



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0036042-66



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

Assinatura

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

Matrícula nº 36042. Itapema, 26 de Agosto de 2014.
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 601, localizado no 8º pavimento do Edifício **RESIDENCIAL LORENZO**, o qual contém área privativa de 161,6600m², área de uso comum de 18,0821m², área total construída de **179,7421m²**, correspondendo à fração ideal de 3,5043% do terreno de 759,00m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 232, nº 176, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.
PROPRIETÁRIA: **GUIDELI & GUIDELI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.964.742/0001-90, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 5174, zona III, Umuarama-PR.
REGISTRO ANTERIOR: M-21251, L-2, Fl. 1, 25/01/2010, deste Ofício. Protocolo nº 62487, de 11/08/2014. Emolumentos: R\$5,90. Selo de fiscalização: DOT08753-Q0ZJ, R\$1,45.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Assinatura

R-1-36042. Itapema, 20 de Fevereiro de 2020.

PENHORA.

EXEQUENTE: **WILSON RINHEL MACEDO**, inscrito no CPF sob nº 022.235.589-17. **EXECUTADO:** **GUIDELI & GUIDELI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**. Conforme Termo de Penhora expedido em data de 23/01/2020, o imóvel desta matrícula está penhorado na execução, processo nº 5000918-25.2019.8.24.0125/SC, da 1ª Vara Cível desta Comarca, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Marcelo Trevisan Tambosi. O valor da causa é de R\$308.057,56. **FRJ:** recolhido sob nosso número 2834.66700.0321.2095, no valor de R\$732,00, junto ao Banco do Brasil, em 18/02/2020, conforme documento nº 21.801, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. Protocolo nº 98152, de 29/01/2020. Emolumentos: R\$488,00. Selo de fiscalização: FSA73491-RLHT, R\$2,01.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Assinatura

AV-2-36042. Itapema, 31 de Julho de 2020.

PENHORA.

EXEQUENTE: **JOAO PAULO MAFFEZZOLLI**. **EXECUTADA:** **GUIDELI & GUIDELI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**. Conforme Termo de Penhora e Certidão expedidos em 11/05/2020, o imóvel desta matrícula está penhorado na Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 5000921-77.2019.8.24.0125/SC, da 1ª Vara Cível desta Comarca, por ordem da MM. Juíza de Direito, Dra. Sabrina Menegatti Pitsica. Valor da causa: R\$634.667,52, em 17/07/2019. **FRJ:** recolhido sob nosso número 28346670003745048, no valor de R\$732,00, junto ao Banco do Brasil, em 30/07/2020, conforme documento nº 181.882, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. Protocolo nº 100841, de 09/07/2020. Emolumentos: R\$534,00. Selo de fiscalização: FVR49592-LEZM, R\$2,80.
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Assinatura

- segue folha 1 verso -

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0036042-66

continuação da MATRÍCULA nº 36042 - Registro Geral folha 1 verso

AV-3-36042. Itapema, 28 de Abril de 2021.

CANCELAMENTO DE PENHORA.

Conforme Ofício nº 310011855554 expedido em 09/03/2021, devidamente assinado pela MM. Juiz da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Luiz Fernando Pereira de Oliveira, extraído dos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000918-25.2019.8.24.0125/SC, fica constando o cancelamento do registro de penhora do R-1 desta matrícula. Protocolo nº 107776, de 15/04/2021. Emolumentos: R\$90,56. Selo de fiscalização: GCF39304-5UF0, R\$2,82.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Av-4-36.042. Itapema, 18 de dezembro de 2023.

CANCELAMENTO DE PENHORA.

Conforme Ofício nº 310021606510, expedido em 19/11/2021, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Luciano Fernandes da Silva, extraído dos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000921-77.2019.8.24.0125/SC, fica constando o cancelamento da averbação de penhora do AV-2 desta matrícula. Protocolo nº 136.509, de 30/11/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GZG46199-RLIU, Valor do FRJ: 24,73 (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%).

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-5-36.042. Itapema, 09 de janeiro de 2024.

MATRÍCULA DIGITAL.

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo nº 137.199, de 26/12/2023. Selo de fiscalização: GZG49986-DA4W.

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0036042-66

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/09/2026

continuação da MATRÍCULA nº 36.042 - Registro Geral

folha 02

R-6-36.042. Itapema, 09 de janeiro de 2024.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: GUIDELI & GUIDELI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.964.742/0001-90, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 5174, Zona III, Umuarama-PR. **ADQUIRENTE: ADRIANA WOLOSZYN**, brasileira, divorciada, nascida em 20/09/1984, inscrita no CPF sob nº 006.790.170-03, residente e domiciliada na Rua 232, nº 176, ap. 601, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 826, fls. 151 a 152v, em 22/12/2023. **VALOR:** R\$ 350.000,00. **ITBI:** recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 371.217,78. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Inscrição imobiliária: 01.02.130.0530.011. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão de inteiro teor. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNGCJ/SC. Protocolo nº 137.199, de 26/12/2023. Emolumentos: R\$ 2.015,59. Selo de fiscalização: GZG49988-WJVS, Valor do FRJ: 458,14 (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%).

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

R-7-36.042. Itapema, 21 de maio de 2025.

COMPRA E VENDA. Escritura Pública de Compra Venda, datada de 15/04/2025, lavrada no livro nº 893, fls. 190 a 191v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema-SC.-

TRANSMITENTE: ADRIANA WOLOSZYN, comerciante, brasileira, nascida em 20/09/1984, divorciada, não convive em união estável, inscrita no CPF nº 006.790.170-03, residente e domiciliada na Rua 232, nº 176, ap. 601, Meia Praia, em Itapema-SC.-

ADQUIRENTE: DENIS CLEBERSON PASTÓRIO, empresário, nascido em 25/02/1983, inscrito no CPF nº 698.054.822-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 24/01/2025, com AMANDA DOS SANTOS PASTÓRIO, empresária, nascida em 05/04/1983, inscrita no CPF nº 057.389.679-84, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 258, nº 203, ap. 1902, Meia Praia, em Itapema-SC.-

OBJETO: o imóvel desta matrícula.-

VALOR: R\$ 1.000.000,00.-

VALOR: considerado como base de cálculo de emolumentos: R\$ 1.596.347,77.-

ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 1.000.000,00.-

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNGCJ/SC.-

Protocolo nº 151.790, de 24/04/2025. Emolumentos: R\$ 3.407,50. Selo de fiscalização: HMC43619-44O6, Valor do FRJ: 774,52 (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%).-

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.-

R-8-36.042. Itapema, 06 de agosto de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORA: PASTORIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 44.277.339/0001-05, com sede na Rua 302, nº 78, sala 01, Meia Praia, Itapema-SC.

DEVEDORES/FIDUCIANTES: DÊNIS CLEBERSON PASTORIO, engenheiro civil, nascido em 25/02/1983, inscrito no CPF sob nº 698.054.822-00, e sua esposa AMANDA DOS SANTOS PASTORIO,

- segue folha 02 verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0036042-66

continuação da MATRÍCULA nº 36.042 - Registro Geral

folha 02 verso

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/09/2026

administradora, nascida em 05/04/1983, inscrita no CPF sob nº 057.389.679-84, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 24/01/2025 residentes e domiciliados na Rua 266, ap. 803, Meia Praia, Itapema-SC.

CREDORA/FIDUCIÁRIA: LARCA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento, inscrita no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º Andar, Jardim Paulistano, São Paulo-SP.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia - Aditivo a Nota Comercial de Emissão Nº 1, datado de 11/07/2025, emitido na cidade de São Paulo-SP.

VALOR: o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis, foram alienados fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 2.427.076,06.

FORMA DE PAGAMENTO: em 5 parcelas mensais, vencendo a primeira em 21/08/2025 e a última em 21/11/2025, no valor de R\$ 641.544,12. Encargos: Taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária e multas contratuais que atingem até 10% (vinte por cento).

Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$ 1.380.000,00.

Prazo de carência: o atraso de 15 (quinze) 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.

As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício.

Protocolo nº 154.442, de 16/07/2025. Emolumentos: R\$ 3.207,50. Selo de fiscalização: HNA75730-YPK7, Valor do FRJ: 729,06 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-9-36.042. Itapema, 09 de setembro de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 11/08/2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HYN61749-OSW0, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-10-36.042. Itapema, 09 de setembro de 2026.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 03/08/2026 e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, lavrada em 05/05/2026, fica constando que a denominação de LARCA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrito no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, credora fiduciária desta matrícula, foi alterada para **LARCA MULTIPLICA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**. Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HYN61750-XIBH, Valor do FRJ: 28,20 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-11-36.042. Itapema, 09 de setembro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Requerimento do credor fiduciário, datado de 03/08/2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTES: DÊNIS CLEBERSON PASTORIO, brasileiro, engenheiro civil, nascido em 25/02/1983, inscrito no CPF nº 698.054.822-00, e sua esposa AMANDA DOS SANTOS PASTORIO, brasileira, administradora, nascida em 05/04/1983, inscrita no CPF nº 057.389.679-84, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 24/01/2025, residentes e domiciliados na Rua 266, ap. 803, Meia Praia, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: LARCA MULTIPLICA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar - Parte I, Pinheiros, São Paulo-SP.

- segue folha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0036042-66

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/09/2026

continuação da MATRÍCULA nº 36.042 - Registro Geral

folha 03

OBJETO: o imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$ 1.380.000,00.

ITBI: recolhido mediante nº 329507, no valor de R\$ 20.700,00, pela avaliação fiscal de R\$ 1.380.000,00, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNGCJ/SC.

Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: R\$ 1.969,93. Selo de fiscalização:

HYN61751-AUW6, Valor do FRJ: 447,76 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador

- Continuação da Matrícula 36042 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 09/09/2026 - 17:59:06

Documento assinado digitalmente por Vitória de Souza Angeli CPF 117.383.379-01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento
Valor do FRJ*:	R\$ 0,00
Valor do ISS:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 0,00

**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%.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNME6-MN7GF-RGL24-WTT79>