



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Certidão de Inteiro Teor Matrícula nº 65.497

CNM: 104497.2.0065497-47

MATRÍCULA Nº 65.497

Data: 06/04/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A casa geminada B, do Condomínio Residencial WS03, a qual contém área privativa de 49,40m², área de uso comum de 0,60m², área total de 50,00m², correspondendo à fração ideal de 50,00% do terreno de 230,30m², onde está construído o referido condomínio, localizado na rua Waldemar da Silva, nº 103, bairro Espinheiros, perímetro urbano, Itajaí/SC.

Cadastro e inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Itajaí, sob os nºs 914442 e 215.101.02.0085.0002.000, respectivamente.

PROPRIETÁRIA: GARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.259.882/0001-07, com sede na avenida Coronel Marcos Konder, nº 805, sala 906, bairro Centro, Itajaí/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Ofício no Livro 2 - Registro Geral, sob o assento R-2 da matrícula nº 63.992, de 28/07/2017, e assento R-4-63.992, de 06/04/2018.

Protocolo nº 167.689, de 05/03/2018.

Emol.: R\$7,70

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-1-65.497. Itajaí, 06 de abril de 2018.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Conforme instrumento particular de convenção de condomínio, datado de 16/02/2018, a proprietária especificou e estabeleceu a convenção de condomínio do Residencial WS 103, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas a à m, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964.

Obs.: Registrado no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob nº 5.015, deste Ofício.

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 167.689, de 05/03/2018.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: FAW25234-SVWA - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-2-65.497. Itajaí, 23 de abril de 2018.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (RETIFICAÇÃO): Conforme documentação arquivada, e com fundamento no art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, certifico que o nome correto do empreendimento no qual o imóvel da presente matrícula está inserido é Condomínio Residencial WS103, e não como constou.

O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 168.430, de 23/04/2018.

Emol.: Nihil; Selo de fiscalização: FBK54554-LJQE - Nihil.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0065497-47

MATRÍCULA Nº 65.497

CONTINUAÇÃO

R-3-65.497. Itajaí, 26 de julho de 2018.

COMPRA E VENDA: Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de crédito individual - FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS dos devedores, nº 8.4444.1853792-6, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966; na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei nº 12.424, de 16/06/2011; firmado na cidade de Itajaí/SC, em 22/06/2018, e ainda, conforme termo de retificação e ratificação, datado de 13/07/2018.

Outorgante: **Garra Empreendimentos Imobiliários Ltda ME**, já qualificada, representada por **Maria Claudia de Oliveira Nicolau**, brasileira, nascida em 27/05/1959, casada, administradora, inscrita no CPF nº 189.240.058-80, portadora da CNH nº 05433558868-DETRAN/SC, residente e domiciliada na rua 3.100, nº 210, apartamento nº 101, bairro Centro, Balneário Camboriú/SC.

Outorgados: **VALDINEI DEBATIN**, brasileiro, nascido em 12/01/1995, solteiro, eletricista, inscrito no CPF nº 095.037.849-64, portador da cédula de identidade nº 5967933-SSP/SC, residente e domiciliado na rua Vereador Nestor dos Santos, nº 939, apartamento 03, bairro Cordeiros, Itajaí/SC; e **NAIARA PEDRO HINKEL**, brasileira, nascida em 13/07/1996, solteira, estudante, inscrita no CPF nº 096.411.629-42, portadora da cédula de identidade nº 5661276-SSP/SC, residente e domiciliada na rua Vereador Nestor dos Santos, nº 939, apartamento 03, bairro Cordeiros, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor do contrato: R\$150.000,00, sendo R\$21.658,34 pagos com recursos próprios; R\$6.051,66 mediante recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores; R\$2.290,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto; e R\$120.000,00 com recursos concedidos pela CEF, conforme financiamento mencionado no registro R-4.-

ITBI pago no Banco Bradesco S.A., (via Internet), em 29/06/2018, no valor de R\$1.800,00, autenticação nº 099.879.450, comprovado o pagamento através da certidão de quitação do ITBI nº 2289/2018.-

FRJ pago no Banco Bradesco S.A., em 29/06/2018, no valor de R\$225,00, boleto nosso número 28346670001196384.-

Uma via deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões

Continua na ficha 2





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0065497-47

MATRÍCULA Nº 65.497

FOLHA 02

para a confecção do título: certidão negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida por este Serviço Registral. Consta no referido contrato a dispensa por parte dos compradores das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, razão pela qual deixaram de ser consignadas neste ato. A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 169.457, de 29/06/2018.

Emol.: R\$604,15; Selo de fiscalização: FDU17488-SP73 - R\$1,90.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

R-4-65.497. Itajaí, 26 de julho de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contratos por instrumento particular contidos no registro R-3.

Devedores-fiduciários: **Valdinei Debatin e Naiara Pedro Hinkel**, já qualificados.

Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3 e 4, bairro Asa Sul, Brasília/DF, representada por seu procurador **Pedro Afonso Ioris**, brasileiro, nascido em 24/08/1963, casado, economiário, inscrito no CPF nº 564.114.569-68, portador da cédula de identidade nº 630263-SESPDC/SC.

Valor da dívida: R\$120.000,00; sistema de amortização: TP - Tabela Price; prazo de amortização, em meses: 360; taxa de juros: nominal: 5,5000% a.a., efetiva: 5,6407% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$681,34; Seguros: R\$22,95; total: R\$704,29; vencimento do primeiro encargo mensal: 23/07/2018; época de reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. As demais cláusulas e condições são as constantes no próprio contrato, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

Garantia: **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** à credora o imóvel objeto desta matrícula (art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97), bem como todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. O valor da garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$150.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no

Continua no verso





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CNM: 104497.2.0065497-47

MATRÍCULA Nº 65.497

CONTINUAÇÃO

registro R-3. O referido é verdade e dou fé.
Protocolo nº 169.457, de 29/06/2018.
Emol.: R\$478,61; Selo de fiscalização: FDU17487-EY5A - R\$1,90.
Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto.-

AV-5-65.497. Itajaí, 16 de setembro de 2024.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A requerimento da parte interessada, datado de 28/08/2024, e conforme o Termo de Quitação - Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária, expedido em 28/08/2024, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, neste ato representada por sua procuradora, conforme poderes devidamente investidos por instrumento de mandato, **resta cancelada a alienação fiduciária contida no registro R-4.** O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 209.353 de 29/08/2024. Selo de fiscalização: HFM69701-KA84.

Emolumentos: R\$56,62; ISS: R\$1,13; Valor do FRJ: R\$12,86 (Destinação: 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%); Valor total: R\$70,61.

Emolumentos: redução de 50%, conforme art. 43, inciso II, da Lei nº 11.977/2009 (PMCMV) e art. 7º da Lei nº 14.620/2023.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [v].

R-6-65.497. Itajaí, 13 de dezembro de 2024.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada em 15/10/2024, Livro nº 614-E, fls. 126F à 128V, no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, selo de fiscalização HDT78937-ZWBO.

Outorgantes: **Valdinei Debatin** e **Naiara Pedro Hinkel**, já qualificados.

Outorgado: **CIS ENTERPRISE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 19.270.337/0001-47, com sede na rua 1131, nº 150, apartamento 901, Centro, Balneário Camboriú/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor: R\$218.000,00, em moeda corrente nacional. O pagamento foi realizado conforme contrato firmado entre as partes aos 15/03/2023, da seguinte forma: a) o valor de R\$100.000,00, foi pago no ato da assinatura do contrato, por meio de TED; b) o valor de R\$118.000,00, foi pago anteriormente a lavratura da

Continua na ficha n. 03





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 65.497

CNM: 104497.2.0065497-47

Ficha n. 03

escritura, de forma parcelada, por meio de boletos bancários, parcelas mensais e intermediárias. Com a venda concluída, os outorgantes vendedores conferem a outorgada compradora plena e irrevogável quitação.

ITBI pago conforme a guia nº 7621/2024.-

Certifico, por fim, que foram observados no presente título os requisitos exigidos em lei para ter acesso ao fôlio imobiliário, bem como as demais formalidades previstas na Lei 7.433/85, no Decreto 93.240/86 e no Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina.

A cópia deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. A DOI foi cadastrada e será emitida e transmitida à Secretaria da Receita Federal dentro do prazo regulamentar. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 211.114 de 09/12/2024. Selo de fiscalização: HHA99053-OWUR.

Emolumentos: R\$1.958,64; ISS: R\$39,17; Valor do FRJ: R\$445,19 (Destinação: 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%); Valor total: R\$2.443,00.

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [].

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular [✓].





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular
Rua João Bauer, nº 498 - Loja 04 - Centro, Itajaí - SC, 88301-500
Fone: (47) 3344-2755 - (47) 3045-3070
E-mail: contato@2riitajai.com.br

Continuação da certidão da matrícula 65.497.

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes neste 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, da matrícula nº 65.497, datada de 06 de abril de 2018, de acordo com o disposto no art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.-

Itajaí/SC, 02/09/2025 às 10:09:06

Sheron Barbosa Brongar – Escrevente

Emolumentos:	R\$	26,46
*Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	0,53
Total:	R\$	33,00

(*FRJ - 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%):

