

CNM

Matrícula

123.946

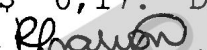
Folha

01F**LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL**
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC**104174.2.0123946-92**


OFICIAL
Criciúma, 13 de setembro de 2016


IMÓVEL: Box de estacionamento (coberto) nº 84, localizado no pavimento térreo fora do corpo dos blocos, do **RESIDENCIAL "CIDADE UNIVERSITÁRIA"**, situado na Rua Archangelo Meller, Rua São Bonifácio, Rua Márcio Padilha dos Santos, bairro Santa Augusta, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 12,00m², área de uso comum de 1,10m², área real global construída de 13,10m², e fração ideal no terreno de 0,058% equivalente a 5,357m² do terreno com área de 9.243,00m².

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 **112.640** datada de 17.04.2015, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 269.954 em 11/08/2016.** Emolumentos: R\$ 3,40. ISS: R\$ 0,17. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson .

Mo

Av-1-123.946 - 13 de setembro de 2016. 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: 269.954 em 11/08/2016.** Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson .

Mo

R-2-123.946 - 28 de novembro de 2018. Hipoteca.

DEVEDORA: 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.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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.

FIADORA/CONSTRUTORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada acima.

FIADOR: EDUARDO SERAFIM, brasileiro, engenheiro, nascido em 13.10.1965, portador da carteira de identidade nº 1.529.419 SSI/SC, inscrito no CPF sob o nº 576.179.969-34, e sua esposa **MARCIA BIAVA UGIONI SERAFIM**, brasileira, proprietária de microempresa, nascida em 06.03.1972, portadora da carteira de identidade nº 3497209-9 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 951.258.509-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Antônio, nº 715, apto. 803, bairro

Continua no verso.

CNM

104174.2.0123946-92

Continuação da matrícula nº Folha

123.946**01V**

Cruzeiro do Sul, Criciúma/SC.

Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si Celebram Construfase Construção Civil LTDA e Caixa Econômica Federal, Com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - (Contrato nº 8.7877.0443272-6), emitido aos 14.09.2018, nesta cidade de Criciúma/SC, em 1ª e especial hipoteca, as seguintes unidades autônomas futuras: 123.575 a 123.718, 123.863 a 123.993, 124.001 a 124.007 e 124.021 a 124.026, foram dadas para garantia de dívida no valor de **R\$ 8.070.378,19**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Residencial Cidade Universitária, sendo registro único conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73, trasladado para as matrículas respectivas. Prazo de construção/legalização: 36 meses. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Sistema de Amortização Constante: SAC. Encargos do Devedor: é devida pelo devedor, a TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento. Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8.0000% a.a correspondente à taxa efetiva de 8.3000% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. Durante a fase da construção o Devedor pagará também: a TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; a taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; a TCCREC - Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado - quando solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pelo Devedor e a TCCRC - Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma de Cronograma - quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pelo Devedor. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 23.574.600,00. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 680,00, em data de 23.11.2018 na Caixa Econômica Federal, operação nº 27057771, Nosso Número: 28346670001657043. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº CCAF.F881.D31C.B210 apresentada, e certidão

Continua na ficha 02

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

CNM

104174.2.0123946-92

Continuação da matrícula nº

Folha

123.946

02F

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

OFICIAL

de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **Trasladado do "R-47" da matrícula nº 112.640. Protocolo: 298.748 em 08/11/2018.** Selo FHN41986-17PP: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

ROV

Av-3-123.946 - 03 de dezembro de 2018. Cancelamento de Hipoteca.

Procede-se a esta averbação nos termos da cláusula 1.7 do Contrato de Financiamento especificado no "R-4", **faço o cancelamento do registro da hipoteca constante no "R-2" supra. Protocolo: 299.435 em 27/11/2018.** Emolumentos: R\$ 52,22. ISS: R\$ 2,61. Selo FHN43730-PFR2: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

HND

R-4-123.946 - 03 de dezembro de 2018. Compra e Venda.

TRANSMITENTE: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura da matrícula.

ADQUIRENTE: ALVARO SEBASTIÃO, brasileiro, solteiro, servente ct ss, nascido em 04.06.1988, portador da carteira nacional de habilitação nº 07033648094 Órgão de Trânsito/SC, inscrito no CPF sob nº 074.360.149-19, residente e domiciliado na Rua Pedro Beneton, nº 275, Ap. 502, Centro, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.

INCORPORADORA, CONSTRUTORA FIADORA, ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura da matrícula.

Conforme 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 (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(s) **(Contrato nº 8.7877.0472216-3),** com força de escritura pública, datado de 14.11.2018, neste município de Criciúma/SC, **a fração ideal correspondente a unidades futura descrita na abertura da presente matrícula, foi alienada pelo valor de R\$ 160.000,00, sendo R\$ 20.000,00 correspondete ao valor deste imóvel e R\$ 140.000,00 correspondente ao imóvel da matrícula nº 123.698.** Origem dos recursos: R\$ 29.924,28 de recursos próprios, R\$ 2.272,78 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, R\$ 2.290,00 de recursos concedidos pelo FGTS em forma de desconto e R\$ 125.512,94 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor da fração ideal do terreno R\$ 5.899,04. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 117,98, em data de 26.11.2018, no Banco Caixa Econômica Federal, autenticação nº 0011, Nosso Número:

Continua no verso.

CNM

104174.2.0123946-92

Continuação da matrícula nº

Folha

123.946

02V

14999000014737163-9, referente à avaliação fiscal de R\$ 5.899,04. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 240,00, em data de 26.11.2018 no Banco Caixa Econômica Federal, autenticação nº 0042, Nosso Número: 28345670001681307. Os transmitentes apresentaram as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº CCAF.F881.D31C.B210 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 299.435 em 27/11/2018.** Emolumentos: R\$ 81,08. ISS: R\$ 4,05. Selo FHN43729-NZUG: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

HND

R-5-123.946 - 03 de dezembro de 2018. Alienação Fiduciária.

DEVEDOR FIDUCIANTE: ALVARO SEBASTIÃO, já qualificado no "R-4" supra. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** 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 00.360.305/0001-04.

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\$ 125.512,94,** junto ao imóvel relacionado a matrícula 123.698. Prazo da Construção: 38 meses. Quantidade de parcelas mensais: 360. Taxa de Juros: taxa anual nominal de 5,5000% e taxa anual efetiva de 5,6407%. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R\$ 712,64. Seguros: R\$ 24,23. Taxa de Administração: R\$ 00,00. Total: R\$ 736,87. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10.12.2018. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 20.000,00. Prazo de carência: o atrasc de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensai 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. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **Protocolo: 299.435 em 27/11/2018.** Emolumentos: R\$ 57,54. ISS: R\$ 2,88. Selo FHN43732-MG43: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

HND

Av-6-123.946 - 17 de dezembro de 2019. Convenção de Condomínio.

A Ccnvenção de Condomínio do RESIDENCIAL "CIDADE UNIVERSITÁRIA", foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº 16.057. **Protocolo: 312.318 em 11/12/2019. Traslado do "Av-51" da matrícula 112.640.** Selo FRB98813-ZVZ1: R\$ 1,95. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

CMS

Av-7-123.946 - 26 de janeiro de 2021. Cancelamento de unidade em

Continua na ficha 03

CNM

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC**104174.2.0123946-92**

Continuação da matrícula nº

123.946

Folha

03F

OFICIAL

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 parcial de construção "Av-52" e da instituição de condomínio "R-49" e a especificação de unidades "R-53", presentes no registro anterior, matrícula nº 112.640. **Protocolo: 326.864 em 22/01/2021.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FZP14941-JDRE: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

GMF

Av-8-123.946 - 30 de agosto de 2023. Averbação Premonitória.

Averba-se a requerimento do interessado, instruído com certidão expedida em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, que a Execução - Cumprimento de Sentença nº 5010271-11.2022.8.24.0020 foi distribuída para a 3ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC no dia 12.05.2022. São partes no processo como exequente **CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA** e executado **ALVARO SEBASTIÃO**. Valor da Causa: R\$ 6.050,09. Data do valor: não consta. **Protocolo: 368.934 em 21/08/2023.** **Emolumentos:** R\$ 108,82. **ISS:** R\$ 5,44. **FRJ:** R\$ 24,73. (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** GUG4167-A2RA. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos _____.

ADFA

Av-9-123.946 - 07 de dezembro de 2023. Penhora.**Exequente: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.****Executado: ALVARO SEBASTIÃO.**

Conforme Termo de Penhora, expedido em 21.11.2023, este imóvel está penhorado no Cumprimento de Sentença - processo nº **5010271-11.2022.8.24.0020**, da 3ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Ricardo Machado de Andrade. O valor da ação em 26.10.2023 é de R\$ 10.000,00. Depositário fiel: a parte exequente. **Protocolo: 374.257 em 30/11/2023.** **Emolumentos:** R\$ 142,67. **ISS:** R\$ 7,13. **FRJ:** R\$ 32,42. (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:** GYB98312-MVSW. Dou fé. Escrevente Autorizado. Ricardo Sirtoli dos Santos _____.

GMC

Av-10-123.946 - 19 de março de 2025. Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do

Continua no verso.

Continuação da matrícula n° Folha

123.946

03V

CNM

104174.2.0123946-92

CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 396.672 em 19/03/2025. 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: HKI07036-NLWG. Dou fé. Assinado eletronicamente por Rafaela Matias Citadin - Escrevente Autorizado, em 19/03/2025 11:51:14.**

RMC

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização gerada em 19/03/2026 13:28:16. Não vale como certidão.

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

Maria do Carmo de Toledo Afonso

OFICIAL

Continuação da matrícula nº

123.946

Folha

04F

CNM

104174.2.0123946-92

R-11-123.946 - 26 de março de 2025. Penhora.**EXEQUENTE: RESIDENCIAL CIDADE UNIVERSITARIA****EXECUTADO: ALVARO SEBASTIAO**

Conforme Termo de Penhora, expedido em 10.03.2025, este imóvel está penhorado no Cumprimento de Sentença - processo nº **5002519-51.2023.8.24.0020**, da 1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Julio Cesar Bernardes, juntamente com o imóvel da matrícula n. 123.698. O valor da ação em 23.10.2024 é de R\$ 23.991,43. Depositário fiel: não consta do auto de penhora. **Protocolo: 396.656 em 19/03/2025. 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:** HKI10564-SV2G. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 26/03/2025 16:14:21.

LBM

PARA SIMPLES COPIA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO