



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REG. GERAL

Livro Nº 2 - IH

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls.: 0121

ANO: 1999

Matricula Nº: 43.666 (QUARENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E
SESSENTA E SEIS).

Data: São José, 16 de agosto de 1999.

Identificação do Imóvel: O terreno com a área de 354,255 ms2. (trezentos e cinquenta e quatro metros, duzentos e cinquenta e cinco milímetros quadrados), situado no perímetro urbano desta cidade de São José, SC, com as seguintes confrontações e dimensões: frente, medindo 16,043 metros, extrema com a Travessa Getúlio Neto; fundos, medindo 17,793 metros, extrema com terras de Ilydia Paula H. S. Guedes da Fonseca; lateral direita, medindo 20,844 metros, extrema com terras de Edison Pereira da Silva Júnior; lateral esquerda, medindo 21,000 metros, extrema com terras de Lourdes Alves Moreira; localizado no lado ímpar da referida Travessa Getúlio Neto.

PROPRIETÁRIO: EDISON PEREIRA DA SILVA JÚNIOR, brasileiro, militar, CI nº 1/R-2.226.748-SC e CIC nº 656.800.659/91 e sua esposa SUSY FARIAS DE OLIVEIRA DA SILVA, brasileira, funcionária pública, CI. 6/R-1.083.612-SC e CIC nº 586.553.369/04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes à rua Daria Merize Koerich, 175, fundos, nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório as fls. 098, do livro 2/GK, sob o nº R.1-35.347.

O Oficial:

R.1-43.666 - São José, 19 de Agosto de 1.999. **TRANSMITENTE:** EDISON PEREIRA DA SILVA JUNIOR, militar, portador da Cart. de Ident. nº 1/R-2.226.748-SSP/SC expedida em 24.02.86 e do CPF nº 656.800.659/91 e sua esposa SUSY FARIAS DE OLIVEIRA DA SILVA, funcionária pública, portadora da Cart. de Ident. nº 6/R-1.083.612-SSI/SC expedida em 19.04.79 e do CPF nº 586.553.369/04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes à Rua Daria Merize Koerich, 175, fundos, nesta cidade. **ADQUIRENTE:** ANDERSON KOESTER, representante comercial, portador da Cart. de Ident. nº 2.953.752-SSP/SC expedida em 31.03.89 e do CPF nº 932.591.159/00, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com a Sra. KAREN SIMONI SCHAUFFLER KOESTER, do lar, portadora da Cart. de Ident. nº 3.080.472-8-SSP/SC expedida em 04.08.99, e CPF nº 824.798.019/34, cfe. Pacto Antenupcial registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz-SC, Livro 3/R fls. 145 sob nº 3.744, em 07.05.98, residentes à Avenida Leão João Martins, 917, no Loteamento Parque Residencial Kobrasol, em Campinas, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às fls. 096 do Livro 384 em data de 17 de Agosto de 1999, pelo Tabelião Designado, Max Frederico Hablitzel, desta cidade. **VALOR:** R\$... 8.221,01 (Oito mil, duzentos e vinte e um reais e um centavo); **OBJETO:** O imóvel constante desta matrícula, com inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMSJ nº 01.02.019.107.001.000; Custas: - R\$ 65,76; dou fe. **O Oficial:**

R.2-43.666 - São José, 06 de Dezembro de 1.999. **DEVEDORES/HIPOTECANTES:** ANDERSON KOESTER, representante comercial e sua mulher KAREN SIMONI SCHAUFFLER KOESTER, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado no Livro 3/R fls. 145 sob nº 3.744, no Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz-SC, portadores das C.I. nºs 2.953.752-5-SSP/SC e 3.080.472-8-SSP/SC inscritos no CPF nºs 932.591.159/00 e 824.798.019/34, residentes e domiciliados em São José-SC. **CREDORA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios de Fpolis-SC, doravante designada CEF, neste ato representada por Carlos Cezar de Souza, brasileiro, empregado da CEF, inscrito no CPF nº 077.966.689/53, residente e domiciliado em São José-SC, conforme procuração lavrada em 07.12.98 às fls. 059 do Livro 1.905, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e Substabelecimento lavrado em 30.12.98 às fls. 34/37 do Livro nº 035 no 4º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Fpolis-SC. **TÍTULO:** Hipoteca-1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Abertura de Crédito à Pessoa Física para financiamento de Material de construção com garantia hipotecária e outros Pactos, lavrada às fls. 034/035 do Livro nº 138 em data de 02 de Dezembro de 1999, pela Tabelião Designada, Onésia Rodrigues de Souza, do distrito de Ribeirão da Ilha-Fpolis-SC. **VALOR:** A CEF concede aos Devedores um limite de crédito no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), destinado à aquisição de material de construção a ser utilizado em imóvel residencial, situado à Travessa Getúlio Vargas, São José-SC. A aquisição do material de construção será efetuada através do cartão CONSTRUCARD, nas lojas conveniadas para este fim. O uso do cartão é assegurado por uma senha privativa e de conhecimento exclusivo do Devedor. O Valor do limite fixado na cláusula primeira estará disponível para utilização através do cartão CONSTRUCARD, que será entregue ao Devedor no prazo de até 10 (dez) dias úteis, na Agência originária da operação. O valor do limite será reduzido a cada compra que o Devedor fizer com o Cartão de débito CONSTRUCARD. O presente contrato é celebrado pelo prazo de 12 (doze) meses, a



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 43.666

FLS.: 0121

iniciar em 01 de dezembro de 1999 (01.12.99). O prazo para a utilização do valor do limite será de 06 (seis) meses, a iniciar em 01 de dezembro de 1999. Findo este prazo será consolidada a dívida que será parcelada em 06 (seis) prestações mensais com vencimentos previstos para o dia de aniversário da consolidação efetivada e que serão exigidas nas condições fixadas neste contrato, na Agência originária da operação ou onde a CEF determinar. A consolidação da dívida ocorrerá na data de vencimento do prazo de utilização do limite estabelecido ou na data em que se verificar a utilização total do valor do limite do crédito contratado, o que ocorrer primeiro. A primeira exigível no mês subsequente ao da consolidação da dívida, com vencimento no dia de aniversário da referida consolidação, vencendo-se as demais nos meses subsequentes, em iguais dias. A taxa de juros de 1% (hum por cento) incide sobre o saldo devedor atualizado pela Taxa Referencial-TR divulgada pelo Banco Central do Brasil. As prestações serão compostas pela parcela de amortização do capital e juros calculadas pelo Sistema Francês de amortização - Tabela Price, incidentes sobre o saldo devedor atualizado. Demais cláusulas e condições de acordo com a escritura constante do presente registro. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel constante desta matrícula com todas as suas acessões, construções ou melhoramentos. **VALOR DA GARANTIA:** Concorde as partes que o valor do imóvel ora hipotecado, para fins do Artigo 818 do Código Civil, é o avaliado em R\$ 23.381,06 (vinte e três mil trezentos e oitenta e um reais e dezesseis centavos). Custas: R\$ 84,00; dou fé.

AV.3/43.666 - São José, em 14 de Julho de 2008.
Procede-se nesta data, o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA**, constante do registro retro **R.2-43.666**, conforme "Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças", Of. Agência Kobrasol/SC 54/2003, datado de 06 de Junho de 2003, expedido pela Credora Caixa Econômica Federal - CEF, que fica arquivado neste Cartório. (PROTOCOLO 1-F, fls. 038 sob nº 134.930 em 14.07.2008) Custas: R\$ 56,85 ;dou fé.
O oficial:

IDA

AV.4/43.666 - São José, em 14 de Julho de 2008.
Procede-se nesta data, a averbação de uma **Construção Residencial Unifamiliar em alvenaria - 02 pavimentos**, com a área de **229,81m²**, situada à Travessa Getúlio Neto, nº 43, Centro, São José/SC; inscrição cadastral imobiliária fiscal nº 01.02.019.0107.001; Valor Venal: R\$ 158.111,57; Conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São José/SC, datada de 09 de Junho de 2008, em despacho ao requerimento protocolado sob nº 7088/08 em 12/05/2008, de acordo com o projeto aprovado e registrado sob nº 167/08 em 09/06/2008 e Habite-se nº 115/08 fornecido em 09/06/2008 e Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob nº 085072008 - 20001080, CEI nº 36.550.02234/69 emitida em 11 de Julho de 2008. (PROTOCOLO 1-F, fls. 038 sob nº 134.931 em 14.07.2008). Custas: R\$ 246,19 ;dou fé.
O oficial:

IDA

R.5/43.666 - São José, em 28 de janeiro de 2009.
EMITENTES: **ANDERSON KOESTER**, CNPJ nº 09.619.087/0001-54, sediado na Rua Getulio Neto, 43, sala 01, Centro, São José/SC. e **ANDERSON KOESTER**, brasileiro, casado, cédula de identidade 2.953.752-SSP/SC, vendedor praticista, represent. comercial e caixeiro viajante, CPF nº 932.591.159-00, residente e domiciliado em Santo Amaro da Imperatriz/SC, que comparece neste ato na qualidade de **AVALISTA**. **AVALISTA:** **KAREN SIMONI SCHAUFFLER KOESTER**, brasileira, casada, cédula de identidade 3.080.472-8-SESP/SC, assistente social, CPF nº 824.798.019-34, residente e domiciliado em Santo Amaro da Imperatriz/SC. **CREDOR:** **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ nº 00.000.000/2647-68, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, por sua agência Santo Amaro Imperatriz/SC. **TÍTULO:** Hipoteca - 1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial Nr. 40/01039-2, datada de 28 de Janeiro de 2009, com vencimento em 28 de Janeiro de 2014. **VALOR:** R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais). **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos calculados com base na taxa de juros de longo prazo (TJLP). Sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais a taxa nominal de 5,33 (cinco inteiros e trinta e três centésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 (cinco inteiros e quatrocentos e sessenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano. **FORMA DE**

TRASLADADO PARA AS FLS. 057 DO LIVRO 2/PQ



Valide aqui
este documento



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

REGISTRO GERAL

Livro Nº 2 -

PQ

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls: 057/AMO. 2009

Matrícula Nº: 43.666 Data: 28 de janeiro de 2009
(quarenta e tres mil seiscentos e sessenta e seis)

Identificação do Imóvel: (CONTINUAÇÃO DAS FLS. 121 DO LIVRO 2/IH; R.5-43.666)

PAGAMENTO: Sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigo-me(amo-nos) a pagar ao BANCO DO BRASIL S.A. 54 (cinquenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira até a quinquagesima terceira no valor nominal de R\$ 907,41 (novecentos e sete reais e quarenta e um centavos) e a quinquagesima quarta no valor nominal de R\$ 907,27 (novecentos e sete reais e vinte e sete centavos), acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 28/08/2009 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-me(nos) a liquidar com a última, em 28/01/2014, todas as responsabilidades resultantes deste Instrumento. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** O(s) pagamento(s) sera(ao) efetuado(s) na praça de emissão deste título. Demais cláusulas e condições de acordo com a Cédula constante do presente registro, que fica arquivada neste Cartório. Foi recolhido o **FRJ - Extrajudicial** no valor de R\$ 147,00 conforme Comprovante de pagamento de bloqueio bancos da Caixa Econômica Federal, datado de 28.01.2009, 17:35:43, Lot.:20.001752-7 Loc.: São José; Ag. Vinc.: 3078 Term.: 008670, nr. 028-460424553-2, cod. barras: 0019459288 70000500200 03367385212 9 41610000014700. **GARANTIA:** Em Hipoteca Cedular de primeiro grau, o imóvel constante desta matrícula. (Livro 3/CD, fls. 151 sob nº 14.104). (PROTOCOLO 1-F, fls. 078 sob nº 140.353 em 28.01.2009). Custas: R\$ 140,00 ;dou fé. O oficial:

BIB

AV. 6/43.666, 15 de janeiro de 2026. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca, firmado pelo BANCO DO BRASIL S.A., datado de 02 de janeiro de 2026, e que fica arquivado neste 1º Ofício Imobiliário, faço o cancelamento do registro de hipoteca, constante no **R.5** desta matrícula. Protocolo: 365.584 de 22 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ do ato: R\$ 28,20, (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\$ 6,20. Selo de fiscalização: HSP90959-36DC. Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.

