



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107441.2.0032486-26

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **32.486** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 12.

Matrícula Nº **32.486**.-

Data: 30 de maio de 2011.

Identificação do Imóvel:

Apartamento número 1402 - Tipo "B", localizado no 14º andar ou 18º pavimento do Edifício Farol de Sagres, situado na Rua Camboriú, nº 103, nesta cidade de Itajaí-SC, sede do município e da comarca do mesmo nome, com a área real privativa de 98,0200 m², área de uso comum de 24,2542m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 122,2742m², fração ideal de solo e partes comuns de 0,012191880, quota de terreno de 16,5641m², possuindo ainda direito de uso comum de uma área descoberta de 9,9946m², sendo que o terreno, onde assenta a construção do referido condomínio, possui a área de 1.358,62 m².

PROPRIETÁRIO:

THA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrito no CNPJ 08.445.193/0001-04, com sede em Rua Marechal Deodoro, nº 630, 24º andar, Centro, Curitiba-PR, representada neste ato por seus diretores, Sandro Westphal, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, RG .907.796-5-PR, CPF 874.269.279-20, residente e domiciliado na Alameda Júlia da Costa, 803, apto 1001, Curitiba-PR, e Arsênio de Almeida Neto, brasileiro, administrador de empresas, casado, RG 4.127.561-8-PR, CPF 672.728.949-20, residente e domiciliado na Rua desembargador Alcebiades de Almeida Faria, nº 187, Curitiba-PR.

Título Aquisitivo:

Registrado nesta serventia sob nr "11" na matrícula nr "17.750".

Emolumentos: R\$6,15.

PROTOCOLO: 92.346

O Oficial

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

AV.-1-32.486 - Prot. 92.346 :

Verso...

Primeira, única e especial **hipoteca**, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ 00.000.000/5043-19, com sede em agência de Empresarial Curitiba- Norte-PR, prefixo 3404-5, registrada sob "9" na matrícula 17.750. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 30 de maio de 2011.

O Oficial

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

AV.-2-32.486 - Prot. 98.290 - Data: 26 de Abril de 2012: Certifico que pelo Termo de Quitação e Liberação Total da Garantia das Unidades, datado de 23.02.2012, emitido pelo Banco do Brasil S/A, fica **cancelada a hipoteca**, mencionada no AV-1-32.486. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 26 de abril de 2012. Emolumentos: R\$ 71,30. Selo de fiscalização: CQX71350-U4TA. R\$ 1,30.

O Oficial

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

R -3-32 486 - Prot. 103 482 - Data: 26 de Dezembro de 2012: Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 18 de dezembro de 2012, no livro nº0276-E, folhas 057/060, nas notas da Tabela do 3º Ofício desta cidade de Itajaí-SC., a proprietária THA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ 08.445.193/0001-04, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº630, 24º andar, Centro, na cidade de Curitiba-PR, representada neste ato por seus procuradores: SCHEILA MICHAELSEN, CPF 650.362.550-20, RG 7055123074, brasileira, separada judicialmente, arquiteta, residente e domiciliada na Rua Anthurium, nº140, casa 01, bairro Santa Clara, nesta cidade de Itajaí-SC; e FERNANDO MARIANI, CPF 055.805.969-44, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº03604572656-DETRAN-SC, brasileiro, solteiro, maior, assistente administrativo, residente e domiciliado à Rua 801, nº265, Edifício Leyla, Centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC, ambos nos termos da procuração pública lavrada junto ao 5º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba-PR, aos 12.09.2012, livro

Continua na ficha 2

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.571.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 1 de 6





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CNM: 107441.2.0032486-26



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 32.486	Ficha nº 03
Av.4/32.486, em 12 de março de 2025. Prot. 195.364, datado de 05/03/2025. TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL: Procede-se, de ofício, a este ato para constar a transformação desta ficha física em matrícula digital, nos termos do artigo 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, preservando-se a sua numeração. Notícia-se que os atos registrares subsequentes serão exclusivamente eletrônicos. Emolumentos: Nihil. FRJ: Nihil. Selo de fiscalização: HJU56901-DGNI. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 12/03/2025 10:06:28	
Av.5/32.486, em 12 de março de 2025. Prot. 195.364, datado de 05/03/2025. ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento formulado em 17/09/2024, instruído do Espelho Cadastral Imobiliário, emitido junto ao site da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC, em 19/09/2024, PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para constar a especialidade objetiva: 1. BAIRRO: Centro; 2. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 201.021.02.0156.0054.000. Emolumentos: R\$ 119,10; FRJ: R\$ 27,07 (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%); ISSQN: R\$ 2,38. Valor total: R\$ 148,55. Selo de fiscalização: HJU56902-DE9G. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 12/03/2025 10:06:31.	
Av.6/32.486, em 12 de março de 2025. Prot. 195.364, datado de 05/03/2025.	

CNM: 107441.2.0032486-26

Continuação da Matrícula nº 32.486	Ficha nº 03 V
AVERBAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL: Nos termos do requerimento formulado em 17/09/2024, e em conformidade com a Sentença datada de 09/07/2020, oriunda da Ação de Procedimento Comum, sob nº 0313284-98.2016.8.24.0033, PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para constar que os proprietários ALVARO FABIANO DE CASTILHO e ROSA CRISTINA DE OLIVEIRA DRULA, supraqualificados, convivem em união estável, nos termos do art. 1.723 do Código Civil Brasileiro. Em face da ausência de declaração do regime de bens adotado na união, e com fulcro no artigo 1.725 do Código Civil, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da Comunhão Parcial de Bens. Emolumentos: R\$ 119,10; FRJ: R\$ 27,07 (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%); ISSQN: R\$ 2,38. Valor total: R\$ 148,55. Selo de fiscalização: HJU56903-FFMZ. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 12/03/2025 10:06:34	
Av.7/32.486, em 12 de março de 2025. Prot. 195.364, datado de 05/03/2025. DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL: Nos termos do requerimento formulado em 17/09/2024, e em conformidade com a Sentença datada de 09/07/2020, oriunda da Ação de Procedimento Comum, sob nº 0313284-98.2016.8.24.0033, PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO para constar que Alvaro Fabiano de Castilho e Rosa Cristina de Oliveira Drula, supraqualificados, dissolvem totalmente em todos os termos a união estável que mantiveram. Emolumentos: R\$ 119,10; FRJ: R\$ 27,07 (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%); ISSQN: R\$ 2,38. Valor total: R\$ 148,55. Selo de fiscalização: HJU56904-528T. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 12/03/2025 10:06:37	
R.8/32.486, em 12 de março de 2025. Prot. 195.364, datado de 05/03/2025.	

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.571.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 3 de 6



onr

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



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br



CNM: 107441.2.0032486-26
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 32.486	Ficha nº 04
PARTILHA JUDICIAL: Nos termos da Carta de Sentença expedida pelo Juízo da Vara da Família da Comarca de Camboriú/SC, em 18/04/2024, oriundo da Ação Cumprimento de Sentença, autos nº 5028757-39.2021.8.24.0033, com sentença prolatada em 25/01/2024, com trânsito em julgado em 05/02/2024, PROCEDO A ESTE REGISTRO para constar que o imóvel da presente matrícula passará a pertencer integralmente à ROSA CRISTINA DE OLIVEIRA DRULA, supraqualificada. Valor atribuído para efeitos fiscais: R\$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais). ITCMD: Sem imposto a recolher, conforme DIF de ITCMD nº 250920001549016, conforme consulta realizada no site da Secretaria de Estado da Fazenda. Com as demais cláusulas e condições do Processo Judicial. NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A DOL. Emolumentos: R\$ 2.757,50; FRJ: R\$ 626,77 (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%); ISSQN: R\$ 55,15. Valor total: R\$ 3.439,42. Selo de fiscalização: HJU56905-Y7UW. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 12/03/2025 10:06:40 R.9/32.486 , em 03 de abril de 2025. Prot. 195.756 , datado de 18/03/2025. ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMITENTE/GARANTIDORA: ROSA CRISTINA DE OLIVEIRA DRULA, supraqualificada. CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Alienação Fiduciária de Imóvel, de nº 0010496786, entabulada em 18/03/2025. VALOR: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).	

CNM: 107441.2.0032486-26

Continuação da Matrícula nº 32.486	Ficha nº 04 V
CONDIÇÕES: 1) Características do Empréstimo: a) Valor Total do Empréstimo: R\$157.139,51; 2) Taxa de Juros Remuneratórios Efetivos: 1,6500% a.m. e 21,6994% a.a.; 3) Encargos Moratórios: Juros: 1% a.m. e Multa: 2%; 4) Quantidade de Parcelas: 90; 5) Vencimento da primeira parcela: 18/05/2025; 5.1) Vencimento da última parcela: 18/09/2032; 6) Valor Global de Avaliação para Venda em Público Leilão R\$1.095.000,00, sendo: Apartamento 1402: R\$ 965.000,00 e Garagem nº 75: R\$ 130.000,00; 7) Local de Emissão e Pagamento: São Paulo/SP. Com as demais cláusulas e condições do referido instrumento. OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte da devedora, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei nº 9.514/97. Nos termos do art. 62, caput, da Lei 4.380, de 21/08/1964, fica consignado que os valores constantes no título objeto do presente registro são meramente estimativos, estando sujeitos os saldo devedores, bem como as prestações mensais, às correções previstas contratualmente e em Lei. Emolumentos: R\$ 1.577,42; FRJ: R\$ 358,54 (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%); ISSQN: R\$ 31,55. Valor total: R\$ 1.967,51. Selo de fiscalização: HKK42358-JCGR. Assinado digitalmente por Georgia Pasa, Escrevente Substituta, em 03/04/2025 15:53:21 R.10/32.486 , em 29 de julho de 2025. Prot. 199.998 , datado de 22/07/2025. ATO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EMITENTE: ROSA CRISTINA DE OLIVEIRA DRULA, supraqualificada. CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, supraqualificado. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Alienação Fiduciária de Imóvel, de nº 0010537000, entabulada em 22/07/2025. VALOR: R\$ 136.449,02 (cento e trinta e seis mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e dois centavos). CONDIÇÕES: 1) Características do Empréstimo: a) Valor do Empréstimo: R\$ 130.651,00; b) Valor do IOF: R\$	

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.571.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 4 de 6



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



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 107441.2.0032486-26

Matrícula nº 32.486	Ficha nº 05
4.499,02; c) Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 1.299,00; d) Valor Total do Empréstimo: R\$ 136.449,02; 2) Taxa de Juros Remuneratórios Efetivos: 1,5127% a.m. e 19,7417% a.a.; 3) Quantidade de Parcelas: 89; 4) Periodicidades das Parcelas: Mensais; 5) Vencimento da Primeira Parcela: 22/09/2025; 6) Vencimento da Última Parcela: 22/01/2033; 7) Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: a) Apartamento: R\$ 970.000,00; b) Garagem nº 75: R\$ 130.000,00; 8) Local de Emissão e Pagamento: São Paulo/SP. A presente garantia é superveniente à alienação fiduciária registrada sob R.9/32.486, e sua plena eficácia fica condicionada ao cancelamento da propriedade anteriormente constituída, nos termos do artigo 22, §§3º e 4º, da Lei nº 9.514/97. Com as demais cláusulas e condições do referido instrumento. OBSERVAÇÕES: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte da devedora, ou se consolidará em favor do credor no caso de inadimplência daqueles, conforme dispõe a Lei nº 9.514/97. Nos termos do art. 62, caput, da Lei 4.380, de 21/08/1964, fica consignado que os valores constantes no título objeto do presente registro são meramente estimativos, estando sujeitos os saldo devedores, bem como as prestações mensais, às correções previstas contratualmente e em Lei. Emolumentos: R\$ 1.372,30; FRJ: R\$ 311,92 (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%); ISSQN: R\$ 27,45. Valor total: R\$ 1.711,67. Selo de fiscalização: HNP15985-4VV6. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 29/07/2025 16:30:40. Av.11/32.486, em 18 de junho de 2026. Prot. 207.571, datado de 10/06/2026. INCLUSÃO DE CEP: Procede-se, de ofício, a este ato para constar a inclusão de CEP, nos termos do Provimento nº 195, do CNN/CN/CNJ-Extra, fazendo constar: CEP 88301-451.	

CNM: 107441.2.0032486-26

Continuação da Matrícula nº 32.486	Ficha nº 05 V
Emolumentos: Nihil. FRJ: Nihil. Selo de fiscalização: HVO05419-N7Y7. Assinado digitalmente por Caroline Silva Lessa Moyses, Escrevente, em 18/06/2026 15:32:55 Av.12/32.486, em 18 de junho de 2026. Prot. 207.571, datado de 10/06/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento formulado em 05/06/2026, instruído da Certidão, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, em 05/06/2026, procede-se a esta averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do Banco Santander (Brasil) S.A, supraqualificado. Valor da Consolidação da Propriedade: R\$ 965.000,00. Valor da Avaliação no ITBI: R\$ 965.000,00. ITBI: Recolhido no valor de R\$ 19.300,00, conforme guia de ITBI nº 3370/2026, em 02/06/2026. Nos termos do Artigo 76, § 1º da Lei Complementar nº 755/2019, o valor de leilão do imóvel objeto da presente matrícula, foi atualizado para fins de recolhimento de emolumentos, FRJ, ISS no importe de R\$ 1.014.628,41 (um milhão, quatorze mil, seiscentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos). No prazo regulamentar será emitida a DOI. Emolumentos: R\$ 1.569,93; FRJ: R\$ 356,84 (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%); ISSQN: R\$ 31,40. Valor total: R\$ 1.958,17. Selo de fiscalização: HVO05420-STHU. Assinado digitalmente por Caroline Silva Lessa Moyses, Escrevente, em 18/06/2026 15:32:58	

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

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.571.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 5 de 6





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

O referido é verdade e dou fé.
Itajaí/SC, 19/06/2026

Laís Amabile Ferraes

Emolumentos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HVO05591-B58V
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8SHN-FADFN-RH2F8-ZMA7M>

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

Validade: 30 dias - Pedido nº 207.571.

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

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 6 de 6

