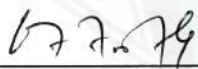




2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

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 73.249

MATRÍCULA Nº 73.249	CNM: 104497.2.0073249-71
Data: 24/10/2023	Ficha n. 01
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento nº 122 do Edifício Residencial Recanto dos Espinheiros, localizado no 2º pavimento do Bloco A, o qual contém a área privativa de 29,26m², área de uso comum de 7,31m², área total de 36,57m², correspondendo à fração ideal de 1,15% do terreno de 3.251,98m², onde esta construído o referido condomínio, contendo as seguintes confrontações: ao noroeste com área de circulação; ao sudeste com o espaço aéreo; ao nordeste com o apartamento 123 e ao sudoeste com o apartamento 121; cujo condomínio esta localizado na rua João Gottardi, nº 356, bairro Espinheiros, Itajaí/SC.	
Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí/SC sob os nºs 945563 e 215.049.03.0380.0045.000 , respectivamente.	
PROPRIETÁRIA: JULIANA DA SILVA FERREIRA , CPF nº 069.637.869-84, CNH nº 04321108805-DETRAN/SC, brasileira, nascida em 08/11/1989, solteira, auxiliar de escritório, residente e domiciliada na rua Professora Inesia Novelletto, nº 78, bairro Fazendinha, Itajaí/SC.	
REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob o assento R-140 da Matrícula nº 43.359 (CNM: 104497.2.0043359-16), em 29/11/2022. Protocolo nº 203.405, de 22/09/2023. Selo de fiscalização: GXP10282-OTR5. Emolumentos: R\$5,14; ISS: R\$0,10; Valor do FRJ: R\$1,16 (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%); Valor total: R\$6,40. Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 43, inciso II, da Lei nº 11.977/2009 (PMCMV) e art. 7º da Lei nº 14.620/2023. Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto []. Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [✓]. 	
AV-1-73.249. Itajaí, 24 de outubro de 2023.	
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (REPRODUÇÃO): Nos termos do art. 666 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, segue a reprodução do registro R-141 da Matrícula nº 43.359 (CNM: 104497.2.0043359-16), datado de 29/11/2022: "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular mencionado na averbação AV-139.- 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 73.249

CNM: 104497.2.0073249-71

Ficha n. 01 - verso

Devedora-fiduciante: **Juliana da Silva Ferreira**, já qualificada.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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, bairro Asa Sul, Brasília/DF, representada por sua procuradora **Thais da Silva Nunes**, CPF nº 048.423.009-30, CNH nº 02611448918-DETRAN/SC, brasileira, nascida em 08/03/1984, casada, bancária, residente e domiciliada na rua Delfim Mario de Padua Peixoto, nº 600, apartamento 1202, Torre 4, bairro Praia Brava, Itajaí/SC, conforme procuração lavrada às folhas 112/113 do Livro 3523-P, em 03/05/2022, do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, substabelecimento de procuração lavrado às folhas 049/050 do Livro 3525-P, em 06/05/2022, do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF, substabelecimento de procuração lavrado às folhas 075/080v do Livro 0014-S, em 16/05/2022, do 1º Tabelião de Notas e 3º de Protestos de Florianópolis; e substabelecimento de procuração lavrado às folhas 114/116v do Livro 0010-S, em 30/05/2022, do 3º Tabelionato de Notas de Itajaí/SC.

Valor total da dívida: R\$121.452,76; sistema de amortização: PRICE; prazo de construção/legalização: 7 meses; prazo de amortização, em meses: 360; taxa de juros: nominal: 7,1600% a.a., efetiva: 7,3997% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$821,12; tarifa de administração: R\$25,00; seguro: R\$26,60; Total: R\$872,72; vencimento do primeiro encargo mensal: 10/11/2022, época do reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3. As demais cláusulas e condições são as constantes no próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora a fração ideal de 1,15% do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá ao **apartamento nº 122 do bloco A** (art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº

Continua na folha 02





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

MATRÍCULA Nº 73.249

CNM: 104497.2.0073249-71

Ficha n. 02

9.514/97, é de R\$160.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-140. O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 198.208 de 21/11/2022. Emol.: R\$618,86. Selo de fiscalização: GQI71266-NV58 - R\$3,11. Valor total: R\$621,97. Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 43, inciso II, da Lei 11.977/2009 (PMCMV), cuja redução aplica-se também aos contratos celebrados no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (redução de 50%, conforme art. 10º da Lei nº 14.118 de 12/01/2021). Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto []. Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular []".-

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 203.405 de 22/09/2023. Selo de fiscalização: GXP10283-WW7J.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme parágrafo único do art. 82 da LC 755/2019].

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [✓].

AV-2-73.249. Itajaí, 12 de dezembro de 2023.

NÚMERO PREDIAL (ATO RETIFICADOR): Conforme documentação arquivada e com fundamento no art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, certifico que o número predial correto do Edifício Residencial Recando dos Espinheiros é **365**, e não como constou. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 204.951 de 12/12/2023. Selo de fiscalização: GYJ70653-4C8D.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme parágrafo único do art. 82 da LC 755/2019].

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

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [].

AV-3-73.249. Itajaí, 27 de agosto de 2025.

ESCRITURAÇÃO DIGITAL: Nos termos do art. 653, §§4º, 8º e 9º, do Código de Normas da CGFE/SC, procedo à presente averbação, de ofício, para constar que os atos registrais futuros vinculados ao presente registro (matrícula ou registro auxiliar) **serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico**, sendo este assento o último realizado e assinado fisicamente, vedado o lançamento de qualquer outro ato nesta ficha física,

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 73.249

CNM: 104497.2.0073249-71

Ficha n. 02 - verso

a qual é digitalizada e fará parte integrante da eletrônica, que por sua vez também retrata fielmente o contido na ficha física (de matrícula ou de registro auxiliar). O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 215.326 de 26/08/2025. Selo de fiscalização: HNX25590-4DTH.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme art. 653, §10, do Código Normas da CGFE/SC]

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

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

MATRÍCULA Nº 73.249

CNM: 104497.2.0073249-71

Ficha n. 03

AV-4-73.249. Itajaí, 14 de abril de 2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Conforme extrato de cadastro de imóvel expedido pela Secretaria da Fazenda do Município de Itajaí/SC e mediante consulta realizada no site oficial dos Correios, certifico que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **88317-365**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 218.909 de 27/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84269-0ZDM.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme o parágrafo único do art. 440-AV do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial].

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 14/04/2026 11:25:37.

AV-5-73.249. Itajaí, 14 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, consoante obrigação assumida e assentada/reproduzida no assento AV-1, em 24/10/2023, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 26/03/2026, instruído com a prova de intimação **(i)** pessoal, por inadimplemento da devedora/fiduciante (consoante protocolo nº 173.088, registro nº 172627, Livro B-740, fl. 105, do Ofício de Registro Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Itajaí/SC), as quais restaram infrutíferas; **(ii)** por meio eletrônico, através do endereço eletrônico indicado em requerimento de intimação no dia 06/11/2025 e **(iii)** por meio dos editais de intimação publicados em 01/12/2025, 02/12/2025 e 03/12/2025, tendo sido emitida em 11/02/2026 a devida certidão de decurso de prazo, sem purgação da mora (promovida mediante requerimento da credora fiduciária e processado nesta Serventia através do protocolo nº 215.928, de 29/09/2025) fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação.

Valor: R\$206.968,85, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto dos assentos AV-139, R-140 e R-141 da matrícula 43.359, já

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 73.249

CNM: 104497.2.0073249-71

Ficha n. 03 - verso

atualizado monetariamente.

ITBI no valor total de R\$3.364,13 devidamente quitado, conforme certidão de quitação do ITBI nº 1743/2026 extraída do sítio eletrônico da Secretaria Municipal da Fazenda do Município de Itajaí/SC, arquivada nesta Serventia.

Em conformidade com o art. 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/1997, o presente imóvel resta indisponível para a Credora-Proprietária até que promova o público leilão para a sua alienação, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da presente averbação, ou promova a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.

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 218.909 de 27/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84270-SD3F.

Emolumentos: R\$617,62; ISS: R\$12,35; Valor do FRJ: R\$140,38 (Destinação: 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%); Valor total: R\$770,35.

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 14/04/2026 11:25:42.





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 73.249, datada de 24 de outubro de 2023, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 14/04/2026 às 15:15:58

Evelyn Caroline Crispim – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
*Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

(*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%):

