

Data: 08 de Maio de 2014.

PROPRIETÁRIO: MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 10.439.154/0001-38, com sede na Rua Helena, nr 260, 2º andar, conjunto 24, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP, representada por **ALINE MIRANDA SALLES FORTUNATO**, CPF 281.038.298-03, RG 23.396.122-7-SSP-SP, brasileira, casada, arquiteta, residente e domiciliada na cidade de São Paulo-SP, com escritório na Rua Helena, nr 260, 2º andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP,, **LILIAN RENATA AGUIAR**, CPF 185.539.388-32, RG 27083349-SSP-SP, brasileira, solteira, maior, advogada, residente e domiciliada em São Paulo-SP, com escritório na Rua Helena, nr 260, 2º andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP, conforme procuração lavrada em data de 27/02/2014, no 16º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo-SP, livro 4.195, fls 351/356, devidamente confirmada por esta Serventia.

Emolumentos: R\$5,90.

~~Marcos Aurélio Lemos~~
~~Oficial Designado~~

O Oficial

Verso...

Matricula N° 40.914.-

Data: 08 de Maio de 2014.

Continuação(2)

XX
AV.-4-40.914 - Prot. 114.513 - Data: 08 de Maio de 2014: Certifico que, em data de 24/04/2014, foi averbada, sob número "29" na matrícula número "29.937", nos termos do Ofício nr 033140051190-000-002/LG, datado de 08/04/2014, emitido pela 4ª Vara Cível desta Comarca de Itajaí-SC, devidamente assinado pelo MM. Juiz Substituto - Dr. Rafael Espíndola Berndt, extraído dos Autos nr 033.14.005119-0, Ação: Rescisão de Contrato/Ordinário, Requerente: ANA PAULA FRASSINI, Requerido: Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda., a existência da referida ação, sobre o imóvel objeto desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 08 de Maio de 2014.

Marcos Aurélio Lemos

O Oficial

~~Marcos Aurélio Lemos~~
~~Oficial Designado~~

Marcos Aurélio Lemos
 Oficial Designado

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

AV.-5-40.914 - Prot. 122.942 - Data: 20 de Abril de 2015: Certifico que pelo aditivo a cédula de crédito bancário de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - datado de 09/01/02015, em que são partes, como credor: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04; como devedora: MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 10.439.154/0001-38; e como fiadores: ARTE INTERNACIONAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.083.784/0001-48, HARTE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 00.287.541/0001-42, GMA SPE 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 11.619.881/0001-40, e MAXCASA S.A., CNPJ 08.607.184/0001-64; todos já qualificados; faço a presente para constar a alteração de prazos e data de vencimento da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 101-205914-0, datada de 30/06/2011, registrada sob o número "6" na matrícula 29.937", e sob o número 4.762 no Livro nº 3, já mencionada no AV-1-40.914, desta matrícula, ora aditada, passando a ter a seguinte redação: a) o prazo de carência fica alterado para 24 meses; b) o prazo de amortização fica alterado para 06 meses; c) a data do vencimento da dívida passa a ocorrer em 10/09/2015. As partes declaram que ressalvadas as alterações

Verso...

constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente a este Instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste Aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação de dívida; passando o presente Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 20 de Abril de 2015. Sem Emolumentos. Selo de fiscalização: DVM00034-T350. R\$ 1,55.

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

O Oficial

XX

AV.-6-40.914 - Prot. 128.126 - Data: 16 de Outubro de 2015: Certifico pelo Ofício nº 0024440-64.2013.8.24.0033-0009, datado de 13 de outubro de 2015, emitido pela Vara da F. Púb. E. Fisc. A. do Trab. e Reg. Púb. desta Comarca de Itajaí-SC, devidamente assinado pela Chefe de Cartório Mariliza Pieper, de ordem do MM. Juiz de Direito Doutor Carlos Roberto da Silva, extraído dos Autos nº 0024440-64.2013.8.24.0033, Ação: Procedimento Ordinário, em que são partes, como requerente e denunciante: Celio Antonio Moreira e outros, e como requerido e denunciado: Agro Florestal Ribeirão Tarumã Ltda e outros, fica **cancelada a existência da referida ação, mencionada no AV-2-40.914**, conforme determinação Judicial. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 20 de Outubro de 2015. Sem Emolumentos (Art. 666 do CNCGJ - de Transposição). Selo de fiscalização: EAK55329-MF66. Normal. R\$ 1,55.

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

O Oficial

XX

AV.-7-40.914 - Prot. 131.481 - Data: 13 de Julho de 2016: Certifico a requerimento de Lessana Costa, datado de 13 de julho de 2016, e pelo Termo de Liberação de Garantia Hipotecária, datado de 27/08/2015, emitido pelo Itaú Unibanco S.A, fica **cancelada a hipoteca de primeiro, único e especial grau**, mencionada no AV-

Continua na ficha 3

Paulo-SP, neste ato representada por seus diretores: JOSÉ PAIM DE ANDRADE JUNIOR, CPF 726.975.208-72, RG 5.459.868-SSP/SP, brasileiro, casado, engenheiro, e LUIZ HENRIQUE DE VASCONCELLOS, CPF 280.833.776-00, RG M-730.345-SSP/MG, brasileiro, casado, engenheiro civil; e como agente fiduciário: **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, na cidade de São Paulo-SP, neste ato representada por seus diretores: VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO, CPF 273.105.798-01, RG 25.073.325-0-SSP/SP, brasileira, casada, advogada, e ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO, CPF 073.813.338-80, RG 15.838.951-SSP/SP, brasileiro, casado, administrador de empresas, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, na cidade de São Paulo-SP; na qual consta que a emissora e o agente fiduciário celebraram em 08/05/2015 o Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da MaxCasa XVII Empreendimentos Imobiliários S.A, a qual fica fazendo parte integrante da presente escritura; em cumprimento às escrituras referidas e na melhor forma de direito, a emissora **aliena fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula em favor do agente fiduciário. As partes declaram que: o valor principal das obrigações garantidas montava em R\$15.000.000,00, na data de emissão, ou seja, 15/05/2015, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, cujo montante, devidamente atualizado para a data da presente escritura, pelos índices previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, importa em R\$16.434.604,26 (neste incluído outros imóveis). As Debêntures terão prazo de vencimento de 30 meses, contados de 15/05/2015, vencendo, portando em 15/11/2017, ressalvada as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. Por força da presente escritura, a emissora cede e transfere ao agente fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos imóveis, reservando-se a posse direta na forma da Lei e obrigando-se, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, tudo na forma da Lei. Fica constituída a propriedade fiduciária em nome do agente fiduciário, e o desdobramento da posse, tornando-se a emissora possuidora direta e o agente fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. A emissora declara que o

Continua na ficha 4

Aditamento à Escritura de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento, lavrada em data de 28 de Julho de 2017, no livro nº 10.817, pág. 249 - MC - Terceiro Traslado, no 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, fica constando o **cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R-9-40.914, face a quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 04 de Setembro de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40. Selo de fiscalização: ETY68862-JU1A. Normal. R\$ 1,85.

O Oficial _____

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

XX

AV-12-40.914 - Prot. 141.232 - Data: 17 de Abril de 2018: Certifico que pelo Ofício nº 0005124-31.2014.8.24.0033-0003, datado de 13/04/2018, emitido pela 2ª Vara Cível desta cidade de comarca de Itajaí-SC., assinado pelo MM. Juiz de Direito Doutor Tanit Adrian Perozzo Daltoé, extraído dos Autos nº 0005124-31.2014.8.24.0033, Ação: Procedimento Comum, onde são partes, como requerente: Marcos Antônio Frassini, e como requerido: Maxcasa VXIII Empreendimentos Imobiliários Ltda., fica **cancelada a existência da referida ação, mencionada no AV-3-40.914**, conforme determinação judicial. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 15 de Maio de 2018. Emolumentos: R\$ 104,45. Selo de fiscalização: FBQ11641-OQZE. Normal. R\$ 1,90.

O Oficial _____

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

XX

R.-13-40.914 - Prot. 149.759 - Data: 02 de Setembro de 2019: Certifico que pelo Termo de Penhora nos Autos, datado de 22/08/2019, passado pela 2ª Vara Cível desta cidade e Comarca de Itajaí-SC, assinado pela Chefe de Cartório Designada - Ana Cristina Novelletto, extraído do Processo nº 0301347-23.2018.8.24.0033, Ação: Cumprimento de Sentença/PROC, onde são partes, como autor: Irece Farina Machado, e como Reu: Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários S.A, foi o imóvel objeto desta matrícula, **PENHORADO** em favor do autor, sendo o valor da causa de R\$ 109.862,65, com a data de cálculo em 02/02/2018. Recolhido o FRJ no valor de R\$ 329,58, calculado 0,3% sobre o valor de R\$ 109.862,65, (neste incluído outros imóveis), conforme boleto nº 28346670002653242, aos 13/09/2019, no Banco Itaú, sob autenticação nº

Continua na ficha 5

Matricula N° 40.914.-

Data: 08 de Maio de 2014.

Continuação(5)

E86D3D814833E9F492694A0126933494E. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 18 de Setembro de 2019.
Emolumentos: R\$ 109,23. Selo de fiscalização: ENW92100-OW0W. Normal. R\$ 1,95.

O Official

⁹⁵ Marcos Aurélio Lemos

Oficial Designado

R.-14-40.914 - Prot. 149.853 - Data: 06 de Setembro de 2019: Certifico que, nos termos do Ofício nº 43/2019, datado de 05/09/2019, devidamente assinado digitalmente por Daniela Fagherazzi - Terceira Câmara de Direito Civil, passado pela Diretoria de Cadastro e Distribuição Processual - Tribunal de Justiça de Santa Catarina-SC, apelação cível nº 0005124-31.2014.8.24.0033, em que são partes, como apelante: Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários Ltda, e como apelado: Marco Antonio Frassini, fica o imóvel objeto desta matrícula **ARRESTADO**. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 18 de Setembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,23. Selo: Selo de fiscalização: FNW92132-ZSN7. Normal. R\$ 1,95.

