



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

108.621

Folha

01F

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

CNM: 104174.2.0108621-89

Criciúma, 10 de dezembro de 2014 *Mo* OFICIAL

IMÓVEL: Apartamento nº 301, localizado no **Bloco 03**, no 3º pavimento, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PIAZZA DI ESPANHA"**, situado na Rua Virginia da Luz Bernarda, bairro Santo Antônio, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 64,16m², área de uso comum de 8,36m², área real global construída de 72,52m², e fração ideal no terreno de 0,46% equivalente a 137,30m² do terreno com área de 29.756,29m². E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com a entrada principal do condomínio; **SUL**, com o Apartamento nº 302; **SUDESTE**, com a Rua Benevenuto José Scotti; e **SUDOESTE**, com área de uso comum (circulação) e o Apartamento nº 304.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 86.715.380/0001-66, situada à Rua Santo Antonio, nº 715, Centro, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº 96.730 datada de 22.02.2013, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 249.502 em 12/11/2014.** Emolumentos: R\$ 2,95. Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso *Mo*.

Av-1-108.621 - 10 de dezembro de 2014. 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: 249.502 em 12/11/2014.** Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso *Mo*.

Av-2-108.621 - 23 de julho de 2015. Transferência de ônus.

Conforme "R-8" da matrícula nº 96.730, **permanece a hipoteca.** **Protocolo: 256.751 em 23/06/2015.** Selo DYN45399-29P2: R\$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias *cl*.

BMC

Av-3-108.621 - 03 de agosto de 2015. Cancelamento de Hipoteca.

Procede-se a esta averbação nos termos do item 1.2 do contrato de financiamento especificado abaixo, **faço o cancelamento da hipoteca constante no "Av-2" supra**, correspondente a esta matrícula. **Protocolo: 257.856 em 27/07/2015.** Selo DYN49026-JMWV: R\$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias *cl*.

RMF

R-4-108.621 - 03 de agosto de 2015. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.

Continua no verso.

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>

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

onr



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

108.621

01V

CNM: 104174.2.0108621-89

ADQUIRENTE(S): DOUGLAS ILIR GARCIA DE FREITAS, brasileiro, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 04571507609 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 055.444.119-56, e sua esposa **ALINE MATIAS MAXIMO DE FREITAS**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 4714523 SESP/SC, inscrita no CPF sob o nº 064.595.699-67, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Nabuco, nº 457, Apartamento nº 302, Ed. Z, Centro, Criciúma/SC.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA / FIADORA / INCORPORADORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s) (**Contrato nº 855553441738**), com força de escritura pública, datado de 10.07.2015, emitido neste município de Criciúma/SC, a **fração ideal de 0,46%, correspondente à quota de 137,30m² (unidade futura que corresponderá ao Apartamento nº 301, localizada no bloco 03) foi alienada, pelo valor de R\$ 125.000,00**, sendo R\$ 2.783,68 de recursos próprios, R\$ 8.507,83 de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 16.200,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 97.508,49 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor da fração ideal do terreno R\$ 8.000,70. **ITBI**: recolhido no valor de R\$ 160,01, referente à avaliação fiscal de R\$ 8.000,70, mediante a guia nº 2960/2015. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 170,56, em data de 21.07.2015, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 00608313, Nosso Número: 0000.50020.1148.9421. Foi apresentada a certidão positiva com efeito de negativa de débitos municipais em nome da vendedora. CNJ de tributos federais e dívida ativa da união nº 48B3.52B3.4679.05DD apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 257.856 em 27/07/2015.** Emolumentos: R\$ 501,34. Selo DYN49024-74YZ: R\$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias _____.

RMF

R-5-108.621 - 03 de agosto de 2015. Alienação Fiduciária.

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): DOUGLAS ILIR GARCIA DE FREITAS e sua esposa **ALINE MATIAS MAXIMO DE FREITAS**, já qualificados no "R-4" supra.

CREDORA 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 nº 00.360.305/0001-04.

Continua na ficha 02

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>



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

108.621

Folha

02F

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

CNM: 104174.2.0108621-89

cl
f. OFICIAL

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\$ 97.508,49**. Prazo de construção/legalização: 25 meses. Quantidade de parcelas mensais: 360. Renegociação: 0. Encargos no período de Amortização: prestação (a+j)- R\$ 494,06. FGHAB: R\$ 10,07. Taxa de Administração: R\$ 0,00. Total: R\$ 504,13. Sistema de Amortização: TP - Tabela Price. Vencimento do primeiro encargo mensal: De acordo com o item 3. Juros: taxa anual nominal de 4,5000% e taxa anual efetiva de 4,5941%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 128.950,00. Prazo de carência: o atraso de 30 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: 257.856 em 27/07/2015**. Emolumentos: R\$ 387,12. Selo DYN49025-6XII: R\$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias _____.

RMF

Av-6-108.621 - 18 de abril de 2017. 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-246" e da instituição de condomínio "R-247", presentes no registro anterior, matrícula nº 96.730. **Protocolo: 277.470 em 24/03/2017**. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson _____.

Mo

Av-7-108.621 - 04 de março de 2024. Alteração de logradouro.

Conforme Ofício nº 067/2024/CI, expedido em 13.02.2024, e Certidão de Endereço, expedida em 12.02.2024, ambos firmados pela Secretaria Municipal da Fazenda - Setor de Cadastro Imobiliário, do Governo do Município de Criciúma/SC, o Condomínio Piazza Di Espanha, localiza-se na Rua Benevenuto José Scotti, nº 196, esquina com a Rua Virginia da Luz Bernarda, bairro Vila Floresta II, Criciúma/SC. **Protocolo: 377.545 em 19/02/2024. Emolumentos, ISS, FRJ:** isentos conforme artigo 7º, Inciso I, da Lei Complementar Estadual 755/2019. (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 GRH88497-USML. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

LBR

Continua no verso.

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>

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

onr



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

108.621

02V

CNM

104174.2.0108621-89

Av-8-108.621 - 25 de julho de 2025. Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica.

Protocolo: 403.132 em 25/07/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00.

FRJ: 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%). **Selo de fiscalização: HNI41968-FFUI.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 25/07/2025 17:52:01.

LPA

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Maria do Carmo de Toledo Afonso

OFICIAL

Continuação da matrícula nº
108.621

Folha
03F

CNM

104174.2.0108621-89

R-9-108.621 - 26 de julho de 2025. Penhora.

EXEQUENTE: RODRIGO DAL TOE WESTRUP.

EXECUTADO: DOUGLAS ILIR GARCIA DE FREITAS.

Conforme Termo de Penhora, expedido em 16.07.2025, os direitos creditícios que o executado possui relativamente sobre este imóvel estão penhorados no Cumprimento de Sentença - processo n. 5022167-80.2024.8.24.0020, 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 23.08.2024 é de R\$ 27.981,13. Depositário fiel: não consta do termo de penhora. **Protocolo: 402.994 em 23/07/2025.** **Emolumentos:** R\$ 156,13. **ISS:** R\$ 7,81. **FRJ:** R\$ 35,48. (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:** HNI42216-GGVE. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 26/07/2025 11:04:32.

LPA

Av-10-108.621 - 04 de agosto de 2026. Averbação de Cadastro Imobiliário e CEP.

Averba-se, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº 999113, conforme comprova Guia de ITBI nº 4321/2026, e que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é 88.817-052, conforme declaração apresentada pela parte interessada, datada de 13/07/2026. **Protocolo: 419.496 em 24/07/2026.** **Emolumentos:** R\$ 124,07. **ISS:** R\$ 6,20. **FRJ:** R\$ 28,20. (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:** HXN88620-Z3AZ. Dou fé. Assinado eletronicamente por Sabrine Elias Candiotta - Escrevente Autorizado, em 04/08/2026 09:59:58.

ICFL

Av-11-108.621 - 04 de agosto de 2026. Consolidação de Propriedade.

PROPRIETÁRIA CONSOLIDADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-5" supra.

Tendo em vista a constituição em mora do devedor e fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 3.124,08, em data de 22/06/2026, na Caixa Econômica Federal, Chave de Segurança: 6346D0D60E9184B4270AA1000, Nosso Número: 14999000025671965-2, referente à avaliação fiscal de R\$ 156.204,18, mediante a guia nº 4321/2026. **A DOI**

Continua no verso.

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>

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



onr



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

108.621

03V

CNM

104174.2.0108621-89

será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 419.496 em 24/07/2026.
Emolumentos: R\$ 465,97. ISS: R\$ 23,30. FRJ: R\$ 105,91. (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: HXN88621-7LOA. Dou fé. Assinado
eletronicamente por Sabrine Elias Candiotto - Escrevente Autorizado, em
04/08/2026 10:00:02.

ICFL

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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 108.621, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 04 de agosto de 2026.

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, 04 de agosto de 2026

Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento Normal
HXN88684-IUM0
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

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

Pedido: 419.496

Data do Pedido: 04/08/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XZV6-YKCEJ-457KU-32VDB>