



Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FLS: 01**

**MATRÍCULA: 53.184 - DATA: 17/03/2020**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento n. 303 do Bloco 08:** localizado no segundo pavimento do "Residencial Premier", na Rua Projetada 02, n. 457, com as seguintes confrontações: Norte: com área externa de uso comum; Sul: com o apartamento 304 do bloco 08; Leste: com área externa de uso comum; Oeste: com área de circulação. **Pertence ao APARTAMENTO 303 DO BLOCO 08**, as seguintes áreas: ÁREA PRIVATIVA 52,850m²; ÁREA DE USO COMUM 8,8683m²; ÁREA REAL TOTAL 61,718m²; FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO 71,68015m² ou 0,450729%. O referido Edifício foi construído no terreno urbano, situado na Rua Projetada 02, na localidade de Primeira Linha Sangão, Município e Comarca de Içara-SC, com a área de 15.903,16m² (quinze mil e novecentos e três metros e dezesseis decímetros quadrados), correspondente a área n. 02-B, com as seguintes medidas e confrontações: Norte, 119,00 metros com Cesca Construções Eireli (Matrícula 44.463); Sul, 119,00 metros com Tarcísio Bonifácio (Matrícula 32.417/32.418); Leste, 133,64 metros com Tatiane Guizzo Padoin Domingos (Matrícula 51.444) e ao Oeste, 133,64 metros com Rua Projetada 02.

**PROPRIETÁRIO: CESCA CONSTRUÇÕES EIRELI EPP**, empresa individual de responsabilidade limitada, CNPJ n. 18.875.742/0001-26, com sede na Rua José do Patrocínio, n. 625, Centro, em Criciúma-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n. 44.464, livro n. 02, fls: 01, de 14/02/2014, deste Ofício. Protocolo n. 132.827, de 18/02/2020. Emol. R\$ 8,30. ISSQN: R\$ 0,41. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

**AV.-1/53.184 - DATA: 09/06/2021**  
**AVERBAÇÃO OBJETIVA.** Conforme requerido no Contrato nº 10157785008, emitido por ITAÚ UNIBANCO S.A. em 20 de abril de 2021, certifico que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município de Içara-SC, sob nº **697899**. Inscrição Imobiliária nº **01.08.058.0450.123**, conforme consta na Certidão Negativa de Débitos nº 0058484 de 07 de junho de 2021, emitido pela Prefeitura Municipal de Içara-SC, arquivada neste Ofício. Protocolo nº 139.925 de 12 de Maio de 2021. Emol. R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDO13839-1GFQ- R\$ 2,82. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

- segue na F. 1v -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 53.184

FLS: 1v

R.-2/53.184

DATA: 09/06/2021

**COMPRA E VENDA.** Transmitente(s): CESCA CONSTRUÇÕES EIRELI, CNPJ 18.875.742/0001-26, com sede na Rua José do Patrocínio, nº 625, Centro, em Criciúma-SC, representada por VANDRESSA SALVADOR CESCA, RG nº 4.276.399-SSP-SC, CPF 042.423.449-10, brasileira, solteira, maior, empresária, com endereço comercial na Rua José do Patrocínio, nº 625, Centro, em Criciúma-SC. Adquirente(s): JOSUÉ FORMENTIN, RG nº 7390317 SSP/SC, CPF 117.685.619-74, brasileiro, solteiro, nascido em 02/01/1997, operador de espargidor, residente e domiciliada na Rua dos Coqueiros, nº 155, São João, em Criciúma-SC, o qual declara não viver em união estável. Forma do Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10157785008, com caráter de escritura pública de 20 de abril de 2021. Objeto: O imóvel desta matrícula. Valor da Compra e Venda: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Valor para Fins Fiscais: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Valor para Fins de Leilão: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 1.400,00 em 27/05/2021, Ag. Banco Bradesco, Boletim nº 14000000000005298-7. Recolhido o F.R.J. no valor de R\$ 105,00 em 02/06/2021, Banco Bradesco, Boletim nº 5800112217. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Secretaria da Receita Federal do Brasil, Contrato Social e Certidão Simplificada devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC; Certidão Negativa de Débitos Municipais n. 0058484, expedida em 07/06/2021, emitido pela Prefeitura Municipal de Içara-SC. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. É importante observar, que este ato extrajudicial ocorre com estrita atenção para as regras e os cuidados estabelecidos pelas autoridades de saúde no contato com o público, que dentre várias medidas emergenciais de prevenção pública coletiva, visa não agravar a disseminação do coronavírus (COVID-19), conforme consta determinado na respaldada Circular n. 64, de 18 de março de 2020 e na Circular n. 73 de 24 de março de 2020, ambas da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina (CGJ/SC). Protocolo nº 139.925 de 12 de Maio de 2021. Emol. R\$ 964,06. Selo de fiscalização GDO13840-W5HF- R\$ 2,82. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