O Oficial

Marcos Aurélio Lemos

Oficial Designado

XX

AV-15-40.914 - Prot. 155.612 - Data: 31 de agosto de 2020: Certifico que pelo Protocolo de Indisponibilidade de Bens nº 202008.2017.01235967-IA-560, datado de 20/08/2020, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído do processo nº 5008040-74.2019.8.24.0033, passado pela 1ª Vara Cível desta cidade de Itajaí-SC, em que são partes, como exequente: Jaime da Veiga - Advocacia e Assessoria Empresarial, e como executado: PBRV Empreendimento Imobiliário S.A, fica averbada a indisponibilidade de bens, sobre o imóvel objeto desta matrícula, conforme determinação judicial. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 28 de Setembro de 2020. Emolumentos: R\$ 90,00. Selo de fiscalização: FWX39445-KDNN. Normal. R\$ 2.80.

Aurélio Lemos

O Official

Marcos Aurélio Lemos

Official Designado

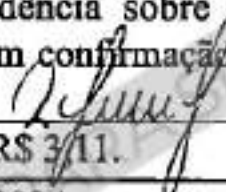
[illegible]

Verso...

Matricula Nº 40.914

Data: 08/05/2014

Continuação (06)

Rita Barsaneti Cravo, Técnica Judiciária, de ordem da MM. Juíza de Direito Dra. Ana Vera Sganzerla Truccolo, oriundo dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5001832-11.2018.8.24.0033/SC, em que figura como Exequente: Condomínio Maxhaus Praia Brava, e como Executado: Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, com trâmite na 4ª Vara Cível de Itajaí/SC, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. Valor da Causa/Dívida: R\$ 37.313,16 (trinta e sete mil, trezentos e treze reais e dezesseis centavos), com data do valor: 05/12/2018. O valor da causa foi atualizado através do site do TJSC, pelo Cálculo de Atualização Monetária, em 24/02/2022, resultando no valor de R\$ 45.877,20. **FRJ:** Recolhido no valor de R\$ 137,64, com incidência sobre o valor de R\$ 45.877,20, conforme guia de reaparelhamento nº 5801091363, em 13/04/2022, com confirmação de pagamento junto ao site do TJSC, em 18/04/2022. Averbado por Rodrigo Feuser Siqueira, , Oficial Substituto. Emolumentos: R\$ 163,32; Selo de fiscalização: GKT85333-NG4P: R\$ 3/11.

Av.18/40.914, em 25 de abril de 2024.

Prot. 187.380, datado de 15/04/2024.

PENHORA: Nos termos do requerimento formulado em 02/04/2024, instruído do Termo de Penhora, assinado eletronicamente por Fernanda Leticia Kaiser Correa dos Santos, Chefe de Cartório, de ordem da Dra. Anuska Felski da Silva, Juíza de Direito, oriundo da Ação de Cumprimento de Sentença, autos nº 0303478-34.2019.8.24.0033, em que figura como Exequente Alvaro de Jesus Pinto e como Executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., com trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. Valor da Causa/Dívida: R\$ 586.977,24.

Emolumentos: R\$ 769,55; **FRJ:** R\$ 174,91 (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\$ 15,39. **Valor total:** R\$ 959,85. Selo de fiscalização: HBN71563-4PQ8. **O Oficial Substituto**

Rodrigo Feuser Siqueira

Continuação da Matrícula nº 40.914

Ficha nº 06 V

Av.19/40.914, em 25 de setembro de 2025.

Prot. 201.604, datado de 25/09/2025.

TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL: Procedê-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. Noticia-se que os atos registrares subsequentes serão exclusivamente eletrônicos.

Emolumentos: Nihil. **FRJ:** Nihil. Selo de fiscalização: HOU44146-IIFD. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 25/09/2025 16:49:31.

Av.20/40.914, em 25 de setembro de 2025.

Prot. 201.604, datado de 25/09/2025.

INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício nº 310048239574, datado de 04/09/2023, instruído com a Ordem de Indisponibilidade de Bens, oriunda dos autos de número 5002381-79.2022.8.24.0033, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, em que figura como réu PBRV EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., CNPJ Nº 10.439.154/0001-38, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob número 202211.0914.02438798-1A-860, conforme Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica **indisponível**.

Emolumentos: Não incidentes; **FRJ:** Não incidente; **Valor total:** R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HOU44147-WV65. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 25/09/2025 16:49:35.

Av.21/40.914, em 06 de novembro de 2025.

Prot. 202.649, datado de 05/11/2025.

INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos de número 0005503-24.2019.8.26.0038, com trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP, em que figuram como réus MAXCASA XVIII Empreendimentos Imobiliários LTDA, CNPJ nº 10.439.129/0001-54 e PBRV Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ nº 10.439.154/0001-38, protocolada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob número



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

Matrícula nº 40.914

Ficha nº 07

202511.0415.04357908-IA-156, conforme Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica **indisponível**.

Emolumentos: Não incidentes; **FRJ:** Não incidentes; **ISSQN:** Não incidentes. **Valor total:** R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HPX64861-UT0S. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 06/11/2025 09:09:13.