

## REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls.1

**Matrícula nº 52116.** Balneário Camboriú, 29 de Junho de 2015.

**Imóvel: Apartamento nº 222 do Bloco 02 do Edifício Villagio Catarina Residencial**, Rua José Francisco Corrêa, nº 473, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC; localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com área privativa de 124,400m<sup>2</sup>, área de uso comum de 11,001m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 135,401m<sup>2</sup>, e coeficiente de proporcionalidade de 0,030484 do terreno com área de 3.961,710m<sup>2</sup>.-

Proprietária: VIVEKANANDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 13.640.038/0001-70, com sede na Rua Jordânia, nº 138, Bairro das Nações, Balneário Camboriú-SC, CEP 88338-240.-

Registro anterior: M-39397, fls.01 do livro 2 deste 2º Ofício do Registro de Imóveis.-

PROTOCOLO: Nº 83416 de 09/06/2015. (MB)

Emolumentos: R\$6,25, Selo de fiscalização: DXT89444-XNI8 R\$ 1,55.-

Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-

R.1-52116, 29 de Maio de 2017.

**COMPRA E VENDA:** Instrumento Particular com força de escritura pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio e Pacto Adjetivo de Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, Contrato de Consórcio nº 170417-03, datado de 17.04.2017.-

Transmitente: VIVEKANANDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 13.640.038/0001-70, com sede na Rua Jordânia, nº 138, Bairro das Nações, Balneário Camboriú-SC, CEP 88338-240.-

Adquirentes: IVAN ROSSATTO, CI nº 3990132-SSP/SC, CPF 038.386.549-27, administrador, nascido aos 23.05.1983 e FABIANA KRAMER RODRIGUES, CI nº 5.303.215-SSP/SC, CPF 042.209.319-02, fonoaudióloga, nascida aos 29.06.1981, brasileiros, solteiros, maiores, que convivem em união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua José Francisco Correia, nº 473, ap. 222, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), sendo R\$169.117,61 pagos com recursos próprios e R\$159.070,65 nos termos do contrato de consórcio do R.2 .-

DIC nº 153181.-

Obs.: 1) ITBI pago em 25.05.2017 no valor de R\$10.800,00, conforme Certidão de Quitação nº 31181. FRJ e emolumentos sobre o valor do negócio. 2) No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.-

PROTOCOLO: Nº 91107 de 22/05/2017. FRJ: 50020.1321.4234, recolhido o valor de R\$ 660,00, em data de 19/05/2017.

Emolumentos: R\$1.320,00, Selo de fiscalização: ERK47956-59NO R\$ 1,85.-

Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-

R.2-52116, 29 de Maio de 2017.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Contrato de Consórcio nº 170417-03, datado de 17.04.2017, citado no R.1.-

Devedores Fiduciantes: IVAN ROSSATTO e FABIANA KRAMER RODRIGUES, qualificados no R.1.-

Credora Fiduciária: ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 84.911.098/0001-29, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5870, Bairro Batel, Curitiba-PR.-

Confissão da Dívida: R\$163.328,72 (cento e sessenta e tres mil, trezentos e vinte oito reais e setenta e dois centavos), que está dividido em 03 (três) cotas, da seguinte forma: 1) Cota 228,

- continua no verso -

continuação da Matrícula nº 52116 - Registro Geral	fl.1-verso
<p>grupo 370 um débito de R\$58.091,58, correspondente à 57,4211% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 137 (cento e trinta e sete) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5137% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 2) Da Cota 315, grupo 370 um débito de R\$58.091,58 correspondente à 57,4211% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 137 (cento e trinta e sete) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5137% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 3) Da Cota 328, grupo 370, um débito de R\$47.145,56, correspondente à 55,9217% do preço atualizado da categoria de participação, e deverá ser paga em 137 (cento e trinta e sete) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5027% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. Prazo de Amortização da Dívida: O prazo para amortização da dívida confessada é idêntico ao prazo final para pagamento do saldo devedor das cotas e grupos acima mencionados, com vencimento em setembro/2028, salvo antecipações de parcelas. Demais condições previstas no mencionado contrato de consórcio.-</p> <p>Garantia: O imóvel matriculado, avaliado em R\$292.079,13.-            PROTOCOLO: Nº 91107 de 22/05/2017.            Emolumentos: R\$1.294,62, Selo de fiscalização: ERK47957-OGTZ R\$ 1,85.-            Lucia Dal Pont - Registradora Titular <i>aut</i></p>	
<p>AV.3-52116, 29 de Maio de 2017.</p> <p><b>RESTRIÇÕES LEGAIS - LEI FEDERAL Nº 11.795/08:</b> Conforme art. 5º, parágrafos 5º e 7º da Lei Federal nº 11.795/2008, o presente imóvel adquirido fiduciariamente pela credora ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A., qualificada no R.2, em nome do grupo de consórcio nº 370, Cotas nº 228, 315 e 328 não se comunica ao seu patrimônio. Sobre o presente imóvel, existem as seguintes restrições: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito da administradora.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 91107 de 22/05/2017.            Emolumentos: Isento - art. 45 da Lei nº 11.795/08, Selo de fiscalização: ERK47958-8CZU R\$ 1,85.-            Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>aut</i></p>	
<p>AV.4-52116, 11 de julho de 2017.</p> <p><b>ALTERAÇÃO DE INSTITUIÇÃO:</b> Conforme R.27 da M-39397 (registro anterior) procede-se a presente para constar a alteração da instituição do Edifício Villagio Catarina Residencial e das áreas deste imóvel, ficando com: área privativa de 124,400m², área de uso comum de 12,709m², perfazendo a área total de 137,109m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,030484 do terreno com área de 3.961,70m².-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 91483 de 26/06/2017.            Emolumentos: R\$101,40, Selo de fiscalização: ETK29591-87LG R\$ 1,85.-            Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>aut</i></p>	
<p>AV.5-52116, 13 de Setembro de 2017.</p> <p><b>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.2/AV.3):</b> Por meio do Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto Adjetivo de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia. Contrato nº 080817-07, datado de 08.08.2017 e Termo de Retificação e Ratificação, datado de 25.08.2017 expedidos pela ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A., devidamente assinado por seus representantes</p>	

- continua na fl.2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Fl.2
<b>continuação da Matrícula nº 52116</b>		
<p>(procuração confirmada em 11.09.2017), averba-se o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.2 e das restrições legais da AV.3, consolidando-se a propriedade do imóvel matriculado em favor de IVAN ROSSATTO e FABIANA KRAMER RODRIGUES.-            PROTOCOLO: Nº 92147 de 21/08/2017.-            Emolumentos: R\$101,40, Selo de fiscalização: EVC58690-W6FG R\$ 1,85.-            Ana Paula Schmidt De Lima - Registradora Substituta.- <i>flawma</i></p>		
<p>R.6-52116, 13 de Setembro de 2017.</p> <p><b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:</b> Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto Adjetivo de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Contrato nº 080817-07, datado de 08.08.2017 e Termo de Retificação e Ratificação, datado de 25.08.2017.-</p> <p>Devedores Fiduciantes: IVAN ROSSATTO, CI nº 3.990.132-SSP/SC, CPF 038.386.549-27, administrador, nascido aos 23.05.1983 e FABIANA KRAMER RODRIGUES, CI nº 5.030.215-SSP/SC, CPF 042.209.319-02, fonoaudióloga, nascida aos 29.06.1981, brasileiros, solteiros, maiores, que convivem em união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua José Francisco Correia, nº 473, ap. 222, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC.-</p> <p>Credora Fiduciária: <u>ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A</u>, sociedade anônima fechada, CNPJ 84.911.098/0001-29, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5870, Bairro Batel, Curitiba-PR.-</p> <p>Confissão da Dívida: R\$341.930,91 (trezentos e quarenta e um mil, novecentos e trinta reais e noventa e um centavos), que está dividido em 05 (cinco) cotas, da seguinte forma: 1) Cota 228, grupo 370 um débito de R\$56.516,93, correspondente à 55,8646% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 134 (cento e trinta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5137% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 2) Da Cota 315, grupo 370, um débito de R\$56.516,93, correspondente à 55,8646% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 134 (cento e trinta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5137% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 3) Da Cota 328, grupo 370, um débito de R\$45.855,75, correspondente à 54,3918% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 134 (cento e trinta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,5027% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 4) Da Cota 246, grupo 500, um débito de R\$81.991,72, correspondente à 70,4769% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 157 (cento e cinquenta e sete) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,4496% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas. 5) Da Cota 431, grupo 500, um débito de R\$101.049,58, correspondente à 48,2546% do preço atualizado da categoria de participação; e deverá ser paga em 161 (cento e sessenta e uma) parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela a 0,2997% do valor atualizado e corrigido da categoria de participação, vinculada ao I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas.-</p> <p>Prazo de Amortização da Dívida: O prazo para amortização da dívida confessada é idêntico ao prazo final para pagamento do saldo devedor das cotas e grupos acima mencionados, qual seja: Setembro de 2028 o Grupo 370 e Dezembro de 2030 o Grupo 500, salvo antecipações de</p>		

