



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil
GUARAMIRIM - SC

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 44.305

CNM: 107623.2.0044305-77

Ficha nº 44.305



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARAMIRIM/SC

Hermano Soar - Oficial

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 44.305

26 de maio de 2025

FICHA 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A UNIDADE 02, do RESIDENCIAL BERNARDINA a qual contém área privativa de 60,83m², área privativa acessória de 0,42m² (abrigo de gás), área de uso comum de 0,14m² (lixeira), totalizando a área de 61,39m² de área construída, à qual corresponde a fração ideal de 13,77%, equivalente a 65,87m², do terreno com área de 478,24m², confrontando do lado direito, de quem da rua olha, com a Unidade 03 do Residencial Bernardina, lado esquerdo a Unidade 01 do Residencial Bernardina, e fundos com a matrícula nº 36.702, deste Ofício, situado no lado par da Rua Maria Petri Zanotti, esquina com a Rua Luiz Francisco Rosa, nº714, bairro Beira Rio, em Guaramirim-SC. Esta unidade possui uma vaga de estacionamento descoberta.

PROPRIETÁRIO: GUARÁ IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 18.608.491/0001-13, com sede na Rua Norberto Silveira Junior, nº 233, sala 03, Centro, Guaramirim-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R.10-M-36.703 (Instituição/Especificação de Condomínio), da matrícula nº 36.703, deste Ofício de Registro. Protocolo: 126.726, de 25/04/2025. Emolumentos: R\$11,24. FRJ: R\$ 2,55 (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\$ 0,22. Selo HLO55864-E490. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial, 26/05/2025 17:12:10.

AV.1/44.305. 26 de maio de 2025. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Conforme documentação arquivada, o proprietário estabeleceu a Convenção de Condomínio do RESIDENCIAL BERNARDINA, contendo VIII capítulos e 25º artigos, firmada em 15/05/2025, a qual foi devidamente registrada no Livro 3 (Aux.), sob nº 13.177, neste Ofício. Protocolo: 126.726, de 25/04/2025. Emolumentos: Não Incidem. Selo de fiscalização: HLO55865-M5S9. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial, 26/05/2025 17:12:12.

AV.2/44.305. 14 de agosto de 2025. **CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:** Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se cadastrado sob nº 347183, conforme Declaração de Quitação do ITBI nº 749-2025, emitido aos 13/08/2025, pela Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC. Protocolo: 128.243, de 18/07/2025. Emolumentos: R\$ 59,55. FRJ: R\$ 13,53 (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\$ 1,19. Selo de fiscalização: HOI88640-RAFN. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial, 14/08/2025 14:23:14.

R.3/44.305. 14 de agosto de 2025. **COMPRA E VENDA:** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.3902056-6, datado de 11/07/2025.

TRANSMITENTE: GUARÁ IMÓVEIS LTDA, já qualificada.

ADQUIRENTE: JOÃO MARCOS MUNIZ DA SILVA, CPF nº 104.382.439-19, brasileiro, solteiro, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, residente e domiciliado na Rua Leopoldo Moser, nº 64, casa 02, Rio Branco, Guaramirim-SC.

OBJETO: 100% do imóvel matriculado. **PREÇO:** R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo R\$70.000,00 pago com recursos próprios e R\$280.000,00 mediante financiamento. Declaração de quitação do ITBI expedida pela municipalidade em 13/08/2025, referente ao processo nº 749-2025. ITBI e emolumentos sobre R\$350.000,00. No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI. Protocolo: 128.243, de 18/07/2025. Emolumentos: R\$ 1.078,75. FRJ: R\$ 245,19 (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\$ 21,58. Selo de fiscalização: HOI88641-HCR3. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial, 14/08/2025 14:23:17.

R.4/44.305. 14 de agosto de 2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme contrato referido no R.3 acima.

DEVEDOR: JOÃO MARCOS MUNIZ DA SILVA, já qualificado.

FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Bancário Sul, Brasília-DF.

OBJETO: 100,00% do imóvel matriculado. **FINANCIAMENTO:** R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), a ser pago em 420 parcelas mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$2.016,00, com vencimento em 10/08/2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, taxa de juros reduzida nominal de 7,6600%a.a. taxa de juros reduzida efetiva de 7,9347%a.a (condições específicas aplicáveis constantes do item L do referido contrato). Demais condições previstas no contrato. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$350.000,00. Na forma do artigo 290 da Lei Federal nº 6.015/73, 1ª Aquisição Imobiliária para fins residenciais e financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Protocolo: 128.243, de 18/07/2025. Emolumentos: R\$ 1.053,75. FRJ: R\$ 239,51 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HDNJ-YYCYV-2P36C-AX3RJ>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR

ONR

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



Registro
de Imóveis do Brasil
GUARAMIRIM - SC

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

Continuação da Matrícula nº 44.305

Ficha 01V

CNM: 107623.2.0044305-77

Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 21,08. Selo de fiscalização: HOI88642-HOTA. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial, 14/08/2025 14:23:19.

AV.5/44.305. 11 de fevereiro de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Os próximos atos registrais a serem praticados nesta matrícula serão eletrônicos e continuarão em página própria, conforme autorizado pelo §4º do artigo 653 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina/2023. Protocolo: 132.040, de 11/02/2026. Emolumentos: Não Incidem. Selo de fiscalização: HRA78555-BMCK. Assinado digitalmente por Fernanda Quintino De Souza Tomczak - Oficiala Substituta.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HDNJ-YYCYY-2P36C-AX3RJ>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR

onr

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



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

CNM: 107623.2.0044305-77

Ficha nº 44.305



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARAMIRIM/SC

Hermano Soar - Oficial

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 44.305

26 de maio de 2025

FICHA 02

AV.6/44.305. 24 de julho de 2026. **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP:** Com fundamento no artigo 440-AQ, §1º, alínea "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está situado no endereço postal correspondente ao CEP 89276-112. Protocolo: 135.245, de 10/07/2026. Emolumentos: Não Incidem. Selo de fiscalização: HWT38449-XSVB. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial.

AV.7/44.305. 24 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme requerimento datado de 07/07/2026, e tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor fiduciante constante do R.4 desta matrícula, conforme processo de intimação de devedor de alienação fiduciária arquivado neste Ofício, averba-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado(a). Avaliação do imóvel para fins de ITBI: R\$ 308.234,96. Declaração de quitação do ITBI expedida pela municipalidade em 15/07/2026, referente ao processo nº 665-2026. **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 da Lei Federal nº 9514/97, ou seja, a credora fiduciária adquirente somente poderá alienar o imóvel após promover os leilões públicos..** No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI. Protocolo: 135.245, de 10/07/2026. Emolumentos: R\$ 869,93. FRJ: R\$ 197,73 (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%). ISS: R\$ 17,40. Selo de fiscalização: HWT38450-ZFPG. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HDNJ-YYCYY-2P36C-AX3RJ>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

(Número do último R/AV: 7)

Certifico que a presente imagem é reprodução fiel da ficha da Matrícula nº **44.305**, do Livro nº 2 do Registro Geral, com efeito de **Certidão de Inteiro Teor** nos termos do art. 19, §§1º e 5º da Lei nº 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Guaramirim/SC, 24 de julho de 2026

assinado digitalmente - confirme a autenticidade no link ao lado
Hermano Soar - Oficial

Emolumentos:	R\$	0,00
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HDNJ-YYCYY-2P36C-AX3RJ>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR