



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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
MN
Livro Nº 2 -

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls: 033 / ANO: 2004

Matrícula Nº: 63.866 Data: 14 de Dezembro de 2004
(sessenta e tres mil oitocentos e sessenta e seis)

Identificação do Imóvel:

O terreno com a área de 481,19ms² (quatrocentos e oitenta e um metros e dezanove centímetros quadrados), denominado lote nº 15 da quadra 13 do Loteamento SANTA PAULA ROYAL TENIS, situado em Picadas do Norte, neste município e comarca de São José, SC, com as seguintes dimensões e confrontações: frente, medindo 15,00 metros estrema com a Rua "L" do referido loteamento; fundos, medindo 15,02 metros estrema com o Cond. Bosque das Mansões; lateral direita, medindo 32,43 metros, estrema com o lote de nº 16 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis S/C Ltda; lateral esquerda, medindo 31,73 metros, estrema com o lote de nº 14 da mesma quadra de propriedade de Santa Paula Incorporações de Imóveis Ltda; localizado à 212,51 metros da esquina formada pela Rua "L" com a Rua "A" do referido loteamento.

PROPRIETÁRIO: SANTA PAULA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA, CNPJ nº 04.158.279/0001-97, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro jurídico na cidade de Ourinhos, SP, à Rua Cardoso Ribeiro, nº 290.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório às fls. 166, do livro 2/LD, sob o nº R.3-56.889, em data de 14.12.2004.

O oficial:

CAP

AV.1/63.866 - São José, em 21 de Junho de 2007.

PROPRIETÁRIO: GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 04.158.279/0001-97, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Cardoso Ribeiro, nº 290, Centro, Ourinhos, São Paulo-SP. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE CIVIL PARA EMPRESARIAL, datado de 05 de Setembro de 2.005, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35220395321 em data de 20 de abril de 2006, a proprietária do imóvel desta matrícula mudou sua denominação social para: "GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA" acima qualificada. Apresentou Certidão negativa de débito - CND-INSS nº 005592006-21027040 emitida em 21.02.2006 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, controle nº 1F1C.0DOC.2DC5.BAD1 emitida em 21.07.2006. (PROTOCOLO 1-E fls. 270 sob nº 126.377 em 21.06.2007). Custas: R\$ 54,69 ;dou fé.

O oficial:

ARS

AV.2/63.866 - São José, em 21 de Junho de 2007.

PROPRIETÁRIO: GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 04.158.279/0001-97, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua 07 de Setembro, nº 1.595, Centro, Blumenau-SC. Conforme 1ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL da GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, datada de 31 de Maio de 2.006, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, sob nº 42203807795 (Protocolo: 06/187051-0 em 14 de Agosto de 2.006 e na JUCESP sob nº 143.688/06-6; a proprietária do imóvel constante desta matrícula mudou sua sede social para a Rua 07 de Setembro, nº 1.595, Centro, Blumenau-SC. (PROTOCOLO 1-E fls. 270 sob nº 126.377 em 21.06.2007). Custas: R\$ 54,69 ;dou fé.

O oficial:

ARS

AV.3/63.866, em 23 de Outubro de 2014. **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 01.03.241.0269.0.000, conforme consta na escritura pública, lavrada pela Escrivania de Paz do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, comarca de Florianópolis/SC, às fls. 060/061, do Livro nº 00280-N, em 10 de outubro de 2014. Protocolo: 206.876 de 21 de Outubro de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DQQ48992-BQ00.

Escrevente Substituto Diego Costa

Continua no verso

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

Certidão da Matrícula nº: 63.866 Impresso em: 30/04/2026



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

63.866

FLS.:

1v

R.4/63.866, em 23 de Outubro de 2014. **COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTE: GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.158.279/0001-97, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 1595, Centro, Blumenau/SC. **ADQUIRENTE: EDSON JACY DE SOUZA**, portador da C.I. nº 1003654595 SJS/RS, inscrito no CPF nº 221.108.870-87, brasileiro, divorciado, servidor público, residente e domiciliado na Rua Araújo Figueiredo, nº 77, apto 1201, Centro, Florianópolis/SC, o qual declara não viver em união estável. **FORMA DO TÍTULO:** escritura pública, lavrada pela Escritania de Paz do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, comarca de Florianópolis/SC, às fls. 060/061, do Livro nº 00280-N, em 10 de outubro de 2014. **VALOR:** R\$ 138.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$ 2.760,00, pela avaliação fiscal de R\$ 138.000,00, em data de 09/10/2014, no Banco do Brasil S.A., autenticação nº D.66C.4F5.578.421.1DE, conforme consta na escritura. **FRJ:** recolhido mediante boleto nosso número 0000.50020.1072.2679, no valor de R\$ 414,00, em data de 09/10/2014, no Banco do Brasil S.A., autenticação nº F.735.AB5.C71.DE9.BA9, 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. Certidões do INSS e de Tributos Federais: mencionadas na escritura pública. Emitida a DOI. **Protocolo:** 206.876 de 21 de Outubro de 2014. **Emolumentos:** R\$ 1040,00. **Selo de fiscalização:** DQQ48991-K08K.

Escrevente Substituto Diego Costa

R.5/63.866, em 15 de Outubro de 2021. **COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTE: EDSON JACY DE SOUZA, portador da C.N.H. nº 02340865113 DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 221.108.870-87, brasileiro, divorciado, aposentado, nascido em 26/02/1957, residente e domiciliado na Rua Araújo Figueiredo, nº 77, Centro, Florianópolis/SC, o qual declara não viver em união estável. **ADQUIRENTE: JEAN LUIZ BAIXO**, portador da C.N.H. nº 04502874392 DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 075.969.659-46, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 07/08/1990, residente e domiciliado na Rua João Meirelles, nº 1435, bloco D, apto. 302, Abraão, Florianópolis/SC. **FORMA DO TÍTULO:** escritura pública, lavrada pela Escritania de Paz do Distrito de Colônia Santa Teresa, comarca de São José/SC, às fls. 183/184v, do Livro nº 254, em 05 de outubro de 2021. **VALOR:** R\$ 150.000,00. **ITBI:** recolhido no valor de R\$ 3.004,07, pela avaliação fiscal de R\$ 150.000,00, em data de 28/09/2021, no Mercado Pago, via Internet Bank, autenticação nº 17217877396, conforme consta na escritura. **FRJ:** recolhido mediante boleto nosso número 5800252873, no valor de R\$ 450,00, em data de 28/09/2021, no Mercado Pago, via Internet Bank, autenticação nº 17217864228, 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. Na escritura consta declaração do alienante de que não é contribuinte obrigatório do INSS. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. **Protocolo:** 303.862 de 14 de outubro de 2021. **Emolumentos:** R\$ 1.442,88. **Selo de fiscalização:** GFY96404-I8ZP; R\$ 2,82.

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

AV.6/63.866, 26 de outubro 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 **01.03.241.0269**, e situa-se na **Rua L, Loteamento Santa Paula Royal Tennis, bairro Roçado, neste município e comarca de São José/SC**, conforme comprova a guia de recolhimento de I.T.B.I. nº 5147/2023. **Protocolo:** 336.791 de 19 de outubro 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:** GXO93761-JBZL. Substituto Ederson Sutil Antunes.

R.7/63.866, 26 de outubro de 2023. **COMPRA E VENDA.**



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Ficha 02

CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 63.866

Data: 14 de dezembro de 2004

TRANSMITENTE: JEAN LUIZ BAIXO, portador da CNH nº 04502874392 DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 075.969.659-46, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 07/08/1990, residente e domiciliado na Rua Frei Hilário, n. 64, apto 802, Campinas, São José/SC, o qual declara não viver em união estável. **ADQUIRENTE:** AMANDA DA ROSA LUZ ANTUNES, portadora da CNH nº 04948205896 DETRAN/SC, inscrita no CPF nº 082.944.479-35, brasileira, solteira, empresária, nascida em 19/02/1991, residente e domiciliada na Avenida Patrício Caldeira de Andrade, n. 348, apto 503, Abraão, Florianópolis/SC, a qual declara não viver em união estável. **FORMA DO TÍTULO:** contrato por instrumento particular, datado de 06 de outubro de 2023, na cidade de São José do Rio Preto/SP. **VALOR:** R\$ 420.000,00, sendo R\$ 70.000,00 de recursos próprios e R\$ 350.000,00 mediante Carta de Crédito do Consórcio a ser pago pela RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, referente ao grupo 1943, cota 032, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. **ITBI:** recolhido mediante a guia nº 5147/2023, no valor de R\$ 8.400,00, pela avaliação fiscal de R\$ 420.000,00, em data de 11/10/2023, no Banco Bradesco, autenticação nº 01240283 10074101. **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 a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: mencionada no contrato. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. **Protocolo:** 336.791 de 19 de outubro 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:** GX093762-L5SS. Substituto Ederson Sutil Antunes.

R. 8/63.866, 26 de outubro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** DEVEDORA FIDUCIANTE: AMANDA DA ROSA LUZ ANTUNES, anteriormente qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA: RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.855.716/0001-01, com sede na Avenida Murchid Homs, nº 1404, Vila Diniz, São José do Rio Preto/SP. **FORMA DO TÍTULO:** Conforme o instrumento particular já especificado no R.7 desta matrícula, o imóvel constante da presente matrícula foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de R\$ 411.970,49. **Valor do crédito:** R\$ 400.000,00. **Valor do crédito corrigido:** R\$ 418.246,53. **Valor disponível para utilização:** R\$ 414.740,53. **Valor do saldo devedor confessado:** R\$ 411.970,49. **Número de grupo:** 1943. **Número da cota:** 032. **Data da assembleia da contemplação:** 14/03/2023. **Condições de pagamento:** 120 parcelas mensais e sucessivas, sendo 94 meses o prazo remanescente. **Valor atual da parcela:** mensal: R\$ 3.172,26. **Valor da sobra do crédito:** R\$ 64.740,53. **Vencimento da primeira prestação:** 10/03/2023. **Vencimento da última prestação:** 11/07/2031. O saldo devedor será reajustado anualmente, conforme sistema previsto no respectivo contrato de participação em consórcio pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ao qual serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, não havendo a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor. **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. As partes avaliam este imóvel em R\$ 415.000,00. **Protocolo:** 336.791 de 19 de outubro de 2023. **Emolumentos, FRJ e ISS:** Cobrados como ato único, em conjunto com o R.7 desta matrícula. **Selo de fiscalização:** GX093763-5S70. Substituto Ederson Sutil Antunes.

AV. 9/63.866, 26 de outubro de 2023. **INCOMUNICABILIDADE.** Conforme art. 5º, §5º e §7º, da Lei 11.795/08 os bens e direitos adquiridos pela ADMINISTRADORA em nome do GRUPO DE CONSÓRCIO, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 63.866

FICHA 02v

débito da administradora. Protocolo: 336.791 de 19 de outubro de 2023. Emolumentos, FRJ e ISS: Cobrados como ato único, em conjunto com o R.7 desta matrícula. Selo de fiscalização: GXO93764-SZWQ.
Substituto Ederson Sutil Antunes.

AV.10/63.866, 12 de março de 2026. **ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO.**

Procede-se nesta data a presente averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula situa-se na **Rua L, Loteamento Santa Paula Royal Tennis, bairro Roçado, neste município e comarca de São José/SC - CEP 88.100-001**, conforme comprova a guia de recolhimento de I.T.B.I. nº 648/2026. Protocolo: 367.060 de 12 de fevereiro de 2026. Emolumentos, FRJ e ISS: Não incidentes. Selo de fiscalização: HTH14175-S3NX.
Assinado eletronicamente por Fernando Caetano - Escrevente.

AV.11/63.866, 12 de março de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.855.716/0001-01, com sede na Avenida Murchid de Homs, nº 1.404, Vila Diniz, São José do Rio Preto/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciários 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\$ 415.000,00, atualizado para R\$ 456.994,06, 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 648/2026, no valor de R\$ 8.300,00, pela avaliação fiscal de R\$ 415.000,00, em data de 11/02/2026, no Banco Bradesco, quitado, conforme consulta realizada no sítio eletrônico da PMSJ, que fica arquivada neste Ofício. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo: 367.060 de 12 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$ 1.019,93. FRJ do ato: R\$ 231,83, (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\$ 50,99. Selo de fiscalização: HTH14176-6Z1Z.

Assinado eletronicamente por Fernando Caetano - Escrevente.

AV.12/63.866, 30 de abril de 2026. **NEGATIVA DE LEILÕES.**

Conforme requerimento, datado de 27/04/2026, procede-se esta averbação, nos termos do artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97 e do artigo 891, inciso I, do CN-CGFE/SC, para constar que não houve licitantes para o imóvel apreçoado, de acordo com os editais de leilões, publicados nos dias 01/04/2026, 02/04/2026 e 03/04/2026, juntamente com o Auto de 1º Público Leilão, datado de 10/04/2026 e com o Auto de 2º leilão, datado de 13/04/2026, exonerando o credor das obrigações constantes no § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Protocolo: 369.193 de 27 de abril de 2026. 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: HUT56401-A8ND.
Assinado eletronicamente por Fernando Caetano - Escrevente.

AV.13/63.866, 30 de abril de 2026. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E INCOMUNICABILIDADE.** Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de alienação fiduciária, firmado pelo RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, datado de 27/04/2026 e que fica arquivado neste Ofício, procede-se ao cancelamento do registro de alienação fiduciária e averbação de incomunicabilidade constantes nos **R.8** e **AV.9** desta matrícula. Protocolo: 369.193 de 27 de abril de 2026. 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: HUT56402-6YT6.
Assinado eletronicamente por Fernando Caetano - Escrevente.



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis
de São José

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 **63.866**, datada de 30 de abril 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, 30 de abril 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\$ 316,94



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HUT56416-J7Y1
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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