



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 34.763

CNM: 107623.2.0034763-88

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE GUARAMIRIM
Livro nº 2 - REGISTRO GERAL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66
Oficial Interino

Fil: 001
Ano: 2020

Matrícula Nº 34.763 Data: 12 de maio de 2020.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A Unidade 02, do Residencial Vida Nova 02, a qual contém a área privativa de 53,25m², área privativa acessória de 0,50m² (abrigo de gás), área de uso comum de 0,30m², totalizando 54,05m² de área construída, à qual corresponde a fração ideal de 33,33% do terreno de 360,00m², onde está construída a referida unidade, situada na Rua SD-627, nº 750, Bairro Bananal do Sul, Guaramirim-SC. A unidade tem como confrontante no lado norte em duas linhas sendo a primeira em 5,26 metros (confrontando com a unidade 03), a segunda em 1,13 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 03), no lado sul em duas linhas sendo a primeira em 5,26 metros (confrontando com a unidade 01), a segunda em 7,49 (confrontando com o quintal destinado a unidade 01), no lado oeste em sete linhas sendo a primeira em 3,03 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a segunda em 3,43 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a terceira em 0,72 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a quarta em 3,16 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a quinta em 1,19 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a sexta em 0,90 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), a sétima em 2,22 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02), e no lado leste em três linhas sendo a primeira em 1,62 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02), a segunda em 1,13 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02), a terceira em 3,16 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02). O abrigo de gás tem como confrontante no lado leste em 0,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02), no lado oeste 0,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02), no lado sul em 1,00 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 02), e no lado norte em 1,00 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 03). A unidade possui Jardim que tem como confrontante no lado leste em 4,81 metros (confrontando com a Rua SD 627), no lado oeste em três linhas sendo a primeira em 1,62 metros (confrontando com a unidade 02), a segunda em 1,13 metros (confrontando com a unidade 02), a terceira em 3,16 metros (confrontando com a unidade 02), no lado norte em cinco linhas sendo a primeira em 1,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 03), a segunda em 0,50 metros (confrontando com o abrigo de gás destinado a unidade 02), a terceira em 1,00 metros (confrontando com o abrigo de gás destinado a unidade 02), a quarta em 0,50 metros (confrontando com o abrigo de gás destinado a unidade 02), a quinta em 3,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 03), e no lado sul em quatro linhas sendo a primeira em 1,13 metros (confrontando com a unidade 01), a segunda em 1,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 01), a terceira em 1,00 metros (confrontando com o abrigo de gás destinado a unidade 01), a quarta em 3,50 metros (confrontando com o jardim destinado a unidade 01). A unidade possui quintal que tem como confrontante no lado leste em sete linhas sendo a primeira em 3,03 metros (confrontando com a unidade 02), a segunda em 3,43 metros (confrontando com a unidade 02), a terceira em 0,72 metros (confrontando com a unidade 02), a quarta em 3,16 metros (confrontando com a unidade 02), a quinta em 1,19 metros (confrontando com a unidade 02), a sexta em 0,90 metros (confrontando com a unidade 02), a sétima em 2,22 metros (confrontando com a unidade 02), no lado oeste em 4,78 metros (confrontando com a matrícula número 9.032), no lado norte em duas linhas sendo a primeira em 5,12 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 03), a segunda em 7,49 metros (confrontando com a unidade 03) e no lado sul em 5,12 metros (confrontando com o quintal destinado a unidade 02).

Continua no verso

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

CNM: 107623.2.0034763-88

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.763

Fis. 001 Verso.-

A unidade possui uma vaga de garagem descoberta, denominada vaga 02.

O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guaramirim-SC, sob nº 258644.

PROPRIETÁRIO(S): CASATELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 30.350.454/0001-53, com sede na Rua 28 de Agosto, nº 887, Sala 01, Bairro Nova Esperança, Guaramirim-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-5 e R-6-M-29.071 (Instituição e Especificação de Condomínio), da matrícula nº 29.071, deste Ofício de Registro.

Protocolo nº 96.876, de 04/05/2020.

Relatório de Emolumentos nº 35.139. Emolumentos: R\$8,50.

André Luiz Gonçalves

Oficial Interino:

R-1-34.763: Guaramirim, 18 de Janeiro de 2021. Protocolo nº 100.352, de 21/12/2020.

COMPRA E VENDA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual -CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es) na forma da MP 996/2020 de 26 de agosto de 2020, alterada pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, sob nº 8.4444.2457554-0, com caráter 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, firmado na cidade de Guaramirim-SC, em 18/12/2020 e Instrumento de Rerratificação, firmado na cidade de Guaramirim/SC, em 08/01/2021.

TRANSMITENTE(S): CASATELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificada, representada por AIRTO CANTELLI, portador(a) da C.N.H. nº 03790013603-DETRAN/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 585.426.719-53, nascido(a) em 16/02/1967, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua Francisco Piermann, nº 499, Bairro Vila Lenzi, Jaraguá do Sul-SC.

INTERVENIENTE: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, representada por LUIZA CRISTINA KUHNEN, portador(a) da C.I. nº 42630410-SESPDC/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 046.673.049-79, nascido(a) em 24/05/1984, brasileira, solteira, economiária, conforme procuração lavrada às fls. 001, do livro nº 3434-P, em 06/07/2020, do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às fls. 033/035v, do livro nº 013-S, em 13/08/2020, no 1º Tabelionato de Notas e 3º de Protestos de Florianópolis/SC, e substabelecimento lavrado às fls. 026, do livro nº 013, em 23/10/2020, no Tabelionato de Notas e Protestos de Jaraguá do Sul/SC, conforme termo de confirmação arquivado neste Ofício.

ADQUIRENTE(S): JOÃO LUÍS LOPES NEVES, portador(a) da C.N.H. nº 04936963276-DETRAN/SC, inscrito(a) no CPF sob nº 077.264.359-84, nascido(a) em 06/12/1990, brasileiro, solteiro, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado na Rua Expedicionário Olímpio José Borges, nº 4398, Bairro Avaí, Guaramirim/SC.

VALOR DA OPERAÇÃO: R\$159.000,00, composto pelo valor da compra e venda do imóvel desta matrícula, sendo R\$ 63.000,00 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$183,98 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$9.490,00 com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$86.326,02 com recursos do financiamento concedidos pela Caixa Econômica Federal. FRJ recolhido

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS7R-ZATUU-BUZUV-ZMN4V>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE GUARAMIRIM

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

André Luiz Gonçalves - CPF nº 022.435.439-66
Oficial Interino

Fis. nº 802-
Ano 1/2021

Livro nº 2 - REGISTRO GERAL

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.763

Matrícula Nº 34.763 **Data: 18 de janeiro de 2021.**

através do boleto nosso número 2834.66700.0426.7450, em data 11/01/2021, no valor de R\$ 238,50, conforme confirmado em consulta ao site do Tribunal de Justiça. ITBI - Processo nº 886-2020, no valor de R\$1.915,67, recolhido junto a Caixa Econômica Federal, na data de 11/01/2021, conforme autenticação nº 011-868256025-7. Relatório de indisponibilidade em nome de Casatelli Empreendimentos Imobiliários Eireli emitido aos 15/01/2021, código hash 5bae.e348.1407.6a2c.330e.940f.b089.ea46.cd49.805e; Relatório de indisponibilidade em nome de João Luis Lopes Neves emitido aos 15/01/2021, código hash 5b59.5593.9339.d0d1.3dea.10f1.c13e.1564.6af6.487e, ambos obtendo resultados negativos, nos termos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. A DOI foi emitida e será transmitida à Receita Federal.

Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da transmitente, emitida aos 13/01/2021.

Relatório de Emolumentos nº 37.535. Emolumentos: R\$763,20 - Selo: R\$ 2,82 - Selo de fiscalização: GAO17775-Q1E6. TOTAL: R\$766,02.

André Luiz Gonçalves - Oficial Interino: *uapa*

R-2-34.763: Guaramirim, 18 de Janeiro de 2021. Protocolo nº 100.352, de 21/12/2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Contrato citado no R-1.

DEVEDOR(ES)-FIDUCIANTE(S): João Luís Lopes Neves, já qualificado.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, representada por LUIZA CRISTINA KUHNEN, já qualificada.

VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$86.326,02 que se destina ao pagamento da compra e venda do imóvel desta matrícula; Origem dos Recursos: FGTS; Enquadramento: SFH; sistema de amortização: PRICE; prazo de amortização, em meses: 360; taxa de juros contratada: Nominal: 4,7500% a.a., Efetiva: 4,8547% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$450,31; seguro: R\$ 29,52; taxa de administração: R\$00,00; **TOTAL:** R\$479,83; vencimento do primeiro encargo mensal: 15/01/2021; reajuste dos encargos: de acordo com item 4; forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente; composição de renda para fins de indenização securitária: João Luís Lopes Neves: 100,00%. As demais cláusulas e condições são as constantes do próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

GARANTIA: em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta matrícula (artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas. O valor da garantia fiduciária para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 é de R\$ 150.000,00. FRJ: incidente, porém foi recolhido por ocasião da compra e venda do R-1.

O prazo de carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento, previstos no artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido em 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Relatório de Emolumentos nº 37.535. Emolumentos: R\$446,25 - Selo: R\$ 2,82 - Selo de fiscalização: GAO17774-MT75. TOTAL: R\$449,07.

André Luiz Gonçalves - Oficial Interino: *uapa*

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YP7R-ZATUU-BUZUV-ZMN4V>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

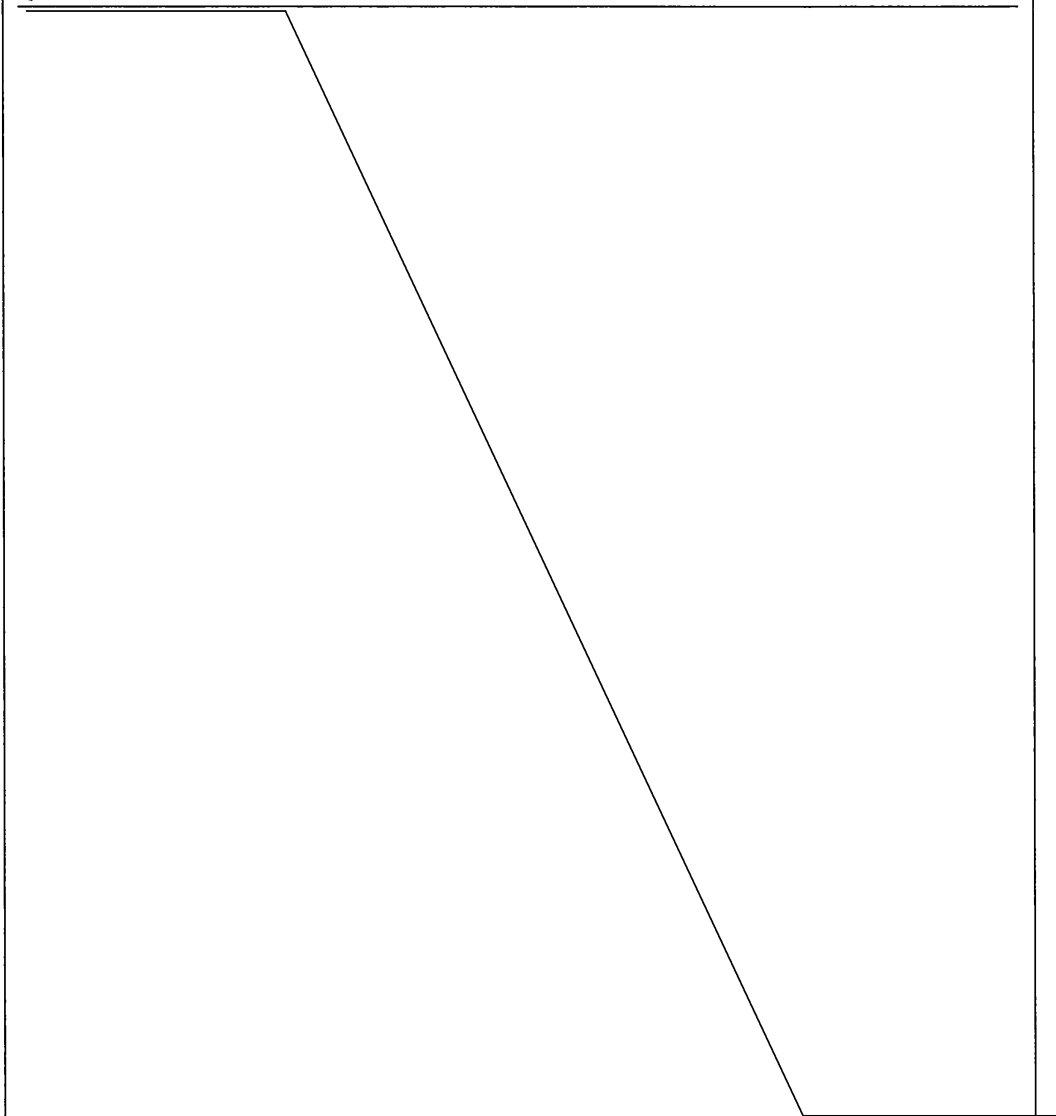
Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

