

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MAURÍCIO PASSAIA

OFICIAL

CNM: 108423.2.0035825-91

Folha: 1

Ano: 2015

Livro nº 2

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Matrícula nº **35.825** (trinta e cinco mil e oitocentos e vinte e cinco) Data: 11 de Junho de 2015

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 301 do bloco "Ilha Bela", também denominado "bloco B", com a vaga de estacionamento nº B15, com finalidade residencial, localizado no terceiro pavimento do condomínio denominado "Ilhas do Atlântico Residence", situado na Rua Jordelino João da Rosa, bairro Vendaval, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a área privativa de 52,84m², área de uso comum de 10,5294m², totalizando uma área de 63,3694m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 0,2303%, correspondente a uma área de 60,7656m²; sendo que o referido condomínio encontra-se edificado sobre um terreno com a área de 26.385,90m², com a seguinte descrição: frente, face a Nordeste, medindo 110,26 metros, em 2 (dois) lances, partindo do vértice denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 731.106,359m e N= 6.957.182,375m, segue com o azimuth de 146°38'35" e a distância de 64,49 metros até o vértice '1' (E=731.141,820m e N=6.957.128,507m); daí segue com o azimuth de 146°38'35" e a distância de 45,77 metros até o vértice '2' (E=731.166,986m e N=6.957.090,278m), confrontando com a Rua Jordelino João da Rosa; à direita, face a Sudeste, medindo 259,98 metros, em 6 (seis) lances, partindo do vértice '2', segue com o azimuth de 239°34'10" e a distância de 35,62 metros até o vértice '3' (E=731.136,274m e N=6.957.072,238m); daí segue com o azimuth de 147°35'57" e a distância de 0,31 metros até o vértice '4' (E=731.136,441m e N=6.957.071,975m), confrontando com terras de Edison May; daí segue com o azimuth de 239°08'04" e a distância de 102,10 metros até o vértice '5' (E=731.048,800m e N=6.957.019,595m), confrontando com terras do Estádio Municipal - Vendaval (Prefeitura Municipal de Biguaçu); daí segue com o azimuth de 329°00'21" e a distância de 35,39 metros até o vértice '6' (E=731.030,576m e N=6.957.049,932m); daí segue com o azimuth de 239°00'21" e a distância de 70,00 metros até o vértice '7' (E=730.970,571m e N=6.957.013,885m); daí segue com o azimuth de 239°21'18" e a distância de 16,56m até o vértice '8' (E=730.956,320m e N=6.957.005,442m), confrontando com terras da Mitra Metropolitana de Florianópolis; fundos, face a Sudoeste, medindo 128,77m, em 3 (três) lances, partindo do vértice '8', segue com o azimuth de 329°21'18" e a distância de 15,72 metros até o vértice '9' (E=730.948,309m e N=6.957.018,964m), confrontando com terras de Terezinha Bertolina Martendal, Sônia Regina Martendal Cabral, Carlos Henrique Martendal, Adriana Regina Martendal Kons, Protásio João Martendal Filho, Luiz Marcelo Martendal e Marcos Aurelio Martendal; daí segue com o azimuth de 323°42'13" e a distância de 0,29 metros até o vértice '10' (E=730.948,136m e N=6.957.019,199m); daí segue com o azimuth de 327°41'25" e a distância de 112,76 metros até o vértice '11' (E=730.887,866m e N=6.957.114,500m), confrontando com terras do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Biguaçu; à esquerda, face a Noroeste, medindo 282,15 metros, em 3 (três) lances, partindo do vértice '11', segue com o azimuth de 53°43'04" e a distância de 85,15 metros até o vértice '12' (E=730.956,503m e N=6.957.164,886m); daí segue com o azimuth de 146°43'38" e a distância de 62,00 metros até o vértice '13' (E=730.990,518m e N=6.957.113,050m); daí segue com o azimuth de 59°06'05" e a distância de 135,00 metros até o vértice '0=PP' (E=731.106,359m e N=6.957.182,375m), início desta descrição, confrontando com terras de Maurício Anselmo Coelho; Syd Participações e Investimentos Ltda; e terras de Terezinha Bertolina Martendal, Sônia Regina Martendal Cabral, Carlos Henrique Martendal, Adriana Regina Martendal Kons, Protásio João Martendal Filho, Luiz Marcelo Martendal e Marcos Aurelio Martendal, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com 781,16 metros.

