



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	Folha	LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	CNM: 104174.2.0139804-48
139.804	01F	1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC	

OFICIAL

Criciúma, 07 de outubro de 2020

IMÓVEL: Box de estacionamento nº 40, localizado no pavimento Garagem do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABIANO**, situado na Avenida Vitor Meireles e Rua Almirante Tamandaré, bairro Santa Bárbara, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 24,00m², área de uso comum de 5,06m², área real global construída de 29,06m², e fração ideal no terreno de 0,2824% equivalente a 2,61m² do terreno com área de 924,96m².

PROPRIETÁRIA: **ROSSO & BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.600.720/0001-37, situada à Rua Mário Gregório dos Reis, nº 20, Sala 101, bairro Santa Bárbara, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº 92.054 datada de 26.07.2012, arquivada neste Ofício Imobiliário. **Protocolo:** 321.390 em 11/09/2020. Emolumentos: R\$ 8,50. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

CMS

Av-1-139.804 - 07 de outubro de 2020. 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:** 321.390 em 11/09/2020. Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FXT04305-ZX6U: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

CMS

Av-2-139.804 - 07 de outubro de 2020. Traslado do "Av-6" da matrícula nº 92.054.

Av-6-92.054 - 07 de outubro de 2020. Convenção de Condomínio.

A **Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO RESIDENCIAL "GABIANO"** foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº 16.318. **Protocolo:** 321.392 em 11/09/2020. Emolumentos: R\$ 90,00. Selo FXT04387-JMQ5: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias. **Protocolo:** 321.392 em 11/09/2020. Selo FXT04398-YV50: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

CMS

Av-3-139.804 - 05 de setembro de 2024. Escrituração Eletrônica

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

Protocolo: 388.137 em 05/09/2024. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00.

FRJ: R\$ 0,00. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; CAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos

Continua no verso.

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

Pedido: 420.784

Data do Pedido: 03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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

Folha

139.804

01V

CNM

104174.2.0139804-48

Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de fiscalização:**
HFK78730-2JKA. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli
dos Santos - Escrevente Autorizado, em 05/09/2024 16:23:50.

SEC

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

Pedido: 420.784

Data do Pedido: 03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC
Maria do Carmo de Toledo Afonso
OFICIAL

Continuação da matrícula nº
139.804

Folha
02F

CNM
104174.2.0139804-48

Av-4-139.804 - 05 de setembro de 2024. Alteração de Razão Social.

Conforme a 14ª Alteração Contratual, datada de 31.12.2020, registrada na Junta Comercial sob o n. 20219822360, em 29.01.2021 a ROSSO E BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA passou a designar-se **BEZ & BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**". **Protocolo: 387.867 em 30/08/2024.**

Emolumentos, ISS, FRJ: conforme artigo 237-A, §1º da Lei nº 6.015/73. (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:** HFK78927-23A7. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 05/09/2024 17:41:47.

LBM

Av-5-139.804 - 23 de setembro de 2024. Cancelamento de unidade em construção.

Cancela-se a averbação de unidade em construção constante do "Av-1" supra, tendo em vista a construção do Edifício Residencial Gabiano na Avenida Vitor Meireles, nº 925, esquina com a Rua Almirante Tamandaré conforme averbação de construção "Av-10" e da instituição de condomínio "R-11", presentes no registro anterior, matrícula nº 92.054.

Protocolo: 388.582 em 16/09/2024. 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:** HFK87328-N71I. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 23/09/2024 15:08:29.

RMC

Av-6-139.804 - 22 de outubro de 2024. Averbação de Cadastro Imobiliário.

Averba-se, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **1038912**, conforme comprova Declaração do Setor de Cadastro Imobiliário, expedida aos 21.10.2024. **Protocolo: 390.223 em 18/10/2024. Emolumentos:** R\$ 113,24. **ISS:** R\$ 5,66. **FRJ:** R\$ 25,73. (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:** HGV45495-94IA. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 22/10/2024 16:55:17.

GC

R-7-139.804 - 22 de outubro de 2024. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: **BEZ & BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada no ato de abertura da matrícula e "Av-4" supra.

ADQUIRENTES: **FABIANO MELO**, inscrito no CPF sob n. 017.469.049-50,

Continua no verso.

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

Pedido: 420.784

Data do Pedido: 03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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



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

139.804

02V

CNM

104174.2.0139804-48

portador do documento de identificação - RG n. 3519431 - SSP/SC, nascido em 17.11.1976, brasileiro, administrador, e seu cônjuge, **ÉLLEN MATOS FRIGO MELO**, inscrita no CPF sob n. 032.944.439-51, portadora do documento de identificação - RG n. 4367288 - SSP/SC, nascida em 18.04.1981, brasileira, professora, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, ambos residentes e domiciliados na Avenida Vitor Meirelles, n. 350, apartamento 1206, bairro Centro, Criciúma/SC.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos do Município e Comarca de Criciúma/SC, às fls. 133F/139V do livro nº 647, em 14.10.2024, o **imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 120.000,00**, conforme negociação datada de 07.01.2022. **ITBI** recolhido conforme consta na escritura pública sobre o valor de **R\$ 120.000,00**. Consta na escritura a apresentação da certidão de Inteiro Teor expedida pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, a apresentação das certidões fiscais. Certidões de Tributos Federais mencionadas na escritura pública. **Protocolo: 390.223 em 18/10/2024. Emolumentos: R\$ 806,07. ISS: R\$ 40,30. FRJ: R\$ 183,21.** (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: HGV45496-7SKY.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 22/10/2024 16:55:20.