AV. 7/43.666, 15 de janeiro de 2026. **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 **01.02.019.0107, 01.02.019.0107.01.001, 01.02.019.0107.01.002 e 01.02.019.0107.01.003** e situa-se na **Travessa Getulio Neto, nº 43, bairro Centro Histórico, neste município e comarca de São José/SC - CEP 88.103-260**, conforme consta na escritura pública, lavrada às fls. 052/054v, do Livro nº 399, em 19 de dezembro de 2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às fls. 112/113, do Livro nº 96, em 30 de dezembro de 2025, ambas pelo Tabelionato de Notas, comarca de Marau/RS, instruída das Certidões Negativas de Imóvel, nº 189824/2025, 189827/2025 e 189829/2025, emitidas pela Prefeitura Municipal de São José/SC, em 29/12/2025. Protocolo: 365.584 de 22 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ do ato: R\$ 28,20, (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\$ 6,20. Selo de fiscalização: HSP90960-3QJ5.

Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.

R. 8/43.666, 15 de janeiro de 2026. **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** TRANSMITENTES: ANDERSON KOESTER, inscrito no CPF nº 932.591.159-00, empresário, nascido em 02/08/1974, e sua esposa KAREN SIMONI SCHAUFFLER KOESTER, inscrita no CPF nº 824.798.019-34, diretora de serviços, nascida em 01/03/1972, brasileiros,

Formato Artes Gráficas - Fone 259-6446 - Cód. 100.002.01

Continua no verso

Certidão da Matrícula nº: 43.666 Impresso em: 16/01/2026



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 43.666

FLS.: 01v

residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Broering, nº 3472, Centro, Santo Amaro da Imperatriz/SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77. **ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO ALIANÇA RS/SC/ES - SICREDI ALIANÇA RS/SC/ES**, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 87.795.639/0001-99, com sede na Rua Gustavo Silveira Ferret, nº 124, Santa Lucia, Marau/RS. FORMA DO TÍTULO: escritura pública, lavrada às fls. 052/054v, do Livro nº 399, em 19 de dezembro de 2025, e escritura pública de rerratificação, lavrada às fls. 112/113, do Livro nº 96, em 30 de dezembro de 2025, ambas pelo Tabelionato de Notas, comarca de Marau/RS. VALOR: R\$ 934.071,10. ITBI: recolhido mediante a guia nº 5963/2025, no valor de R\$ 18.681,42, pela avaliação fiscal de R\$ 934.071,10, em data de 18/12/2025, no Sicredi, conforme consta na escritura. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Foram apresentadas as certidões de inteiro teor, negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e positiva de ônus. CERTIDÕES: Certidões Negativas de Imóvel, Nº 189824/2025, 189827/2025 e 189829/2025, emitidas pela Prefeitura Municipal de São José/SC, em 29/12/2025. Na escritura 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: 365.584 de 22 de dezembro de 2025. Emolumentos: R\$ 2.855,19. FRJ do ato: R\$ 648,98, (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\$ 142,75. Selo de fiscalização: HSP90961-S0Y1, HSP90962-5BRG.
Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.

Formato Artes Gráficas - Fone 259-8448 - Cód. 100.002.01A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHK2-QAQ5M-JT7TV-RDPVW>



Valide aqui
este documento



Maureci Marcelo Velter Junior - Oficial
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 **43.666**, datada de 15 de janeiro de 2026, é reprodução autêntica da ficha que se refere nos termos do art. 19 §1ª. da Lei 6.015/73.

Observação: A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.809, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

São José/SC, 16 de janeiro de 2026

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\$ 4.192,71



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/ZMHK2-QAQ5M-JT7TV-RDPVW>