PROPRIETÁRIA: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EPP., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.204.002/0001-16, com sede na Rua Eugenio Portela, nº 96, bairro Barreiros, em São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 29.902, Livro nº 02 deste Ofício, datada de 30 de julho de 2013.

A Oficial Substituta

(Vanessa Zoldan).

AV.1-35.825. Biguaçu, 11 de Junho de 2015. **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO.** -
Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se trata de

Continua no verso

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 35.825

Folha: 1v.

unidade autônoma em construção, conforme a incorporação de condomínio registrada sob nº R.4-29.902, bem como a retificação averbada sob nº AV.5-29.901, em que constam os termos e especificidades relativos ao empreendimento e à incorporadora, estando pendentes a averbação da construção, com o correspondente "habite-se", e o registro da instituição de condomínio para que este passe a ser uma unidade autônoma em definitivo. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.2-35.825. Biguaçu, 12 de Junho de 2015. **HIPOTECA.- CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Abdisio José de Liz, economista, solteiro, inscrito no CPF/MF nº 425.563.509-97, conforme procuração lavrada às folhas 195/196 do Livro 2944, em 08/05/2012, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto e Ofício de Notas de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às folhas 207 a 215 do Livro 02, em 28/05/2012 no Cartório da Barra da Lagoa, Ofício de Notas de Florianópolis/SC. **DEVEDORA: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.204.002/0001-16, com sede na Rua Eugênio Portela, nº 96, bairro Barreiros, São José/SC, representada por Ademar Nogueira, inscrito no CPF sob o nº 210.900.689-72, portador da CI/RG nº 4.857.377-9-SSP/SC, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Felix Kleis, nº 83, bairro Santa Mônica, Florianópolis/SC. **FIADORES: ADEMAR NOGUEIRA**, já qualificado, casado no regime de comunhão parcial de bens com **IZABEL DE SOUZA NOGUEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 328.476.029-68, portadora da CI/RG nº 3.098.669-9-SSP/SC, do lar, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Felix Kleis, nº 83, bairro Santa Mônica, Florianópolis/SC, e **ANTONIO MAFRA FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 200.313.609-63, portador da CI/RG nº 554.193-SSP/SC, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Domingos Antônio Nascimento, nº 85, apto. 10, bairro Serraria, São José/SC. **CONSTRUTORA: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, representada pelo sócio Ademar Nogueira, já qualificado. **TÍTULO DO ÔNUS:** hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato nº 855553328910, por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS - no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, firmado em Florianópolis/SC, em 30 de janeiro de 2015. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** 1. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 9.999.999,99. 2. PRAZO: 2.1 Amortização: 24 meses, a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento para o término da obra; 2.2 Construção: 24 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. 3. TAXA DE JUROS % (a.a.): 3.1 nominal: 8,0000; 3.2 efetiva: 8,3001. 4. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. 5. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 13.017.000,00 (incluindo as demais unidades autônomas constantes no contrato). **GARANTIA:** em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o devedor dá a credora, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, objeto do empreendimento incorporado sob nº R.4-29.902, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à operação de crédito. **Documentos apresentados:** Guia do FRJ contendo "nosso número" 0000 50020.1136.5762, no valor de R\$ 275,00, paga em 11/06/2015. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 78.998, Livro nº A-R, em 09/06/2015. Emolumentos: não incidentes (artigo 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73). Selos de fiscalização: DWR80927-A1R0. Guia nº 15.315. Recibo nº 58089. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.3-35.825. Biguaçu, 18 de março de 2019. **QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA (ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL).** - Procede-se a esta averbação nos termos do art. 237-A da Lei 6.015/73, conforme AV.11-29.902, de acordo com a Nota Alteração Contratual por Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI e Consolidação Contratual registrada na Junta Comercial de Santa Catarina em 25/05/2018, sob nº 42600430841, acompanhada de requerimento firmado pela interessada em 13 de março de 2019, para constar que a proprietária, **SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, foi transformada em empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI, passando a gerir sob a denominação empresarial de "**SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**", a qual está atualmente sediada na Rua Firmino Virissimo Bernardino, nº 70, sala 01, bairro Praia João Rosa, em Biguaçu/SC. **PROTOCOLO:**

Continua na folha nº 2

MATRÍCULA Nº 35.825 (Continuação)

Data: 18 de março de 2019

prenotado sob nº 94.348, Livro nº 1-AA, em 13/03/2019. Selo de fiscalização: FJN00623-P9OQ. Emolumentos: não incidentes (art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73). Valor do Selo: R\$ 1,95. Guia nº 28.327. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan.

