



Valide aqui
este documento

Registro
de Imóveis
de São José

Maureci Marcelo Velter Junior - Registrador
Avenida Leoberto Leal, no 389, 1o andar – salas 03 a 09 Barreiros – São
José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

ANO: 2018

Ficha 1

Matrícula Nº: 140.818

(cento e quarenta mil e oitocentos e dezoito)

Data: 01 de Agosto de 2018

Identificação do Imóvel: Terreno urbano com a área de **283,50m²**, denominado por **LOTE 02 da QUADRA 06 do LOTEAMENTO BOSQUE SÃO JOSÉ II**, loteamento aprovado pela PMSJ com registro nº 001/18, fl. 15, livro nº 01, processo nº 5513/2017, em 20/02/2018, situado no bairro Forquilhas, neste município e comarca de São José/SC, com as seguintes medidas e confrontações: Frente mede 13,50 metros e confronta com a Rua C; Fundos mede 13,50 metros e confronta com o lote 13 desta quadra; Laterais, de quem de dentro do terreno olha para a rua, lateral direita mede 21,00 metros e confronta com o lote 03 desta quadra e lateral esquerda mede 21,00 metros e confronta com o lote 01 desta quadra.

PROPRIETÁRIA: J.A. 02 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.496.708/0001-00, com sede na Avenida Leoberto Leal, nº 389, Sala 01, Barreiros, São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 77.659 do Livro 2/RG deste Ofício Imobiliário. Protocolo: 254.834 de 20 de Junho de 2018. Emolumentos: R\$ 7,70. Escrevente Substituta Francine Rodrigues Fentzlauff *RS*

AV.1/140.818, em 01 de Agosto de 2018. **NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE PERMUTA.** Procede-se nesta data a presente averbação para constar que, nos termos da **AV.10** da matrícula nº **77.659** do Livro 2/RG deste Ofício Imobiliário, a proprietária **J.A. 02 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA** deverá transmitir este imóvel, mediante o instituto da Permuta, para **CEK PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.077.623/0001-49, com sede na Rua Tenente Leovegildo Pinheiro, nº 1100, sala 21, Fazenda Santo Antônio, São José/SC. Não pode o imóvel desta matrícula ser transferido a terceiros antes do registro do negócio acima referido. Emolumentos: Cobrados como ato único, em conjunto com a **AV.10** da matrícula nº 77.659 do Livro 2/RG deste Ofício Imobiliário. Protocolo: 254.833 de 20 de Junho de 2018. Escrevente Substituta Francine Rodrigues Fentzlauff *RS*

AV.2/140.818, em 06 de Dezembro de 2018. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na P.M.S.J. sob o nº **04.02.480.0199.0.000**, conforme consta na escritura pública, lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protesto de São José/SC, às fls.050/064v, do Livro nº 607, em 28 de setembro de 2018. Protocolo: 260.491 de 07 de Novembro de 2018. Emolumentos: R\$ 104,45. Selo de fiscalização: FHP57346-162C; R\$ 1,90. Escrevente Substituta Francine Rodrigues Fentzlauff *RS*

R.3/140.818, em 06 de Dezembro de 2018. **CUMPRIMENTO DE PERMUTA.** **TRANSMITENTE: J.A. 02 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.496.708/0001-00, com sede na Avenida Leoberto Leal, nº 389, Sala 01, Barreiros, São José/SC. **ADQUIRENTE: CEK PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.077.623/0001-49, com sede na Rua Tenente Leovegildo Pinheiro, nº 1100, sala 21, Fazenda Santo Antônio, São José/SC. Conforme escritura pública, lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protesto de São José/SC, às fls. 050/064v, do Livro nº 607, em 28 de setembro de 2018, o imóvel desta matrícula foi permutado pelo valor de R\$ 36.748,15, em cumprimento ao **AV.1** desta matrícula. ITBI: recolhido no valor de R\$ 94.889,80, pela avaliação fiscal de R\$ 4.744.307,66, sendo R\$ 56.223,41 referente ao imóvel desta matrícula e o restante referente aos demais imóveis objetos da presente escritura, em data de 27/09/2018, no Banco Bradesco, autenticação nº 87040188 16929002. FRJ: recolhido mediante boleto nosso número 28346670001473085, no valor de R\$ 9.632,16, em data de 26/09/2018, no Banco Bradesco, autenticação nº 16910138 06012062, referente ao imóvel desta matrícula e aos demais imóveis objetos da presente escritura. Consta na escritura a apresentação de certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e positiva de ônus. **CERTIDÕES:** foram apresentadas as certidões fiscais exigidas por lei. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: mencionada na escritura pública. A DOI será emitida e transmitida

