Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA E MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC
1º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MARIA DO CARMO DE TOLEDO AFONSO
Registradora de Imóveis

CNM: 104174.2.0103454-70

MATRÍCULA 103.454 | FOLHA 01F

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

OFICIAL

Criciúma,09 de maio de 2014

IMÓVEL: Casa nº **26**, localizada no pavimento térreo, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA LUZIA**, situado na Rua Líbano José Gomes, bairro Mina União, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 48,96000m², área de uso comum de 0,83374m², área real global construída de 49,79373696m², e fração ideal no terreno de 161,612733m² ou 0,806%. E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com acesso de veículos e pedestres; **SUL**, com terras de Osvaldo Nascimento de Oliveira; **LESTE**, com a Casa nº 25; e **OESTE**, com a Casa nº 27. Referida casa acha-se construída sobre um terreno com a área de 20.040,00m², e demais características constantes na matrícula nº 42.021.

PROPRIETÁRIA: GIASSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 08.980.541/0001-35, situada à Rodovia SC 444, Km 10, Sala 03, bairro Aurora, na cidade de Içara/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº **42.021** datada de 18.07.1991, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **Protocolo: 242.046 em 02/05/2014.** Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso.

ERN

Av-1-103.454 - 09 de maio de 2014. 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: 242.046 em 02/05/2014.** Selo DLW36801-4TJ5: R$ 1,45. Dou fé. A Oficial. Maria do Carmo de Toledo Afonso.

ERN

Av-2-103.454 - 17 de julho de 2015. 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-24" e da instituição de condomínio "R-25", presentes no registro anterior, matrícula nº 42.021. **Protocolo: 256.968 em 30/06/2015.** Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias.

RVF

R-3-103.454 - 18 de novembro de 2015. Compra e Venda.
TRANSMITENTE: GIASSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada na abertura da presente matrícula.
ADQUIRENTE: ALEXANDRE MENDES RABELLO, brasileiro, solteiro, motorista, portador da carteira nacional de habilitação nº 04150465586 DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 055.708.709-03,

Continua no verso.

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da matrícula nº 103.454 | Folha 01V

CNM: 104174.2.0103454-70

residente e domiciliado na Rua Jocy Pereira, nº 283, Operaria Nova, Criciúma/SC, o qual declara não viver em união estável.
Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante (**Contrato nº 855553514941**), com força de escritura pública, expedido pela Caixa Econômica Federal em 05.10.2015, nesta cidade de Criciúma/SC, esse **imóvel foi alienado pelo valor de R$ 112.958,00**, sendo R$ 6.610,65 de recursos próprios, R$ 2.572,15 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores, R$ 2.113,00 de recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e R$ 101.662,20 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **ITBI:** recolhido no valor de R$ 734,22, referente à avaliação fiscal de R$ 112.958,00, mediante a guia nº 4806/2015. **FRJ:** recolhido no valor de R$ 169,44, em data de 19.10.2015 na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica nº 00569876, Nosso Número: 0000.50020.1174.3619. Os transmitentes apresentaram as certidões fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº ECB4.4F4C.E264.BC55 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. **A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 260.609 em 20/10/2015.** Emolumentos: R$ 412,50. Selo EAI04542-QZL5: R$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson R.

RMF

R-4-103.454 - 18 de novembro de 2015. Alienação Fiduciária.
DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEXANDRE MENDES RABELLO, já qualificado no "R-3" 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.
Conforme o instrumento particular já especificado no "R-3" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de **R$ 101.662,20**. Quantidade de parcelas mensais: 360. Encargo Inicial: prestação (a+j)- R$ 663,62. Seguros: R$ 13,52. Taxa de Administração: R$ 0,00. Total: R$ 677,14. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Vencimento do primeiro encargo mensal: De acordo com o item 3 do contrato. Juros: taxa anual nominal de 4,5000% e taxa anual efetiva de 4,5941%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9514/97, as partes avaliam este imóvel em R$ 112.958,00. 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. **Protocolo: 260.609 em**

Continua na ficha 02

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da matrícula nº	Folha
103.454	02F

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

CNM: 104174.2.0103454-70

20/10/2015. Emolumentos: R$ 450,58. Selo EAI04541-AGLI: R$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizado. Carlos Ernani Scotti Dias.

RMF

Av-5-103.454 - 18 de novembro de 2015. Cadastro.
Averba-se, conforme requerimento constante no contrato especificado no "R-3" supra, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Município de Criciúma/SC sob nº **990624**, conforme comprova Declaração do Setor de Cadastro e Cartografia, expedida aos 06.11.2015. **Protocolo: 260.609 em 20/10/2015.** Emolumentos: R$ 84,50. Selo EAI04543-8DYE: R$ 1,55. Dou fé. Escrevente Autorizada. Roberta Valvassori Frasson.

RMF

Av-6-103.454 - 30 de agosto de 2024. Escrituração Eletrônica
Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 387.820 em 30/08/2024. 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:** HFK75905-DU3H. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 30/08/2024 15:00:07.

SEC

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da matrícula nº	Folha	CNM
103.454	02V	104174.2.0103454-70

Av-7-103.454 - 04 de outubro de 2024. Cancelamento de alienação fiduciária.
Procede-se a esta averbação nos termos da cláusula 2.2 do Contrato de Financiamento especificado no "R-8" infra, **faço o cancelamento do registro da alienação fiduciária constante no "R-4"** supra.**Protocolo: 389.338 em 30/09/2024.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:** HFK94569-GHK6. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 04/10/2024 17:26:24.