R.4-35.825. Biguaçu, 19 de março de 2019. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (UNIDADE AUTÔNOMA CONCLUÍDA)**. - Procede-se a esta registro de acordo com o art. 777 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, para constar que: (1) devido à averação da construção de 05 (cinco) blocos do empreendimento, com as denominações: Ilha do Anhatomirim, Ilha Bela, Ilha de Ratoes, Ilha do Sol, e Ilha das Tartarugas, contendo 48 (quarenta e oito) unidades cada, com suas respectivas vagas de estacionamento vinculadas, nos termos da AV.13-29.902, o empreendimento recebeu o nº **421**, e, em razão disso, considerando ainda a instituição do condomínio denominado "**ILHAS DO ATLÂNTICO RESIDENCE**", conforme registro nº R.12-29.902, **fica cancelada a AV.1 desta matrícula**; e (2) nos termos do art. 176, § 1º, III, "b", da Lei 6.015/73, de acordo com espelho cadastral municipal emitido de forma eletrônica através do site do Município de Biguaçu/SC, o presente imóvel está inscrito na respectiva Prefeitura sob nº **01.03.018.4268.002.011**. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 94.349, Livro nº 1-AA, em 13/03/2019. Emolumentos: não incidentes (art. 779, §2º do CNCGJSC). Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FKE35212-DBUS. Guia nº 27.943. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan.

AV.5-35.825. Biguaçu, 19 de março de 2019. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. - Procede-se a esta averbação de acordo com a AV.15-29.902, nos termos do art. 666 do CN-CGJ/SC, para constar que a convenção de condomínio do empreendimento denominado "**ILHAS DO ATLÂNTICO RESIDENCE**", a qual é obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades do empreendimento ou para quem sobre elas tenha posse ou detenção, está registrada de forma resumida sob o nº **6.483**, Livro nº 03, deste Ofício, e encontra-se arquivada no processo da instituição do condomínio. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 94.349, Livro nº 1-AA, em 13/03/2019. Selo de fiscalização: FKE35660-AO34. Valor do Selo: R\$ 1,95. Emolumentos: não incidentes (parágrafo único do art. 666 do CN-CGJ/SC). Guia nº 27.943. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan.

AV.6-35.825. Biguaçu, 13 de dezembro de 2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. - Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 187, II, 2, e art. 250 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com o termo de autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, por sua agência de Florianópolis/SC, datado de 05/12/2019, **para constar o cancelamento da hipoteca constante na AV.2 desta matrícula**. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 97.749, Livro nº 1-AD, em 11/12/2019. Emolumentos: R\$ 109,05. ISS: R\$ 5,45. Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FQG28998-HTZ9. Guia nº 31.092. Recibo nº 126256. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan.

AV.7-35.825. Biguaçu, 17 de setembro de 2020. **INDISPONIBILIDADE**. - Procede-se a esta averbação de acordo com o Despacho proferido em 01/09/2020 pela Exma. Juíza de Direito da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São José/SC, Dra. Magda Eliete Fernandes, extraído dos autos nº 0000614-52.2018.5.12.0054, movida em face de **SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 100.815, Livro nº 1-AG, em 09/09/2020. Emolumentos: R\$ 90,00. ISS: R\$ 4,50. Valor do Selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FXP83281-HK9C. Guia nº 33.667. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan.

R.8-35.825. Biguaçu, 03 de Novembro de 2020. **PENHORA E CANCELAMENTO DE ÔNUS**. - **EXEQUENTE: RAFAEL ALMIR CAMPOS**. - **EXECUTADA: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**. - **TÍTULO: Penhora**. **FORMA DO TÍTULO: mandado de penhora e avaliação** extraído do processo nº ATSum 0000614-52.2018.5.12.0054, e expedido pelo Servidor da Secretaria, Sérgio de Almeida, por ordem da Exma. Juíza do Trabalho Dra. Magda Eliete Fernandes, da 3ª Vara do Trabalho de São José/SC, em 08/10/2020. **VALOR: R\$ 18.437,96**. **IMÓVEL: o constante da presente matrícula**. **Observação: Em razão da determinação judicial constante no mandado de penhora e avaliação, a indisponibilidade anteriormente averbada nesta**

matrícula foi convolada na presente penhora, consequentemente, ficando **cancelada a AV.7-35.825. PROTOCOLO:** prenotado sob nº 101.515, Livro nº 1-AH, em 26/10/2020. Emolumentos: Isentos (Lei Federal n. 13.105/2015 – CPC Art. 98, § 1º, IX, Gratuidade da Justiça). Valor do Selo: Isento. Selo de fiscalização: FOH55853-FV1K. Guia nº 34.277. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.9-35.825. Biguaçu, 26 de abril de 2021. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** - Procede-se a esta averbação de acordo com requerimento datado de 14/01/2021 e Certidão datada de 13/08/2020, expedida por Gabriela Souza Ribeiro, Diretora de Secretaria da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, com base no art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída para a referida vara a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5003791-70.2020.4.04.7200/SC, em que é exequente a Caixa Econômica Federal e executada SN Construtora e Incorporadora Eireli, e outros, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 4.090.233,99. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 104.370, Livro nº 1-AJ, em 22/04/2021. Emolumentos: R\$ 90,56. ISS: R\$ 4,53. Valor do Selo: R\$ 2,82. Selo de fiscalização: GCI45037-YQQK. Guia nº 33.637. Recibos nºs 139458, 139459, 150972. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.10-35.825 - Biguaçu/SC - 19/01/2023. CANCELAMENTO DE PENHORA - Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, da Lei nº 6.015/1973, conforme Ofício nº 7/2023, emitido em 16/01/2023, pela Servidora Renata Gabriela Baby, referente aos autos de nº 0000614-52.2018.5.12.0054, por ordem da Exma. Juíza do Trabalho da 3ª Vara do Trabalho de São José/SC, Dra. Magda Eliete Fernandes, para constar o **cancelamento da penhora registrada sob nº R.8, desta matrícula. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.135, livro n. 1, de 18/01/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GPS91165-WA26. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.11-35.825 - Biguaçu/SC - 09/05/2025. CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA (AV.9): procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, da Lei 6.015/1973 e art. 808 do CN-CGJFE/SC, conforme Despacho/Decisão, datado de 02/04/2025, expedido pelo Exmo. Juiz Federal Dr. Alcides Vettorazzi, extraído dos autos n. 5026459-30.2023.4.04.7200, acompanhado do Despacho/Decisão, datado de 14/01/2025, expedido pela Exma. Juíza de Direito Adriana Regina Barni, extraído dos autos n. 5003791-70.2020.4.04.7200, ambos da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, **para constar o cancelamento da averbação premonitória constante na AV.9 desta matrícula. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 130.478, livro n. 1, de 09/05/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. ISS: R\$ 5,96. Selo de fiscalização: HKZ82132-YCDE. 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%). Valor total: R\$ 152,13. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 09/05/2025 17:36:11.

AV.12-35.825 - Biguaçu/SC - 09/05/2025. NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE: procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJFE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo a presente matrícula serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 130.478, livro n. 1, de 09/05/2025. Emolumentos: não incidentes. Selo de fiscalização: HKZ82133-3E7V. V. FRJ: não incidente. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 09/05/2025 17:36:13.

EM BRANCO

AV.15-35.825 - Biguaçu/SC - 17/08/2026. EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL. procede-se a esta averbação nos termos do art. 246 da Lei 6.015/1973 e art. 804, XVII, do CN-CGJ/SC, conforme Despacho/Decisão datado de 07/05/2026, pelo Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC, Dr. Rodrigo Fagundes Mourao, extraído dos autos n. 5002775-28.2026.8.24.0007, **para publicar nesta matrícula a existência da ação**, pelo procedimento comum cível, na referida vara, movida pelo autor: LUCAS VAN DE SANDE SILVEIRA, em desfavor da ré: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 138.638, livro n. 1, de 17/08/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. ISS: R\$ 6,20. Selo de fiscalização: HWF14857-2ITD. Valor do FRJ: R\$ 28,20 (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\$ 158,47. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 17/08/2026 16:32:42.

Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira em 17/08/2026