Continua no verso



Valide aqui
este documento



Maureci Marcelo Velter Junior - Registrador
Avenida Leoberto Leal, no 389, 1o andar – salas 03 a 09 Barreiros – São
José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 140.818

FICHA 1v

no prazo regulamentar. Protocolo: 260.491 de 07 de Novembro de 2018.
Emolumentos: R\$ 292,92. Selo de fiscalização: FHP57145-OQZM; R\$ 1,90.
Escrevente Substituta Francine Rodrigues Fentzlaff *RF*

R.4/140.818, em 05 de Novembro de 2021. **COMPRA E VENDA**.
TRANSMITENTE: CEK PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado,
inscrita no CNPJ nº 06.077.623/0001-49, com sede na Rua Tenente Leovegildo
Pinheiro, nº 1100, sala 21, Fazenda Santo Antônio, São José/SC. **ADQUIRENTES:**
RICARDO RIBEIRO DA SILVA, portador da C.N.H. nº 03864465260 DETRAN/SC,
inscrito no CPF nº 339.260.818-13, brasileiro, solteiro, empresário, nascido
em 13/12/1984, residente e domiciliado na Rua Domingos Barbosa, nº 575, casa
01, Forquilhas, São José/SC; e **SIDCLEY MORAES BANDASZ**, portador da C.N.H. nº
06331170516 DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 095.961.799-00, brasileiro,
solteiro, empresário, nascido em 17/03/1992, residente e domiciliado na Rua
das Embaúbas, nº 22, apto. 202, Fazenda Santo Antônio, São José/SC. **FORMA DO**
TÍTULO: escritura pública, lavrada pelo Tabelionato de Notas e de Protesto,
comarca de São José/SC, às fls. 073/074v, do Livro nº 648, em 07 de outubro
de 2021. **VALOR:** R\$ 90.723,69. **ITBI:** recolhido em 2 guias no valor de R\$
911,31, cada uma, pela avaliação fiscal de R\$ 90.723,69, em data de
30/09/2021, no Banco Bradesco, autenticações nº 029.153.010.806.880.025 e
029.153.010.806.880.025, conforme consta na escritura. **FRJ:** recolhido
mediante boleto nosso número 5800256467, no valor de R\$ 272,17, em data de
30/09/2021, no Banco Bradesco, autenticação nº 029.153.010.806.880.025,
conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Consta na
escritura a apresentação de certidão negativa de ações reais e pessoais
reipersecutórias e negativa de ônus. **CERTIDÕES:** foram apresentadas as
certidões fiscais exigidas por lei. **Certidão Conjunta Positiva** com efeitos de
Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da
União: mencionada na escritura pública. A DOI será emitida e transmitida no
prazo regulamentar. Protocolo: 304.765 de 05 de novembro de 2021.
Emolumentos: R\$ 966,95. Selo de fiscalização: GGX13985-VZLC; R\$ 2,82.
Escrevente Autorizada Mariana Rezende *MR*

AV.5/140.818, 23 de agosto de 2023. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E ALTERAÇÃO DE**
LOGRADOURO. Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o
imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na P.M.S.J. sob o nº **04.02.480.0199**,
e situa-se na **Rua Calendula, bairro Forquilhas, neste município e comarca de São**
José/SC, conforme comprova a guia de recolhimento de I.T.B.I. nº 3522/2023.
Protocolo: 332.914 de 27 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 108,82. **FRJ** do ato: R\$
24,73, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;
Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). **ISS** R\$ 5,44.
Selo de fiscalização: GVV11223-3U8I.
Escrevente Substituta Mariana Rezende *MR*

R.6/140.818, 23 de agosto de 2023. **COMPRA E VENDA - SFH**.
TRANSMITENTES: **RICARDO RIBEIRO DA SILVA**, portador da CNH nº 03864465260 DETRAN/SC,
inscrito no CPF nº 339.260.818-13, brasileiro, solteiro, proprietário de
microempresa, nascido em 13/12/1984, residente e domiciliado na Avenida da
República, n. 6370, apto 12, Guaira, Curitiba/PR, o qual declara não viver em união
estável e **SIDCLEY MORAES BANDASZ**, portador da CNH nº 06331170516 DETRAN/SC,
inscrito no CPF nº 095.961.799-00, brasileiro, solteiro, sócio de empresa, nascido
em 17/03/1992, residente e domiciliado na Rua Ameixa, n. 17, Picadas do Sul, São
José/SC, o qual declara não viver em união estável. **ADQUIRENTE: JOSISLEI ALVES DAS**
NEVES, portador da CNH nº 04309349968 DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 020.032.231-18,
brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, nascido em
06/09/1987, residente e domiciliado na Rua Manoel Rosa, n. 116, bloco 04, apto 403,
Areias, São José/SC, o qual declara não viver em união estável. **FORMA DO TÍTULO:**
contrato por instrumento particular nº 1.4444.2121018-7, no âmbito do Sistema
Financeiro da Habitação - SFH, com força de escritura pública, datado de 20 de

Continua na ficha 02...



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Ficha 02

CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 140.818

Data: 01 de agosto de 2018

junho de 2023, emitido na cidade de Goiânia/GO. VALOR: R\$ 340.000,00, sendo R\$ 80.000,00 de recursos próprios e R\$ 260.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido mediante a guia nº 3522/2023, no valor de R\$ 6.800,00, pela avaliação fiscal de R\$ 340.000,00, em data de 24/07/2023, na Caixa Econômica Federal, autenticação nº 19503207144. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Consta no contrato a apresentação de certidão negativa de ações reais e reipersecutórias e negativa de ônus. CERTIDÕES: foi mencionada no instrumento que foi dispensada pelo adquirente a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. No instrumento consta declaração dos alienantes de que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nem produtores rurais. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo: 332.914 de 27 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. FRJ do ato: R\$ 440,28, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GVV11224-ZA88. Escrevente Substituta Mariana Rezende.

R.7/140.818, 23 de agosto de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSISLEI ALVES DAS NEVES, já qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Asa Sul, em Brasília/DF. FORMA DO TÍTULO: instrumento particular já especificado no R.6 desta matrícula. VALOR: este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia da dívida no valor de R\$ 260.000,00. CONDIÇÕES: Quantidade de parcelas (amortização): 420 parcelas mensais. Taxa de juros balcão: taxa anual nominal de 10.1630% e taxa anual efetiva de 10.6500%, taxa mensal efetiva de 0.8436% e taxa mensal efetiva de 0.8469%. Encargo mensal inicial para taxa de juros balcão: prestação (a+j) - R\$ 2.821,02; seguros - R\$ 53,23; tarifa de administração - R\$ 25,00 e total - R\$ 2.899,25. Taxa de juros reduzida: taxa anual nominal de 10.0262% e taxa anual efetiva de 10.5000%, taxa mensal efetiva de 0.8323% e taxa mensal efetiva de 0.8355%. Encargo mensal inicial para taxa de juros reduzida: prestação (a+j) - R\$ 2.791,38; seguros - R\$ 53,23; tarifa de administração - R\$ 25,00 e total - R\$ 2.869,61. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/07/2023. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 350.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar o devedor, na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Protocolo: 332.914 de 27 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. FRJ do ato: R\$ 440,28, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GVV11225-X5AM. Escrevente Substituta Mariana Rezende.

AV.8/140.818, 04 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Tendo em vista a constituição em mora da devedora fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. Valor do imóvel para venda em leilão público constante no contrato de R\$ 350.000,00, atualizado para R\$ 379.159,94, conforme art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, e art. 76, § 1º, da Lei Complementar Estadual nº 755, de 26/12/19. ITBI: recolhido mediante a guia nº 2129/2025, no valor de R\$ 7.115,66, pela avaliação fiscal de R\$ 355.782,90, em data de 07/05/2025, na Caixa Econômica Federal-CEF, autenticação nº 0065, que fica

Continua no verso



Valide aqui
este documento



Maureci Marcelo Velter Junior - Registrador
Avenida Leoberto Leal, no 389, 1o andar – salas 03 a 09 Barreiros – São
José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

CNM: 108720.2.0140818-68

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 140.818

FICHA 02v

arquivada neste Ofício. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo: 358.783 de 13 de maio de 2025. Emolumentos: R\$ 948,26. FRJ do ato: R\$ 215,53, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS R\$ 47,41. Selo de fiscalização: HMJ92798-AC1W, HMJ92799-EAKJ.
Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEPVW-LQWQ7-H72R5-RY8PY>

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



Registro
de Imóveis
de São José

Maureci Marcelo Velter Junior - Registrador
Avenida Leoberto Leal, no 389, 1o andar – salas 03 a 09 Barreiros – São
José/SC - Fone/Fax: (48) 3247-1677

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia da matrícula nº **140.818**, datada de 04 de junho de 2025, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19 §1ª. da Lei 6.015/73.

São José/SC, 04 de junho de 2025

Documento assinado digitalmente por CRISTHIAN ANDREY MARTINS
(118.613.519-09)

Emolumentos:

1. Certidão de Inteiro Teor de Matrícula - Pós Registro R\$0,00

ISS: R\$0,00

FRJ: R\$ 0,00 (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%).

Total: R\$ 1.211,20



A presente certidão tem validade de 30 (trinta) dias (Art.769 do Código de Normas do Foro Extrajudicial de Santa Catarina).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEPVW-LQWQ7-H72R5-RY8PY>