



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 53.075

CNM: 104497.2.0053075-65

MATRÍCULA Nº 53.075

Data: 05/08/2013

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento nº 303, localizado no 3º pavimento do bloco C, do Condomínio Residencial Jomar, e sua respectiva vaga de garagem nº 45, o qual contém área privativa de 65,325m², área de uso comum de 6,885m², área total construída de 72,21m², correspondendo à fração ideal de 0,501% do terreno de 14.380,32m², onde está construído referido condomínio, localizado na rua José Luiz Marcelino, nº 472, bairro Cordeiros, Itajaí/SC.

PROPRIETÁRIA: PLANTA E OBRA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.376.908/0001-02, com sede na avenida Brasil, nº 1.690, bairro Tonial, Xanxerê/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob o assento R-2 da matrícula nº 42.133, de 11/03/2008.

Protocolo nº 139.822, de 07/06/2013.

Emol.: R\$5,55.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-1-53.075. Itajaí, 05 de agosto de 2013.

VAGA DE GARAGEM DE USO COMUM E INDETERMINADO: Certifico, fundamentado na ABNT NBR 12721:2006, itens 3.7.2.2.3 e 3.7.2.4, e com esteio nas disposições estabelecidas no memorial de especificação e incorporação de condomínio, e no Quadro IV-B do empreendimento, que a vaga de garagem mencionada na presente matrícula e sua área restaram especificadas como área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim compreendida como área coberta e/ou descoberta de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade, à qual, efetivamente, foi atribuído direito de uso de vaga vinculado ao apartamento retro descrito, sendo aludida área do estacionamento concretamente tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Portanto, em decorrência do aqui explicitado, e com a finalidade de assegurar a devida publicidade, certifico que a vaga de garagem citada nesta tábua imobiliária não corresponde à área de vaga de garagem como unidade autônoma e tampouco como área de vaga de garagem privativa acessória. O referido é verdade e dou fé.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-2-53.075. Itajaí, 25 de outubro de 2013.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Conforme requerimento contido na escritura pública objeto do registro R-4 e conforme Décima

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: 104497.2.0053075-65

MATRÍCULA Nº 53.075

CONTINUAÇÃO

Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social, de 23/08/2013, devidamente registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina em 26/08/2013, sob o nº 20132332965, e apresentação de Certidão Simplificada da JUCESC, emitida em 28/08/2013, certifico que a proprietária alterou sua razão social para **PLANTA E OBRA CONSTRUÇÃO LTDA.** O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 141.760, de 12/09/2013.

Emol.: R\$75,30; Selo de fiscalização: DGL62422-OYAZ - R\$1,35.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-3-53.075. Itajaí, 25 de outubro de 2013.

PERÍMETRO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA/CADASTRO: Conforme requerimento contido na escritura pública objeto do registro R-4, acompanhado da certidão nº 2695/2013, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Itajaí/SC, em 03/10/2013, certifico que os números da inscrição imobiliária e do cadastro do imóvel objeto desta matrícula, situado no perímetro **urbano**, são respectivamente **203.041.01.0265.139.000** e **804756**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 141.760, de 12/09/2013.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: DGL62448-T4Q1 - Nihil.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-4-53.075. Itajaí, 25 de outubro de 2013.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda, datada de 11/09/2013, livro nº 535, fls. 133 à 147; e escritura pública de rerratificação de ofício, datada de 03/10/2013, livro nº 537, fls. 038 e 039, ambas lavradas no 1º Tabelionato de Notas e Protestos desta Comarca.

Outorgante: **Planta e Obra Construção Ltda.**, já qualificada.

Outorgada: **M7 PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.323.410/0001-15, com sede em rua Hercílio Luz, nº 338, bairro Centro, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor: R\$669.697,08 (tendo sido atribuído o valor de R\$25.757,58 para cada imóvel objeto das matrículas 53.033, 53.040, 53.053, 53.055, 53.060, 53.071, 53.073, 53.074, 53.075, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.092, 53.093, 53.098, 53.101, 53.103, 53.104, 53.118, 53.121, 53.124, 53.127, 53.131, 53.135 e 53.137).-

