



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

MATRÍCULA
100.002

FOLHA
01F

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

CNM: 104174.2.0100002-47

Afonso
OFICIAL

Criciúma, 01 de outubro de 2013

IMÓVEL: Apartamento nº 203A, localizado no **Bloco A**, no 2º pavimento, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO PRETO**, situado na Rua Francisco Budny esquina com a Rua 1482 e Rua 1483, bairro Vila Rica, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 52,080m², área de uso comum de 14,392m², área total construída de 66,472m², e fração ideal no terreno de 1,677% equivalente a 50,7236m² do terreno com área de 3.024,55m². E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com área de uso comum e o Apartamento nº 204A; **SUL**, com terras de Ana Budny de Souza; **LESTE**, com área de uso comum (circulação e escadaria); e **OESTE**, com o Bloco B - Apartamento nº 203B.

PROPRIETÁRIA: **SÔNEGO CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.431.070/0001-79, situada na Rua Aluísio de Azevedo, nº 41, bairro Santa Bárbara, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **9.465** datada de 08.10.1979, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 234.866 em 26/09/2013.** Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

BRU

Av-1-100.002 - 01 de outubro de 2013. Unidade em Construção.

Trata-se de unidade em construção (obra não concluída), pendente de regularização. O presente ônus será cancelado com a averbação da construção (conclusão da obra) e com o registro da instituição do condomínio. **Protocolo: 234.866 em 26/09/2013.** Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

BRU

R-2-100.002 - 01 de outubro de 2013. Hipoteca.

DEVEDOR: **SÔNEGO CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada na abertura da presente matrícula.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

FIADOR: **JAQUELINE FERRARO BENETTON**, brasileira, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação CNH nº 01288394144 DETRAN/SC, inscrita no CPF sob o nº 816.898.539-72, e seu esposo **PAULO CÉSAR BENETTON**, brasileiro, diretor, portador da carteira de identidade nº 451.663 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 579.817.799-87, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Humberto de Campos, nº 419, bairro Pio Corrêa, Criciúma/SC; e **MAURO CESAR SONEGO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 1.931.699 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 833.447.999-91, e sua esposa **FERNANDA GUGLIELMI FAUSTINI SONEGO**, brasileira.

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuma.com.br/
ricriuma@ricriuma.com.br

Pedido:379.330 Data do Pedido:08/04/2024
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org/docs/77TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.010002-47

MATRÍCULA	FOLHA
100.002	01V

ser. público municipal, portadora da carteira de identidade nº 1.937.254 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 802.906.049-15, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Aluísio Azevedo, nº 41, bairro Santa Bárbara, Criciúma/SC.

CONSTRUTORA: SÔNEGO CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.

Conforme Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE Que Entre Si Celebram a Sônego Construções LTDA, e a Caixa Econômica Federal - CAIXA (**Contrato nº 155552731095**), com força de escritura pública, expedido pela Caixa Econômica Federal em 29.08.2013, nesta cidade de Criciúma/SC, o imóvel da presente matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 99.994, 99.998, 99.999, 100.001, 100.005, 100.007, 100.008, 100.009, 100.010, 100.011, 100.012, 100.013, 100.014, 100.015, 100.016, 100.017, 100.021, 100.023, 100.024, 100.026, 100.028, 100.029, 100.031, 100.032, 100.033, 100.035, 100.039, 100.041, 100.042, 100.045, 100.046, 100.047, 100.049, 100.050 e 100.051, foi dado **em primeiro e especial grau de hipoteca** para garantia de dívida no valor de **R\$ 2.710.387,37**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Residencial Ouro Preto. Prazo para Construção: 18 meses. Encargos à vista e na fase da construção: é devida pelo devedor, na data de contratação, a TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento. Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,1098% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,5001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato. Durante a fase da construção o devedor também pagará a TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso; O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários - IOF, no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na Cláusula Segunda deste contrato em se tratando de empreendimento comercial ou misto; Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação

Continua na próxima ficha.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:379.330 Data do Pedido:08/04/2024
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

MATRÍCULA
100.002

FOLHA
02F

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

CNM: 104174.2.0100002-47

Afonso
OFICIAL

de Empreendimento contratado TCCREC, quando for solicitada a reprogramação do cronograma do empreendimento pelo devedor; Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma - TCCRC, quando for solicitada a reformulação do cronograma do empreendimento pelo devedor. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do art. 1484 do Código Civil, fica fixado em **R\$ 3.600.000,00. FRJ:** recolhido juntamente com os imóveis das matrículas supra citadas, na Caixa Econômica Federal, em 19.09.2013, no valor de R\$ 490,00, autenticação: NSU autorização nº 000215490, Nosso Número: 0000.50020.0958.6581. CND de tributos federais: D38F.0611.06A7.3520 apresentada. CND do INSS: 001972013-20001070 apresentada. **Protocolo: 234.548 em 16/09/2013.** Emolumentos: R\$ 399,54. Selo DET90465-4000: R\$ 1,35. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

BRU.

Av-3-100.002 - 26 de novembro de 2013. Cancelamento de Hipoteca.

Procede-se a esta averbação nos termos da cláusula primeira, § primeiro do contrato especificado no "R-4" infra, para constar o **cancelamento da hipoteca do "R-2" supra referente a esta matrícula. Protocolo: 236.337 em 11/11/2013.** Emolumentos: R\$ 75,30. Selo DGP02732-LSZD: R\$ 1,35. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

DMV

R-4-100.002 - 26 de novembro de 2013. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: SÔNEGO CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada na abertura de matrícula.

ADQUIRENTE: JEAN WILLIAN TEIXEIRA NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, fisioterapeuta, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01011482745 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 035.030.879-90, residente e domiciliado na Rua Eduardo King, nº 167, bairro Próspera, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA: SÔNEGO CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada na abertura de matrícula.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida - PRCMV - Recursos do FGTS (**Contrato nº 85552820476**), com força de escritura pública, datado de 23.10.2013, emitido neste município de Criciúma/SC, **a fração ideal**

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuma.com.br/
ricriuma@ricriuma.com.br



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.0100002-47

MATRÍCULA **100.002** FOLHA **02V**

de 1,677%, correspondente à quota de 50,7236m² (unidade futura que corresponderá ao apartamento n° 203A do Bloco A) foi alienada pelo valor de R\$ 99.900,00, sendo R\$ 12.948,00 de recursos próprios, R\$ 0,00 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 2.113,00 de desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e R\$ 84.839,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor da fração ideal do terreno R\$ 5.870,90. **ITBI**: recolhido no valor de R\$ 117,41, referente à avaliação fiscal de R\$ 5.870,90, mediante a guia n° 5292/2013. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 130,42, em data de 11.11.2013, na Caixa Econômica Federal, autenticação: código da operação n° 00297688, Nosso Número: 0000.50020.0972.3582. A transmitente apresentou as certidões fiscais e as de feitos ajuizados. CND do INSS n° 000942013-20001070 apresentada. CND de tributos federais e dívida ativa da união n° D38F.0611.06A7.3520 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **EMITIDA A DOI. Protocolo: 236.337 em 11/11/2013.** Emolumentos: R\$ 401,42. Selo DGP02730-U4QY: R\$ 1,35. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

DMV

R-5-100.002 - 26 de novembro de 2013. Alienação Fiduciária.

DEVENDOR FIDUCIANTE: JEAN WILLIAN TEIXEIRA NASCIMENTO, já qualificado no "R-4" supra.

CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04.

Conforme o instrumento particular já especificado no "R-4" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 84.839,00**. Prazo de Construção: 19 meses. Quantidade de parcelas mensais: 300. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R\$ 626,80. FGAB: R\$ 13,40. Taxa de Administração: R\$ 0,00. Total: R\$ 640,20. Sistema de Amortização: SAM - SIST AMORTIZAÇÃO MISTO. Vencimento do primeiro encargo mensal: De acordo com o disposto na cláusula sétima. Juros: taxa anual nominal de 6,0000% e taxa anual efetiva de 6,1679%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 100.000,00. Prazo de carência: o atraso de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido 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. **Protocolo: 236.337 em 11/11/2013.** Emolumentos: R\$ 344,88. Selo DGP02731-Y9LN: R\$ 1,35. Dou fé. Registradora Substituta Carla Toledo Afonso *Afonso*.

DMV

Continua na ficha 03

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:379.330 Data do Pedido:08/04/2024
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/7TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

Continuação da matrícula nº
100.002

Folha
03F

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

CNM: 104174.2.0100002-47

OFICIAL

Av-6-100.002 - 16 de março de 2015. Cancelamento de unidade em construção.

Cancela-se a averbação de unidade em construção constante do "Av-1" supra, tendo em vista a regularização da obra em virtude da averbação de construção "Av-20" e da instituição de condomínio "R-21", presentes no registro anterior, matrícula nº 9.465. **Protocolo: 253.137 em 06/03/2015.** Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso.

CMS

R-7-100.002 - 27 de maio de 2020. Penhora.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO PRETO.

Executado: JEAN WILLIAM TEIXEIRA NASCIMENTO.

Conforme Termo de Penhora, expedido em 15.05.2020, este imóvel está penhorado no Cumprimento de Sentença - processo nº **5002339-74.2019.8.24.0020**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Ricardo Machado de Andrade. O valor da ação em 29.02.2020 é de R\$ 16.928,98. Depositário fiel: não consta do auto de penhora. Não há incidência do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - **FRJ**, nos termos do artigo 5º, I da Resolução nº 04/2004 do Conselho da Magistratura TJ/SC. **Protocolo: 316.887 em 22/05/2020.** Emolumentos: R\$ 118,00. Selo FUT50799-W49R: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

DBM

Av-8-100.002 - 08 de abril de 2024. Averbação de Cadastro Imobiliário.

Averba-se, a requerimento do interessado, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **983795**, conforme comprova Guia de ITBI nº 790/2024. **Protocolo: 379.330 em 22/03/2024.** 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:** HAT93884-IZPU. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos.

NVVS0

Av-9-100.002 - 08 de abril de 2024. Consolidação de propriedade.

Proprietário consolidado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-5" supra.

Tendo em vista a constituição em mora dos devedor e fiduciante e a

Continua no verso.

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriuciuma.com.br/
ricriuciuma@ricriuciuma.com.br

Pedido:379.330

Data do Pedido:08/04/2024

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO

Registradora de Imóveis

Continuação da matrícula nº Folha

100.002

03V

CNM

104174.2.0100002-47

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\$ 2.346,34, em data de 18.03.2024, na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autenticação mecânica nº 1104 NSU 002047 AUT. 0125, Nosso Número: 23299401, referente à avaliação fiscal de R\$ 117.316,75, mediante a guia nº 790/2024. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 379.330 em 22/03/2024.**

Emolumentos: R\$ 351,03. **ISS:** R\$ 17,55. **FRJ:** R\$ 79,78. (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:** HAT93885-EUOM. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos *[Assinatura]*.

NVVS0

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/7TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ>

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:379.330 Data do Pedido:08/04/2024
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos
CPF: 072.277.659-46



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 100.002, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 08 de abril de 2024.

Emolumentos: R\$ 0,00 FRJ: R\$0,00 ISS: R\$ 0,00 Total: 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%).

Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias.

O referido é verdade e dou fé.

Criciúma, 08 de abril de 2024

Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HAT93896-UUQ7
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - www.ricriciuma.com.br/
ricriciuma@ricriciuma.com.br

Pedido:379.330

Data do Pedido:08/04/2024

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/7TAZY-T7ET5-SBQVQ-467YJ>