 25/10/2021. Emolumentos R\$99,56. Selo de fiscalização: GIB94627-04B7, R\$2,82. A Escrevente (Patrícia Antonelli Motta):


R.2-9.314, de 10 de Novembro de 2021.

**COMPRA E VENDA.** Procede-se ao presente registro com fundamento no artigo nº 167, I, "29" da Lei Federal nº 6.015/73 e conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 21/10/2021, às folhas nº 013 à 015, do Livro nº 118, do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz/SC, para constar que **INCORPORADORA AMÉRICA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade empresária limitada, CNPJ nº 10.523.366/0001-07, com sede na Rua Independência, nº 568, sala nº 02, Centro, em Maravilha/SC, CEP: 89.874-000, NIRE 42 2 0422655-9, neste ato representada por seu sócio administrador Alexsandro Cristiano Vendruscolo, CPF nº 029.274.779-90, nos termos da escritura, **VENDEU** pelo preço de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), o imóvel da presente matrícula para **CAROL SACHET DA SILVA**, CPF nº 078.390.519-01, RG nº 5.879.491 SSP/SC, brasileira, solteira, nascida em 26/10/1999, nos termos da certidão de nascimento do Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Xanxerê/SC, assinada eletronicamente em 14/10/2021 e materializada na mesma data pela Escritania de Paz do Município de Bom Jesus Comarca de Xanxerê/SC, que declara não conviver em união estável, estudante, residente e domiciliada na Linha São Luiz, s/nº, Interior, em Xanxerê/SC, CEP: 89.820-000. Apresentação das certidões negativas e dispensas, relativas à transmitente e ao imóvel, conforme consta na escritura. Devidamente recolhido o Imposto de

Vide verso

**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 9.314.R.2****FLS. 1 verso**

Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), guia sob nº 2629/2021, no valor de R\$1.500,00, em favor do Município de Abelardo Luz/SC, e o Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ), guia nº 5800276519, no valor de R\$225,00, em favor do TJSC, ambos em data de 19/10/2021, incidentes sobre o valor da compra e venda de R\$75.000,00, conforme consta da escritura. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), será cumprida no prazo regulamentar (art. 460 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina).

PROTOCOLO: Nº 46.481 de 25/10/2021. Emolumentos R\$819,04. Selo de fiscalização: GIB94629-9VNQ, R\$2,82. A Escrevente (Patrícia Antonelli Motta): 

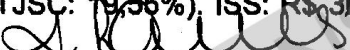
R.3-9.314, de 29 de abril de 2022.


**COMPRA E VENDA.** Procedeu-se ao presente registro com fundamento no artigo nº 167, I, "29" da Lei Federal nº 6.015/73 e conforme ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada em 17/11/2021, às folhas 100/101v do Livro nº 118 do Tabelionato de Notas de Abelardo Luz/SC, para constar que CAROL SACHET DA SILVA, CPF nº 078.390.519-01, RG nº 5.879.491 SSP/SC, brasileira, solteira, nascida em 26/10/1999, nos termos da certidão do assento de nascimento do Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Xanxerê/SC, assinada eletronicamente em 14/10/2021 e materializada na mesma data pela Escritania de Paz do Município de Bom Jesus Comarca de Xanxerê/SC, estudante, que declarou não conviver em união estável, residente e domiciliada na Linha São Luiz, s/nº, Interior, em Xanxerê/SC, CEP: 89.820-000, VENDEU pelo preço de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), o imóvel da presente matrícula para FÁBIO VINÍCIUS ALBERICI, CPF nº 023.130.549-42, RG nº 3.209.583 SSP/SC, e seu cônjuge KÉRCIA LILIAN BOIANI ALBERICI, CPF nº 048.694.029-20, RG nº 4.244.744 SSP/SC, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 21/11/2009, nos termos da certidão do assento de casamento da Escritania de Paz de Ipuçu/SC, expedida em 21/10/2021, brasileiros, ele empresário, nascido em 21/11/1977, ela empresária, nascida em 27/06/1984, residentes e domiciliados na Rua Juvenal Bandeira, nº 529, Centro, em Bom Jesus/SC, CEP: 89.824-000. Apresentação das certidões: negativas e dispensas, relativas a transmitente e ao imóvel, conforme consta na escritura. Apresentou nesta serventia: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 25/10/2022, Cod: 3463.B544.B6A1.857C; Certidão Negativa Municipal nº 894/2022, válida até 27/07/2022. Devidamente recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) guia sob nº 2646-2021 no valor de R\$1.500,00, em favor do Município de Abelardo Luz, e o Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) guia nº 5800296222, no valor de R\$225,00, em favor do TJSC, ambos em 05/11/2021, incidentes sobre o valor da compra e venda de R\$75.000,00, conforme consta da escritura. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), será cumprida no prazo regulamentar (art. 460 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina).

