



CNM: 104885.2.0035973-58

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC.**  
**Matricula 35.973**      **Fls: 01**  
**LAGES, (SC), 05 de maio de 2022**

Identificação do Imóvel: APARTAMENTO Nº 11, localizado no Pavimento térreo do **Condomínio Residencial "LA FIORE"**, situado com frente e no lado par da Rua Antônio José Henrique Amorim nº 340, esquina formada com a Rua Marcolino José de Paula, Bairro Santo Antônio, Lages/SC, com as seguintes áreas: área privativa de 68,90 m², área de uso comum de 15,79 m², área total construída de 84,69 m², fração ideal do terreno (privativa) de 69,08 m², fração ideal do terreno (total) 69,08 m², percentagem do terreno de 9,13 %, e confronta: ao Norte, face interna com o hall, área de circulação, elevador e escada; ao Sul, face externa com imóvel condominial, onde contesta com a Rua Marcolino José de Paula; ao Leste, face interna com o elevador e face externa com imóvel condominial, onde contesta com a Rua Antônio José Henrique Amorim; ao Oeste, face externa com externa com imóvel condominial. O terreno onde se assenta o referido Edifício, possui a área superficial de 757,02m² (setecentos e cinquenta e sete metros e dois decímetros quadrados), com as seguintes medidas lineares e confrontações atualizadas: Frente ao Sul, na extensão de 27,00mts, com a Rua Marcolino José de Paula, fundos, ao Norte, na extensão de 12,00mts, com terreno de Ana Paula de Lima Hemkemaier da Luz e na extensão de 16,60mts, com terreno de Ackson Geober Zanandrea; ao Leste, na extensão de 27,26mts, com a Rua Antônio José Henrique Amorim e ao Oeste, na extensão de 27,23mts, com terreno de Café Guidalli Indústria e Comércio Ltda. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Lages-SC, como setor 620, zona 232, quadra 29, Lote 445 e 457. Convenção de Condomínio: Registro nº 8.523 do Livro 3-R-A deste Ofício. PROPRIETÁRIOS: **LEONIVO ZANANDREA**, RG nº 4.665.723-SSP/SC, CPF nº 370.403.759-15, dt. nasc.: 24/08/1959 (62 anos), empresário, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, cujo Pacto Antenupcial acha-se registrado sob nº. 7.518, no livro nº. 3, do Registro de Imóveis de Realeza/PR, com **ROSECLEI PIOVESAN ZANANDREA**, RG nº 2.188.769-SESP/SC, CPF nº 554.467.109-59, dt. nasc.: 09/11/1961 (60 anos), do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Campos Salles, nº 1202, Bairro Santa Maria, nesta cidade de Lages-SC. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 33.383, em data de 10/08/2018, deste Ofício.  
*Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

**AV.-1/35.973:** Averbação de CNM - Código Nacional de Matrícula nº 10488.2.0035973-66, nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/1973. Não há incidência do FRJ. Protocolo nº 103.313 de 01 de Março de 2023. Emol. Sem Custas. Provimento nº 89/2019 - CNI. Selo de fiscalização: GRH45358-WYAO - Dou fé. Lages, 02 de Março de 2023.  
*Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

**R.-2/35.973:** PELO CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017 - CONTRATO Nº 0010364507, datado de 17 de março de 2023, Os proprietários: **LEONIVO ZANANDREA**, e seu cônjuge, **ROSECLEI PIOVESAN ZANANDREA**, supra qualificados, **VENDERAM PELO PREÇO TOTAL CERTO E AJUSTADO DE R\$280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), aos Outorgados Compradores: **DOUGLAS VAZ MADRUGA**,

- segue na F. 1v -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V5J6Q-E4VH2-LKGG4-BTW6Y>

Continua na Próxima Página



CNM: 104885.2.0035973-58

Matrícula: 35.973

Fls: 01v /

RG nº 470.858-3-SSP/SC, CPF nº 075.918.949-86, empresário, e seu cônjuge, **DANIELE SILVA DE MOURA MADRUGA**, RG nº 566.832-1-SSP/SC, CPF nº 072.563.049-35, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Santa Catarina, nº 484, Bairro Santa Helena, nesta cidade de Lages-SC; **A totalidade do imóvel constante desta matrícula.** Recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$2.282,00, conforme guia devidamente paga, e recolhido o FRJ no valor de R\$900,00, em data de 24/03/2023, juntamente com outro imóvel, conforme boleto devidamente quitado (guia nosso número 5801447235), arquivados neste Ofício. Conforme consta da cláusula 1.3 do instrumento ora registrado, que Compradores e Vendedores, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi efetuada na data de hoje a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes, com resultados negativos conforme relatórios arquivados neste Ofício. Demais cláusulas e condições, conforme via arquivada, neste Ofício. Protocolo nº 104.134, em 29 de Março de 2023. Emol. R\$ 1.937,00. Selo R\$ 3,36. Selo de fiscalização: GPW08738-8Z0E - Dou fé. Lages, 13 de Abril de 2023. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

**R. 35.973: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PELO MESMO INSTRUMENTO REFERIDO NO R.-2/supra**, os devedores/fiduciários: **DOUGLAS VAZ MADRUGA**, e seu cônjuge, **DANIELE SILVA DE MOURA MADRUGA**, supra qualificados, obtiveram do credor/fiduciário: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, por seus procuradores, nos termos da procuração devidamente confirmada e arquivada neste Ofício, um FINANCIAMENTO nas seguintes condições - Destinação: Residencial. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$326.000,00. Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$1.325,20; Preço de Venda e Compra dos Imóveis: Apartamento R\$280.000,00, Vaga Autônoma R\$20.000,00, Total R\$300.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra - Recursos Próprios: R\$63.000,00; Recursos do FGTS: R\$0,00; Recursos do Financiamento: R\$237.000,00. Valores a Financiar para o Pagamento - do Preço da Venda: R\$ 237.000,00; de despesas acessórias com o financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00; dos custos Cartorários e Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$0,00; Valor Total do Financiamento: R\$237.000,00. Condições do Financiamento - Taxa de Juros - Taxa Efetiva de Juros anual 11,4900%; Taxa Nominal de Juros anual 10,9259%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,9105%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,9105%; Taxa de Juros Bonificada - Taxa Efetiva de Juros anual 10,2866%; Taxa Nominal de Juros anual 9,8313%; Taxa Efetiva de Juros mensal 0,8193%; Taxa Nominal de Juros mensal 0,8193%. Prazo de Amortização: 180 meses; Atualização Mensal; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 17/04/2023; Custo Efetivo Total - CET (anual): 11,06%; Sistema de Amortização - SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 17/03/2038; Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato - Valor da Cota de Amortização R\$1.316,67, Juros R\$1.941,68; R\$3.258,35; Prêmio Mensal Obrigatório do Seguro por Morte e

- segue na F. 2 -

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VSJ6Q-E4VH2-LKGG4-BTW6Y>



CNM: 104885.2.0035973-58

Matrícula: 35.973

Fis: 02

Invalidez Permanente - R\$49,49; Prêmio mensal obrigatório do seguro por Danos Físicos no imóvel - R\$ 16,30; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA - R\$25,00; Valor total do Encargo Mensal - R\$3.349,14; Valor Líquido a ser Liberado ao Vendedor: LEONIVO ZANANDREA: R\$237.000,00. Enquadramento do Financiamento: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Seguradora escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Zurich Santander Brasil Seguros S.A; Comprador: DOUGLAS VAZ MADRUGA - Participação: 84,32%; Comprador: DANIELE SILVA DE MOURA MADRUGA - Participação: 15,68%; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 1,9052%. Condições específicas aplicáveis: as constantes do contrato. Garantia: Em garantia de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores **alienam** em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula em favor do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Com as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora registrado, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. Recolhido o FRJ no valor de R\$900,00, em data de 24/03/2023, juntamente com outro imóvel, conforme boleto devidamente quitado (guia nosso número 5801447235), arquivado neste Ofício. Protocolo nº 104.134, em 29 de Março de 2023. Emol. R\$ 835,90. Selo R\$ 3,39. Selo de fiscalização: GPW08739-CGHL - Dou fé. Lages, 13 de Abril de 2023. *Terezinha Blomer Conradi* Terezinha Blomer Conradi - Oficial Titular.

**AV.-4/35.973: INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Pelo Relatório de Conciliação de Processos de Indisponibilidade, recepcionado via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 - CNJ), que fica arquivado neste Ofício, Protocolo de Indisponibilidade nº 202507.0717.04114781-IA-744, datado de 07/07/2025, Processo nº 50114329120258240039, emitido pela 1ª Vara Criminal da Comarca de Lages/SC, Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - TJSC, foi aprovada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens/direitos, pertencentes à Douglas Vaz Madruga, CPF nº 075.918.949-86. Protocolo nº 116.804, em 16 de Julho de 2025. Emol. R\$ 119,10. ISS. R\$ 2,38. FRJ. R\$ 27,07, (destinação, 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% ao FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total R\$ 148,55. Selo de fiscalização: HNO83569-GMIK - Dou fé. Lages, 17 de Julho de 2025. *Leticia Blomer Conradi Crestani* Leticia Blomer Conradi Crestani - Oficial Substituta.

**AV.-5/35.973: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Procede-se a presente averbação para constar que de acordo o Protocolo de Cancelamento nº 202602.1817.04114781-MA-948, datado de 18/02/2026, oriundo do Protocolo de Indisponibilidade nº 202507.0717.04114781-IA-744, datado de 07/07/2025, ambos da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, 1ª Vara Criminal desta Comarca de Lages/SC, extraído do processo nº 5011432-91.2025.8.24.0039; fica **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE**, acima averbada sob nº Av.-4/35.973. Cujo relatório fica arquivado neste Ofício. Protocolo nº 119.205, de 19/02/2026. Emol: Isento; ISS: Isento; FRJ: Isento (Destinação 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% o FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: Isento. Selo de fiscalização: HPU00148-X6BS. Dou fé.

- continua no verso -

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VSJ6Q-E4VH2-LKGG4-BTW6Y>



CNM: 104885.2.0035973-58

Continuação da Matrícula nº. 35.973

Fls: 02v

Lages, 10 de março de 2026. *Terezinha Blomer Conradi Justino* Leticia  
Blómer Conradi Crestani - Oficial Substituta.

**AV.-6/35.973: INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Consoante requerimento datado de 19/02/2026, instruído com os competentes documentos que ficam arquivados nesta Serventia, nos termos do artigo 701, inciso V do CNCGFE, procede-se a presente para constar que **o imóvel objeto desta matrícula possui Inscrição Cadastral junto ao Município de Lages/SC sob n. 133145**. Setor 620, Zona 232, Quadra 0029, Lote 0445, Unidade 001.5 Código de Endereçamento Postal - CEP: **88512-010**. Protocolo nº 119212, de 19/02/2026. Emol: R\$ 124,07; ISS: R\$ 2,48; FRJ: R\$ 28,20 (Destinação 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% o FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$ 154,75. Selo de fiscalização: HTU78034-0B62. Dou fé. Lages, 19 de março de 2026. *M. J. Justino* Thaís Viviane de Matos - Escrevente Substituta.

**AV.-7/35.973: CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Consoante requerimento datado de 19/02/2026 nos termos do artigo 26-A, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, instruído com a certidão de intimação e decurso de prazo sem a purga da mora feita aos devedores fiduciários **DOUGLAS VAZ MADRUGA**, e sua esposa **DANIELE SILVA DE MOURA MADRUGA**, anteriormente qualificados, procede-se esta averbação para constar a **CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, anteriormente qualificado. **VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade, ficando o proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. **Apresentou e fica arquivado neste Ofício:** O comprovante de recolhimento do **ITBI** guia n. 437/2026, no valor de R\$ 6.520,00, pago junto ao Banco Itaú, em 12/02/2026, conforme autenticação: 86AFB8AF9D6D7CD3F9982A96D6FA3AB816969860. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens na data de hoje, com resultado negativo. **DOI** será emitida no prazo legal. Protocolo nº 119212, de 19/02/2026. Emol: R\$ 869,93; ISS: R\$ 17,40; FRJ: R\$ 197,73 (Destinação 24,42% ao FUPESC; 24,42% para assistência judiciária gratuita; 4,88% o FERMP; 26,73% para ressarcimento de atos gratuitos; 19,55% ao TJSC). Total: R\$ 1.085,06. Selo de fiscalização: HTU78035-1RIZ. Dou fé. Lages, 19 de março de 2026. *M. J. Justino* Thaís Viviane de Matos - Escrevente Substituta.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VSJ6Q-E4VH2-LKGG4-BTW6Y>

Lages/SC, 20 de março de 2026, às 10:21:56.  
Emol: Isento. FRJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Selo: HTU78100-UTGM = Isento - NR  
Selo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (FUPESC: 24,42%; OAB,  
Tributos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos  
Judiciais e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

Justino da Rosa - Escrevente Autorizada



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal  
**HTU78100-UTGM**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)

Nota Entrega Nº 53002 - D