



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CNM: 150433.2.0040822-82



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
Poder Judiciário - Comarca de Itapema  
Ofício de Registro de Imóveis  
CNPJ 11.788.697/0001-23 - Instalado em 28/02/2000

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

**Matrícula nº 40822.** Itapema, 04 de novembro de 2015.  
**IMÓVEL:** VAGA DE GARAGEM DUPLA nº 15, localizada no mezanino do 2º pavimento do Edifício **RESIDENCIAL KANDINSKY**, a qual contém área privativa de 23,3700m², área de uso comum de 8,1818m², área total construída de 31,5518m², correspondendo à fração ideal de 0,3962% do terreno de 528,00m², onde está construído referido edifício, situado na Rua 244, nº 165, zona 2, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.

**PROPRIETÁRIA:** **M.J.M CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 09.532.050/0001-94, com sede na Rua 288, nº 359, Meia Praia, Itapema-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** M-39735, L-2, Fl. 1, 02/09/2015, deste Ofício. Protocolo nº 69481, de 05/10/2015. Emolumentos: R\$6,25. Selo de fiscalização: EBF16826-J5LO, R\$1,55. *Andreza Regina Souza*  
Giovani de Souza - Interventor. *Escrevente Substituta*

R-1-40822. Itapema, 12 de Novembro de 2019.

**COMPRA E VENDA.**

**TRANSMITENTE:** M.J.M CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 09.532.050/0001-94, com sede na Rua 288, nº 354, Meia Praia, Itapema-SC, representada por seu titular Mikael Joaquim Minatti, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob nº 065.372.489-65, portador da CNH nº 03609225368 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 288, nº 359, Meia Praia, Itapema-SC, representado por sua procuradora Talita Minatti Marchiori, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob nº 006.505.269-29, portadora da C.I. nº 4.531.428 SESPDC/SC, residente e domiciliada na Avenida Nereu Ramos, nº 5999, ap. 901-F, Meia Praia, Itapema-SC, conforme procuração lavrada no Tabelionato da Comarca de Porto Belo-SC, no livro nº 089, fls. 099 a 101, em 02/10/2015, constante na escritura. **ADQUIRENTE:** **JOEL FAGUNDES CARDOSO**, inscrito no CPF sob nº 818.887.160-53, portador da CNH nº 00450272364 DETRAN/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANGELA DA SILVA CARDOSO, inscrita no CPF sob nº 989.353.210-87, portadora da CNH nº 01388671217 DETRAN/SC, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua 244, nº 165, ap. 802, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 568, fls. 123 a 125, em 07/10/2019. **VALOR:** R\$25.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$1.152,87, pela avaliação fiscal de R\$76.857,99. **FRJ:** recolhido o valor de R\$1.017,43, referente ao imóvel desta matrícula e aos imóveis das matrículas nº 40807 e 40821, deste Ofício, conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de

- segue folha 1 verso -

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMGKD-XY5HR-L3RC2-UPR7N>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0040822-82

**continuação da MATRÍCULA n° 40822 - Registro Geral** **folha 1 verso**

Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNGJ/SC. Protocolo n° 96099, de 15/10/2019. Emolumentos: R\$404,15. Selo de fiscalização: FPQ19394-7LLI, R\$1,95.  
Giovani de Souza - Interventor.

Av-2-40.822. Itapema, 06 de fevereiro de 2024.

**MATRÍCULA DIGITAL.**

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo n° 138.259, de 05/02/2024. Selo de fiscalização: GZG60499-P3ZQ.

Daniella Cristine Simas Scheeffler - Escrevente Substituta.

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMGKD-XY5HR-L3RC2-UPR7N>



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0040822-82

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/09/2026

continuação da MATRÍCULA nº 40.822 - Registro Geral

folha 02

R-3-40.822. Itapema, 11 de março de 2024.

**COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTES: JOEL FAGUNDES CARDOSO, nascido em 06/09/1979, inscrito no CPF sob nº 818.887.160-53, e sua esposa ANGELA DA SILVA CARDOSO, nascida em 06/02/1982, inscrita no CPF sob nº 989.353.210-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 24/09/1999, residentes e domiciliados na Rua 244, nº 165, ap. 802, Meia Praia, Itapema-SC. **ADQUIRENTE:** **JURACY RODRIGUES NERY MEDEIRO**, nascida em 19/12/1953, inscrita no CPF sob nº 569.203.696-72, casada pelo regime da comunhão universal de bens, em 07/08/1970, com ADÃO EVANGELISTA MEDEIRO, nascido em 26/06/1948, inscrito no CPF sob nº 068.158.801-25, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São José, Lote 02, Quadra 25, Engenho das Lages (Gama), Brasília-DF. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 827, fls. 034 a 035v, em 27/12/2023. **VALOR:** R\$ 50.000,00. **VALOR:** declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos: R\$ 145.000,00. **ITBI:** recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 92.919,84. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Inscrição imobiliária: 01.02.116.0516.035. **CERTIDÕES:** foram apresentadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão de inteiro teor. No instrumento consta declaração dos alienantes de que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nem produtores rurais. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGI/SC. Protocolo nº 139.262, de 08/03/2024. Emolumentos: R\$ 999,83. (2/3). Selo de fiscalização: HAV05521-SCWO, Valor do FRJ: 227,26 (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%).  
Gabriela Oliveira – Escrevente Autorizada.