JLLS

R-8-103.454 - 04 de outubro de 2024. Compra e Venda.
TRANSMITENTE:ALEXANDRE MENDES RABELLO, já qualificado no "R-3" supra, o qual declara não viver em união estável.
ADQUIRENTE: VALCIRIO GOMES GRANGEIRO FILHO, inscrito no CPF sob n. 015.069.642-65, portador do documento de identificação - CNH n. 05011582778 Órgão de Trânsito/SC, nascido em 12.04.1991, brasileiro, vigilante, e seu cônjuge, **SINDELY BARBOSA DE SOUSA GRANGEIRO**, inscrito no CPF sob n. 007.831.362-77, portador do documento de identificação - RG n. 00783136277 Secretaria de Segurança Pública/SC, nascido em 21.11.1993, brasileiro, operador de telemarketing, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos residentes e domiciliados na Rua José Vânio Búrigo, n. 79, Bairro Colonial, Criciúma/SC.
Conforme Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (**Contrato nº 8.4444.3527189-0**), expedido pela Caixa Econômica Federal em 15.08.2024, na cidade de Siderópolis/SC, **esse imóvel foi alienado pelo valor de R$ 220.000,00**, sendo R$ 44.000,00 de recursos próprios, e R$ 176.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. O **ITBI** foi recolhido no valor de R$ 1.760,00, em data de 30.09.2024, no Banco Santander S.A., autenticação nº MBB3572D0797173FDD05243, Nosso Número: 24562097, referente à avaliação fiscal de R$ 220.000,00, mediante a guia nº 6966/2024. O transmitente apresentou as Certidões Fiscais e a Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº 9ADE.A067.3C7B.24C4. Certidões de Inteiro Teor, Ônus Reais e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias apresentadas. E demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. **A DOI será emitida no prazo regulamentar.Protocolo: 389.338 em 30/09/2024.Emolumentos:** R$ 979,32. **ISS:** R$ 48,97. **FRJ:** R$ 222,59. (Destinação do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência:

Continua na ficha 03.

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **Selo de fiscalização:** HFK94570-UAJ1. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 04/10/2024 17:26:28.

JLLS

R-9-103.454 - 04 de outubro de 2024. Alienação fiduciária.
DEVEDORA FIDUCIANTE:VALCIRIO GOMES GRANGEIRO FILHO, e seu cônjuge **SINDELY BARBOSA DE SOUSA GRANGEIRO**, já qualificados no "R-8" supra.
CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada no "R-4" supra.
Conforme o instrumento particular já especificado no "R-8" supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, **em garantia de dívida no valor de R$ 176.000,00.** Quantidade de parcelas mensais: 420. Encargo Mensal Inicial (Parcela): prestação (a+j): R$ 1.206,83. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 32,97. Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00. Total: R$ 1.264,80. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 16.09.2024. Juros: Taxa de juros sem desconto: nominal (a.a) 8.1600%, efetiva (a.a) 8.4722%, nominal e efetiva (a.m) 0.6800%. Taxa de juros com desconto: Não se aplica. Taxa de juros com redutor 0,5%: nominal (a.a) 7.6600%, efetiva (a.a) 7.9347%, nominal e efetiva (a.m) 0.6383%. Taxa de juros contratada: nominal (a.a) 7.6600%, efetiva (a.a) 7.9347%, nominal e efetiva (a.m) 0.6383%. Valor da garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R$ 220.000,00. Prazo de carência: o atraso de 15 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: 389.338 em 30/09/2024.Emolumentos:** R$ 850,52. **ISS:** R$ 42,53. **FRJ:** R$ 193,32. (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:** HFK94571-PGU5. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 04/10/2024 17:26:32.

JLLS

Av-10-103.454 - 14 de outubro de 2026. Averbação do CEP.
Averba-se que o Código de Endereçamento Postal (CEP) do imóvel é **88.806-620**, conforme declaração apresenta pela parte interessada, datada de 02/10/2026. **Protocolo: 422.912 em 05/10/2026.Emolumentos:**não incidentes.**ISS:** não incidentes.**FRJ:**não incidentes. (Destinação do FRJ:

Continua no verso.

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

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:** HZO98609-IIKD. Dou fé. Assinado eletronicamente por Gabriel Luckina Evangelista Vieira - Escrevente Autorizado, em 14/10/2026 17:21:11.

ICFL

Av-11-103.454 - 14 de outubro de 2026. Consolidação de Propriedade.
PROPRIETÁRIA CONSOLIDADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada no "R-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 7°, da Lei 9.514/97. ITBI foi recolhido no valor de R$ 4.548,23, em data de 29/09/2026, na Caixa Econômica Federal, Autenticação: 1103 000220 0014, Nosso Número: 14999000025813645-0, referente à avaliação fiscal de R$ 227.411,25, mediante a guia n° 6701/2026. **A DOI será emitida no prazo regulamentar.Protocolo: 422.912 em 05/10/2026.Emolumentos:** R$ 668,63. **ISS:** R$ 33,43. **FRJ:** R$ 151,97. (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:** HZO98610-20HY. Dou fé. Assinado eletronicamente por Gabriel Luckina Evangelista Vieira - Escrevente Autorizado, em 14/10/2026 17:21:15.

ICFL

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | 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 OFICIO 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 103.454, nos termos do artigo 19 e § 1° da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 14 de outubro 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, 14 de outubro de 2026

Gabriel Luckina Evangelista Vieira - Escrevente Autorizado

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HZO98699-20NL
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

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

Pedido:422.912 Data do Pedido:14/10/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Gabriel Luckina Evangelista Vieira
CPF: 050.874.289-75

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S27P5-XVEGE-5ZHPE-FLFV5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar