

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,
na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos seis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, perante mim, Roberta Gonçalves Viana, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: De um lado, como outorgante vendedora, **TRICASA COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Max Colin, nº 207 Sala 02, Centro, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 83.859.991/0001-90, representação feita conforme contrato social, cuja cópia reprográfica fica arquivada nestas Notas, neste ato representada por seu bastante procurador: IVANILDO CARDOSO, brasileiro, casado, empresário, nascido aos 25/05/1978, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02639135564-DETRAN/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.240.039-29, com endereço profissional na Rua Campos Salles, nº 558, bairro Glória, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, residente e domiciliado na Rua Martimiano Cercal, nº 131, bairro Costa e Silva, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, autorizado nos termos da **Procuração lavrada nestas Notas, aos 07/05/2026, no Livro nº 2305, às folhas nº 126-F/127-F**, o qual declara que não tem ciência de nenhuma das causas extintivas do mandato previstas no art. 682 do Código Civil, responsabilizando-se, sob as penas da lei, pela vigência do mandato. E, de outro lado, como outorgado comprador, **IVANILDO CARDOSO**, brasileiro, corretor de imóveis, nascido aos 25/05/1978, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02639135564-DETRAN/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.240.039-29, com endereço profissional na Rua Campos Salles, nº 558, bairro Glória, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, casado desde 04/11/2000 com GISELLE ARAUJO CARDOSO, brasileira, auxiliar administrativa, nascida aos 03/11/1979, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00987214002-DETRAN/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 024.591.459-50, a qual declara não possuir endereço profissional, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, que me apresentou a Certidão de Casamento registrada sob nº 0021417, às folhas nº 210, do Livro nº 043-B/Auxiliar, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta Comarca de Joinville/SC, residentes e domiciliados na Rua Comandante Irapuã, nº 131, bairro Costa e Silva, nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina. Os comparecentes, identificados como sendo os próprios e capazes por mim, Escrevente Notarial e pelo Tabelião adiante nomeado, conforme os documentos expedidos pelas autoridades competentes e que me foram apresentados, tomados por bons ante suas características gerais de apresentação e conteúdo, do que dou fé. E, pela outorgante vendedora por seu representante legal, foi dito que a justo título é senhora e legítima proprietária do imóvel constituído de: **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado no lugar Barra do Sul, zona urbana do Distrito e Município de Araquari/SC, constituído pelo **LOTE Nº 01 da QUADRA Nº 57**, do denominado **Loteamento "Balneário Atlântida"**, medindo 38,00 metros de frente para o lado Ímpar da Av. Nereu Ramos, e 30,00 metros de largura nos fundos sobre a Rua 01, com área de 544,00 metros quadrados, sem benfeitorias, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº **7.913**, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, no Livro nº 2-Registro Geral, **com inscrição imobiliária junto a Prefeitura Municipal de Balneário Barra do Sul/SC, sob o nº _____**. **Que pelo preço total, certo e ajustado de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), de que dos outorgados compradores, a outorgante vendedora, por seu representante legal, confessa e declara haver recebido em _____, totalmente pagos _____, nesta cidade de Joinville/SC, em moeda corrente brasileira, de cujo preço lhes dá plena e geral quitação, vende aos outorgados compradores o referido imóvel, obrigando-se ela outorgante vendedora a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, quando chamada a autoria, podendo os outorgados compradores empossar-se desde já do imóvel vendido, transmitindo-lhes a partir de hoje e sempre toda posse, domínio, direitos e ações que sobre o mesmo tinha e vinha exercendo, obrigando-se ela outorgante vendedora por si, seus herdeiros ou sucessores a todo o tempo que dúvida haja. As**

partes contratantes, na forma como comparecem, declaram não saber informar as datas precisas do pagamento de cada parcela, visto a negociação ter ocorrido no ano de _____. Certifico que me foram apresentadas e/ou dispensadas as certidões tratadas pela Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, conforme os seguintes termos: Em cumprimento ao exposto no §11º do Art. 19 da Lei Federal nº 6.015/1973, alterado pela Lei nº 14.382/2022, foi apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula nº 7.913 relativa ao imóvel ora transacionado, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, em 30/06/2026, válida por 30 (trinta) dias, cujo documento me foi apresentado em seu original e aqui fica arquivado, no qual certifico que inexistem, sobre o imóvel objeto da presente escritura, quaisquer ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias. Pelas partes contratantes, falando cada um por sua vez, me foi declarado o seguinte: A outorgante por seu representante legal, declara que o imóvel ora transacionado acima referido se encontra completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas legais ou convencionais, foro ou pensão e quites com todos os impostos rurais e territoriais urbanos até a presente data, bem como, declara sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, e de outros ônus reais incidentes sobre eles. Que, alertados da exigência prevista em Lei sobre a apresentação de *Certidão Fiscal de Tributo Municipal* incidente sobre o imóvel urbano objeto da presente escritura, os outorgados compradores, dispensam a apresentação desta, em conformidade com o Artigo 1º, §2º do Decreto nº 93.240/86 e Artigo 1.198, inciso II, alínea c do CNCGJ/SC, respondendo nos termos da Lei, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes sobre os imóveis, isentando o Tabelionato de qualquer responsabilidade a este respeito. Declara a outorgante vendedora por seu representante legal, que exerce e se enquadra com exclusividade nas atividades elencadas no artigo nº 17, inciso I, da Portaria conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014 e que o imóvel ora transacionado está contabilmente lançado no ativo circulante da empresa, o qual não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, razão pela qual, para este ato, está dispensada da apresentação da *Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos* relativos a créditos *Tributários Federais* e à dívida ativa da união. As partes contratantes na forma como comparecem declaram que foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia de *Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)*, nos termos do artigo 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011. Os contratantes na forma como comparecem declaram sob as penas da lei, que a Compra e Venda do imóvel, objeto da presente escritura, *não foi intermediada por corretor de imóveis*, tampouco por corretora do ramo imobiliário, tornando-se assim dispensada essa identificação, conforme exigência prevista no Art. 15-A, da Lei Complementar Estadual nº 387, de 23 de julho de 2007. *Declaram as partes contratantes, na forma como comparecem, que o outorgado comprador foi informado e está ciente de que o referido imóvel não possui infra-estrutura como água, luz, telefone, ruas e saneamento.* As partes contratantes na forma como comparecem, declaram que a presente venda é feita com cláusula AD CORPUS, pois as medidas exatas do imóvel que ora adquirem são aquelas que efetivamente se encontram no local, não importando em responsabilidade para a outorgante a existência de área maior ou menor que a enunciada, nem em obrigação do outorgado de pagar mais na hipótese da existência de área maior. Por fim, certifico: *Que, o valor da venda foi impugnado pela Prefeitura Municipal de Balneário Barra do Sul/SC, para efeito de recolhimento do imposto Inter Vivos para o valor de _____.* *O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme Guia nº _____ no valor de _____, ou seja, 2% (dois por cento) sobre o valor de _____, foi recolhido em _____, junto a _____, cujo documento me foi apresentado em seu original e aqui fica arquivado.* A outorgante, por seu representante legal, declara para os devidos fins, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente escritura é pertencente ao seu ativo circulante (imóvel para revenda). Certifico que a emissão da *Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI*, para o presente ato, será cumprida no prazo regulamentar. As partes contratantes na forma como comparecem, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis a proceder todos os registros e averbações que se fizerem necessários, o que desde já se requer, para a perfeita e completa legalização desta escritura. As partes foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos

constitutivos após o seu registro no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul, Estado de Santa Catarina. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 06/07/2026 às 12:56:18 - Hash: 8azt81r316 - CPF/CNPJ: 83.859.991/0001-90 - Nome: TRICASA COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA. - NegativoForam-me apresentados os documentos de identificação da(s) parte(s), cujas fotocópias aqui ficam arquivadas. O(s) comparecente(s) estão cientes e autorizam a consignação e o armazenamento de seus dados pessoais constantes no presente instrumento notarial, bem como, sua utilização em todos os demais atos e procedimentos decorrentes de sua lavratura, incluindo o compartilhamento dos dados com entidades e órgãos vinculados à administração pública federal, estadual e/ou municipal, para fins de cumprimento de obrigações legais e/ou regulatórias decorrentes das atividades notariais nos termos do Art. 7º, inciso I e II, c/c Art. 5º, inciso XII e XVI da Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018. ASSIM CONVENCIONADO(s) e CONTRATADO(s) pediu(ram) que lhe(s) lavrasse esta escritura, à qual sendo lida foi aceita pela(s) parte(s) e comparecente(s) que a outorga(ram) e assina(m). Eu, Roberta Gonçalves Viana, Escrevente Notarial, que a digitei e conferi. Eu, _____ Willian Garcia de Souza - Tabelião, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. Emolumentos: Escritura de Compra e venda (base de cálculo R\$ 15.000,00): R\$ 197,13; + FRJ* = R\$ 44,80 + ISS: R\$ 5,92 = Total: R\$ 247,85. *Destinação do FRJ: 24,42% (FUPESC); 24,42% (Assist. Jud. Gratuita); 4,88% (FERMP); 26,73% (Ressarc. de atos Gratuitos, ajuda de custo de Serventias deficitárias e custeio da atividade correicional); 19,55% (TJSC). Selo de fiscalização: MMM99999-MMMM.

Joinville-SC, 06 de julho de 2026

TRICASA COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA.

Outorgante
IVANILDO CARDOSO
(p.p.)

IVANILDO CARDOSO
Outorgado

GISELLE ARAUJO CARDOSO
Outorgado

WILLIAN GARCIA DE SOUZA
Tabelião