



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 64.088

CNM: 104497.2.0064088-06

MATRÍCULA Nº 64.088

Data: 15/08/2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento nº 1202 do Edifício Residencial Lotisa Garden Plaza I, localizado no 13º pavimento do bloco A, o qual contém área privativa de 66,4700m², área de uso comum de 33,4767m², área total construída de 99,9467m², correspondendo à fração ideal de 0,7935% do terreno de 2.887,61m², onde está construído o referido edifício, localizado na rua João Ladislau Tabalipa, nº 385, bairro São João, perímetro urbano de Itajaí/SC.

Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí, sob os nºs 910695 e 202.029.05.0738.0062.000, respectivamente.

PROPRIETÁRIA: FSI/LOTISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.671.368/0001-20, com sede na rua Camboriú, nº 1.060, sala 2, bairro Fazenda, Itajaí/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob o assento R-11 da matrícula nº 24.293, em 08/11/2013.

Protocolo nº 164.158, de 25/07/2017.

Emol.: R\$7,50

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-1-64.088. Itajaí, 15 de agosto de 2017.

HIPOTECA (REPRODUÇÃO): Com fundamento no art. 666 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, e nos termos do registro R-46 da Matrícula nº 24.293 em 17/10/2014, segue a reprodução do referido assento:

"Conforme contrato de abertura de crédito e de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE que entre si celebram a FSI/Lotisa Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Caixa Econômica Federal, nº 15553199076, com força de escritura pública, lavrado nos termos da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, firmado em Itajaí/SC, em 22/09/2014.

Devedora/hipotecante: FSI/Lotisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada.

Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, Brasília/DF.

Fiadores: Fábio Luís Inthurn, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF nº 027.314.839-70, casado em 23/03/2005, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Bárbara Sehnem Inthurn, brasileira,

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0064088-06

MATRÍCULA Nº 64.088

CONTINUAÇÃO

microempresária, inscrita no CPF nº 022.103.979-10, residentes e domiciliados na rua Pedro Camilo da Silva, nº 78, bairro Fazenda, Itajaí/SC; Rafael Sehnem, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF nº 038.553.399-37, portadora da cédula de identidade nº 3.546.554-9-SSP/SC, casado em 16/11/2010, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Tatiane Cristina Fridres Sehnem, brasileira, do lar, inscrita no CPF nº 047.007.199-07, portadora da cédula de identidade nº 4512387-SESP/SC, residentes e domiciliados na avenida Araucária, nº 344, bairro Centro, Maravilha/SC.

Anuente: Rode & Trauer Participações Ltda., já qualificada.
Valor: R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais).

Encargos: durante o prazo de construção, a partir da data do primeiro desembolso, a devedora pagará juros mensais à taxa nominal de 10,9349% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,4999% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato. Em caso de impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida à credora, incidirá juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso e 2% de multa.

As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: a proprietária **HIPOTECOU em primeiro grau**, sem concorrência de terceiros, à credora o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas. O valor da garantia é de R\$34.209.000,00 (trinta e quatro milhões duzentos e nove mil reais). FRJ pago no Banco do Brasil S.A., em 06/10/2014, no valor de R\$520,00, autenticação nº 0.2E5.96B.F8C.D8F.EFC, boleto nosso número 0000.50020.1070.8883. O referido é verdade e dou fé".-

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 164.158, de 25/07/2017.

Emol.: Nihil. Selo de fiscalização: EUK16186-9X5R - R\$1,85.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-2-64.088. Itajaí, 15 de agosto de 2017.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a convenção do condomínio no qual o imóvel objeto da presente matrícula está inserido foi registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob o nº 4.891; e averbada na AV-205-24.293, em 15/08/2017. O referido é verdade e dou fé.

Continua na ficha 2





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0064088-06

MATRÍCULA Nº 64.088

FOLHA 02

Protocolo nº 164.158, de 25/07/2017.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: EUW28376-WHEI - R\$1,85.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-3-64.088. Itajaí, 09 de abril de 2018.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: A requerimento da proprietária, datado de 09/02/2018, e conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca e outras avenças, expedido em 28/03/2018, pela credora Caixa Econômica Federal, **resta cancelada a hipoteca contida na averbação AV-1.** O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 167.772, de 09/03/2018.

Emol.: R\$104,45; Selo de fiscalização: FAW25391-QABL - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-4-64.088. Itajaí, 10 de junho de 2019.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda, datada de 11/04/2019, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, Livro nº 628, fls. 128 à 130v, selo de fiscalização FJU96581-EX9X.

Outorgante: **FSI/Lotisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, já qualificada, representada por seu sócio administrador **Fábio Luis Inthurn**, brasileiro, nascido em 21/06/1980, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF nº 027.314.839-70, portador da CNH nº 01192042626-DETRAN/SC, residente e domiciliado na rua Telêmaco Pereira Liberato, nº 145, apartamento nº 1301, bairro Fazenda, Itajaí/SC.

Outorgada: **Ramos Administradora de Bens Eireli**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 30.472.794/0001-57, com sede na rua Maria Auxiliadora, nº 58, bairro Centro, Rio do Sul/SC, representada por seu procurador **Moacyr Merico Pinheiro Junior**, brasileiro, nascido em 20/05/1991, solteiro, auxiliar jurídico, inscrito no CPF nº 064.360.009-41, portador da CNH nº 04698703486-DETRAN/SC, residente e domiciliado na rua São Joaquim, nº 86, bairro Laranjeiras, Rio do Sul/SC.

Objeto: O imóvel da presente matrícula e o imóvel objeto da matrícula nº 64.257.

Valor: R\$345.435,00 (atribuindo-se o valor de R\$310.435,00 ao presente imóvel e o valor de R\$35.000,00 ao imóvel objeto da matrícula nº 64.257).

ITBI pago na Cooperativa de Crédito Viacredi Alto Vale, em 22/03/2019, no valor de R\$6.208,70, referente a este imóvel, autenticação: 2A33.474C.1016.0313.2643.4C09, conforme a guia nº 1020/2019.-

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0064088-06

MATRÍCULA Nº 64.088

CONTINUAÇÃO

FRJ pago na Cooperativa de Crédito Sicoob, em 20/03/2019, no valor total de R\$780,00, correspondente a 0,3% sobre o valor de R\$310.435,00 e 0,2% sobre o valor de R\$35.000,00, autenticação: 4274EDD5-2BCB-4BFF-AA61-DCC2B17B23AF, boleto nosso número 2834.66700.0202.2046.-

A cópia deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões para a confecção do título: certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral; certidão negativa de débitos municipais, emitida pelo Município de Itajaí; certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e referente à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho - TST e certidão simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina. Foram cumpridas as disposições da Lei nº 7.433/85 e do Decreto nº 93.240/86. Deixo de mencionar as certidões de ações e feitos ajuizados da Distribuição das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, por ter a parte interessada dispensado a apresentação das mesmas, no próprio título, assumindo expressa responsabilidade sobre esse fato. A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 174.994, de 13/05/2019.

Emol.: R\$1.420,00; Selo de fiscalização: FMB86607-3YJO - R\$1,95

ISS: R\$28,40 (LCE nº 730/2018).

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

AV-5-64.088. Itajaí, 16 de maio de 2025.

PENHORA: Conforme auto de penhora e avaliação, datado de 06/05/2025, expedido por ordem do MM. Juiz do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Rio do Sul/SC, Dr. Oscar Krost, extraído dos autos nº 0000632-95.2024.5.12.0011, recebido em 06/05/2025, através malote do digital com código de rastreabilidade nº 512202525360813, certifico que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente a seguir indicado.

Exequente: **EDSON MEURER**, CPF nº 030.549.949-10 .

Executada: **G. Ramos Administradora de Bens Ltda.**, já qualificada.

Valor do débito: R\$6.500,00.

Continua na ficha n. 03





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 64.088

CNM: 104497.2.0064088-06

Ficha n. 03

Observação: Nos termos do art. 853 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, o pagamento dos emolumentos atinente à averbação de restrição fica postergado para o momento do seu cancelamento, neste sentido, e tendo em vista que o parágrafo único do art. 6º da LC 807/2022 dispôs que em casos de diferimento o pagamento da taxa do FRJ ocorrerá no momento do efetivo pagamento dos emolumentos, certifico que na ocasião do cancelamento da restrição será realizada a devida cotação dos emolumentos e do FRJ. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 213.410 de 06/05/2025. Selo de fiscalização: HKU33757-9GMX.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [M].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [].

AV-6-64.088. Itajaí, 16 de maio de 2025.

PENHORA: Conforme auto de penhora e avaliação, datado de 06/05/2025, expedido por ordem do MM. Juiz do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Rio do Sul/SC, Dr. Oscar Krost, extraído dos autos nº 0000876-92.2022.5.12.0011, recebido em 06/05/2025, através malote do digital com código de rastreabilidade nº 512202525360815, certifico que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em favor do exequente a seguir indicado.

Exequente: **EDSON MEURER**, CPF nº 030.549.949-10 .

Executada: **G. Ramos Administradora de Bens Ltda.**, já qualificada.

Valor do débito: R\$24.776,81.

Observação: Nos termos do art. 853 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, o pagamento dos emolumentos atinente à averbação de restrição fica postergado para o momento do seu cancelamento, neste sentido, e tendo em vista que o parágrafo único do art. 6º da LC 807/2022 dispôs que em casos de diferimento o pagamento da taxa do FRJ ocorrerá no momento do efetivo pagamento dos emolumentos, certifico que na ocasião do cancelamento da restrição será realizada a devida cotação dos emolumentos e do FRJ. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 213.410 de 06/05/2025. Selo de fiscalização: HKU33758-30PK.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [M].

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 64.088

CNM: 104497.2.0064088-06

Ficha n. 03 - verso

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [].





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes neste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, da matrícula nº 64.088, datada de 15 de agosto de 2017, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte protocolo em andamento: **214.157** de 17/06/2025 - Pública - Título Judicial e ato principal Cancelamento de ônus.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 26/03/2026 às 16:22:48

Fernanda Figueiro Ribeiro – Escrevente

Emolumentos:	R\$	27,56
*Valor do FRJ:	R\$	6,26
ISS:	R\$	0,55
Total:	R\$	34,37

(*FRJ - 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%):

