



REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador

Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC

CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533

atendimento@risantoamaro.com.br - <https://www.risantoamaro.com.br/>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **23.947** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Titular
Av. Frei Fidêncio Feldmann, 222 - (48) 3245-5533

Fls. **147**

Livro N.º 2 DX

COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC

Ano: **2013**

MATRÍCULA N.º **23.947**

DATA: 09 de abril de 2013

(vinte e três mil e novecentos e quarenta e sete)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: CASA TIPO 01 (UNIDADE VL-2) - VILA DO VALE, sendo a segunda vila do lado direito de quem entra no condomínio " TERMAS DO TABULEIRO - RESIDENCE, RESORT & SPA", situado na Estrada Geral de Vargem Grande, nº 777, Santo Amaro da Imperatriz - SC., com uma Área Privativa de 109,6100m² (cento e nove inteiros e sessenta e um centésimos de metros quadrados); Área de uso comum de 9,3010m², Área real total de 118,9110m², Fração ideal de 0,00205 (0,205%), ou seja de 654,23m², (casa de dois pavimentos e com duas suítes). VAGAS DE ESTACIONAMENTO - 02 (duas) vagas descobertas de estacionamento localizadas na Vila do Vale, denominadas por VL-02A e VL-02B, com as seguintes características cada: área privativa de 12,0000m²; área de uso comum de 1,5208m²; área real total de 13,5208m²; fração ideal de 0,000234 (0,0234%), ou seja de 74,39m². Conforme processo nº 7.119, aprovado em 05/08/2010 pela Prefeitura Municipal de Santo Amaro da Imperatriz, devidamente apresentado e arquivado nesta Serventia.

PROPRIETÁRIO(S): BADEN BADEN EMPREENDIMENTOS E HOTELARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.377.653/0001-94, com sede em Estrada Geral, s/nº, bairro Vargem Grande, Santo Amaro da Imperatriz - SC, representada pelo sócio administrador BASSAN GEORGE NECOLA HANNA, CPF nº 004.344.789-97, RG nº 4.489.264 SSP/SC, brasileiro naturalizado, nascido aos 11/03/1959, casado pelo RSTB, empresário, residente e domiciliado à Avenida do Antão, nº 315, Bairro Morro da Cruz, Florianópolis - SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Nesta Serventia, no livro 2-DA, sob o nº 19.511.

O Oficial:

AV.1-23.947 - Santo Amaro da Imperatriz, 30 de julho de 2013. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.** A requerimento do proprietário e conforme se comprova através da 13ª Alteração e Consolidação Contratual da Sociedade, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 20121145859, em 16/04/2012; certifico que a empresa BADEN BADEN HOTEIS E TURISMO LTDA, alterou sua denominação social para BADEN BADEN EMPREENDIMENTOS E HOTELARIA LTDA. Protocolo nº. 22.781 de 28/06/2013 com Nota Devolutiva lavrada aos 08/07/2013 e reapresentação de documentos aos 29/07/2013. Emolumentos. R\$ 75,30. Dou Fé.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular

R.2-23.947 - Santo Amaro da Imperatriz, 30 de julho de 2013. **COMPRA E VENDA (CEF).** **TRANSMITENTE:** BADEN BADEN EMPREENDIMENTOS E HOTELARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.377.653/0001-94, com sede em Estrada Geral, s/nº, bairro Vargem Grande, Santo Amaro da Imperatriz - SC, representada por BASSAN GEORGE NECOLA HANNA, CPF nº 004.344.789-97, RG nº 4.489.264 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Avenida do Antão, nº 315, Bairro Morro da Cruz, Florianópolis - SC. **ADQUIRENTE:** HECTOR FABIO VALENTE FRANCO, CPF nº 605.681.789-04, RG nº 1579609 SSP/SC, brasileiro, nascido aos 17/03/1964, divorciado, administrador, vivendo em união estável com MARTINA CENSI KNOLL, CPF nº 443.602.079-72, RG nº 944450 SSP/SC, brasileira, nascida aos 23/03/1963, divorciada, decoradora, residentes e domiciliados à Rua Desembargador Pedro Silva, nº 2306, apto. 302, Bairro Coqueiros, Florianópolis - SC. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - No Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Contrato nº 1.4444.0306282-1, datado de 27 de maio de 2013. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula juntamente ao da matrícula nº 22.615. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) no total, sendo R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) referente ao imóvel desta matrícula. A transmitente declara que exerce exclusivamente atividade de comercialização de imóveis, e que o objeto da presente transação ... Continua no verso ...

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por ANA FLÁVIA HILLESHEIM (056.553.189-11)





REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador

Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC

CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533

atendimento@risantoamaro.com.br - <https://www.risantoamaro.com.br/>

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º **23.947**

Fls. _____

não faz parte do seu ativo permanente, razão pela qual ficou dispensada de apresentar CND do INSS. Emitida a DOI na forma regulamentar. Pago ITBI no valor de R\$ 7.526,67 (sete mil e quinhentos e vinte e seis reais e sessenta e sete centavos); FRJ no valor de R\$ 590,00 (quinhentos e noventa reais) em 29/07/2013 - nosso número: 0000.50020.0940.1886. Protocolo n.º 22.781 de 28/06/2013 com Nota Devolutiva lavrada aos 08/07/2013 e reapresentação de documentos aos 29/07/2013. Emolumentos: R\$ 980,00 Selo: R\$ 1,35. Selo de fiscalização: DDY30021-VDV6. Dou Fé.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular _____

R.3-23.947 - Santo Amaro da Imperatriz, 30 de julho de 2013. **ÔNUS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, representada por MILAINE BORGES NEVES, CPF n.º 036.526.859-38, RG n.º 3733198 SSP/SC, brasileira, solteira, gerente de atendimento. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** HECTOR FABIO VALENTE FRANCO, CPF n.º 605.681.789-04, RG n.º 1579609 SSP/SC, brasileiro, nascido aos 17/03/1964, divorciado, administrador, vivendo em união estável com MARTINA CENSI KNOLL, CPF n.º 443.602.079-72, RG n.º 944450 SSP/SC, brasileira, nascida aos 23/03/1963, divorciada, decoradora, residentes e domiciliados à Rua Desembargador Pedro Silva, n.º 2306, apto. 302, Bairro Coqueiros, Florianópolis - SC. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - No Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - Contrato n.º 1.4444.0306282-1, datado de 27 de maio de 2013. **Valor da compra e venda:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 447.333,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e trezentos e trinta e três reais) que engloba o imóvel desta matrícula e o da matrícula n.º 22.615. **FORMA DE PAGAMENTO E TAXAS DE JUROS:** Recursos próprios: R\$ 152.667,00 (cento e cinquenta e dois mil e seiscentos e sessenta e sete reais). Sistema de Amortização: SAC. Prazo em meses: de amortização 363. Taxa de Juros (%) ao ano: nominal 9,0178; efetiva 9,4000. Encargo Inicial Prestação (a+j): R\$ 4.593,95; Prêmios de Seguros: R\$ 267,59; total: R\$ 4.861,54. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 27/06/2013. Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula sexta. **OBJETO E VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** O imóvel desta matrícula juntamente ao da matrícula 22.615. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei n.º 9514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais). As demais condições são as constantes do Contrato que é composto de cláusulas, com cópia arquivada nesta Serventia. Os devedores declaram no contrato que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social nem produtores rurais. Protocolo n.º 22.781 de 28/06/2013 com Nota Devolutiva lavrada aos 08/07/2013 e reapresentação de documentos aos 29/07/2013. Emolumentos: R\$ 980,00. Selo: R\$ 1,35. Selo de fiscalização: DDY30022-2WWI. Dou Fé.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular _____

AV.4-23.947 - Santo Amaro da Imperatriz, 30 de julho de 2013. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Procede-se à averbação da Cédula de Crédito Imobiliário n.º 1.4444.0306282-1, Série 0513, emitida aos 27 de maio de 2013, por **MARTINA CENSI KNOLL** e **HECTOR FABIO VALENTE FRANCO** e como INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/CREDOR: Caixa Econômica Federal, devidamente citados e qualificados no R-2 e R-3 desta matrícula. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 447.333,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e trezentos e trinta e três reais). **GARANTIA REAL:** Alienação Fiduciária registrada no R-3. **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** As constantes da cédula com cópia arquivada nesta Serventia. Protocolo n.º 22.781 de 28/06/2013 com Nota Devolutiva lavrada aos 08/07/2013 e reapresentação de documentos aos 29/07/2013. Emolumentos: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: DDY30020-NI4P. Dou Fé.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular _____

AV.5-23.947 - Santo Amaro da Imperatriz, 09 de Outubro de 2013. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO** (Número de

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por ANA FLÁVIA HILLESHEIM (056.553.189-11)





REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador

Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC

CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533

atendimento@risantoamaro.com.br - https://www.risantoamaro.com.br/

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Titular
Av. Frei Fidêncio Feldmann, 222 - (48) 3245-5533

Fls. **147-A**

Livro N.º 2 DX

COMARCA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ - SC

Ano: **2013**

MATRÍCULA N.º **23.947**

(vinte e três mil e novecentos e quarenta e sete)

DATA: **09 de Outubro de 2013**

Suites). Procede-se a esta averbação para constar que por erro deste ofício na abertura desta matrícula, o número de suites foi transportada da incorporação equivocadamente. Esta Casa Tipo 1 (um) - UNIDADE-VL2, possui apenas 1 (uma) suite. Ficam ratificadas as demais informações do referido registro. Protocolo n.º. 23.689 de 02/10/2013. Emolumentos: 0,00. Dou Fê.

Reinaldo da Silva Lélis, Oficial Titular

Av-5-23.947 Santo Amaro da Imperatriz/SC - 01/07/2025. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL: procede-se a esta averbação com fundamento no art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei n. 6.015/1973 e art. 701, §3º, II, do CNCGE/SC, de acordo com requerimento firmado em 06/06/2025, para constar que o presente imóvel está atualmente inscrito na Municipalidade de Santo Amaro da Imperatriz/SC sob o nº **01.04.001.0010.001.015**. Protocolo n. 65.248, de 06/06/2025, Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HLM57222-5QCX. Valor do FRJ: R\$ 27,07 (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%). ISS: R\$ 5,96. Valor total: R\$ 152,13. Dou fê. A Escrevente Substituta (Géssica Bernardo Machado):

Av-6-23.947 Santo Amaro da Imperatriz/SC - 01/07/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA: procede-se a esta averbação nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, tendo em vista a regular intimação do devedor fiduciante para pagamento da dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob R- 3 e o decurso do prazo sem a purgação da mora, bem como a apresentação de requerimento, instruído com a certidão expedida por este Oficial de Registro de Imóveis, para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, s/nº, Quadra 4, Lote 3/4, Asa Sul, Brasília-DF. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão): R\$ 1.143.309,00. VALOR PARA FINS DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO: R\$ 1.048.033,25. Será emitida a DOI/SRF no prazo regulamentar. Protocolo n. 65.248, de 06/06/2025, Emolumentos: R\$ 1.685,03. Selo de fiscalização: HLM57221-GEL9. Valor do FRJ: R\$ 383,00 (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%). ISS: R\$ 84,25. Valor total: R\$ 2.152,28. Dou fê. A Escrevente Substituta (Géssica Bernardo Machado):

Av-8-23.947 Santo Amaro da Imperatriz/SC - 14/07/2025. ATO RETIFICADOR (ORDEM DE ATOS)
- Procede-se a esta averbação para constar que por erro deste ofício em 01/07/2025, nos **Av.5** e **Av.6** da presente matrícula foram vinculados erroneamente o número do ato. O correto é como segue: onde se lê **Av.5 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL** o correto é **Av.6 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL** e onde se lê **Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA** o correto é **Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA**. Ficam ratificadas as demais informações da referida averbação. Protocolo n. 65.645, de 14/07/2025. Emolumentos: Não Incidentes. Selo de fiscalização: HLM58420-A0GW. FRJ: R\$ 0,00 (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%). ISS: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. Dou fê. A Escrevente Substituta (Géssica Bernardo Machado):

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por ANA FLÁVIA HILLESHEIM (056.553.189-11)





REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Reinaldo da Silva Lélis - Oficial Registrador

Rua Clemente Tiago Diniz, 110, sala 201, Centro - Santo Amaro da Imperatriz - SC

CEP 88.140-000 - Fone: (48) 3245-5533

atendimento@risantoamaro.com.br - <https://www.risantoamaro.com.br/>

Observação: Conforme §11 do art. 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), pelo advento da Lei 14.382/22, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Continuação da certidão da matrícula 23.947.

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 14 de julho de 2025

Ana Flávia Hillesheim - Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
V. FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HLM58428-W5BK
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por ANA FLÁVIA HILLESHEIM (056.553.189-11)