PROTOCOLO: Nº 47.271 de 25/04/2022. Emolumentos R\$814,41. Selo de fiscalização: GLG21962-U4LX, R\$3,11. A Escrevente Substituta: (Cleusa Maria Domanski): 

**R-4-9.314 - Abelardo Luz/SC - 05/12/2024. COMPRA E VENDA. OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **TRANSMITENTES:** FÁBIO VINÍCIUS ALBERICI, inscrito no CPF sob nº 023.130.549-42, RG nº 3.209.583 SSP/SC, e seu cônjuge, KÉRCIA LILIAN BOIANI ALBERICI, inscrita no CPF sob nº 048.694.029-20, RG nº 4.244.744 SSP/SC, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos residentes e domiciliados na Rua Juvenal Bandeira, nº 529, Centro, em Bom Jesus/SC. **ADQUIRENTE:** ALICIA FROZZA COUSSEAU, inscrita no CPF sob nº 071.669.879-01, CNH nº 06173666785 DETRAN/SC, brasileira, solteira, secretária municipal, residente e domiciliada na Rua João Tonial, nº 368, Bairro Jardim Itália, em Bom Jesus/SC. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). Apresentou nesta serventia a Certidão Negativa Imobiliária nº 4017/2024, emitida pelo município de Abelardo Luz/SC, em 23/10/2024, válida até 21/01/2025, com código de controle da certidão: C244017N9968D97; as Certidões de Inteiro Teor, de Ônus e de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias, extraídas da matrícula nº 9.314, emitidas em 21/09/2024, e o recolhimento do ITBI,

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ABELARDO LUZ****ESTADO DE SANTA CATARINA - CNS 107870****MARINA HACK MARTINI - OFICIAL****CARLOS HENRIQUE BOECHAT DA SILVA - OFICIAL SUBSTITUTO****LIVRO Nº DOIS - FLS. 02****REGISTRO GERAL****CNM - 107870.2.0009314-21****MATRÍCULA Nº 9.314**

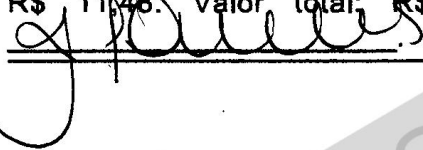
guia sob nº 4206-2024, pago em 12/11/2024, no valor de R\$2.320,00, incidente sobre o valor de R\$116.000,00. EMITIDA A DOI, que será remetida no prazo regulamentar. Protocolo nº 51.713, de 12/11/2024. Emolumentos: R\$ 1.209,10. Selo de fiscalização: HHS31434-689X - Valor do FRJ: R\$ 274,82 (FUPESC: 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\$ 36,27. Valor total: R\$ 1.520,19. Dou fé. Patrícia Antonelli Motta – Escrevente: 

