



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 65.496

CNM: 104497.2.0065496-50

MATRÍCULA Nº 65.496

Data: 06/04/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A casa geminada A, 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 914441 e 215.101.02.0085.0001.000, 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-1-65.496. 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: FAW25233-OCZD - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

AV-2-65.496. 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: FBK54555-WY8J - 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: 104497.2.0065496-50

MATRÍCULA Nº 65.496

CONTINUAÇÃO

R-3-65.496. Itajaí, 19 de setembro 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 da devedora, nº 8.4444.1908334-1, 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 16/08/2018.

Outorgante: **Garra Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, já qualificada, representada por sua procuradora **Maria Cláudia 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 101, bairro Centro, Balneário Camboriú/SC.

Outorgada: **LIDIA MARIA GUEDES RODRIGUES**, brasileira, nascida em 06/04/1993, solteira, salgadeira, inscrita no CPF nº 062.374.903-37, portadora da cédula de identidade nº 7230090-SSP/SC, residente e domiciliada na rua Blumenau, nº 485, bairro São João, Itajaí/SC.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor do contrato: R\$153.000,00, sendo R\$40.693,50 pagos com recursos próprios; R\$7.806,50 mediante recursos da conta vinculada do FGTS da compradora; R\$4.088,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma de desconto, e R\$100.412,00 com recursos concedidos pela CEF, conforme financiamento mencionado no registro R-4.-

ITBI pago no Banco Itaú S.A., em 31/08/2018, no valor de R\$2.055,88, autenticação: 91B29F9D8096BFFB4D6E344AD206337D438FE199, comprovado o pagamento através da certidão de quitação do ITBI nº 3170/2018.-

FRJ pago no Banco Bradesco S.A., em 04/09/2018, no valor de R\$229,50, autenticação (protocolo) nº 0000027, boleto nosso número 28346670001418272.-

Uma via deste instrumento encontra-se devidamente arquivada nesta Serventia. Foram apresentadas as seguintes certidões 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 da compradora das certidões elencadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo

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: 104497.2.0065496-50

MATRÍCULA Nº 65.496

FOLHA 02

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 170.446, de 04/09/2018.

Emol.: R\$604,15; Selo de fiscalização: FFR07531-60KC - R\$1,90.

Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular.-

R-4-65.496. Itajaí, 19 de setembro de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme contrato por instrumento particular contido no registro R-3.

Devedora-fiduciante: Lidia Maria Guedes Rodrigues, já qualificada.

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\$100.412,00; sistema de amortização: TP - Tabela Price; prazo de amortização, em meses: 360; taxa de juros: nominal: 5,0000% a.a., efetiva: 5,1161% a.a.; encargo inicial - prestação (a+j): R\$539,03; Seguros: R\$21,21; total: R\$560,24; vencimento do primeiro encargo mensal: 17/09/2018; 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: **ALIENOU 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\$153.000,00. FRJ pago, consoante informações inseridas no registro R-3. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 170.446, de 04/09/2018.

Emol.: R\$400,15; Selo de fiscalização: FFR07530-GA8S - R\$1,90.

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

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 65.496

CNM: 104497.2.0065496-50

Ficha n. 02 - verso

AV-5-65.496. Itajaí, 13 de janeiro de 2026.

ESCRITURAÇÃO DIGITAL: Nos termos do art. 653, §§4º, 8º e 9º, do Código de Normas da CGFE/SC, procedo à presente averbação, de ofício, para constar que os atos registrares futuros vinculados ao presente registro (matrícula ou registro auxiliar) **serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico**, sendo este assento o último realizado e assinado fisicamente, vedado o lançamento de qualquer outro ato nesta ficha física, a qual é digitalizada e fará parte integrante da eletrônica, que por sua vez também retrata fielmente o contido na ficha física (de matrícula ou de registro auxiliar). O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 217.592 de 12/01/2026. Selo de fiscalização: HQZ24271-F74V.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme art. 653, §10, do Código Normas da CGFE/SC]

Marco Aurélio Santana de Oliveira - Oficial Substituto [u].