GC

R-8-139.804 - 22 de outubro de 2024. Alienação fiduciária.

DEVEDORES FIDUCIANTES: FABIANO MELO, e seu cônjuge, **ÉLLEN MATOS FRIGO MELO**, já qualificados no "R-7" supra.

CREDORA FIDUCIÁRIA: BEZ & BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada no ato de abertura da matrícula e "Av-4" supra.

Conforme Escritura Pública, especificada no "R-7" supra, o **imóvel da presente matrícula foi alienado fiduciariamente juntamente com os imóveis das matrículas n 139.840 e 139.810 para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 205.909,90**, equivalentes a 84,802891 CUBs/SC (ABNT/NBR-12.721/2006), de valor nominal R\$ 2.428,10, base vigente no mês de janeiro/2022, será pago da seguinte forma: a) R\$ 105.909,90, equivalentes a 43,618426 CUBs/SC (ABNT/NBR12.721/2006), de valor nominal R\$ 2.428,10, base vigente no mês de janeiro/2022, divididos em 53 parcelas mensais e sucessivas, de valor original R\$ 1.998,30 e valores de resgate equivalente a 0,822989 CUBs/SC (ABNT/NBR12.721/2006), cada uma delas, as quais serão corrigidas e atualizadas monetariamente pela variação mensal e cumulativa do CUBs/SC desde a data da negociação até o efetivo pagamento de cada uma das

Continua na ficha 03.

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

Pedido:420.784

Data do Pedido:03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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



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

139.804

Folha

03F

CNM

104174.2.0139804-48

parcelas, vencendo-se a primeira em 20 de setembro de 2024 e as demais em igual data dos meses subsequentes, até o final dos pagamentos, que se dará em 20 de janeiro de 2029. Representada pelas Notas Promissórias numeradas sequencialmente de 032/084-Par à 084/084-Par, as quais foram emitidas no momento em que realizada a negociação em 07.01.2022, com seus vencimentos, valores originais e de resgate lá definidos, que são aceitas e ratificadas neste ato pela parte devedora, em sinal de plena aquiescência ao tudo aqui estabelecido e pactuado; b) R\$ 100.000,00, equivalentes a 41,184465 CUBs/SC (ABNT/NBR-12.721/2006), de valor nominal R\$ 2.428,10, base vigente no mês de janeiro/2022, divididos em 05 parcelas anuais de reforço de financiamento, de valor original R\$ 20.000,00 e valores de resgate equivalente a 8,236893 CUBs/SC (ABNT/NBR-12.721/2006), cada uma delas, as quais serão corrigidas e atualizadas monetariamente pela variação mensal e cumulativa do CUBs/SC desde a data da negociação até o efetivo pagamento de cada uma das parcelas, vencíveis em 20.02.2025, 20.02.2026, 20.02.2027, 20.02.2028 e 20.02.2029. Representada pelas Notas Promissórias numeradas sequencialmente de 001/007-Ref à 007/007-Ref, as quais foram emitidas no momento em que realizada a negociação em 07.01.2022, com seus vencimentos, valores originais e de resgate lá definidos, que são aceitas e ratificadas neste ato pela parte devedora, em sinal de plena aquiescência ao tudo aqui estabelecido e pactuado. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento das parcelas contratadas, incidirá sobre cada uma delas correção monetária, multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, tudo contado desde a data do vencimento. Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 120.000,00. Prazo de carência: o atraso de 90 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 o art. 26 da Lei 9.514/97. E demais cláusulas e condições constantes na escritura acima citada. **Protocolo: 390.223 em 18/10/2024. Emolumentos:** R\$ 260,87. **ISS:** R\$ 13,04. **FRJ:** R\$ 59,29. (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:** HGV45497-22GE. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 22/10/2024 16:55:23.

GC

Av-9-139.804 - 03 de setembro de 2026. Averbação do CEP.

Averba-se que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88.804-300**, conforme declaração apresentada pela parte interessada,

Continua no verso.

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

Pedido:420.784

Data do Pedido:03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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



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

139.804

03V

CNM

104174.2.0139804-48

datada de 31/08/2026. **Protocolo: 420.784 em 21/08/2026. Emolumentos:** não incidentes. **ISS:** não incidentes. **FRJ:** não incidentes. (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:** HYP05923-K94Z. Dou fé. Assinado eletronicamente por Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado, em 03/09/2026 13:59:19.

ICFL

Av-10-139.804 - 03 de setembro de 2026. Consolidação de Propriedade.

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: BEZ & BEZ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada no ato de abertura desta matrícula e "Av-4" 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\$ 14.957,14, em data de 18/08/2026, no Banco Bradesco, Autenticação bancária: 4000061661308940027486133, Nosso Número: 14999000025726420-9, referente à avaliação fiscal de R\$ 747.857,20, mediante a guia nº 5934/2026. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 420.784 em 21/08/2026. Emolumentos:** R\$ 384,64. **ISS:** R\$ 19,23. **FRJ:** R\$ 87,42. (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:** HYP05924-B8DI. Dou fé. Assinado eletronicamente por Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado, em 03/09/2026 13:59:21.

ICFL

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

Pedido:420.784

Data do Pedido:03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>

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

CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula 139.804, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 03 de setembro 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, 03 de setembro de 2026

Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento Normal
HYP06070-Z3PM
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: 420.784

Data do Pedido: 03/09/2026

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/BZW8F-6JQA3-LL9UG-HNJZY>