



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 64.636

CRM: 104497.2.0064636-11

MATRÍCULA Nº 64.636 Data: 10/11/2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O Apartamento nº 525 do Edifício Residencial Marina Park, localizado no 5º pavimento do bloco B, o qual contém área privativa de 66,0220m², área de uso comum de 18,0643m², área total construída de 84,0863m², correspondendo à fração ideal de 0,299% do terreno de 5.709,00m², onde está construído o referido edifício, localizado na rua Heitor Liberato, nº 744, bairro Centro, perímetro urbano de Itajaí/SC.

Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí, sob os nºs 911667 e 202.010.04.0114.0146.000, respectivamente.

PROPRIETÁRIA: MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 16.926.470/0001-10, com sede na avenida Coronel Marcos Konder, nº 1.177, sala 901, bairro Centro, Itajaí/SC.

REGISTROS ANTERIORES: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob os assentos R-5, AV-8 e R-14 da matrícula nº 50.414, deste Ofício, datados de 09/09/2013, 04/02/2014 e 10/11/2017, respectivamente.

Protocolo nº 165.772, de 24/10/2017.

Emol.: R\$7,50

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular. -

AV-1-64.636. Itajaí, 10 de novembro 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 4.945; e averbada na AV-15-50.414, em 10/11/2017. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 165.772, de 24/10/2017.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: EWW38941-SCLO - R\$1,85.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular. -

R-2-64.636. Itajaí, 30 de maio de 2018.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária, datada de 20/04/2018, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, Livro nº 0420-E, fls. 090 à 093v, selo de fiscalização FAQ83363-IT3L e ainda conforme escritura pública de rerratificação, datada de 22/05/2018, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, Livro nº 0422-E, fl. 005, selo de fiscalização FCK58591-AIR0.

Outorgante: Marina Park Incorporação SPE Ltda, já qualificada, representada por Angela Rejane Silveira de Souza, 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

CNH: 104497.2.0064636-11

MATRÍCULA Nº 64.636

CONTINUAÇÃO

solteira, empresária, inscrita no CPF nº 751.754.280-04, portadora da CNH nº 03295295414-DETRAN/SC, residente e domiciliada na avenida dos Dourados, nº 850, bairro Jurerê Internacional, Florianópolis/SC, e **Keila Maurilia Hoog Pasta**, brasileira, nascida em 20/04/1976, casada, diretora, inscrita no CPF nº 910.552.969-72, portadora da cédula de identidade nº 3.251.207-SESP/SC, residente e domiciliada na rua Felipe Schmidt, nº 1.011, apartamento 1702, bairro Centro, Florianópolis/SC.

Outorgado: **LINEU EDUARDO SPAGOLLA**, brasileiro, nascido em 14/10/1976, divorciado, advogado, inscrito no CPF nº 016.352.289-80, portador da CNH nº 01664358281-DETRAN/PR, residente e domiciliado na rua 2.450, nº 352, apartamento 203, bairro Centro, Balneário Camboriú/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula e o imóvel da tábua imobiliária nº 64.960.

Valor: R\$363.600,00 (atribuindo-se R\$328.600,00 ao presente imóvel e R\$35.000,00 ao imóvel da tábua imobiliária nº 64.960), sendo que o outorgado já pagou à outorgante a quantia de R\$72.720,00, subsistindo um saldo devedor reconhecido formalmente pelas partes, em favor da outorgante, no valor de R\$290.880,00.

ITBI referente ao apartamento e à vaga de garagem pago no Banco Santander S.A, em 11/04/2018, no valor total de R\$7.272,00, autenticação: MBB35F7F0AF5018CBF005AB, conforme guia nº 1192/2018.-

FRJ referente ao valor integral do apartamento e 2/3 sobre o valor atribuído à vaga de garagem, pago no Banco Santander S.A, em 18/04/2018, no valor total de R\$750,00, autenticação: MBB35AF7026C9431D15CCC7, boleto nosso número 28346670000850316.-

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 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; certidão de distribuição, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; 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

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

CRM: 104497.2.0064636-11

MATRÍCULA Nº 64.636

FOLHA 02

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 168.576, de 02/05/2018.

Emol.: R\$1.360,00; Selo de fiscalização: FBZ64380-HTO9 - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-3-64.636. Itajaí, 30 de maio de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme escrituras públicas contidas no registro R-2.

Devedor-fiduciante: Lineu Eduardo Spagolla, já qualificado.

Credora: MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA, já qualificada, representada por suas administradoras Angela Rejane Silveira de Souza e Keila Maurília Hoog Pasta, já qualificadas.

Do preço: R\$363.600,00.

Valor total da dívida: R\$290.880,00.

Forma de Pagamento: Consta na escritura que o OUTORGADO já pagou à OUTORGANTE a quantia de R\$72.720,00 (setenta e dois mil e setecentos e vinte reais), subsistindo um saldo devedor reconhecido formalmente pelas partes, em favor da OUTORGANTE, no valor de R\$290.880,00 (duzentos e noventa mil e oitocentos e oitenta reais), e que, em atendimento ao que foi contratado no instrumento particular acordado entre as partes, o OUTORGADO reconhece e confessa dever à OUTORGANTE nesta data, a quantia de R\$290.880,00 (duzentos e noventa mil e oitocentos e oitenta reais), importância esta que representa o saldo devedor do compromisso de compra e venda relativo aos bens alienados, obrigando-se a pagá-la da seguinte forma e nas seguintes condições: 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas sendo a primeira no valor de R\$2.723,28 (dois mil setecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos) e as demais no valor de R\$2.724,47 (dois mil setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), cada uma delas, vencendo-se a primeira na data de 05 de maio de 2018 e as demais no dia 05 dos meses subsequentes, a serem pagas através de boleto bancário e/ou depósito na conta da VENDEDORA, servindo como comprovante de quitação o comprovante de depósito e/ou o boleto devidamente quitado.

Do Reajuste: Ajustam as partes que o saldo do preço e cada uma das parcelas vincendas serão atualizados monetariamente, com

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: 104497.2.0064636-11

MATRÍCULA Nº 64.636

CONTINUAÇÃO

periodicidade anual, a partir de 05/04/2018, pela variação positiva e acumulativa do IGP-M (FGV), utilizando-se como base a variação ocorrida entre o índice de dois meses antes do mês da assinatura deste instrumento e o índice de dois meses antes da data do efetivo reajuste, acrescidas de juros calculados pela tabela PRICE de 10% ao ano. 1 - No caso de extinção, modificação ou não publicação dos índices anteriormente mencionados, de maneira a impossibilitar sua aplicação, pactua-se que o mesmo será, automaticamente, substituído pelo novo índice criado através da legislação ou não sendo criado novo índice em substituto ao anterior, será automaticamente aplicado o IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo) ou INCC (Custo Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, nesta ordem.

Do Inadimplemento: O não pagamento da referida parcela no vencimento ora ajustado, será cobrado juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde o vencimento até a data da liquidação, mais uma multa de 2% (dois por cento), sob o valor atualizado da parcela.

As demais cláusulas e condições são as constantes nas próprias escrituras, das quais uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula e o imóvel da tábuas imobiliária nº 64.960 (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 9.514/97, é de R\$363.600,00 (incluindo também o imóvel da tábuas imobiliária nº 64.960). FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-2. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 168.576, de 02/05/2018.

Emol.: R\$1.360,00; Selo de fiscalização: FBZ64379-45JM - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-4-64.636. Itajaí, 28 de julho 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 registrares futuros vinculados ao presente registro (matrícula ou registro auxiliar) **serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico,**

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 64.636

CNM: 104497.2.0064636-11

Ficha n. 03

sendo este assento o último realizado e assinado fisicamente, vedado o lançamento de qualquer outro ato nesta ficha física, 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 214.811 de 25/07/2025. Selo de fiscalização: HMY40242-2SVX.

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

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [L]

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

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 64.636

CNM: 104497.2.0064636-11

Ficha n. 03 - verso

AV-5-64.636. Itajaí, 15 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 **88304-100**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 218.602 de 10/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84442-QZR6.

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 Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 15/04/2026 11:25:33.

AV-6-64.636. Itajaí, 15 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, consoante obrigação assumida e assentada no registro R-3, em 30/05/2018, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 10/03/2026, instruído com a prova de intimação (i) pessoal, por inadimplemento do devedor/fiduciante (consoante protocolo nº 152319, registro nº 142869, Livro B-677, fl. 175, do Ofício de Registro Cível das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Balneário Camboriú/SC); e (consoante protocolo nº 172910, registro nº 172452, Livro B-739, fl. 121, do Ofício de Registro Cível 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 contrato no dia 07/10/2025 e (iii) por meio dos editais de intimação publicados em 30/10/2025, 31/10/2025 e 03/11/2025, tendo sido emitida em 30/01/2026 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 215.519, de 04/09/2025) fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária a **MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação.

Continua na ficha n. 04





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 64.636

CNM: 104497.2.0064636-11

Ficha n. 04

Valor: R\$486.191,53, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto dos registros R-2 e R-3, já atualizado monetariamente.

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 218.602 de 10/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84443-7MBJ.

Emolumentos: R\$1.069,93; ISS: R\$21,40; Valor do FRJ: R\$243,19 (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\$1.334,52. Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 15/04/2026 11:25:35.





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 64.636, datada de 10 de novembro de 2017, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 15/04/2026 às 12:16:27

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%):





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 64.960

CRM: 104497.2.0064960-09

MATRÍCULA Nº 64.960 **Data: 10/11/2017**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A Vaga de Garagem nº 210 do Edifício Residencial Marina Park, localizada no 2º pavimento, a qual contém área privativa de 12,0000m², área de uso comum de 18,0940m², área total construída de 30,0940m², correspondendo à fração ideal de 0,062% do terreno de 5.709,00m², onde está construído o referido edifício, localizado na rua Heitor Liberato, nº 744, bairro Centro, perímetro urbano de Itajaí/SC.

Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí, sob os nºs 911991 e 202.010.04.0114.0470.000, respectivamente.

PROPRIETÁRIA: MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 16.926.470/0001-10, com sede na avenida Coronel Marcos Konder, nº 1.177, sala 901, bairro Centro, Itajaí/SC.

REGISTROS ANTERIORES: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob os assentos R-5, AV-8 e R-14 da matrícula nº 50.414, deste Ofício, datados de 09/09/2013, 04/02/2014 e 10/11/2017, respectivamente.

Protocolo nº 165.772, de 24/10/2017.
Emol.: R\$7,50

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-1-64.960. Itajaí, 10 de novembro 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 4.945; e averbada na AV-15-50.414, em 10/11/2017. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 165.772, de 24/10/2017.
Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: EWW39434-JKUD - R\$1,85.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-2-64.960. Itajaí, 30 de maio de 2018.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária, datada de 20/04/2018, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, Livro nº 0420-E, fls. 090 à 093v, selo de fiscalização FAQ83363-IT3L e ainda conforme escritura pública de rerratificação, datada de 22/05/2018, lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, Livro nº 0422-E, fl. 005, selo de fiscalização FCK58591-AIR0.

Outorgante: Marina Park Incorporação SPE Ltda, já qualificada, representada por Angela Rejane Silveira de Souza, 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

CNH: 104497.2.0064960-09

MATRÍCULA Nº 64.960

CONTINUAÇÃO

solteira, empresária, inscrita no CPF nº 751.754.280-04, portadora da CNH nº 03295295414-DETRAN/SC, residente e domiciliada na avenida dos Dourados, nº 850, bairro Jurerê Internacional, Florianópolis/SC, e **Keila Maurilia Hoog Pasta**, brasileira, nascida em 20/04/1976, casada, diretora, inscrita no CPF nº 910.552.969-72, portadora da cédula de identidade nº 3.251.207-SESP/SC, residente e domiciliada na rua Felipe Schmidt, nº 1.011, apartamento 1702, bairro Centro, Florianópolis/SC.

Outorgado: **LINEU EDUARDO SPAGOLLA**, brasileiro, nascido em 14/10/1976, divorciado, advogado, inscrito no CPF nº 016.352.289-80, portador da CNH nº 01664358281-DETRAN/PR, residente e domiciliado na rua 2450, nº 352, apartamento 203, bairro Centro, Balneário Camboriú/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula e o imóvel da tábua imobiliária nº 64.636.

Valor: R\$363.600,00 (atribuindo-se R\$35.000,00 ao presente imóvel e R\$328.600,00 ao imóvel da tábua imobiliária nº 64.636), sendo que o outorgado já pagou à outorgante a quantia de R\$72.720,00, subsistindo um saldo devedor reconhecido formalmente pelas partes, em favor da outorgante, no valor de R\$290.880,00.

ITBI referente ao apartamento e à vaga de garagem pago no Banco Santander S.A, em 11/04/2018, no valor total de R\$7.272,00, autenticação: MBB35F7F0AF5018CBF005AB, conforme guia nº 1192/2018.-

FRJ referente ao valor integral do apartamento e 2/3 sobre o valor atribuído à vaga de garagem, pago no Banco Santander S.A, em 18/04/2018, no valor total de R\$750,00, autenticação: MBB35AF7026C9431D15CCC7, boleto nosso número 28346670000850316.-

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 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; certidão de distribuição, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; 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

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

CRM: 104497.2.0064960-09

MATRÍCULA Nº 64.960

FOLHA 02

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 168.576, de 02/05/2018.

Emol.: R\$184,82; Selo de fiscalização: FBZ64383-67CM - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-3-64.960. Itajaí, 30 de maio de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme escrituras públicas contidas no registro R-2.

Devedor-fiduciante: Lineu Eduardo Spagolla, já qualificado.

Credora: MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA, já qualificada, representada por suas administradoras Angela Rejane Silveira de Souza e Keila Maurília Hoog Pasta, já qualificadas.

Do preço: R\$363.600,00.

Valor total da dívida: R\$290.880,00.

Forma de Pagamento: Consta na escritura que o OUTORGADO já pagou à OUTORGANTE a quantia de R\$72.720,00 (setenta e dois mil e setecentos e vinte reais), subsistindo um saldo devedor reconhecido formalmente pelas partes, em favor da OUTORGANTE, no valor de R\$290.880,00 (duzentos e noventa mil e oitocentos e oitenta reais), e que, em atendimento ao que foi contratado no instrumento particular acordado entre as partes, o OUTORGADO reconhece e confessa dever à OUTORGANTE nesta data, a quantia de R\$290.880,00 (duzentos e noventa mil e oitocentos e oitenta reais), importância esta que representa o saldo devedor do compromisso de compra e venda relativo aos bens alienados, obrigando-se a pagá-la da seguinte forma e nas seguintes condições: 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas sendo a primeira no valor de R\$2.723,28 (dois mil setecentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos) e as demais no valor de R\$2.724,47 (dois mil setecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), cada uma delas, vencendo-se a primeira na data de 05 de maio de 2018 e as demais no dia 05 dos meses subsequentes, a serem pagas através de boleto bancário e/ou depósito na conta da VENDEDORA, servindo como comprovante de quitação o comprovante de depósito e/ou o boleto devidamente quitado.

Do Reajuste: Ajustam as partes que o saldo do preço e cada uma das parcelas vincendas serão atualizados monetariamente, com periodicidade anual, a partir de 05/04/2018, pela variação

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

CRM: 104497.2.0064960-09

MATRÍCULA Nº 64.960

CONTINUAÇÃO

positiva e acumulativa do IGP-M (FGV), utilizando-se como base a variação ocorrida entre o índice de dois meses antes do mês da assinatura deste instrumento e o índice de dois meses antes da data do efetivo reajuste, acrescidas de juros calculados pela tabela PRICE de 10% ao ano. 1 - No caso de extinção, modificação ou não publicação dos índices anteriormente mencionados, de maneira a impossibilitar sua aplicação, pactua-se que o mesmo será, automaticamente, substituído pelo novo índice criado através da legislação ou não sendo criado novo índice em substituto ao anterior, será automaticamente aplicado o IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo) ou INCC (Custo Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, nesta ordem.

Do Inadimplemento: O não pagamento da referida parcela no vencimento ora ajustado, será cobrado juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde o vencimento até a data da liquidação, mais uma multa de 2% (dois por cento), sob o valor atualizado da parcela.

As demais cláusulas e condições são as constantes nas próprias escrituras, das quais uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula e o imóvel da tábuas imobiliária nº 64.636 (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 9.514/97, é de R\$363.600,00 (incluindo também o imóvel da tábuas imobiliária nº 64.636). FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-2. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 168.576, de 02/05/2018.

Emol.: R\$149,95; Selo de fiscalização: FBZ64382-ZOIN - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-4-64.960. Itajaí, 28 de julho 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 registraes 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 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 64.960

CNM: 104497.2.0064960-09

Ficha n. 03

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 214.811 de 25/07/2025. Selo de fiscalização: HMY40245-GXPO.

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

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [2].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [1].

17 DE
NOVEMBRO
DE 1889





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 MATRÍCULA Nº 64.960

CNM: 104497.2.0064960-09

Ficha n. 03 - verso

AV-5-64.960. Itajaí, 15 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 **88304-100**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 218.602 de 10/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84444-99P0.

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 Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 15/04/2026 11:25:38.

AV-6-64.960. Itajaí, 15 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Certifico, consoante obrigação assumida e assentada no registro R-3, em 30/05/2018, e conforme requerimento firmado pela credora fiduciária, datado de 10/03/2026, instruído com a prova de intimação (i) pessoal, por inadimplemento do devedor/fiduciante (consoante protocolo nº 152319, registro nº 142869, Livro B-677, fl. 175, do Ofício de Registro Cível das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos da Comarca de Balneário Camboriú/SC); e (consoante protocolo nº 172910, registro nº 172452, Livro B-739, fl. 121, do Ofício de Registro Cível 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 contrato no dia 07/10/2025 e (iii) por meio dos editais de intimação publicados em 30/10/2025, 31/10/2025 e 03/11/2025, tendo sido emitida em 30/01/2026 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 215.519, de 04/09/2025) fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora/fiduciária a **MARINA PARK INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, já qualificada, em virtude do não cumprimento da obrigação.

Continua na ficha n. 04





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 64.960

CNM: 104497.2.0064960-09

Ficha n. 04

Valor: R\$51.785,46, referente ao valor do imóvel para fins de venda em leilão público constante no contrato objeto dos registros R-2 e R-3, já atualizado monetariamente.

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 218.602 de 10/03/2026. Selo de fiscalização: HUZ84445-4Q6L.

Emolumentos: R\$168,19; ISS: R\$3,36; Valor do FRJ: R\$38,22 (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\$209,77.

Assinado digitalmente por Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto, em 15/04/2026 11:25:40.





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 64.960, datada de 10 de novembro de 2017, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 15/04/2026 às 12:17:35

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%):