- continua no verso -

continuação da Matrícula nº 52116 - Registro Geral	fl.2-verso
<p>parcelas.-            Garantia: O imóvel matriculado, avaliado em R\$292.079,13.-            PROTOCOLO: Nº 92147 de 21/08/2017. FRJ: 28346670000104826, recolhido o valor de R\$ 660,00, em data de 21/08/2017.            Emolumentos: R\$1.320,00, Selo de fiscalização: EVC58691-YBTE R\$ 1,85.-            Ana Paula Schmidt De Lima - Registradora Substituta.- <i>Jauma</i></p>	
<p>AV.7-52116, 13 de Setembro de 2017.  <b>RESTRIÇÕES LEGAIS - LEI FEDERAL Nº 11.795/08:</b> Conforme art. 5º, parágrafos 5º e 7º da Lei Federal nº 11.795/2008, o presente imóvel adquirido fiduciariamente pela credora ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A., qualificada no R.6, em nome do grupo de consórcio nº 370, Cotas nº 228, 315 e 328 e grupo nº 500, Cotas nº 246 e 431, não se comunica ao seu patrimônio. Sobre o presente imóvel, existem as seguintes restrições: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito da administradora.-            PROTOCOLO: Nº 92147 de 21/08/2017.            Emolumentos: Isento - art. 45 da Lei nº 11.795/08, Selo de fiscalização: EVC58692-KV0E R\$ 1,85.-            Ana Paula Schmidt De Lima - Registradora Substituta.- <i>Jauma</i></p>	
<p>AV.8-52116, 15 de Setembro de 2020.  <b>CONSOLIDAÇÃO CONDICIONADA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</b> Mediante requerimento da credora fiduciária (Contrato nº 080817-07, constante do R.6) datado de 17.08.2020, procede-se a presente para constar que os devedores IVAN ROSSATTO, CI nº 3.990.132-SSP/SC, CPF 038.386.549-27, administrador, nascido aos 23.05.1983 e FABIANA KRAMER RODRIGUES, CI nº 5.030.215-SSP/SC, CPF 042.209.319-02, fonoaudióloga, nascida aos 29.06.1981, brasileiros, solteiros, maiores, que convivem em união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua José Francisco Correia, nº 473, ap. 222, bloco 02, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC, <i>foram intimados a satisfazer a dívida vencida</i>, através das intimações nº 171/2020 registrada sob o nº 125166 em 02.04.2020, no Livro B-589 e nº 172/2020 registrada sob o nº 125167, em 02.04.2020, no Livro B-589 ambas do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Balneário Camboriú-SC e <i>tendo em vista a não purgação da mora no prazo determinado</i>, conforme prevê o artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, <b>consolida-se a propriedade do imóvel matriculado</b> em favor da credora fiduciária <u>ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A</u>, sociedade anônima fechada, CNPJ 84.911.098/0001-29, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5870, Bairro Batel, Curitiba-PR.-            Valor de avaliação do imóvel: R\$292.079,13 (duzentos e noventa e dois mil, setenta e nove reais e treze centavos), nos termos do R.6.-            Obs.: 1) <i>Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, ou seja, a credora fiduciária adquirente somente poderá alienar o imóvel após promover os leilões públicos;</i> 2) Certidão datada de 12.06.2020 da Procuração Pública lavrada em 11.12.2019, às fls.183/185 do livro 01065-P, do Serviço Distrital de Santa Quitéria, Curitiba-PR, confirmada via e-mail em 14.09.2020; 3) ITBI pago em 07.08.2020 no valor de R\$12.690,00, sobre R\$423.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 51404; 4) Emolumentos sobre R\$292.079,13; e 5) No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.-            PROTOCOLO: Nº 104969 de 18/08/2020. FRJ: 2834.66700.0385.9705, recolhido no valor de R\$873,00, em data de 27/08/2020.            Emolumentos: R\$668,00, Selo de fiscalização: FXP13475-D4A7 R\$ 2,80.-            Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>Lucia Dal Pont</i></p>	

- continua na ficha.3 -

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Ficha.3
<b>continuação da Matrícula nº 52116</b>		
<p>AV.9-52116, 20 de Outubro de 2020.  <b>EXISTÊNCIA DE AÇÃO:</b> Conforme Ofício Judicial nº 310007392743 expedido em 07.10.2020, por ordem do Dr. Osmar Mohr, Juiz de Direito da Vara Regional de Direito Bancário da Comarca de Balneário Camboriú-SC, extraído dos Autos nº 5010791-84.2020.8.24.0005/SC, <b>foi proferida decisão judicial determinando ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC que impeça qualquer transferência ou consolidação da propriedade do imóvel matriculado.-</b>                      Autores: IVAN ROSSATTO, CPF 038.386.549-27 e FABIANA KRAMER RODRIGUES, CPF 042.209.319-02.-                      Réus: ADEMILAR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, CNPJ 84.911.098/0001-29 e M.WERNER REPRESENTAÇÕES ME, CNPJ 09.011.526/0001-41.-                      PROTOCOLO: Nº 105697 de 08/10/2020.                      Emolumentos: R\$90,00, Selo de fiscalização: FYB03377-1KB0 R\$ 2,80.-                      Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-</p>		
<p>AV-10- 52.116 - 18 de fevereiro de 2026  <b>ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:</b> Os próximos atos registrares a serem praticados nesta matrícula <b>serão eletrônicos e continuarão em página própria</b>, conforme autorizado pelo §4º do artigo 653 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina/2023.                      Protocolo: 134.606, de 18/02/2026. Emolumentos: Não Incidem. FRJ: Não Incide. ISS: R\$ 0,00. Selo HSE30679-HQ40.                      Lucia Dal Pont - Registradora.</p>		

