



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

Poder Judiciário - Comarca de Itapema

**Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos**

CNPJ 03.671.746/0001-15

Instalados em 28/02/2000

R E G I S T R O D E I M O V E I S

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

F. 1

Matrícula 14705. Itapema, 6 de abril de 2006.

Lote 27 de 360,00m², Quadra 10, Jardim Carolina, zona 3, Oeste da BR-101, Leopoldo Zarling, Itapema-SC; frente de 15,00m, ao Norte, na Rua 452; fundos na mesma medida, ao Sul, no Lote 28; Lateral Leste, na Rua 460-A e Oeste, no Lote 25, medindo 24,00m em cada estrema.

Proprietários: MARIA CAROLINA BACKES PALHARES, brasileira, do lar, CPF-015.097.019-66, CI-119.603-0-SC, casada no regime da comunhão universal de bens, anterior à LF-6515/77, com AYMORÉ PALHARES, brasileiro, advogado, CPF-003.841.609-30, CI-2R-42.889-SC, residentes na Rua Lages, n.81, apto.801, Centro, Joinville-SC.

Registro anterior: M-03590, L-2, Fls.1, 25.11.1996/2ºORIBC.

Registrador.

Claudio Rodrigo Ferraresi
Interventor Designado

R-1-M-14705. Itapema, 06 de abril de 2006.

COMPRA E VENDA : Escritura Pública de Compra e Venda de 26.07.2005, lavrada no 2º Tabelionato de Joinville-SC, no livro n.0400-E, fls.142v a 145v.

Outorgantes: Maria Carolina Backes Palhares e Aymoré Palhares.

Outorgada: QUALITIES - COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ-00.533.579/0001-58, com sede na Rua Alexandre Dohler, n.236, Centro, Joinville-SC.

Valor: R\$2.019,60, FRJ pago. Emol.: R\$50,77.

Protocolo n.21723 de 06.04.2006.

Registrador.

Claudio Rodrigo Ferraresi
Interventor Designado

R-2-14705. Itapema, 25 de Agosto de 2015.

PERMUTA.

TRANSMITENTE: QUALITIES - COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.533.579/0001-58, com sede na Rua Alexandre Dohler, nº 236, Centro, Joinville-SC, representada por sua sócia Maria Carolina Backes Palhares, brasileira, empresária, viúva, inscrita no CPF sob nº 015.097.019-66, portadora da C.I. nº 2/R-119.603-0 SSI/SC, residente e domiciliada na Rua Lages, nº 81, ap. 801, Centro, Joinville-SC.

ADQUIRENTE: CONSTRUTORA E INCORPORADORA J.A. RUSSI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 81.386.567/0001-40, com sede na Av. Nereu Ramos, nº 3284, 1º andar, Meia Praia, Itapema-SC, representada por sua procuradora Suzana de Fatima Russi Chiamenti, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob nº 051.780.769-66, portadora da C.I. nº 3.851.808 SSPDC/SC, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1250, ap. 802, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Permuta lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 418, fls. 042 a 049, em 24/07/2015. VALOR: R\$100.000,00. ITBI: recolhido no

- segue F. 1-V -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário – Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

.....cont. da MATRÍCULA nº 14705 - Registro Geral fls. 1-v

valor de R\$1.500,00, pela avaliação fiscal de R\$100.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$10.100,00, referente ao imóvel desta matrícula, em conjunto com outros imóveis, constante na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula, em conjunto com outros imóveis, foi permutado pelos imóveis das matrículas nº 38808, 38809, 38836, 38842, 38865, 38872, 38915, 38925, 38926, 38927, 38920 e 38950 deste Ofício. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI. Protocolo nº 68332, de 05/08/2015. Emolumentos: R\$533,08. Selo de fiscalização: DYY64609-I9A1, R\$1,55.

Giovani de Souza - Interventor.

R-3-14705. Itapema, 22 de Agosto de 2022.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA E INCORPORADORA J.A. RUSSI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 81.386.567/0001-40, com sede na Avenida Nereu Ramos, nº 3284, 1º andar, Meia Praia, Itapema-SC, representada por sua administradora Suzana de Fátima Russi Chiamenti, brasileira, advogada, casada, inscrita no CPF sob nº 051.780.769-66, portadora da C.I. nº 3.851.808 SESPDC/SC, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1250, ap. 902, Bloco D, Centro, Itapema-SC, representada por sua procuradora Joana Russi Reis, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob nº 064.377.719-92, portadora da C.I. nº 3.851.807 SESPDC/SC, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 1250, ap. 1201-D, Centro, Itapema-SC, conforme procuração lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 342, fls. 163 a 164, em 27/09/2021, constante na escritura. **ADQUIRENTE:** **AMADEUS INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 28.664.923/0001-67, com sede na Rua 236, nº 56, ap. 801, Meia Praia, Itapema-SC, representada por Luis Alcides Ereira, argentino, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 014.216.379-10, portador da carteira de registro nacional migratório G299387-5 RFB, residente e domiciliado na Rua 236, nº 56, Meia Praia, Itapema-SC, conforme Primeira Alteração Contratual Consolidada, registrado na JUCESC em 25/05/2021, sob nº 20218929331, e Certidão Simplificada emitida em 14/06/2022, constante na escritura. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão datada de 02/08/2022, da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 730, fls. 118 a 119v, em 22/07/2022. **VALOR:** R\$150.000,00. **VALOR:** declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e **FRJ:** R\$280.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$2.250,00, pela avaliação fiscal de R\$150.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$450,00, conforme consta na escritura. **FRJ** complementar sob nosso número 5801227949, no valor de R\$390,00, recolhido junto ao Banco do Brasil, em 16/08/2022, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas

- segue folha 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
Instalado em 28/02/2000

18

continuação da MATRÍCULA nº 14705 - Registro Geral

folha 2

por lei, e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e certidão negativa de ônus. Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNCJ/SC. Protocolo nº 122205, de 05/08/2022. Emolumentos: R\$1.779,91. Selo de fiscalização: GOA39064-Z973, R\$3,11.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

R-4-14.705. Itapema, 08 de maio de 2023.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

INCORPORADORA: AMADEUS INCORPORADORA LTDA. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO:

Sobre o terreno desta matrícula está sendo construído um edifício com finalidade residencial, denominado **RESIDENCIAL AMADEUS I**, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 281 da Rua 460-A, esquina com a Rua 452. Trata-se de um prédio constituído por 01 bloco, de 13 pavimentos, com 20 apartamentos e 20 vagas de garagem, sendo 19 vagas simples (01 a 07; 09 a 20) e 01 vaga dupla (08), com uma área real de 2.941,2000m² equivalente a 2.364,3250m² de área de construção. O empreendimento está submetido ao regime da Lei nº 4.591/64, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma adiante. UNIDADES AUTÔNOMAS: as unidades autônomas terão a seguinte individualização:

apartamento	pavimento	área privativa m ²	área comum m ²	área total m ²	fração ideal %
501	4º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
502	4º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
601	5º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
602	5º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
701	6º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
702	6º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
801	7º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
802	7º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
901	8º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
902	8º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
1001	9º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
1002	9º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
1101	10º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
1102	10º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
1201	11º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
1202	11º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
1301	12º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435
1302	12º	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
1401	13º	62,2500	58,4354	120,6854	4,3435

- segue folha 02 verso -

Avenida Nereu Ramos, nº 686, sala 04, Edifício Andorinha, Centro, Itapema/SC – Telefone (47) 3368-2643

continuação da MATRÍCULA nº 14.705 - Registro Geral

folha 02 verso

1402	13°	63,0500	59,1284	122,1784	4,3950
vaga	pavimento	área privativa m²	área comum m²	área total m²	fração ideal %
01	1°	12,5000	6,1876	18,6876	0,4599
02	1°	14,2500	7,0538	21,3038	0,5243
03	1°	13,5000	6,6826	20,1826	0,4967
04	1°	19,3800	9,5932	28,9732	0,7131
05	1°	15,2500	7,5488	22,7988	0,5611
06	1°	13,2500	6,5588	19,8088	0,4875
07	1°	13,2500	6,5588	19,8088	0,4875
08	Mez./1°	47,1300	23,3296	70,4596	1,7341
09	Mez./1°	13,3400	6,6034	19,9434	0,4908
10	Mez./1°	20,0200	9,9100	29,9300	0,7366
11	2°	19,3800	9,5932	28,9732	0,7131
12	2°	13,5000	6,6826	20,1826	0,4967
13	2°	14,2500	7,0538	21,3038	0,5243
14	2°	13,3400	6,6034	19,9434	0,4908
15	2°	20,0200	9,9100	29,9300	0,7366
16	Mez./2°	19,3800	9,5932	28,9732	0,7131
17	Mez./2°	13,5000	6,6826	20,1826	0,4967
18	Mez./2°	14,2500	7,0538	21,3038	0,5243
19	Mez./2°	13,3400	6,6034	19,9434	0,4908
20	Mez./2°	20,0200	9,9100	29,9300	0,7366

As unidades somam área privativa de 1.595,8500m², área comum de 1.345,3500m² e área construída de 2.941,2000m², perfazendo 100% da fração ideal do terreno que possui área de 360,00m². ÁREAS DE USO COMUM: constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e expressamente enumeradas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil: : o solo, as fundações, paredes mestras, paredes laterais, pilares de sustentação, lajes, vigas, encanamentos e instalações de água, esgoto, de luz e força, de telefonia, de prevenção de incêndio, medidores, tudo até alcançar os pontos de interseção com as ligações dos condôminos, calhas e condutores de água pluvial, cisternas, o reservatório inferior e superior de água, hall de entrada, os hall do andar, circulações para veículos, escadaria de acesso aos pavimentos, superiores e inferiores, a circulação dos condôminos, floreiras, central de gás, lixeira, enfim, todas as coisas que por sua natureza e destinação, seja de fim proveitoso e comum a todos os coproprietários. PRAZO DE CARÊNCIA: não haverá prazo de carência. Custo global da construção: R\$ 6.672.877,52 (cálculo de abril de 2023). Foram apresentados os documentos exigidos no art. 32 da Lei 4.591/64. Protocolo nº 129.654, de 12/04/2023. Emolumentos: R\$ 1.474,74. - Ato Único, conforme art. 32, §15, da Lei nº 4.591/1964. Selo de fiscalização: GSV52475-9VMI, Valor do FRJ: 334,97 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