R.-3/53.184

DATA: 09/06/2021

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Devedor(es)/ Fiduciante(s): JOSUÉ FORMENTIN, RG nº 7390317 SSP/SC, CPF 117.685.619-74, brasileiro, solteiro, nascido em 02/01/1997, operador de espargidor, residente e domiciliada na Rua dos Coqueiros, nº 155, São João, em Criciúma-SC, o qual declara não viver em união estável. Credor(a): ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, representado por: Ana Paula Rocha Alves, RG nº 33.938.991-6, CPF 344.912.848-57, brasileira, solteira, gerente e Barbara Cristina Oliveira Silva, RG nº 41.870.339-5, CPF 421.347.728-24, brasileira, solteira, administradora, ambas com endereço comercial na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, conforme Procuração lavrada em 23/04/2020, no Livro nº 5.222, Páginas 395/397, no 13º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, devidamente confirmada. Forma do Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem

- segue na F. 2 -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 161.302. 30/07/2024 às 08:09:16.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por LARISSA ABEL CRISPIM (080.166.739-96)

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 53.184

FLS: 2

Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10157785008, com caráter de escritura pública de 20 de abril de 2021. **Objeto:** O imóvel desta matrícula. 2 - PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL - R\$ 175.000,00. Valor total - R\$ 175.000,00. 3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL: a) Recursos próprios: R\$ 35.000,00; c) Recursos do financiamento: R\$ 140.000,00. 4 - FINANCIAMENTO: a) Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: R\$ 140.000,00; b) Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 3.420,00 - Despesas acessórias ao financiamento: R\$ 3.420,00 - Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$ 3.420,00; c) Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 143.420,00. 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a) Taxa efetiva anual de juros: 5.9150%; a.1) Taxa nominal anual de juros: 5.7604%; a.2) A taxa de juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3.9900% a.a e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. b) Taxa efetiva mensal de juros: 0,4800%; b.1) Taxa nominal mensal de juros: 0.4800%; b.2) A taxa de juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0.3265% a.m e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança. d) Prazo de Amortização (número de prestações): 360 meses; e) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; f) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; g) Data de vencimento da primeira prestação: 20/05/2021; h) Data de Vencimento da última prestação: 20/04/2051. i) Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; j) Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 6.8900%; k) Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 0.5600%; l) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00. 6 - VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: R\$ 1.136,32; a) Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 398,38; b) Valor dos juros: R\$ 688,47; c) Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 14,78; d) Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 9,69; Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00. 7- VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$ 140.000,00. 10- SEGURO HABITACIONAL - a) Seguradora: ITAU SEGUROS S.A.; b) JOSUÉ FORMENTIN - 100.00%; c) Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 2.0817%. 11 - ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. 12- PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias. 13 - VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: R\$ 175.000,00. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O Comprador aliena

- segue na F. 2v -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias - Protocolo nº 161.302. 30/07/2024 às 08:09:16.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por LARISSA ABEL CRISPIM (080.166.739-96)



Valide aqui este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 53.184

FLS: 2v

fiduciariamente ao Itaú a totalidade do imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o Comprador, neste ato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. O Comprador poderá utilizar o imóvel enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o imóvel ser mantido conservado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como os impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos, devendo o Itaú ser reembolsado em 30 dias caso seja obrigado a realizar qualquer pagamento. FORO DE ELEIÇÃO - Para resolver os conflitos decorrentes deste contrato, as partes elegem o foro da situação do Imóvel. As partes se obrigam as demais cláusulas e condições do contrato. Protocolo nº 139.925 de 12 de Maio de 2021. Emol. R\$ 680,18 (1/2). Selo de fiscalização: GDO13847-9J/16- R\$ 2,82. Dou fé. \_\_\_\_\_  
MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Designada:

**AV.4-53.184:** - 29 de julho de 2024. - **Escrituração Eletrônica.**

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 161.302, 12 de julho de 2024. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HEY09096-XOZE. Dou fé. Cheila Cristina da Silveira Martins - Escrevente: \_\_\_\_\_



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias - Protocolo nº 161.302. 30/07/2024 às 08:09:16.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por LARISSA ABEL CRISPIM (080.166.739-96)



Valide aqui  
este documento



## **REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

Livro nº 2

## **REGISTRO GERAL**

Ficha 03

Matrícula nº 53.184

Data: 29 de julho de 2024

CNM: 108084.2.0053184-30

**AV.5-53.184:** - 29 de julho de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Proprietário consolidado: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo-SP. Tendo em vista a constituição em mora do devedor fiduciário e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. ITBI: recolhimento realizado pela avaliação de R\$ 175.000,00, mediante a guia nº 14000000000011828-7. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 161.302, 12 de julho de 2024. Emolumentos: R\$ 510,81. FRJ: R\$ 116,10 - (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\$ 25,54. Total: R\$ 652,45. Selo de fiscalização: HEY09136-ZAKZ. Dou fé. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 29/07/2024 17:43:26

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

IÇARA - SANTA CATARINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

**Validade: 30 dias** - Protocolo nº 161.302. 30/07/2024 às 08:09:16.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por LARISSA ABEL CRISPIM (080.166.739-96)



Valide aqui  
este documento



**REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC**

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro  
Av. Dílcio Esmael da Silva, 146 - Centro  
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562  
riicara.com.br

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
**Matrícula n°: 53.184 (até R/Av-3)**

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Içara/SC, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Içara/SC, 30 de julho de 2024.

Documento assinado digitalmente por  
Larissa Abel Crispim - Escrevente

Cheila Cristina da Silveira Martins - Escrevente

**Emolumentos: R\$ 0,00**

**Total: R\$ 0,00**



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**HEY09145-M6PK**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L43GH-YC6KH-MPYJG-8DRNR>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado