



Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, n° 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da matrícula n.º 30.167 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Livro nº 2	REGISTRO GERAL	Ficha nº01F..... Ano....2021....
Matrícula Nº 030.167		Data: 25 de maio de 2021
<p>IMÓVEL: UMA UNIDADE, constituída pela <u>CASA GEMINADA N.º 002 (dois)</u>, do denominado "RESIDENCIAL VILLA VÊNETO", situada na Rua José Julho Moreira, Bairro Porto Grande, zona urbana do Município de Araquari (SC), com as seguintes características e confrontações: fazendo frente e acesso para a circulação interna do condomínio, denominada como "Rua B" confrontando aos fundos com terras de Erni José Borth (Área de Posse), confrontando pelo lado direito, de quem de frente olha o imóvel, com a Casa Geminada n.º 001; e confrontando pelo lado esquerdo com a Casa Geminada n.º 003; Contem área privativa de 50,01 m²; área de uso comum de 0,879361931251734m², área total de 50,8893619312517m²; fração ideal do solo de 0,278755447396648%; (sendo 69,90m² de uso exclusivo do terreno e 147,297742570322m² de área de uso comum do terreno) de uma área total de 77.916,95m². Possui uma vaga de garagem, com capacidade para um veículo de médio porte, localizada na frente da unidade (Vaga n.º 002). Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Araquari (SC), inscrição imobiliária n.º 10.04.0001.0016.</p> <p>PROPRIETÁRIA: <u>RESIDENCIAL ARAQUARI 2 SPE LTDA</u>, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 36.922.673/0001-46, com sede na Rodovia A-280-A, n.º 6.777, Sala 104-A, KM 4, Bairro Itinga, em Araquari (SC). REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta em decorrência do registro da Incorporação Imobiliária efetivada na Matrícula n.º 026.923, no Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia Registral. Protocolo sob n.º 23.928 de 21/05/2021. Emol. Isento + Selo R\$2,82 + ISSQN Isento Selo de Fiscalização: GDN63317-66XU Eu, <i>Suelen Johanson</i> Suelen Johanson, Substituta de Registro.</p>		
<p>Av-1-030.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 25 de maio de 2021.</p> <p style="text-align: center;">AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Conforme consta na Av-4 da Matrícula n.º 026.923, desta Serventia Registral, averbou-se para todos os fins e efeitos de direito, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que o "Residencial Villa Vêneto" está submetido ao Regime do Patrimônio de Afetação. AVERBAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA: Conforme registro de incorporação imobiliária efetivado na matrícula n.º 026.923, Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia Registral, averba-se que a existência da presente unidade autônoma está condicionada a posterior averbação de construção de empreendimento e registro de instituição de condomínio a ser realizada na matrícula supra indicada. Protocolo sob n.º 23.928 de 21/05/2021. Emol.: Isento + Selo R\$2,82 + ISSQN: Isento. Selo de Fiscalização: GDN63318-JTOF Eu, <i>Suelen Johanson</i> Suelen Johanson, Substituta de Registro.</p>		
<p>R-2-030.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 25 de maio de 2021.</p> <p style="text-align: center;">TRANSMITENTE/INCORPORADORA: RESIDENCIAL ARAQUARI 2</p>		

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, n.º 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Continuação da Matrícula N.º 030.167

Ficha n.º 01V.....

SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 36.922.673/0001-46, com sede na Rodovia A-280-A, n.º 6.777, Sala 104-A, KM 4, Bairro Itinga, em Araquari (SC). **CONSTRUTORA:** SANTER EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 09.372.958/0001-88, com sede na Rua Nelson Luis Rosa de Bem, n.º 87, Centro, em Guarimirim (SC). **ADQUIRENTES:** **MARCOS MAURICIO LOLI**, brasileiro, nascido aos 31/05/1984, vigilante, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob n.º 03142381920-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob n.º 041.661.109-50, e sua mulher **ELIZIANE LIMA LOLI**, brasileira, nascida aos 25/01/1993, auxiliar de serviços gerais, portadora da Carteira de Identidade n.º 5.699.202-SESP/SC, inscrita no CPF sob n.º 065.023.559-27, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Orestes Guimarães, n.º 740, Centro, em Joinville (SC). **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato n.º 8.7877.1118817-7, firmado pela transmitente, adquirentes, incorporadora/empreendedora, construtora e CEF, aos 26/04/2021, da qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR:** R\$161.500,00 (cento e sessenta e um mil e quinhentos reais). "ITBI": Isento, conforme Leis Complementares n.º 280/2019 e 297/2020, do Município de Araquari (SC). Foi recolhido o "FRJ" no valor de R\$241,50, Código da operação n.º 026311108, Chave de segurança n.º YRFUFX8ZKSZS9ZYM, via Internet Banking Caixa, aos 06/05/2021, guia n.º 1001170373, sob nosso número 5800086255; e guia complementar no valor de R\$0,75, Código da operação n.º 038227280, Chave de segurança n.º 8VH4KZVAW9FV4784, via Internet Banking Caixa, aos 18/05/2021, sob nosso número 5800099006. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da transmitente, conforme código de controle da certidão: A610.DC45.056F.6541, emitida aos 02/03/2021. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As constantes no Instrumento Particular. A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) será emitida no prazo regulamentar, conforme determinação na Instrução Normativa RFB n.º 1.112 de 28/12/2010, alterada pela Instrução Normativa RFB n.º 1.239 de 17/01/2012, da Secretaria da Receita Federal. Protocolo sob n.º 23.928 de 21/05/2021. Emol. (Tabela III - 50% - PCVA) R\$763,20 + Selo R\$2,82 + ISSQN R\$15,26. Selo de Fiscalização: GDN63319-2X83 Eu, *Suelen Johanson* Suelen Johanson, Substituta de Registro.

R-3-030.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 25 de maio de 2021.

DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCOS MAURICIO LOLI, brasileiro, nascido aos 31/05/1984, vigilante, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob n.º 03142381920-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob n.º 041.661.109-50, e sua mulher ELIZIANE LIMA LOLI, brasileira, nascida aos 25/01/1993, auxiliar

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>



Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, n° 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Ficha nº.....02F.....

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ano.....2021.....

Matrícula Nº **030.167**

Data: 25 de maio de 2021

de serviços gerais, portadora da Carteira de Identidade n.º 5.699.202-SESP/SC, inscrita no CPF sob n.º 065.023.559-27, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Orestes Guimarães, n.º 740, Centro, em Joinville (SC). **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília (DF), neste ato representada por seu procurador o Sr. Marcos Paulo Lourenço Preza, conforme Substabelecimento de Procuração, lavrado no Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Jaraguá do Sul (SC), no Livro n.º 0013, às fls. n.ºs 026 a 031, aos 23/10/2020; oriundo do Substabelecimento de Procuração, lavrado no 1º Tabelionato de Notas de Florianópolis (SC), no Livro n.º 0013-S, às fls. n.ºs 033 a 034v, aos 13/08/2020; oriundo da Procuração Pública lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Brasília (DF), no Livro n.º 3434-P, às fls. n.ºs 001 a 002, aos 06/07/2020; devidamente confirmada as autenticidades aos 03/05/2021, as quais encontram-se arquivada nesta Serventia. **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato n.º 8.7877.1118817-7, firmado pela transmitente, adquirentes, incorporadora/empreendedora, construtora e CEF, aos 26/04/2021, da qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$129.200,00 (cento e vinte e nove mil e duzentos reais), decorrente do valor da compra e venda de R\$161.500,00 (cento e sessenta e um mil quinhentos reais), integralizado mediante a importância dos **Recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$32.300,00; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$0,00; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto R\$0,00;** e Financiamento concedido pela Credora Fiduciária R\$129.200,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 25/05/2021. **FORMA DE PAGAMENTO:** Por meio de encargos mensais e sucessivos, sendo o encargo inicial: Prestação mensal inicial (a+j): R\$917,58; Tarifa de Administração: R\$25,00; Seguro: R\$40,87; Total: R\$983,45. **GARANTIA:** em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula. **JUROS:** Nominal: 7,6600% a.a.; Efetiva: 7,9347% a.a.. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As constantes no referido contrato particular. Protocolo sob n.º 23.928 de 21/05/2021. Emol. (Tabela III - 50% - PCVA) R\$639,43 + Selo R\$2,82 + ISSQN R\$12,79. Selo de Fiscalização: GDN63320-IDOD Eu, *Suelen Johanson*
Suelen Johanson, Substituta de Registro.

Av-4-030.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 15 de dezembro de 2022.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM INCORPORAÇÃO PRÉVIA: Conforme consta no R-533, da Matrícula n.º 026.923, desta Serventia Registral, ficou para todos os fins e efeitos de

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Bruna Vieira Gums - Oficial de Registro Interina

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>



Valide aqui este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Continuação da Matrícula Nº 030.167

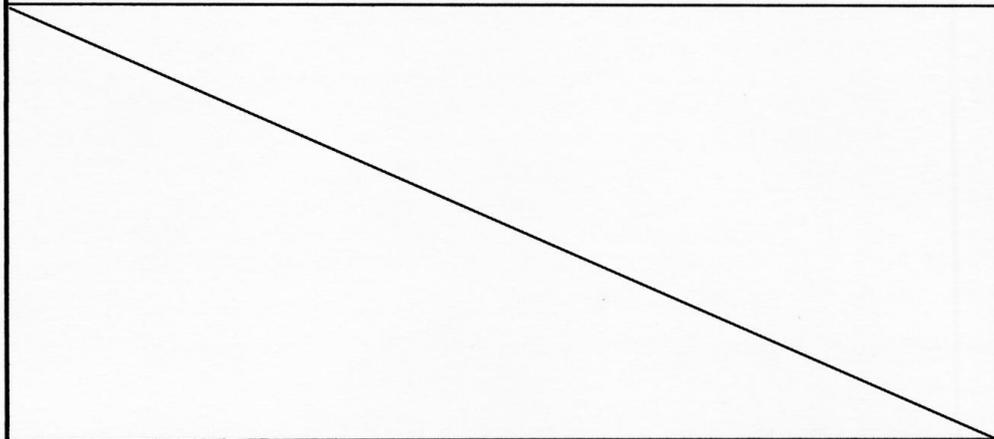
Ficha nº 02V.....

direito registrada a Instituição de Condomínio conforme requerimento da parte interessada, datado aos 19/10/2022; Declaração de Enquadramento no Programa Casa Verde e Amarela, do Governo Federal, datado aos 19/10/2022; juntamente com instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado aos 19/10/2022; fica, nos termos da Lei n.º 4.591/64, para todos os fins e efeitos de direito, **INSTITUÍDO O CONDOMÍNIO** denominado "**RESIDENCIAL VILLA VÊNETO**", situado na Rua José Julho Moreira, n.º 3.900, Bairro Porto Grande, em Araquari (SC). **AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE REGISTRO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Conforme consta na Av-534 da Matrícula n.º 026.923, desta Serventia Registral, a convenção de condomínio do "**RESIDENCIAL VILLA VÊNETO**" foi registrada neste Ofício, no Livro 03 - Registro Auxiliar, sob n.º **001.715**. Protocolo sob n.º 29.952 de 06/12/2022. Emol.: Isento + Selo R\$3,11 + ISSQN: Isento Selo de Fiscalização: GPC63850-BU56. Eu, *Suelen Johanson* Suelen Johanson, Substituta de Registro.

Av-5.30.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 07 de julho de 2025.

TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL: Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFPE-SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo sob o n.º 39.324 de 27/06/2025. Emolumentos: sem incidência. Selo de Fiscalização: HNK10299-IMXY.

Assinado digitalmente por Ivana Pereira Inácio, Escrevente Substituta, em: 07/07/2025 15:15:35



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>



Valide aqui este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

Ficha nº.....03F...

Ano.....2021.....

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 107706.2.0030167-12

Matrícula Nº 30.167

Data: 25 de maio de 2021

Av-6.30.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 07 de julho de 2025.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Conforme Requerimento da credora, datado em 26/06/2025; e Declaração de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Araquari (SC), aos 07/07/2025, fica averbada a alteração do número da inscrição imobiliária, qual seja, **01.04.0176.0015.001.002**, na Prefeitura Municipal de Araquari (SC). Protocolo sob o n.º 39.324 de 27/06/2025. Emol. R\$119,10 + ISSQN R\$2,38 + FRJ R\$27,07 = Totalizando R\$148,55. (Destinação do repasse do 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%). Selo de Fiscalização: HNK10300-RCAE.

Assinado digitalmente por Ivana Pereira Inácio, Escrevente Substituta, em: 07/07/2025 15:15:38

Av-7.30.167 - Município e Comarca de Araquari (SC), 07 de julho de 2025.

AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Procedo a esta averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília (DF). **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$ 169.372,07 Foi recolhido o "ITBI", guia n.º 977/2025, no valor de R\$3.407,84, NSU n.º 00613, autenticação n.º 0054, na Caixa Econômica Federal, em 17/06/2025. Protocolo sob o n.º 39.324 de 27/06/2025. Emol. R\$550,49 + ISSQN R\$11,01 + FRJ R\$125,11 = Totalizando R\$686,61. (Destinação do repasse do 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%). Selo de Fiscalização: HNK10301-A12X, HNK10302-R2FC.

Assinado digitalmente por Ivana Pereira Inácio, Escrevente Substituta, em: 07/07/2025 15:15:40

Ofício de Registro de Imóveis de Araquari
Rafael Cunha Garcia - Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAQUARI/SC

Rafael Cunha Garcia - Registrador

Rua Pref. Higino Aguiar, nº 107. Centro. CEP 89.245-000. Araquari/SC

Fone: (47) 3455-2097 - E-mail: contato@registrosaraquari.com.br

O referido é verdade e dou fé.

Araquari/SC, 08 de julho de 2025

- _____
 () Rafael Cunha Garcia - Registrador
 () Ivana Pereira Inácio - Escrevente Substituta
 () Luana Hepp - Escrevente Substituta
 () Mabilly Vitória Vieira Leal - Escrevente
 () Mírian Carbonera do Carmo - Substituta Legal
 () Elenice de Oliveira - Escrevente Autorizada

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por IVANA PEREIRA INÁCIO (041.754.229-19)

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: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2RMH2-EX8UW-FCCP3-95ETQ>