Valor impugnado pelo prefeitura para fim de cálculo de ITBI: R\$971,268,66 (tendo sido atribuído o valor de R\$43.469,35 para cada imóvel objeto das matrículas 53.053, 53.055, 53.060, 53.098, 53.101, 53.103 e 53.104; R\$35.077,64 para cada imóvel objeto das matrículas 53.033, 53.040, 53.071, 53.073, 53.074,

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: 104497.2.0053075-65

MATRÍCULA Nº 53.075

FOLHA 02

53.075, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.092, 53.093, 53.118, 53.121, 53.124 e 53.127; e R\$35.246,99 para cada imóvel objeto das matrículas 53.131, 53.135 e 53.137).-

ITBI pago na Caixa Econômica Federal S.A. e Caixa Econômica Federal (Loterias Caixa), em 06/09/2013 e 09/09/2013, no valor total de R\$19.425,35, autenticações:

CEF041606092013139790007103,	CEF041606052013115790006858,
CEF041606092013136790007075,	CEF041606092013133790007028,
CEF041606092013132790007016,	CEF041606092013134790007044,
CEF041606092013131790007005,	CEF041606092013130790006990,
CEF041606092013129790006985,	CEF041606092013128790006976,
CEF041606092013127790006966,	CEF041606092013116790006862,
CEF041606092013135790007061,	CEF041606062013126790006959,
CEF041606092013124790006942,	CEF041606092013137790007082,
CEF041606092013138790007094,	CEF041606092013119790006883,
CEF041606092013117790006869,	CEF041606092013125790006948,
CEF041606092013120790006900,	CEF041606092013118790006873,
CEF041606092013123790006937,	CEF041606092013122790006913,
CEF041606092013121790006908 e 253-442725408-9.-	

Valor declarado pela parte para fins de cálculo de FRJ e Emolumentos: R\$2.220.000,00 (tendo sido atribuído o valor de R\$100.000,00 para cada imóvel objeto das matrículas 53.053, 53.055, 53.060, 53.098, 53.101, 53.103 e 53.104; e R\$80.000,00 para cada imóvel objeto das matrículas 53.033, 53.040, 53.071, 53.073, 53.074, 53.075, 53.084, 53.085, 53.086, 53.088, 53.092, 53.093, 53.118, 53.121, 53.124, 53.127, 53.131, 53.135 e 53.137).-

FRJ pago na Caixa Econômica Federal (Internet Banking), em 09/09/2013, no valor de R\$4.540,00, código da operação: 00285739, chave de segurança: SSP9X1WKAHP830LS, boleto nosso número 0000.50020.0954.5317.-

A cópia deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título (art. 793 do CNCGJSC): certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral; certidão negativa de débitos municipais, emitida pelo Município de Itajaí; certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho - TST; certidão simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina. Foram cumpridas as disposições da Lei nº 7.433/85 e do Decreto nº 93.240/86. Deixo de mencionar as certidões negativas de tributos incidentes sobre o referido imóvel, assim como as certidões de ações e feitos ajuizados da Distribuição das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, por ter a parte interessada dispensado a apresentação das mesmas, no próprio

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: 104497.2.0053075-65

MATRÍCULA Nº 53.075

CONTINUAÇÃO

título, assumindo expressa responsabilidade sobre esse fato (art. 794, caput, do CNCGJSC). A DOI foi emitida hoje e será transmitida à Receita Federal. O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 141.760, de 12/09/2013.

Emol.: R\$429,69; Selo de fiscalização: DGL62485-GC05 - R\$1,35.
Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-5-53.075. Itajaí, 11 de agosto de 2015.

COMPRA E VENDA: Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - FGTS com utilização do FGTS da devedora, nº 8.4444.0887485-7, 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; firmado na cidade de Itajaí/SC, em 22/06/2015; e aditivo de 27/06/2015.

Outorgante: **M7 Participações Ltda**, já qualificada; representada por seu sócio **Marcelo Tadeu Cunha**, brasileiro, solteiro, gerente, inscrito no CPF nº 066.960.199-36, portador da cédula de identidade nº 3053996-SSP/SC, residente e domiciliado na avenida Atlântica, nº 4.980, apartamento 202, bairro Centro, Balneário Camboriú/SC.

Outorgada: **LUCILENE DIAS**, brasileira, solteira, gerente, inscrita no CPF nº 066.960.199-36, portadora da cédula de identidade nº 4752595-SSP/SC, residente e domiciliada na avenida José Eugênio Muller, nº 1.190, apartamento 04, bairro Vila Operária, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor: R\$140.000,00, sendo R\$7.000,00 pagos com recursos próprios; R\$7.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$126.000,00 com recursos concedidos pela CEF, conforme financiamento mencionado no registro R-6.-

FRJ isento. ITBI pago na Caixa Econômica Federal, em 03/07/2015, no valor de R\$1.540,00, autenticação: CEF041603072015086790002077, comprovado o pagamento através da certidão de quitação da GR-ITBI pedido nº 55407/2015.-

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; 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 trigésima nona, a dispensa por parte da compradora das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86,

Continua na ficha 3





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: 104497.2.0053075-65

MATRÍCULA Nº 53.075

FOLHA 03

razão pela qual deixaram de ser consignadas neste ato. A DOI foi emitida hoje e será transmitida à Receita Federal. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 153.880, de 10/07/2015.

Emol.: R\$615,58; Selo de fiscalização: DYF88433-9FBR - R\$1,55.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-6-53.075. Itajaí, 11 de agosto de 2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular contido no registro R-5.

Devedora-fiduciante: **Lucilene Dias**, já qualificada.

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 3/4, bairro Asa Sul, Brasília/DF; representada por Ronaldo Adriano Bremm, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF nº 935.606.990-53.

Valor total da dívida: R\$126.000,00; sistema de amortização: SAC; prazo de amortização, em meses: 360; taxa de juros: nominal: 6,6600% a.a., efetiva: 6,8671% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$1.049,29; seguros: R\$26,16; taxa de administração: R\$25,00; total: R\$1.100,45; vencimento do primeiro encargo mensal: 22/07/2015; época do reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima primeira. 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\$140.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-5. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 153.880, de 10/07/2015.

Emol.: R\$501,35; Selo de fiscalização: DYF88434-Y05P - R\$1,55.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-7-53.075. Itajaí, 01 de setembro de 2025.

ESCRITURAÇÃO DIGITAL: Nos termos do art. 653, §§4º, 8º e 9º,

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 MATRÍCULA Nº 53.075

CNM: 104497.2.0053075-65

Ficha n. 03 - verso

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 215.422 de 29/08/2025. Selo de fiscalização: HNX26961-MZIA.

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 53.075

CNM: 104497.2.0053075-65

Ficha n. 04

AV-8-53.075. Itajaí, 12 de junho de 2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Conforme extrato de cadastro de imóvel expedido pela Secretaria da Fazenda do Município de Itajaí/SC e mediante consulta realizada no site oficial dos Correios, certifico que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **88311-300**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 219.776 de 20/05/2026. Selo de fiscalização: HVA01708-C41G.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme o parágrafo único do art. 440-AV do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial].

Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 12/06/2026 13:01:45.

AV-9-53.075. Itajaí, 12 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, consoante obrigação assumida e assentada no registro R-6, em 11/08/2015, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 20/05/2026, instruído com a prova de intimação **(i)** pessoal, por inadimplemento do devedor/fiduciante (consoante protocolo nº 173390, registro nº 172929, Livro B-742, fl. 7, 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), as quais restaram infrutíferas; **(ii)** por meio eletrônico, através do endereço eletrônico indicado em contrato no dia 09/12/2025 e **(iii)** por meio dos editais de intimação publicados em 05/01/2026, 06/01/2026 e 07/01/2026, tendo sido emitida em 16/03/2026 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 215.993, de 01/10/2025) 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\$268.129,86, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto dos registros R-5 e R-6, já atualizado monetariamente.

ITBI no valor total de R\$3.102,51 devidamente quitado,

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 53.075

CNM: 104497.2.0053075-65

Ficha n. 04 - verso

conforme certidão de quitação do ITBI nº 3432/2026 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 219.776 de 20/05/2026. Selo de fiscalização: HVA01709-G0SK.

Emolumentos: R\$769,28; ISS: R\$15,39; Valor do FRJ: R\$174,85 (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\$959,52.

Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 12/06/2026 13:01:48.





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

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 53.075, datada de 05 de agosto de 2013, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 12/06/2026 às 15:45:13

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%):