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

MATRÍCULA Nº 65.496

CNM: 104497.2.0065496-50

Ficha n. 03

AV-6-65.496. Itajaí, 27 de janeiro de 2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Conforme extrato de cadastro de imóvel expedido pela Secretaria da Fazenda do Município de Itajaí/SC e mediante consulta realizada no site oficial dos Correios, certifico que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **88317-525**. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 217.594 de 12/01/2026. Selo de fiscalização: HSF12627-KJTD.

Emolumentos/FRJ/ISS: Não incidentes. [Conforme o parágrafo único do art. 440-AV do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial].

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 27/01/2026 17:58:02.

AV-7-65.496. Itajaí, 27 de janeiro de 2026.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme o instrumento particular e autorização de cancelamento de garantia imobiliária - cancelamento de alienação fiduciária e outras avenças, expedido em 28/11/2025, 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 217.594 de 12/01/2026. Selo de fiscalização: HSF12628-D66Y.

Emolumentos: R\$62,04; ISS: R\$1,24; Valor do FRJ: R\$14,10 (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\$77,38.

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.

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 27/01/2026 17:58:07

AV-8-65.496. Itajaí, 27 de janeiro de 2026.

UNIÃO ESTÁVEL: Conforme escritura pública de declaração de união estável, lavrada em 01/11/2016, Livro nº 590, fls. 052 à 052V, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, apresentada por certidão emitida em 23/01/2026, selo de fiscalização HRC36514-TXIS, com fundamento no art.

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

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 65.496

CNM: 104497.2.0065496-50

Ficha n. 03 - verso

729, §2º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, certifico que **Lidia Maria Guedes**, já qualificada, e **Alessandro Ricardo Vicente**, CPF nº 953.478.529-68, brasileiro, nascido em 09/11/1974, solteiro, vendedor interno, residente e domiciliado na rua Blumenau, nº 485, bairro São João, Itajaí/SC, declararam manter, desde 18/07/2016, convivência pública, contínua, duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família, conforme previsto no art. 1.723 do Código Civil, na qual estipularam a adoção das regras relacionadas ao regime da comunhão parcial de bens. O referido é verdade e dou fé.

Protocolo nº 217.594 de 12/01/2026. Selo de fiscalização: HSF12629-B7UP.

Emolumentos: R\$124,07; ISS: R\$2,48; Valor do FRJ: R\$28,20 (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\$154,75.

Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 27/01/2026 17:58:12

R-9-65.496. Itajaí, 27 de janeiro de 2026.

COMPRA E VENDA: Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada em 23/12/2025, Livro nº 652-E, fls. 8F à 10V, no 3º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Itajaí/SC, selo de fiscalização HOI55254-9PRB.

Outorgantes: **Lidia Maria Guedes Rodrigues** e seu companheiro **Alessandro Ricardo Vicente** já qualificados, representados por seu procurador, conforme poderes devidamente investidos por instrumento de mandato.

Outorgada: **CIS ENTERPRISE LTDA**, CNPJ nº 19.270.337/0001-47, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua 1131, nº 150, apartamento nº 901, centro, Balneário Camboriú/SC, neste ato representada na forma de seu constitutivo.

Objeto: O imóvel desta matrícula.

Valor: R\$230.000,00 em moeda corrente nacional. O pagamento foi efetuado conforme declarado pelas partes, à vista, em 07/03/2023, por meio de boleto bancário. E os outorgantes vendedores, por meio de seu procurador, declaram tê-los recebido integralmente, razão pela qual conferem à comprador, na sua forma representada, plena, geral, rasa e irrevogável quitação.

ITBI pago conforme a guia nº 9880/2025.

Continua na ficha n. 04





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

MATRÍCULA Nº 65.496

CNM: 104497.2.0065496-50

Ficha n. 04

Em conformidade com o art. 320, inciso I, §3º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, as partes atribuem ao presente imóvel para fins de recolhimento de emolumentos o valor de R\$280.000,00.

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 217.594 de 12/01/2026. Selo de fiscalização: HSF12630-XCHI.

Emolumentos: R\$2.191,41; ISS: R\$43,83; Valor do FRJ: R\$498,10 (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\$2.733,34. Assinado digitalmente por Fernando Sens de Oliveira - Oficial Titular, em 27/01/2026 17:58:17





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 65.496.

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 65.496, 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, 29/01/2026 às 08:15:37

Leandro Lucas Soares – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
*Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

(*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%):

