

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107441.2.0046289-36

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **46.289** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9.

Matricula N° 46.289.-

Data: 10 de Junho de 2015

Identificação do Imóvel: O Apartamento número 203 - Tipo "D", localizado no 1º pavimento tipo do Edifício Itaipava Club Residence, Bloco "05", situado na Avenida Itaipava, nº 3.300, Bairro Itaipava, nesta cidade de Itajaí-SC., sede do município e da Comarca do mesmo nome, com a área real privativa 48,180 metros quadrados, a área real de uso comum de 5,855 metros quadrados, perfazendo a área total de 54,035 metros quadrados, e a fração ideal de 0,314%, ou seja, 67,387 metros quadrados do terreno com a área de 21.475,01 metros quadrados, onde assenta a construção do referido condomínio. **(EM FASE DE CONSTRUÇÃO).**

PROPRIETÁRIO: ITAIPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ 17.224.190/0001-23, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua 3.604, nº110, Sala 01, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, neste ato representada por seus administradores: MARCELO TADEU CUNHA, CPF 850.693.969-00, RG 4/R-3.053.996-SSP-SC, expedida em 31/01/1990, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, nascido em 16/01/1972, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, nº4.980, apto 204, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, e ROBSON CASSOL, CPF 006.713.649-44, RG 3.492.209-1-SESP/SC, expedida em 19/09/2000, brasileiro, casado, empresário, nascido em 04/01/1979, residente e domiciliado na Rua 1.911, nº29, apto 203, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC.

Matrícula Anterior: 41.285 desta Serventia.

Emolumentos: R\$6.25.

Selo de fiscalização: DWK96340-3FO1 - R\$1.55.

PROTOCOLLO: 125.169 - 10/06/2015

O Official

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

AV.-1-46.289 - Prot. 128.201 - Data: 23 de Outubro de 2015: Certifico que em data de 10 de novembro de 2015, foi averbado sob AV-6-41.285, conforme requerimento de ITAIPAVA EMPREENDIMENTOS

Verso...

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, datado de 09/09/2015, que sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre a futura construção objeto da incorporação registrada sob "R-4-41.285", foi constituído o **Patrimônio de Afetação**, nos termos de opção ao regime firmado na Secretaria da Receita Federal, datado de 09/09/2015, conforme dispõe o art. 31-B da Lei Federal nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 10 de Novembro de 2015. Sem Emolumentos (Art. 237-A da Lei nº 6.015/73). Selo de fiscalização: EBN08477-1WJS. Normal. R\$ 1.55.

O Official

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

R-2.46.289 - Prot. 133.045 - Data: 28 de Outubro de 2016: Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PRONOVIS), Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante - datado de 25/10/2016, a proprietária ITAIPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 17.224.190/0001-23, com sede na Rua 3604, nº 110, Sala 01, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, neste ato representada por seus administradores não sócios: MARCELO TADEU CUNHA, CPF 850.693.969-00, RG 3053996-SSP/SC, expedida em 24/04/2013, brasileiro, solteiro, nascido em 16/01/1972, residente e domiciliado na Avenida Atlântica, nº 4980, apto 202, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, e ROBSON CASSOL, CPF 006.713.649-44, RG 34922091-SSP/SC, expedida em 19/09/2000, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, nascido em 04/01/1979, residente e domiciliado na Rua 1911, nº 29, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para ANDERSON SIQUEIRA, CPF 027.849.290-86, RG 1111840219-SSP/RJ, brasileiro, solteiro, declarando, sob as penas da Lei, que não vive em regime de concubinato ou outro tipo de convivência mútua em união de natureza familiar, pública e duradoura, gerente, nascido em 05/07/1992, residente e domiciliado na rua Constantino Lucas Pereira, nº 94, apto 101, bairro Centro, nesta cidade de Itajaí-SC; pelo preço de R\$ 139.700,00, do qual R\$ 12.564,07, pagos com recursos próprios; R\$ 9.036,17, valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$

Continua na ficha 2

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.344.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

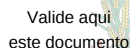
Página 1 de 5



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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCWJZ-XP5E3-V55L8-QEHC5>



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

Matricula N° 46.289.-

Continuação(2)

Data: 10 de Junho de 2015

12.211,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 105.888,76 mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor da compra e venda do terreno: R\$ 7.280,23. O imóvel objeto desta matrícula não possui cadastro, nem inscrição imobiliária junto ao Município de Itajaí-SC, conforme guia de ITBI nº 3045/2016. As partes declaram que a presente transação comercial não foi intermediada por meio de corretor de imóveis. Apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 20/10/2016, válida até 18/04/2017. Pago o ITBI no valor de R\$ 1.841,11, calculado sobre o valor de R\$ 145.000,00, aos 14/11/2016, no Banco Itaú (via Internet), conforme autenticação nº 9BD8797227CCTD2551C1CCC140F5CA97DC91B18, através da guia nº 3045/2016, bem como o FRJ no valor de R\$ 209,55, calculado 50% de 0,3% sobre o valor de R\$ 139.709,00, aos 14/11/2016, conforme boleto nº 0000.50020.1277.4721, no Banco Itaú (via Internet), conforme autenticação AEE117F58DFC630F2E4655E2BE2461F1201B5B0. Condições: As constantes do referido contrato. Emitida a DOI. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 17 de Novembro de 2016. Emolumentos: R\$ 560,77. Selo de fiscalização: EM03008-JK19. Normal. R\$ 1,70.

O Oficial Tania Regina Carlos Tania Regina Carlos
Substituta

R.-3-46.289 - Prot. 133.045 - Data: 28 de Outubro de 2016: O imóvel desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, e transferida a sua propriedade resolúvel a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília-DF, agência de Itajaí-SC, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante **ANDERSON SIQUEIRA**, já qualificado acima, da quantia de R\$ 105.888,76, que deverá ser paga à credora em 360 meses, com taxa de juros nominal de 4.5000% ao ano; e taxa de juros efetiva de

Verso...

4,5939% ao ano. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante: possuidor direto e a credora fiduciária: possuidora indireta. O referido é verdade e dou fê. Itajaí, 17 de Novembro de 2016. Emolumentos: R\$ 422,31. Selo de fiscalização: EME03009-C33C. Normal. R\$ 1,70.

O Oficial Tânia Regina Carlos
Oficial Substituta

[illegible]

AV-4.46.289 - Prot. 144.652 - Data: 08 de Novembro de 2018: Certifico que a requerimento de Itaipava Empreendimentos Imobiliários Spt Ltda, devidamente assinado por seu administrador Robson Cassol, datado de 03 de agosto de 2018, foi averbado aos 21 de Novembro de 2018, sob "AV -12" na matrícula 41.285, a construção do Edifício ITAIPAVA CLUB RESIDENCE, situado na Avenida Itaipava, nº 3.300, bairro Itaipava, nesta cidade de Itajaí-SC., conforme Habite-se nº 152/2018, expedido em 09.07.2018, referente aos Blocos 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6; e Habite-se nº 128/2018, expedido em 13.06.2018, referente aos Blocos 7 - 8 - 9 e 10, emitidos pela Prefeitura de Itajaí-SC., e registrado sob "R-13", da referida matrícula, a Instituição de Condomínio, bem como a Convenção do Condomínio, registrada sob nº 5.706 - no Livro Nr3 - Registro Auxiliar; e ainda a Inscrição Imobiliária nº 216.022.01.0100.0139.000 e Cadastro nº 917934, do imóvel objeto desta matrícula. Averbação esta conforme determina a Lei 4.591/64. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 21 de Novembro de 2018. Sem Emolumentos: (Conforme art. 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo de fiscalização: FGM69313-2W6T. Normal. R\$ 1,90/

O Oficial Leandro Tania Regina Carlos
Oficial Substituto

[illegible]

Em virtude do processo de informatização deste Serviço Registral, os novos atos a serem praticados nesta ficha de nº 2 de matrícula nº 48.219, serão lavrados nas subsequentes, conforme autoriza o ofício - circular nº 164/2010 Itajaí-SC 19 de OUTUBRO de 2022.

Rodrigo Feuser Siqueira
Oficial Substituto





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

Matricula Nº 46.289

Continuação (03)

Data: 10/06/2015

Av.5/46.289, em 14 de outubro de 2022.

Prot. 176.081, datado de 13/10/2022.

PENHORA: Nos termos do requerimento formulado por **Condomínio Edifício Itaipava Club Residence**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 29.954.431/0001-79, com sede na Av. Itaipava, nº 3300, Bairro Itaipava, Itajaí/SC, neste ato representado por seu procurador, **Christian Eising Oenning**, brasileiro, solteiro, advogado, OAB/SC nº 41.509, CPF nº 068.350.109-75, com endereço comercial na Rua 1.301, nº 471, Sala 1.301, Ed. Top Class Corporate, Centro, Balneário Camboriú/SC, em 05/09/2022, instruído de Termo de Penhora, assinado eletronicamente por Rita Barsaneti Cravo, técnica judiciária, em 01/09/2022, de ordem da Dra. Ana Vera Sganzerla Truccolo, Juíza de Direito, oriundo dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, de número 5030533-74.2021.8.24.0033/SC, em que figura como Exequente Condomínio Edifício Itaipava Club Residence e como Executado Anderson Siqueira, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. Valor da Causa/Dívida: R\$ 23.253,56. **FRJ** : Não incide, nos termos do artigo 3º-A, §2º, da Lei Ordinária nº 8.067/90 do Estado de Santa Catarina, alterado pelo artigo 3º da Resolução CM nº 19/2021.

Emolumentos: R\$ 131,10 Selo de fiscalização: GOX94840-DL6A. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 134,21. O

Oficial Substituto Rodrigo Feuser Siqueira.

Av.6/46.289, em 11 de novembro de 2022.

Prot. 176.556, datado de 01/11/2022.

PREMONITÓRIA: Nos termos do requerimento formulado por **Itaipava Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 17.224.190/0001-23, com sede na Rua 3.110, Sala 05, Centro, Balneário Camboriú/SC, neste ato representada por **Ana Paula Cardoso**, brasileira, advogada, RG nº 6653484/SSP/SC, CPF nº 037.456.169-95, com endereço profissional na Rua 3.110, Sala 05, Centro, Balneário Camboriú/SC, instruído da Certidão de Admissão da Execução, emitida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, em 14/12/2021, e com fulcro no Artigo 828 do Código de Processo Civil, **PROCEDO A ESTA**

Verso...

AVERBAÇÃO para constar que foi protocolada em 12/07/2021, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, devidamente autuada sob o nº 5017152-96.2021.8.24.0033, em que figura como Exequente Itaipava Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA e como Executado Anderson Siqueira, CPF nº 027.849.290-86, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 31.319,52 (trinta e um mil, trezentos e dezenove reais e cinquenta e dois centavos).

Emolumentos: R\$ 100,00 Selo de fiscalização: GPV01914-FFQU. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. O

Oficial Substituto Rodrigo Feuser Siqueira.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCWJZ-XP5E3-V55L8-QEHG5>

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.344.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 3 de 5



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



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CNM: 107441.2.0046289-36



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 46.289	Ficha nº 04
Av.7/46.289, em 11 de junho de 2026. Prot. 207.344, datado de 01/06/2026. TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL: Procede-se, de ofício, a este ato para constar a transformação desta ficha física em matrícula digital, nos termos do artigo 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, preservando-se a sua numeração. Notícia-se que os atos registrares subsequentes serão exclusivamente eletrônicos. Emolumentos: Nihil. FRJ: Nihil. Selo de fiscalização: HVO01184-16Q3. Assinado digitalmente por Caroline Silva Lessa Moyses, Escrevente, em 11/06/2026 08:32:35	
Av.8/46.289, em 11 de junho de 2026. Prot. 207.344, datado de 01/06/2026. INCLUSÃO DE CEP: Procede-se, de ofício, a este ato para constar a inclusão de CEP, nos termos do Provimento nº 195, do CNN/CN/CNJ-Extra, fazendo constar: CEP 88316-301. Emolumentos: Nihil. FRJ: Nihil. Selo de fiscalização: HVO01185-VHSD. Assinado digitalmente por Caroline Silva Lessa Moyses, Escrevente, em 11/06/2026 08:32:38	
Av.9/46.289, em 11 de junho de 2026. Prot. 207.344, datado de 01/06/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento formulado em 27/05/2026, instruído da Certidão, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, em 20/04/2026, procede-se a esta averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da Caixa Econômica Federal, supraqualificada. Valor da Consolidação da Propriedade: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).	

CNM: 107441.2.0046289-36

Continuação da Matrícula nº 46.289	Ficha nº 04 V
Valor da Avaliação no ITBI: 145.000,00. ITBI: Recolhido no valor de R\$ 2.900,00, conforme guia de ITBI nº 147/2026, em 14/01/2026. Nos termos do Artigo 76, § 1º da Lei Complementar nº 755/2019, o valor de leilão do imóvel objeto da presente matrícula, foi atualizado para fins de recolhimento de emolumentos, FRJ, ISS no importe de R\$ 229.029,02 (duzentos e vinte e nove mil, vinte e nove reais e dois centavos). No prazo regulamentar será emitida a DOI. Emolumentos: R\$ 682,41; FRJ: R\$ 155,10 (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%); ISSQN: R\$ 13,65. Valor total: R\$ 851,16. Selo de fiscalização: HVO01186-WDWJ, HVO01187-TZU8. Assinado digitalmente por Caroline Silva Lessa Moyses, Escrevente, em 11/06/2026 08:32:41	

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.344.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferres

Página 4 de 5





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

O referido é verdade e dou fé.
Itajaí/SC, 11/06/2026

Laís Amabile Ferraes

Emolumentos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SCWJZ-XP5E3-V55L8-QEHG5>

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.344.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 5 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

