

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE TIJUCAS

Livro Nº2

Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 1

Matrícula Nº 35.911**Data 17 de Julho de 2013**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL situada à Rua do Governo, nº 951, Bairro Centro, nesta Cidade e Comarca de Tijucas-SC, representada pelo **APARTAMENTO 103** do **BLOCO "C"**, localizado no primeiro andar do Condomínio "**RESIDENCIAL COSTA ESMERALDA**", estando no quadrante noroeste da planta do edifício (fundos, lateral esquerda), contendo 02 dormitórios, sala estar/jantar/cozinha, área de serviço, BWC, varanda e área de circulação, com as seguintes áreas: Área Real Privativa 55,9575m²; Área de Uso Comum 7,71302m²; Área Total 63,67052m²; Fração Ideal de Terreno 2,083333%.

PROPRIETÁRIA: **DIMENSÃO ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Marechal Guilherme, nº 147, sala 501, Bairro Centro, Cidade de Florianópolis-SC, inscrita no CNPJ nº 81.363.897/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR: R-118-34.144, Livro 2, aos 17 de julho de 2013, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Ricardo Rocha Costa - Oficial Substituto.

Ricardo Rocha Costa

AV-1-35.911. Tijucas, 17 de julho de 2013. **TERRENO DO CONDOMÍNIO** - O terreno onde se assenta o Condomínio "**RESIDENCIAL COSTA ESMERALDA**", encerra uma área de **2.510,96m²** e as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **01**, de coordenadas E=733910.928 m. e N=6985413.240 m. deste, segue com o azimute de 185°19'17" e a distância de 29.04 m., confrontando com **RUA DO GOVERNO** até o vértice **02**, de coordenadas E=733908.234 m. e N=6985384.324 m. deste, segue com o azimute de 275°03'31" e a distância de 49.83 m., até o vértice **03**, de coordenadas E=733858.603 m. e N=6985388.718 m. deste, segue com o azimute de 275°21'45" e a distância de 24,53 m., confrontando com **SOCIEDADE RECREATIVA CULTURAL TREZE DE MAIO**, Terreno de Posse até o vértice **04**, de coordenadas E=733834.180 m. e N=6985391.010 m. deste, segue com o azimute de 4°09'23" e a distância de 42.38 m., confrontando com **DAVI TRAJANO DE ESPÍNDOLA**, Matrícula nº26.363, até o vértice **05**, de coordenadas E=733837.252 m. e N=6985433.277 m. deste, segue com o azimute de 95°19'18" e a distância de 25.22 m., confrontando com **JAMIR JOSÉ DA SILVA**, Lote 01 Desmembramento de Joel da Costa Filho (R-7-M-12.706) até o vértice **06**, de coordenadas E=733862.360 m. e N=6985430.938 m. deste, segue com o azimute de 185°19'27" e a distância de 13,00 m., até o vértice **07**, de coordenadas E=733861.154 m. e N=6985417.988 m. deste, segue com o azimute de 95°26'56" e a distância de 50,00 m., confrontando com **ÁREA DESMEMBRADA DE JOEL DA COSTA FILHO**, Matrícula nº34.134 até o vértice **01**, de coordenadas E=733910.928 m. e N=6985413.240 m.: ponto inicial da descrição deste perímetro". **PROTOCOLO Nº60.763**, de 11/06/2013. Emolumentos: R\$5,55. O referido é verdade e dou fé. Ricardo Rocha Costa - Oficial Substituto.

Ricardo Rocha Costa

AV-2-35.911. Tijucas, 17 de julho de 2013. **EXISTÊNCIA DE COMPRA E VENDA** - Certifico que permanece em vigor a Compra e Venda constante do **R-40-34.144**, deste Ofício: "**Compra e Venda** - Adquirente: **TIAGO TERNES ANDRIANI**, brasileiro, solteiro, microempresário, R.G. 3.683.944-SSP-SC e CPF 045.729.349-75, residente e domiciliado na Praça Nereu Ramos, nº130, Bairro Centro, Município de Tijucas-SC. Transmittente: **DIMENSÃO ENGENHARIA LTDA.**, qualificada no R-2 retro. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular (**CONTRATO Nº855551951199**), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei

nº4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, datado de 23 de janeiro de 2012. **OBJETO: A fração ideal de 2,083333% ou 63,67052m² referente ao APARTAMENTO Nº103, localizado no primeiro andar do BLOCO "C" do Edifício RESIDENCIAL COSTA ESMERALDA, em fase de construção/incorporação no terreno da presente matrícula, incorporado no R-3 retro.** VALOR: R\$76.000,00 (setenta e seis mil reais). Valor para efeitos fiscais, R\$76.000,00 (setenta e seis mil reais). **CONDIÇÕES:** Sem condições especiais. ITBI recolhido no valor de R\$933,98 (novecentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos). Consta do título: Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 02/01/2012, pela Secretaria da Receita Federal, e Certidão Negativa do INSS - CND, sob nº381612011-20001030, emitida em 05/09/2011. O contrato cumpriu os requisitos da Lei nº7433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86. FRJ recolhido em 06/02/2012 no valor de R\$114,00 (cento e quatorze reais), junto ao Banco Bradesco, Via Internet, nosso número 0000.50020.0758.1643, Nº de Controle: 357388047149723381. EMITIDA A DOI. Cópia do título fica arquivada neste Ofício. PROTOCOLO Nº57.439, de 01/02/2012. Emolumentos: R\$305,17. Selo de fiscalização: CND16815-99J7 R\$1,30. O referido é verdade e dou fé. Anselmo Rocha de Oliveira - Oficial Interino". PROTOCOLO Nº60.763, de 11/06/2013. Emolumentos: Nihil. O referido é verdade e dou fé. Ricardo Rocha Costa - Oficial Substituto.

Ricardo Rocha Costa

AV-3-35.911. Tijucas, 17 de julho de 2013. **EXISTÊNCIA DE ÔNUS** - Certifico que permanece em vigor o Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações constante do **R-41-34.144**, deste Ofício: **"MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - APOIO À PRODUÇÃO - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSO FGTS PESSOA FÍSICA - RECURSO FGTS - Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04. Devedor/Fiduciante: TIAGO TERNES ANDRIANI, qualificado no R-40 retro. Vendedora/ Interveniente/ Construtora/Fiadora: DIMENSÃO ENGENHARIA LTDA., qualificada no R-2 retro. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular (CONTRATO Nº855551951199), mencionado no R-40 retro. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.666,67 (oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL COSTA ESMERALDA. PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: "O prazo para o término da construção será 18 meses". RECURSOS: Próprios: R\$3.500,00. CONFISSÃO DA DÍVIDA-MUTUO/ RESGATE/ PRESTAÇÕES/ DATAS/ DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES: Origem dos Recursos: FGTS. Norma Regulamentadora: HH.122.103 - 04/01/2012 - SUHAM/GEMPJ. Valor da Operação: R\$72.500,00. Valor do Desconto: R\$13.898,00. Valor da Dívida: R\$58.602,00 (cinquenta e oito mil, seiscentos e dois reais). Valor da Garantia: R\$85.000,00. Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO. Prazos, em meses: De construção: 18. De amortização: 300. Taxa Anual de Juros (%) Nominal 5,0000; Efetiva 5,1163. Vencimento do Encargo Mensal: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA. Época de Reajuste dos Encargos: DE**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE TIJUCAS

Livro Nº2

Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 2

ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Encargos financeiros no período de construção/carência: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$439,51. FGHB: R\$8,95. TOTAL: R\$448,46. OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº9.514/97, **o Apartamento 103, localizado no primeiro andar do Bloco "C", descrito na Incorporação do R-3 retro.** Consta do título: O devedor declara sob as penas da Lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH. Cópia do título fica arquivada neste Ofício. PROTOCOLO Nº57.439, de 01/02/2012. Emolumentos: R\$230,22. Selo de fiscalização: CND16816-L69C R\$1,30. O referido é verdade e dou fé. Anselmo Rocha de Oliveira - Oficial Interino". PROTOCOLO Nº60.763, de 11/06/2013. Emolumentos: Nihil. O referido é verdade e dou fé. Ricardo Rocha Costa - Oficial Substituto.

Ricardo Rocha Costa

Protocolo nº 86.557, datado de 27/04/2021.

AV.4-35.911 de 30/04/2021.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO - Nos termos do requerimento datado de 27 de abril de 2021, acompanhado da Autorização para Cancelamento da propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datada de 24 de março de 2021, expedida pela Caixa Econômica Federal, fica **inteiramente cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-41-34.144, bem como a AV-3**, tornando-as sem nenhum efeito ou vigor. **EMOLUMENTOS: R\$ 90,56 + SELO: R\$ 2,82. TOTAL: R\$ 93,38.** Fernando Menegais - Registrador Substituto. Selo de fiscalização: FUF71480-6BBG.

Av-5-35.911 - Tijucas/SC - 05/11/2021.

AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se inscrito na Prefeitura sob o nº **01.04.024.1032.003.003**, conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta cidade, extraídos da Escritura Pública identificada no R.6 seguinte, aqui arquivada. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 88.916, livro n. 1, de 18/10/2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: FUL89115-2D0F. Valor do selo: R\$ 2,82. Valor total: R\$ 93,38. O Oficial Substituto: (Fernando Menegais).

