

Matrícula

130.785

Folha

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

CNM: 104174.2.0130785-42

OFICIAL

Criciúma, 26 de julho de 2018

IMÓVEL: Apartamento nº 202, localizado no **Bloco 05**, no 2º pavimento ou tipo, do **RESIDENCIAL VILA REAL**, situado na Rua Afonso Milanese, bairro São Defende, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 40,7000m², área de uso comum de 5,5109m², área total de 46,2109m², e fração ideal no terreno de 81,5686m² equivalente a 0,003246% do terreno com área de 25.132,00m². E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com área comum interna do bloco e apartamento 203; **SUL**, com área comum interna do condomínio e bloco 06; **LESTE**, com área comum interna do bloco e apartamento 201; e **OESTE**, com área comum interna do condomínio e bloco 07.

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

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **41.411** datada de 25.01.1991, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 293.920 em 11/07/2018**. Emolumentos: R\$ 3,85. ISS: R\$ 0,19. Dou fé. Escrevente Autorizado. Jéssica Joaquim Miranda

CS

Av-1-130.785 - 26 de julho de 2018. 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: 293.920 em 11/07/2018**. Selo FDO16928-IHXD: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Jéssica Joaquim Miranda

CS

Av-2-130.785 - 26 de julho de 2018. Convenção de Condomínio.

A **Convenção de Condomínio do RESIDENCIAL VILA REAL** foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº **15.477**. Protocolo: 292.166 em 24/05/2018. Emolumentos: R\$ 52,22. ISS: R\$ 2,61. Selo FCS10680-O5S5: R\$ 1,90. Dou fé. **Trasladado do "Av-11" da matrícula 41.411**. **Protocolo: 293.920 em 11/07/2018**. Selo FDO16035-O8XW: R\$ 1,90. Dou fé. Escrevente Autorizado. Jéssica Joaquim Miranda

CS

Av-3-130.785 - 26 de julho de 2018. Patrimônio de Afetação.

Conforme requerimento do proprietário, datado de 16.03.2018, com base no artigo 31-A ao 31-F da Lei 4.591/64, a incorporação do presente imóvel fica submetida ao regime da afetação. Protocolo: 292.167 em 24/05/2018. Emolumentos: R\$ 52,22. ISS: R\$ 2,61. Selo FCS10686-DN7F: R\$ 1,90. Dou fé. **Trasladado do "Av-12" da matrícula 41.411**. **Protocolo: 293.920 em 11/07/2018**. Selo FDO16458-Q9VG: R\$

Continua no verso

Continuação da matrícula nº

Folha

130.785

01V

1,90. Doa fé. Escrevente Autorizado. Jéssica Joaquim
Miranda

CS

R-4-130.785 - 07 de junho de 2019. 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.

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 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Santo Antônio, nº 715, apto. 803, bairro 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 8.7877.0564445-0**), emitido aos 28.03.2019, nesta cidade de Criciúma/SC, em 1ª e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula, bem como **todas as unidades autônomas futuras do empreendimento Vila Real**, foram dadas para garantia de dívida no valor de **R\$ 13.455.860,21**, tendo como objetivo financiar a construção do **referido empreendimento**, 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 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 com os adquirentes das unidades do empreendimento. Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos, 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

Continua na ficha 02

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

CNM: 104174.2.0130785-42

Continuação da matrícula nº

Folha

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

130.785**02F**

p/ OFICIAL

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\$ 30.425.760,00. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 355,00, em data de 04.06.2019 na Caixa Econômica Federal, código da operação nº 055557560, Nosso Número: 28346670002287657. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº OBDF.4527.3146.0E2D apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. Protocolo: 304.959 em 21/05/2019. **Trasladado do "R-16" da matrícula nº 41.411. Protocolo: 304.959 em 21/05/2019.** Selo FME13553-MQ3T: R\$ 1,95. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

HND.

Av-5-130.785 - 28 de abril de 2020. Cancelamento de Hipoteca.

Averba-se, nos termos da cláusula 1.7 do Contrato de Financiamento especificado no "R-6" infra, **o cancelamento do registro da hipoteca constante no "R-4" supra. Protocolo: 315.997 em 24/04/2020.** Emolumentos: R\$ 45,00. Selo FTS88830-WROD: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

LBR

R-6-130.785 - 28 de abril de 2020. Compra e Venda.

TRANSMITENTE/INCORPORADORA/CONSTRUTORA E FIADORA/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR: CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, já qualificada no ato de abertura de matrícula, neste ato representada pelo seu sócio EDUARDO SERAFIM, já qualificado no "R-4" supra.

ADQUIRENTE: ELZA FRANCINE DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, estivador carregador embalador e assemelhados, nascida em 10.12.1998, portadora da carteira de identidade nº 7107448 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 118.815.109-64, residente e domiciliada na

Continua no verso

Continuação da matrícula nº	Folha
130.785	02V

Rua Antonio Vonsnieski, nº 31, bairro Vl Vitoria, Criciúma/SC, a qual declara não viver em união estável. 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 (**Contrato nº 8.7877.0785633-0**), com força de escritura pública, expedido pela Caixa Econômica Federal em 06.03.2020, nesta cidade de Criciúma/SC, **a fração ideal correspondente a unidade futura descrita na abertura da presente matrícula foi alienada pelo valor de R\$ 105.645,00.** Origem dos Recursos: R\$ 7.097,00 de recursos próprios, R\$ 0,00 de recursos da conta vinculada do FGTS da compradora, R\$ 14.032,00 mediante desconto concedido pelo FGTS, e R\$ 84.516,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor da fração ideal do terreno R\$ 8.737,86. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 845,16, em data de 20.04.2020, na Caixa Econômica Federal, código da operação nº 011792347, Nosso Número: 14999000017614156-5, referente à avaliação fiscal de R\$ 105.645,00. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 158,47, em data de 17.04.2020 na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 0087, Nosso Número: 28346670003370989. Os transmitentes apresentaram as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº A2E8.03F6.5FFC.CC74 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: 315.997 em 24/04/2020.** Emolumentos: R\$ 518,50. Selo FTS88828-PE3Q: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

LBR

R-7-130.785 - 28 de abril de 2020. Alienação Fiduciária.

DEVEDORA FIDUCIANTE: ELZA FRANCINE DE OLIVEIRA, já qualificada no "R-6" supra.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-4" supra, neste ato representada por LUIS HENRIQUE BERTONCINI, brasileiro, divorciado, economiário, nascido em 12.02.1984, portador da carteira de identidade nº 4492862 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 037.135.529-08.

Conforme Contrato por Instrumento Particular já especificado no "R-6" supra, a fração ideal correspondente a unidade futura descrita na abertura da presente matrícula foi alienada fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 84.516,00**. Prazo de Construção/legalização: 09.05.2022. Amortização: 360 meses. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R\$ 479,87. Seguros: R\$ 16,16. Taxa de Administração: R\$ 0,00. Total: R\$ 496,03. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10.04.2020. Juros: taxa anual nominal de 5,000% e taxa anual efetiva de 5,6407%. Valor

Continua na ficha 03

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

CNM: 104174.2.0130785-42

Continuação da matrícula nº

130.785

Folha

03F

OFÍCIO

da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 105.645,00. 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. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **Protocolo: 315.997 em 24/04/2020.** Emolumentos: R\$ 443,50. Selo FTS88829-43NA: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

LBR

Av-8-130.785 - 14 de julho de 2021. 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-18" e da instituição de condomínio "R-19", presentes no registro anterior, matrícula nº 41.411. **Protocolo: 333.111 em 23/06/2021.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo GEE68702-CNR2: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias _____.

LSL

Av-9-130.785 - 16 de dezembro de 2024. Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 392.895 em 16/12/2024. 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: HIE83770-VYSG.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 16/12/2024 18:10:32.

GC

Continuação da matrícula nº Folha

130.785

03V

CNM

104174.2.0130785-42

Av-10-130.785 - 18 de dezembro de 2024. Averbação Premonitória.

Averba-se a requerimento do interessado, instruído com certidão expedida em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, que o Cumprimento de Sentença nº 5013017-75.2024.8.24.0020 foi distribuída para a 4ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC no dia 23.05.2024. São partes no processo como **exequente CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.** e **executado ELZA FRANCINE DE OLIVEIRA.** Valor da Causa: R\$ 3.633.69. Data do valor: Não consta. **Protocolo: 392.849 em 16/12/2024. 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:** HIE84585-HHY2. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 18/12/2024 10:05:34.

LBM

R-11-130.785 - 19 de setembro de 2025. Penhora.

EXEQUENTE: RESIDENCIAL VILA REAL.

EXECUTADA: ELZA FRANCINE DE OLIVEIRA.

Conforme Termo de Penhora, expedido em 09.09.2025, este imóvel está penhorado no Cumprimento de Sentença - processo nº **5020851-66.2023.8.24.0020**, da 3ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC, por ordem do MM. Juiz de Direito, Dr. Pablo Vinicius Araldi. O valor da ação em 14.06.2024 é de R\$ 10.228,77. Depositário fiel: a executada. **Protocolo: 405.390 em 12/09/2025. 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:** HPA06463-5ZW7. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 19/09/2025 17:19:04.

LPA