CNM 107623.2.0034763-88

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.763

Fls. 02 Verso.-

AV.3/34.763. 12 de fevereiro de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:** Os próximos atos registrais a serem praticados nesta matrícula serão eletrônicos e continuarão em página própria, conforme autorizado pelo §4º do artigo 653 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina/2023. Protocolo: 132.039, de 11/02/2026. Emolumentos: Não Incidem. Selo de fiscalização: HRA78802-PYOB. Assinado digitalmente por Fernanda Quintino De Souza Tomczak - Oficiala Substituta.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YSP7R-ZATUU-BUZUV-ZMN4V>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil
GUARAMIRIM - SC

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

CNM: 107623.2.0034763-88

Ficha nº 34.763



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARAMIRIM/SC
Hermano Soar - Oficial
Livro Nº 2 - Matrícula Nº 34.763

12 de maio de 2020

FICHA 03

AV.4/34.763. 01 de julho de 2026. **/NOME DE RUA/CEP:** Promove-se a presente averbação para constar que a SD-627 passou a se denominar Rua 627-Xisto Bez, conforme Lei nº 4.650/2019, do Município de Guaramirim-SC, que o imóvel da presente matrícula, e que está situado no endereço postal correspondente ao CEP 89275-018. Protocolo: 134.736, de 17/06/2026. Emolumentos: R\$ 124,07. 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%). ISS: R\$ 2,48. Selo de fiscalização: HWT34549-KF5L. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial.

AV.5/34.763. 01 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme requerimento datado de 17/06/2026, e tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor fiduciante constante do R.2 desta matrícula, conforme processo de intimação de devedor de alienação fiduciária arquivado neste Ofício, averba-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificado(a). Avaliação do imóvel para fins de ITBI R\$300.000,00. Declaração de quitação do ITBI expedida pela municipalidade em 23/06/2026, referente ao processo nº 607/2026. **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 da Lei Federal nº 9514/97, ou seja, a credora fiduciária adquirente somente poderá alienar o imóvel após promover os leilões públicos..** No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI. Protocolo: 134.736, de 17/06/2026. Emolumentos: R\$ 869,93. FRJ: R\$ 197,73 (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%). ISS: R\$ 17,40. Selo de fiscalização: HWT34550-9SXU. Assinado digitalmente por Hermano Soar - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS7R-ZATUU-BUZUV-ZMN4V>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR



Valide aqui
este documento



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim

Oficial: Hermano Soar

Rua 28 de Agosto, 1918, 1º andar, Centro, Guaramirim, CEP: 89270-240
guaramirim.ri@gmail.com | www.riguaramirim.com.br | ☎ (47) 3373-0291

(Número do último R/AV: 5)

Certifico que a presente imagem é reprodução fiel da ficha da Matrícula nº **34.763**, do Livro nº 2 do Registro Geral, com efeito de **Certidão de Inteiro Teor** nos termos do art. 19, §§1º e 5º da Lei nº 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.
Guaramirim/SC, 01 de julho de 2026

assinado digitalmente - confirme a autenticidade no link ao lado
Hermano Soar - Oficial

Emolumentos:	R\$	0,00
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YP7R-ZATUU-BUZUV-ZMN4V>

Validade: 30 dias corridos

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por HERMANO SOAR