**R-5-9.314** - Abelardo Luz/SC - 05/12/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. OBJETO: o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. **TÍTULO**: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, datado de 13/09/2024. **DEVEDORA/FIDUCIANTE**: **ALICIA FROZZA COUSSEAU**, já qualificada no ato anterior. **CREDORA FIDUCIÁRIA**: **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 52.568.821/0001-22, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco/SP. **DA CONFISSÃO DA DÍVIDA**: Número da Cota: 119; Número do Grupo: 0922; Valor da carta de crédito: R\$115.678,91; Data de Contemplação: 12/07/2023. A devedora fiduciante confessa dever à credora fiduciária, do percentual que falta para amortizar o saldo remanescente, equivalente a R\$105.606,19, o qual será reajustado anualmente na forma prevista no contrato de adesão, pelo Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, sobre o qual também incidirão as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, não havendo incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, exceto os juros e multas no caso de inadimplemento das parcelas vincendas, contratualmente previstos. **FORMA DE PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS**: O pagamento das parcelas será efetuado conforme a opção da Devedora Fiduciante constante do Contrato de Adesão. Percentual para amortizar o saldo remanescente: 76,8429%; Prazo para reembolso: 146 meses; Percentual da prestação: 0,6474%; Valor da Parcela: 723,37; Data de vencimento da próxima prestação: 10/10/2024. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO**: 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO**: para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei nº 9.514/1997, o valor de avaliação do presente imóvel é de R\$116.000,00. Demais condições: As do instrumento. Observação: (1) devido ao presente registro, de acordo com o art. 22 da Lei nº 9.514/1997, a credora passa a ser a detentora da propriedade fiduciária do presente imóvel, até que seja extinta a obrigação contratada; (2) é de responsabilidade das partes a verificação do cumprimento dos requisitos legais atinentes às eventuais outras espécies de garantias constantes no título, inclusive quanto à respectiva constituição. Apresentou os mesmos documentos do ato anterior. Protocolo nº 51.713, de 12/11/2024. Emolumentos: R\$ 1.115,99. Selo de fiscalização: HHS31435-37JS - Valor do FRJ: R\$ 253,66 (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\$ 33,48. Valor total: R\$ 1.403,13. Dou fé. Patrícia Antonelli Motta – Escrevente: 

**Av-6-9.314** - Abelardo Luz/SC - 05/12/2024. **AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÃO LEGAL - CONSÓRCIO** - Procedem-se a esta averbação para constar que ficam os direitos reais existentes na presente matrícula, nos termos do art. 5º, § 7º da Lei Federal nº 11.795/2008, isolados do patrimônio da administradora do consórcio, anteriormente mencionada, não respondendo direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora. Protocolo nº 51.713, de 12/11/2024. Emolumentos: Isentos (artigo nº 45 da Lei Federal nº 11.795/2.008 c/c artigo nº 723 CNFE/TJSC). Selo de fiscalização:

**CONTINUAÇÃO MATRÍCULA 9.314 - FLS.02 verso / CNM - 107870.2.0009314-21**HHS31436-797N. Dou fé. Patrícia Antonelli Motta – Escrevente: 

**Av-7-9.314 - Abelardo Luz/SC - 22/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Procede-se a esta averbação com fundamento no artigo nº 26 da Lei Federal nº 9.514/97 c/c artigo nº 889, do CNFE/TJSC, e conforme requerimento firmado em 25/09/2025, instruído com a certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, datada de 20/08/2025, para constar que face ao inadimplemento de **ALICIA FROZZA COUSSEAU**, CPF sob nº 071.669.879-01, já qualificada, é consolidada a propriedade da presente matrícula em nome da fiduciária **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, CNPJ nº 52.568.821/0001-22, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco/SP, sendo referido imóvel avaliado para efeitos fiscais em R\$116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), conforme guia de ITBI sob nº 4498-2025, no valor de R\$2.320,00, devidamente quitada em 19/09/2025, em favor do município de Abelardo Luz/SC. **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. EMITIDA A DOI, que será remetida no prazo regulamentar. Protocolo nº 53.251, de 25/09/2025. Emolumentos: R\$ 382,44. Selo de fiscalização: HQN67576-JPO5, HQN67577-DKAY - Valor do FRJ: R\$ 86,92 (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\$ 11,46. Valor total: R\$ 480,84. Dou fé. Patrícia Antonelli Motta – Escrevente:



PARA SIMPLES  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO