



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
<b>136.678</b>	<b>01F</b>

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

CNM: 104174.2.0136678-17

*[Assinatura]*  
PROF.ª

Criciúma, 08 de janeiro de 2020

**IMÓVEL:** Um terreno urbano designado por lote nº 15 da quadra D, localizado no **LOTEAMENTO FLORESTA II**, situado na Rua Projetada 02, bairro Vila Floresta II, nesta cidade de Criciúma/SC, com área total de **360,00m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE:** 15,00 metros, com o lote 03 da Quadra D; **LESTE:** 24,00 metros, com o lote 14 da Quadra D; **SUL:** 15,00 metros, com a Rua Projetada 02; **OESTE:** 24,00 metros, com o lote 16 da Quadra D.

**PROPRIETÁRIA:** **JHC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.084.467/0001-13, situada à Rua Visconde de Cairú, nº 630, bairro Santa Bárbara, Criciúma/SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2/RG, matrícula nº **131.564**, datada de 28.08.2018, neste Ofício Imobiliário. **Protocolo: 310.073 em 10/10/2019.** Emolumentos: R\$ 8,05. ISS: R\$ 0,40. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias *[Assinatura]*.

CMS

**Av-1-136.678 - 22 de novembro de 2022. Cadastro.**

Averba-se, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **1017595**, conforme comprova Declaração do Setor de Cadastro e Cartografia, expedida aos 11.11.2022. **Protocolo: 354.574 em 26/10/2022.** Emolumentos: R\$ 100,00. Selo GPT79772-SH28: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias *[Assinatura]*.

AHLD

**R-2-136.678 - 22 de novembro de 2022. Compra e Venda.**

**TRANSMITENTE:** **JHC CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, já qualificada na abertura da matrícula, neste ato representada por CLAITON CESAR SAVI, brasileiro, casado, administrador, nascido em 21.06.1972, portador da carteira nacional de habilitação nº 01919520719 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob o nº 832.866.409-72, residente e domiciliado na Rua Lourenço Feltrin, Id 2603, bairro Catarinense, Criciúma/SC.

**ADQUIRENTE:** **PAULA GRAZIELA DA CRUZ**, brasileira, solteira, enfermeira e nutricionista, nascida em 01.06.1983, portadora da carteira nacional de habilitação nº 07630461104, expedida por Órgão de Trânsito/SC, inscrita no CPF sob o nº 043.767.779-60, residente e domiciliada na Rua Vasco da Gama, nº 190, Ap 402, bairro Operária Nova, Criciúma/SC, a qual declara que não vive em união estável.

Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor (**Contrato nº 1.4444.1899719-8**), com força de escritura pública, expedido pela

Continua no verso.

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

Pedido:405.694 Data do Pedido:24/09/2025  
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos  
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGLBC-5DTZ9-NVUSC-ZQLW>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

CNM: 104174.2.0136678-17

Continuação da matrícula nº **136.678** Folha **01V**

Caixa Econômica Federal em 05.09.2022, na cidade de Forquilha/SC, **terreno descrito na abertura da presente matrícula foi vendido pelo valor de R\$ 95.000,00**. Valor da Construção: R\$ 97.000,00. Origem dos Recursos: R\$ 35.412,62 de recursos próprios, R\$ 5.587,38 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, e R\$ 151.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, sendo R\$ 95.000,00 destinado ao pagamento do terreno, R\$ 56.000,00 destinado a construção. O **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 475,00, em data de 27.10.2022, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 300-889237352-6, Nosso Número: 14999000020635109-0, referente à avaliação fiscal de R\$ 95.000,00, mediante a guia nº 4430/2022. **FRJ**: recolhido no valor de R\$ 123,00, em data de 26.10.2022 na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº PA4S431ZL22PTEN4, Nosso Número: 5801303700. Os transmitentes apresentaram as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº D470.A292.9EB1.63BE 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: 354.574 em 26/10/2022**. Emolumentos: R\$ 597,95. Selo GPT79770-95R4: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

AHLD

**R-3-136.678 - 22 de novembro de 2022. Alienação Fiduciária.**

**DEVEDOR FIDUCIANTE: PAULA GRAZIELA DA CRUZ**, já qualificada no "R-2" 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, neste ato representado por seu procurador LEONARDO ASSIS DA SILVA, brasileiro, casado, economista, nascido em 11.05.1986, portador da carteira de identidade nº 50485024 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 055.972.019-05, com endereço profissional na Avenida 25 de Julho, nº 3269, bairro Centro, Forquilha/SC.

Conforme o instrumento particular já especificado no "R-2" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R\$ 151.000,00**. Quantidade de parcelas mensais: 360. Prazo de construção 8 meses. Encargo Inicial: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: prestação (a+j) - R\$ 1.302,62. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 38,10. Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 1.365,72. Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: prestação (a+j) - R\$ 1.206,91. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 38,10. Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 1.270,01. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10.10.2022. Juros: Taxa de Juros Balcão: Nominal (a.a) - 9.7978%,  
Continua na ficha 02

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

Pedido:405.694 Data do Pedido:24/09/2025  
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos  
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGLBC-5DZT9-NVUSC-ZQLW>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

Continuação da matrícula nº	Folha	LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	CNM: 104174.2.0136678-17
<b>136.678</b>	<b>02F</b>	1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC	

OFICIAL

Efetiva (a.a) - 10.2500%. Nominal (a.m) - 0.8134%. Efetiva (a.m) - 0.8165%. Taxa de Juros Reduzida: Nominal (a.a) - 8.9257%, Efetiva (a.a) - 9.3001%. Nominal (a.m) - 0,7412%. Efetiva (a.m) - 0.7438%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 225.000,00. 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: 354.574 em 26/10/2022.** Emolumentos: R\$ 751,08. Selo GPT79771-A25E: R\$ 3,11. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

AHLD

### Av-4-136.678 - 14 de maio de 2025. 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: 399.129 em 14/05/2025. 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: HLY29942-2VIC.** Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 14/05/2025 11:41:41.

RMC

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - [www.ri digital.com.br](http://www.ri digital.com.br) / [ri digital@ri digital.com.br](mailto:ri digital@ri digital.com.br)

Pedido:405.694 Data do Pedido:24/09/2025  
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos  
CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGLBC-5DTZ9-NVUSC-ZQLW>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ri digital.org.br](http://www.ri digital.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

Continuação da matrícula nº **136.678** Folha **02V**

CNM **104174.2.0136678-17**

**Av-5-136.678 - 24 de setembro de 2025. Averbação de CEP.**

Averba-se que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88817-056**, conforme consulta ao site dos correios. **Protocolo: 405.694 em 19/09/2025. 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:** HPA08181-5DGI. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 24/09/2025 14:18:53.

ICFL

**Av-6-136.678 - 24 de setembro de 2025. Consolidação de propriedade.**

**PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO :** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado no "R-3" supra.

Tendo em vista a constituição em mora dos devedor e fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. **ITBI** foi recolhido no valor de R\$ 4.699,91, em data de 15.09.2025, na Caixa Econômica Federal, autenticação: 1901 000569 0010, Nosso Número: 14999000025140240-5, referente à avaliação fiscal de R\$ 234.995,45, mediante a guia nº 6158/2025. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 405.694 em 19/09/2025. Emolumentos:** R\$ 689,46.

**ISS:** R\$ 34,47. **FRJ:** R\$ 156,71. (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:** HPA08182-QHOF. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 24/09/2025 14:18:58.

ICFL

Rua Marcelo Lodetti,70 - Centro - Criciúma - SC - Fone (048) 3045-3797 - [www.ricriquia.com.br/](http://www.ricriquia.com.br/)  
[ricriquia@ricriquia.com.br](mailto:ricriquia@ricriquia.com.br)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGLBC-5DTZ9-NVUSC-ZQLW>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 136.678, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 24 de setembro de 2025.

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, 24 de setembro de 2025

\_\_\_\_\_  
Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
isento Normal  
**HPA08267-ATEQ**  
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/](http://www.ricriuma.com.br/)  
[ricriuma@ricriuma.com.br](mailto:ricriuma@ricriuma.com.br)

Pedido:405.694

Data do Pedido:24/09/2025

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Ricardo Sirtoli dos Santos

CPF: 072.277.659-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGLBC-5DTZ9-NVUSC-ZQLW>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