R-6-35.911 - Tijucas/SC - 05/11/2021.

ATO: PERMUTA**TRANSMITENTE: TIAGO TERNES ANDRIANI**, já qualificado.

ADQUIRENTES: 1) **LILIAN RÉGIS**, brasileira, divorciada, assistente social, filha de Gerci Otávio Régis e Elza Peixoto Régis, nascida no dia 30 de junho de 1969, portadora da carteira nacional da habilitação nº 01919497707, expedida pelo DETRAN/BA no dia 21/02/2017 e inscrita no CPF sob o nº 729.721.659-34, convivente em união estável com **Francisco de Assis Pinheiro Filho**, brasileiro, solteiro, engenheiro, filho de Francisco de Assis Pinheiro e Maria do Socorro Nunes Pinheiro, nascido no dia 15 de novembro de 1960, portador da carteira nacional de habilitação nº 01461745286, expedida pelo DETRAN/PR no dia 27/11/2006 e inscrito no CPF sob o nº 610.624.489-87, residentes e domiciliados na Rua Patativas nº 535, apartamento 804, Imbuí, Salvador/BA; e, 2) **LEANDRO RÉGIS**, brasileiro, solteiro, professor, filho de Gerci Otávio Régis e Elza Peixoto Régis, nascido no dia 23 de fevereiro de 1974, portador da carteira nacional da habilitação nº 03147628049, expedida pelo DETRAN/C no dia 29/09/2016 e inscrito no CPF sob o nº 021.464.819-27, com endereço eletrônico leandroregistjsc@gmail.com, residente e domiciliado na Rua do Governo s/nº, apartamento 103, bloco C, bairro Centro, município de Tijucas/SC.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Permuta datada de 10 de setembro de 2021, lavrada no Tabelionato de Notas e Protestos desta cidade e Comarca, junto ao livro 190, folhas 137/142.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula, a título de permuta com o imóvel da matrícula nº 5.839.

Continua no Verso

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 35.911

FICHA 02V

PREÇO E VALOR PARA EFEITOS FISCAIS (ITBI): R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

VALOR DE MERCADO DECLARADO PELA PARTE: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme Art. 502, inciso II, do CNCGJ/SC.

CONDIÇÕES: Sem condições especiais.

OBSERVAÇÕES: Recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI). Recolhimento do FRJ e complementar recolhido em 27/09/2021 no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), através da guia número 5800249075. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A D.O.I.**

PROTOCOLO: prenotado sob o n. 88.916, livro n. 1, de 18/10/2021. Emolumentos: R\$ 1.442,88. Selo de fiscalização: FUL89116-8V1Y. Valor do selo: R\$ 2,82. Valor total: R\$ 1.445,70. O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

Av-7-35.911 - Tijucas/SC - 19/11/2025.

AVERBAÇÃO - Conforme permissivo contido no art. 653, § 4º do CNCGFE-SC, os próximos atos junto a presente matrícula serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 108.344, livro n. 1, de 14/11/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HQN32391-YN18. V. FRJ e ISS: R\$ 0,00. O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS



Livro Nº 2 - Matrícula Nº 35.911

CNM: 107912.2.0035911-40 FICHA 03

Av-8-35.911 - Tijucas/SC - 19/11/2025.

ATO: PENHORA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA ESMERALDA, pessoa jurídica de direito privado por equiparação, inscrita no CNPJ sob o nº 17.817.833/0001-42, situada na Rua do Governo nº 951, bairro Centro, Tijucas-SC.

EXECUTADOS: 1) LILIAN RÉGIS e seu companheiro **FRANCISCO ASSIS PINHEIRO FILHO, 2) LEANDRO RÉGIS**, já qualificados.

FORMA DO TÍTULO: Mandado nº 310082223218, datado de 01 de setembro de 2025, acompanhado do Termo de Penhora datado de 08 de agosto de 2025, oriundo dos Autos Execução de Título Extrajudicial nº 5002731-47.2022.8.24.0072/SC, oriundo da 1ª Vara Cível desta Comarca.

VALOR DA DÉBITO: R\$ 31.732,40 (trinta e um mil, setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos).

VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO (art. 73 da LC 755/2019): R\$ 34.940,52 (trinta e quatro mil, novecentos e quarenta reais e cinquenta e dois centavos).

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

PROTOCOLO: prenotado sob o n. 108.344, livro n. 1, de 14/11/2025. Emolumentos: R\$ 156,13. Selo de fiscalização: HQN32395-I9SP. V. FRJ: R\$ 35,48 (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\$ 4,68. Valor total: R\$ 196,29. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 19/11/2025 16:45:26.