



Valide aqui
este documento

19 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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

ANO: 2010

Matrícula Nº: 83.362

(oitenta e três mil e trezentos e sessenta e dois)

Ficha 1

Data: 06 de Abril de 2010

Identificação do Imóvel: **APARTAMENTO Nº 302** (Tipo A), localizado no 2º pavimento do **BLOCO "B"** com uma vaga rotativa descoberta numerada, no **CONDOMÍNIO BEIJA-FLOR**, situado na Rua Mathias Schell, Sertão do Maruim, Município e Comarca de São José/SC, com a área real privativa de 47,560m², área real de uso comum de divisão proporcional de 7,184m², área real total de 54,744m² e 0,5985% de fração ideal do terreno. O terreno onde se assenta o referido Condomínio possui a área total de 13.005,38m².

PROPRIETÁRIOS: FABIO ALEXANDRE REINHOLD, portador da C.I. nº 4.527.970 SSP/SC, inscrito no CPF nº 035.675.429-40, operador de máquinas, e sua esposa **JENIFER MARIA DOS SANTOS REINHOLD**, portadora da C.I. nº 3.559.930-8 SSP/SC, inscrita no CPF nº 038.020.329-42, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Fernando da Silva, nº 487, apto. 006, Roçado, São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 74.433 do Livro 2/RG deste Ofício.

Oficial Substituto Naurimar Adriano D.A. Lacerda

AV.1/83.362, em 06 de Abril de 2010. **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.**

O imóvel desta matrícula encontra-se em **CONSTRUÇÃO**, conforme registro da incorporação sob **R.1** da matrícula nº **74.433** do Livro 2/RG deste Ofício.

Oficial Substituto Naurimar Adriano D.A. Lacerda

AV.2/83.362, em 06 de Abril de 2010. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

O imóvel desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, conforme consta no **R.181** da matrícula nº **74.433** do Livro 2/RG deste Ofício.

Oficial Substituto Naurimar Adriano D.A. Lacerda

AV.3/83.362, em 14 de Outubro de 2010. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Retifica-se a presente matrícula para dela constar que a data correta da abertura desta matrícula, AV.1 e do AV.2 é 05 de abril de 2010.

Oficial Substituto Naurimar Adriano D.A. Lacerda

AV.4/83.362, em 08 de Abril de 2011. **CONSTRUÇÃO.**

Procede-se nesta data, a averbação da construção do imóvel desta matrícula, situada na **Rua Matias Schell, nº 22**, Bairro Sertão do Maruim, neste Município e Comarca de São José/SC, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São José/SC, datada de 25/01/2011, em despacho ao requerimento protocolado sob nº 727/11, em 19/01/2011, de acordo com o projeto aprovado e registrado sob nº 323/08, em 12/09/2008, e Habite-se nº 041/11, fornecido em 25/01/2011. Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 101482011-20001030, CEI nº 51.201.06649/70, emitida em 04/03/2011, com validade até 31/08/2011. Valor de construção da unidade autônoma de R\$ 51.568,66. **FRJ:** recolhido conforme boleto nosso número 0000.50020.0651.3422, no valor de R\$ 103,12, na Caixa Econômica Federal - CEF, em data de 28/03/2011, conforme autenticação mecânica nº CEF134828032011170241005106 103,12RD1001, Protocolo: 162.911 de 29 de março de 2011.

Emolumentos: R\$ 155,24.

Escrevente Autorizado Diego Costa

AV.5/83.362, em 24 de Abril de 2014. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de alienação fiduciária, firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, datado de 25 de fevereiro de 2014 e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da averbação de alienação fiduciária constante na **AV.2** desta matrícula. Protocolo: 200.400 de 23 de Abril de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DKP48819-50UA.

Escrevente Autorizado Diego Costa

AV.6/83.362, em 24 de Abril 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 **04.01.001.1850.0.064**, conforme consta na escritura pública, lavrada pela

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4YDV-QY85K-XN4XE-VVJ8S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 83.362

FICHA 1v

Escritania de Paz do Distrito de Barreiros, comarca de São José/SC, às fls. 008/009, do Livro nº 291, em 07 de março de 2014. Protocolo: 200.400 de 23 de Abril de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DKP48818-LLFP. Escrevente Autorizado Diego Costa

R. 7/83.362, em 24 de Abril de 2014. **COMPRA E VENDA**. TRANSMITENTES: FABIO ALEXANDRE REINHOLD, portador da C.I. nº 4.527.970 SSP/SC, inscrito no CPF nº 035.675.429-40, serralheiro e sua esposa JENIFER MARIA DOS SANTOS REINHOLD, portadora da C.I. nº 3.559.930-8 SSP/SC, inscrita no CPF nº 038.020.329-42, estudante, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Pereira de Medeiros, nº 79, Ponte do Imaruim, Palhoça/SC, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77. **ADQUIRENTE: RODRIGO GUERRA ALVES**, portador da C.I. nº 4.215.215 SSP/SC, inscrito no CPF nº 008.827.339-31, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Batista Independente, nº 44, Nossa Senhora Do Rosário, São José/SC. **FORMA DO TÍTULO: escritura pública, lavrada pela Escritania de Paz do Distrito de Barreiros, comarca de São José/SC, às fls. 008/009, do Livro nº 291, em 07 de março de 2014. VALOR: R\$ 70.000,00. ITBI: recolhido no valor de R\$ 1.402,81, pela avaliação fiscal de R\$ 70.000,00, em data de 07 de março de 2014, no Banco do Brasil S/A, autenticação nº D.CF7.F53.57B.237.922, conforme consta na escritura. FRJ: recolhido mediante boleto nosso número 0000.50020.1006.3495, no valor de R\$ 210,00, em data de 07 de março de 2014, no Banco do Brasil S/A, autenticação nº 6.80A.AFC.9B3.6C7.0CD, conforme consta na escritura. Consta na escritura a apresentação de certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e positiva de ônus. CERTIDÕES: foram apresentadas as certidões fiscais exigidas por lei. No instrumento consta declaração dos alienantes de que não são contribuintes obrigatórios do INSS. Emitida a DOI. Protocolo: 200.400 de 23 de Abril de 2014. Emolumentos: R\$ 564,00. Selo de fiscalização: DKP48816-M4IO.** Escrevente Autorizado Diego Costa

AV. 8/83.362, em 12 de Abril de 2021. **CASAMENTO COM PACTO ANTENUPCIAL**. RODRIGO GUERRA ALVES, nascido em 27/05/1983, casou-se, pelo regime da **comunhão universal de bens**, em data de 23/12/2014, com ELICILENE COUTINHO FERREIRA, inscrita no CPF nº 641.828.199-34, brasileira, nascida em 23/12/1969 que passou a chamar-se ELICILENE COUTINHO GUERRA. O pacto antenupcial encontra-se registrado neste Ofício, no Livro 3-RA, sob o nº 20.693. A presente averbação é feita em virtude do requerimento da parte interessada, datado de 12/04/2021, instruído de certidão de casamento, datada de 01/10/2020, matriculada sob nº 106583 01 55 2014 2 00060 127 0008854 96 expedida pela Escritania de Paz do 2º Subdistrito do Estreito, comarca de Florianópolis/SC. Protocolo: 294.779 de 12 de Abril de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GBY39183-8TS2; R\$ 2,82. Substituto Ederson Sutil Antunes

R. 9/83.362, em 27 de Julho de 2021. **COMPRA E VENDA - SFH**. TRANSMITENTES: RODRIGO GUERRA ALVES, portador da C.I. nº 4.215.215 SSP/SC, inscrito no CPF nº 008.827.339-31, nascido em 27/05/1983 e sua esposa ELICILENE COUTINHO GUERRA, portadora da C.I. nº 3.917.486 SSP/SC, inscrita no CPF nº 641.828.199-34, nascida em 23/12/1969, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na Rua Batista Independente, nº 44, Nossa Senhora do Rosário, São José/SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77. **ADQUIRENTE: ROSANE GOMES DA SILVA**, portadora da C.I. nº 2477428 PC/PA, inscrita no CPF nº 649.654.222-87, brasileira, solteira, empresária, nascida em 24/09/1970, residente e domiciliada na Rua Manoel Inacio Pereira, nº 112, Casa 03, Forquilhas, São José/SC, a qual declara não viver em união estável. **FORMA DO TÍTULO: contrato por instrumento particular nº 1.4444.1525875-0, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com força de escritura pública, datado de 22/06/2021, emitido na cidade de São José/SC. VALOR: R\$ 150.000,00, sendo R\$ 30.000,00 de recursos**

Continua na Ficha 02...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4YDV-QY85K-XN4XE-VVJ8S>



Valide aqui
este documento

19 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

REGISTRO GERAL
Livro Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

ANO: 2021

Ficha 2

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 83.362

Data: 27 de Julho de 2021

(oitenta e três mil e trezentos e sessenta e dois)

próprios e R\$ 120.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido mediante a guia nº 3335/2021, no valor de R\$ 3.004,07, pela avaliação fiscal de R\$ 150.000,00, em data de 02/07/2021, na Caixa Econômica Federal - CEF, código da operação nº 083222891. FRJ: recolhido mediante boleto nosso número 5800154902, no valor de R\$ 90,00, em data de 09/07/2021, no Banco Nubank, autenticação nº 60e830a7-4664-48ad-adaa-cad0c7ef0dad. OBJETO: o imóvel desta matrícula. Consta no contrato a apresentação de certidão negativa de ações reais e reipersecutórias e negativa de ônus. CERTIDÕES: foi dispensada pela adquirente a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. No instrumento 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: 299.336 de 12 de Julho de 2021. Emolumentos: R\$ 865,73. Selo de fiscalização: GEH75063-2EB8; R\$ 2,82.

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

R.10/83.362, em 27 de Julho de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

DEVEDORA/FIDUCIANTE: ROSANE GOMES DA SILVA, já qualificada anteriormente. **CREDORES/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Asa Sul, em Brasília/DF. FORMA DO TÍTULO: instrumento particular já especificado no R.9 desta matrícula. VALOR: este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 120.000,00. CONDIÇÕES: Quantidade de parcelas: 357 parcelas mensais. Taxa de Juros Balcão: taxa anual nominal de 6.2574% e taxa anual efetiva de 6.4400%; Encargo Inicial para Taxa de Juros Balcão: prestação (a+j) - R\$ 961,87; Seguros R\$ 56,31; Taxa de Administração: R\$ 25,00 e total - R\$ 1.043,18. Taxa de Juros Reduzida: taxa anual nominal de 6.2196% e taxa anual efetiva de 6.4000%; Encargo Inicial para Taxa de Juros Reduzida: prestação (a+j) - R\$ 958,09; Seguros R\$ 56,31; Taxa de Administração: R\$ 25,00 e total - R\$ 1.039,40. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/07/2021. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 150.000,00. 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 a devedora, na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Protocolo: 299.336 de 12 de Julho de 2021. Emolumentos: R\$ 599,69. Selo de fiscalização: GEH75065-8281; R\$ 2,82.

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

AV.11/83.362, em 27 de Julho de 2021. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

Procede-se esta averbação, nos termos do § 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 02.08.2004 - DOU 03.08.2004, para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já anteriormente qualificada, detentora do crédito garantido pela Alienação Fiduciária objeto do R.10 desta matrícula, emitiu a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI representativa daquele crédito, cuja devedora/fiduciante é ROSANE GOMES DA SILVA, também anteriormente qualificada, com as seguintes características: **NÚMERO:** 1.4444.1525875-0; **SÉRIE:** 0621; **CUSTODIANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Protocolo: 299.336 de 12 de Julho de 2021. Emolumentos: Cobrados como ato único, em conjunto com o R.10 desta matrícula. Selo de fiscalização: GEH75066-FDHT; R\$ 2,82.

Escrevente Autorizada Mariana Rezende

AV.12/83.362, 10 de fevereiro 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/Z4YDV-QY85K-XN4XE-VVJ8S>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

CNM: 108720.2.0083362-67

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 83.362

FICHA 02v

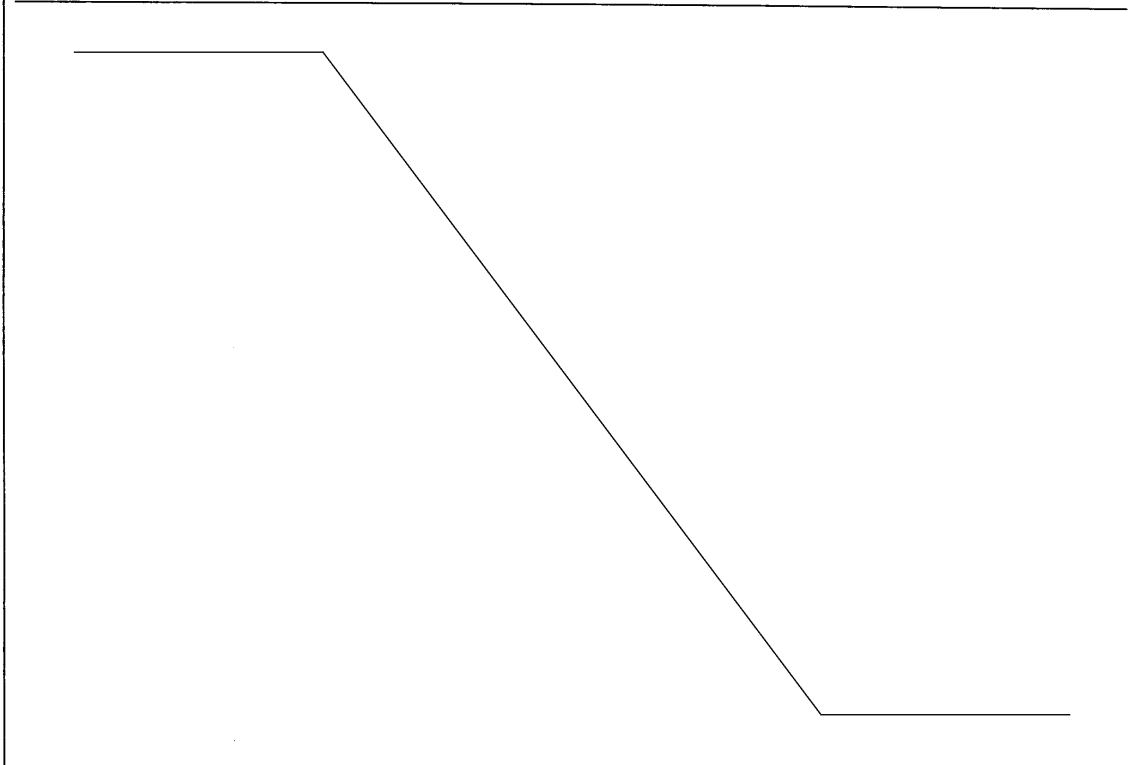
04.01.001.1850.01.064 e situa-se na **Rua Mathias Schell, nº 22, bairro Sertão do Maruim, neste município e comarca de São José/SC - CEP 88.122-400**, conforme comprova a guia de recolhimento de I.T.B.I. nº 5924/2025. Protocolo: 366.224 de 20 de janeiro de 2026. Emolumentos: R\$ 124,07. FRJ do ato: R\$ 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: HSP97812-HDH8.

Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.

AV.13/83.362, 10 de fevereiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

PROPRIETÁRIO CONSOLIDADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciários e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome da credor fiduciário, 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\$ 150.000,00, atualizado para R\$ 191.229,27, 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 5924/2025, no valor de R\$ 4.369,85, pela avaliação fiscal de R\$ 218.492,63, em data de 06/01/2026, na Caixa Econômica Federal, aut. nº 0038, que fica arquivada neste 1º Ofício Imobiliário. A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo: 366.224 de 20 de janeiro de 2026. Emolumentos: R\$ 573,49. FRJ do ato: R\$ 130,35, (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\$ 28,66. Selo de fiscalização: HSP97813-718E, HSP97814-APVC.

Assinado eletronicamente por Daniel Lorenzetti - Escrevente Substituto.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4YDV-QY85K-XN4XE-VVJ8S>



Valide aqui
este documento

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia da matrícula nº **83.362**, datada de 10 de fevereiro 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, 10 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente por SERGIO LUIZ D AGOSTINI (007.405.479-17)

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\$ 890,97



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/Z4YDV-QY85K-XN4XE-VVJ8S>