



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

138.993

Folha

01F

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM: 104174.2.0138993-56

OFICIAL

Criciúma, 23 de julho de 2020

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no **Bloco 05**, no quarto pavimento, do **RESIDENCIAL ANGELO COLOMBO**, situado na Rua Felipe Colombo, bairro Vila Floresta, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 43,12m², área de uso comum de 6,95m², área real global de 50,07m², e fração ideal no terreno de 0,893% equivalente a 58,54m² do terreno com área de 6.557,28m². E com as seguintes confrontações: **NORTE**, com o apartamento 404; **SUL**, com a área de uso comum (passeio externo); **LESTE**, com a área de uso comum (Bloco 07); e **OESTE**, com a área de uso comum (circulação).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.890.038/0001-30, situada à Rua Alfredo Del Priori, nº 371, Centro, na cidade de Criciúma/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2/RG, matrícula nº 131.593 datada de 05.09.2018, arquivada neste Ofício Imobiliário. **Protocolo: 318.669 em 06/07/2020.** Emolumentos: R\$ 8,50. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

CMS

Av-1-138.993 - 23 de julho de 2020. 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: 318.669 em 06/07/2020.** Emolumentos: R\$ 0,00. Selo FWB15486-X5IL: R\$ 2,80. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias

CMS

R-2-138.993 - 29 de junho de 2021. Hipoteca.

DEVEDORA/CONSTRUTORA: CONSTRUTORA BS LTDA, já qualificada no "R-1", "R-3" e "R-7" supra, neste ato representada por TIAGO HENRIQUE STANGHERLIN, residente e domiciliado na Rua São José, nº 72, Apartamento nº 502, bairro Centro, Criciúma/SC, já qualificado no "R-7" supra.

CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por EDSON LUIZ DE MOURA, ambos já qualificados no "R-7" supra.

FIADOR: TIAGO HENRIQUE STANGHERLIN, supra qualificado, o qual declara não viver em união estável.

Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e Termo de Retificação e Ratificação (**Contrato nº 1.7877.0104323-2**), emitidos em 07.05.2021 e 14.06.2021, respectivamente neste município de Criciúma/SC, em **primeira e especial hipoteca**, as seguintes unidades autônomas futuras: **Bloco 04 -**

Continua no verso.

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

Pedido: 415.954

Data do Pedido: 14/05/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UUVXFY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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

CNM: 104174.2.0138993-56

138.993

01V

138.963, 138.964, 138.965, 138.966, 138.967, 138.968, 138.969,
138.970, 138.971, 138.972, 138.973, 138.974, 138.975, 138.976,
138.977, 138.978. **Bloco 05** - 138.979, 138.980, 138.981, 138.982,
138.983, 138.984, 138.985, 138.986, 138.987, 138.988, 138.989,
138.990, 138.991, 138.992, 138.993, 138.994. **Bloco 06** - 138.995,
138.996, 138.997, 138.998, 138.999, 139.000, 139.001, 139.002,
139.003, 139.004, 139.005, 139.006, 139.007, 139.008, 139.009,
139.010. **Bloco 07** - 139.011, 139.012, 139.013, 139.014, 139.015,
139.016, 139.017, 139.018, 139.019, 139.020, 139.021, 139.022,
139.023, 139.024, 139.025, 139.026, foram dadas para garantia de
dívida no valor de **R\$ 3.040.000,00**, tendo como objetivo financiar a
construção do empreendimento Residencial Angelo Colombo, referente
ao Módulo 2, composto pelos Blocos "04", "05", "06" e "07", sendo
registro único conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73,
trasladado para as matrículas respectivas. Prazo de carência: 12
meses, com termo inicial contado da data correspondente à data do
término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação
da última parcela do financiamento. O prazo de amortização do
presente financiamento é de 36 meses contados do dia correspondente
ao término do prazo de carência. O prazo de amortização segue o
regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original,
conforme segue: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor
se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) original +
30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês
do prazo de amortização; e c) original + 45%, caso a liquidação do
saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização.
Os acréscimos à taxa de juros definidos acima serão aplicados
exclusivamente dentro de período de variação. No caso de dilatação
do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de
amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de
manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84
meses. Prazo de construção: 36, contados a partir da data da
realização do primeiro desembolso. Encargos do devedor e construtor:
Sobre o saldo devedor incidirá o encargo financeiro correspondente a
147.00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos
Interbancários). A taxa média diária dos Certificados de Depósitos
Interbancários - CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor, é
aquela divulgada pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação
Financeira de Títulos - e posicionada no quinto dia útil anterior a
data de aplicação da correção. Na extinção do índice CDI CETIP, a
CAIXA utilizará, automaticamente, em seu lugar, aquele que vier a
ser estabelecido pelas autoridades competentes. Na falta de

Continua na ficha 02

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

Pedido: 415.954 Data do Pedido: 14/05/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UUVFY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC

CNM: 104174.2.0138993-56

Continuação da matrícula nº

138.993

Folha

02F

OFICIAL

determinação legal ou regulamentar, utilizar-se-á a base de remuneração que estiver sendo praticada nas operações de crédito dos bancos comerciais, no mercado financeiro. Os encargos financeiros são calculados por dias úteis e cobrados mensalmente. Na fase de construção/carência: serão devidos, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na cláusula segunda do contrato acima especificado em se tratando de empreendimento comercial ou misto. Durante a fase da construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, os encargos financeiros mensais previstos no Parágrafo Primeiro da Cláusula Nona do contrato acima especificado. Fase de amortização/retorno: Durante o prazo de amortização definido na Cláusula - "PRAZO DE AMORTIZAÇÃO", o DEVEDOR pagará a CAIXA, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela mensal Amortização (A) + encargos financeiros, definidos no Parágrafo Primeiro da Cláusula Nona do contrato acima especificado. Na fase de construção/carência/retorno: a) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pelo DEVEDOR. b) Tarifa de Administração Mensal - TA. É devida pelo CONSTRUTOR - Na fase de construção/legalização: a) Tarifa de Cobertura de Custos à Vita (TCCAV), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento; b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; c) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, 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\$ 9.600.000,00**. **FRJ:** recolhido no valor de R\$ 873,00, em data de 07.05.2021, na Caixa Econômica Federal, código da operação nº 027845899, Nosso Número: 5800088633. **FRJ complementar:** recolhido no

Continua no verso.

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

Pedido: 415.954

Data do Pedido: 14/05/2026

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso

CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UUVXFY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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 **138.993** Folha **02V**

CNM: 104174.2.0138993-56

valor de R\$ 5,41, em data de 15.06.2021, na Caixa Econômica Federal, código da operação nº 066255039, Nosso Número: 5800126073. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº D106.5E49.9E25.E041 apresentada, e certidão de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias apresentada. Demais cláusulas e condições constantes no contrato acima citado. Protocolo: 332.761 em 15/06/2021. Emolumentos: R\$ 1.611,92. Selo GDL80378-N1A7: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias. **Protocolo: 332.761 em 15/06/2021.** Emolumentos: conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73. Selo GDL80409-PV0N: R\$ 2,82. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

LBR

Av-3-138.993 - 29 de fevereiro de 2024. Traslado do "Av-9" da matrícula nº 131.593 - Averbação de convenção de condomínio. A convenção de Condomínio do Edifício " RESIDENCIAL ÂNGELO COLOMBO" foi registrada, nessa Serventia, no Livro 3-RA sob nº 17.594. **Protocolo: 377.557 em 19/02/2024. Emolumentos:** R\$ 0,00. I **SS:** 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:** HAT78508-9Q38. Dou fé. Escrevente Autorizado. Felipe Rodrigues Zacarias.

LBR

Av-4-138.993 - 04 de abril de 2025. Escrituração Eletrônica. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **Protocolo: 397.436 em 04/04/2025. 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:** HKI16283-64R1. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 04/04/2025 10:54:12.

LBM

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

Pedido: 415.954 Data do Pedido: 14/05/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UUVFY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

Continuação da matrícula nº **138.993** Folha **03F**

1º OFÍCIO REG. IMÓVEIS - CRICIÚMA - SC
Maria do Carmo de Toledo Afonso
OFICIAL

CNM
104174.2.0138993-56

Av-5-138.993 - 16 de abril de 2025. Cancelamento de unidade em construção.

Cancela-se a averbação de unidade em construção constante do "Av-1" supra, tendo em vista a edificação do Edifício Residencial Ângelo Colombo, conforme averbação de construção "Av-14" supra e da instituição de condomínio "R-11", presentes no registro anterior, matrícula nº 131.593. **Protocolo: 397.457 em 04/04/2025. 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:** HKI23994-LQHW. Dou fé. Assinado eletronicamente por Ricardo Sirtoli dos Santos - Escrevente Autorizado, em 16/04/2025 14:56:50.

SEC

R-6-138.993 - 14 de maio de 2026. Penhora.

RECLAMANTE: CINTIA DE MORAES MENDES.

RECLAMADA: CONSTRUTORA BS LTDA - EPP.

Conforme Mandado de Penhora, expedido em 19/03/2026, bem como Auto de Penhora, expedido em 23/04/2026, este imóvel está penhorado na Ação Trabalhista - processo nº **0001542-87.2024.5.12.0055**, da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Criciúma/SC, por ordem da MMª. Juíza do Trabalho, Dra. Julieta Elizabeth Correia de Malfussi. Este imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00. O valor da ação atualizado até 31/07/2025 é de R\$ 25.767,72. Depositário fiel: Não consta no auto de penhora.

Protocolo: 415.954 em 11/05/2026. Emolumentos, ISS, FRJ: isentos conforme artigo 98, §1º, IX da Lei 13.105/15. (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:** HQZ53053-C4BF. Dou fé. Assinado eletronicamente por Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado, em 14/05/2026 09:30:42.

MCG

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

Pedido: 415.954 Data do Pedido: 14/05/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UUVFY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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 138.993, nos termos do artigo 19 e § 1º da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados desta serventia de 14 de maio 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 maio de 2026

Diana Cristina Rosso - Escrevente Autorizado



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HVG35829-8GH3
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/
ricriuma@ricriuma.com.br

Pedido: 415.954 Data do Pedido: 14/05/2026
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR Diana Cristina Rosso
CPF: 121.002.139-03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DGY76-NW66R-HBVA8-UVXFY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