R-4-40.822. Itapema, 06 de agosto de 2025.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

DEVEDORA: PASTORIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 44.277.339/0001-05, com sede na Rua 302, nº 78, sala 01, Meia Praia, Itapema-SC.

DEVEDORES/FIDUCIANTES: JURACY RODRIGUES NERY MEDEIRO, dona de casa, nascida em 19/12/1953, inscrita no CPF sob nº 569.203.696-72, e seu esposo ADÃO EVANGELISTA MEDEIRO, empresário, nascido em 26/06/1948, inscrito no CPF sob nº 068.158.801-25, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 07/08/1970, residentes e domiciliados na Condomínio Sol. Brasília, Lote 11, Quadra 1, Conj. 1, Lago Sul, Brasília-DF.

**CREDORA/FIDUCIÁRIA:** LARCA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento, inscrita no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º Andar, Jardim Paulistano, São Paulo-SP.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia - Aditivo a Nota Comercial de Emissão Nº 1, datado de 11/07/2025, emitido na cidade de São Paulo-SP.

**VALOR:** o imóvel desta matrícula em conjunto com outros imóveis, foram alienados fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 2.427.076,06.

**FORMA DE PAGAMENTO:** em 5 parcelas mensais, vencendo a primeira em 21/08/2025 e a última em 21/11/2025, no valor de R\$ 641.544,12. Encargos: Taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária e multas contratuais que atingem até 10% (vinte por cento).

**Valor da Garantia:** Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$ 20.000,00.

**Prazo de carência:** o atraso de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo

- segue folha 02 verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMGKD-XY5HR-L3RC2-UPR7N>



Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

CNM: 150433.2.0040822-82

continuação da MATRÍCULA nº 40.822 - Registro Geral

folha 02 verso

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 09/09/2026

mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar os devedores, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97.

As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício.

Protocolo nº 154.442, de 16/07/2025. Emolumentos: R\$ 168,50. (2/3). Selo de fiscalização: HNA75734-7L58, Valor do FRJ: 38,30 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-5-40.822. Itapema, 09 de setembro de 2026.

**ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.**

Conforme Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 11/08/2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88220-000**. Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HYN61761-KT4G, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-6-40.822. Itapema, 09 de setembro de 2026.

**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.**

Conforme requerimento datado de 03/08/2026 e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, lavrada em 05/05/2026, fica constando que a denominação de LARCA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrito no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, credora fiduciária desta matrícula, foi alterada para **LARCA MULTIPLICA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**. Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. Selo de fiscalização: HYN61762-T5F3, Valor do FRJ: 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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-7-40.822. Itapema, 09 de setembro de 2026.

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Requerimento do credor fiduciário, datado de 03/08/2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTES: JURACY RODRIGUES NERY MEDEIRO, brasileira, dona de casa, nascida em 19/12/1953, inscrita no CPF nº 569.203.696-72, e seu esposo ADÃO EVANGELISTA MEDEIRO, brasileiro, empresário, nascido em 26/06/1948, inscrito no CPF nº 068.158.801-25, casados pelo regime da comunhão universal de bens em 07/08/1970, residentes e domiciliados no Condomínio Solar Brasília, Lote 11, Quadra 1, Conjunto 1, Lago Sul, Brasília-DF.

ADQUIRENTE: **LARCA MULTIPLICA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ nº 41.114.564/0001-32, com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar - Parte I, Pinheiros, São Paulo-SP.

**OBJETO:** o imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$ 91.117,15.

ITBI: recolhido mediante nº 329510, no valor de R\$ 1.366,76, pela avaliação fiscal de R\$ 91.117,15, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCJ/SC.

Protocolo nº 166.141, de 07/08/2026. Emolumentos: R\$ 617,62. Selo de fiscalização: HYN61763-IDK6, Valor do FRJ: 140,38 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMGKD-XY5HR-L3RC2-UPR7N>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**ITAPEMA/SC**  
Guilherme Valente - Registrador

**- Continuação da Matrícula 40822 do Livro nº 2 -**

**- INTEIRO TEOR -**

**CERTIFICO** que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.  
Itapema/SC, 09/09/2026 - 17:59:06

Documento assinado digitalmente por Vitória de Souza Angeli CPF 117.383.379-01.

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)



**Validade de 30 dias**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>Emolumentos:</b>   | Isento   |
| <b>Valor do FRJ*:</b> | R\$ 0,00 |
| <b>Valor do ISS:</b>  | R\$ 0,00 |
| <b>Total:</b>         | R\$ 0,00 |

*\*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%.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UMGKD-XY5HR-L3RC2-UPR7N>