

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107441.2.0035230-39

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **35.230** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 8.

Matricula N° 35.230.-

Data: 06 de Julho de 2012

Identificação do Imóvel: O Apartamento número 302 - Bloco "7", localizado no 3º pavimento - tipo, do condomínio denominado "Edifício Residencial Viva Vida Itajai", situado na Rua Álvaro Beraldi, nr. 400, bairro Carvalho, nesta cidade de Itajaí-SC, sede do município e da comarca do mesmo nome, com Área privativa real: 53,25 metros quadrados, Área real comum: 7,75 metros quadrados, Área real total: 61,00 metros quadrados, Área de terreno exclusiva: 15,06 metros quadrados, Área de terreno uso comum: 33,97 metros quadrados, Área de terreno total: 49,03 metros quadrados, Fração ideal: 0,439393, Coeficiente de proporcionalidade: 0,004393. **(EM FASE DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO).**

PROPRIETÁRIO: PASS-E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ 08.508.362/0001-08, com sede na Rua Alberto Werner, 555, bairro Vila Operária, nesta cidade de Itajaí-SC, neste ato representada por seus sócios Reginaldo Uller, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nascido em 25/11/1968, empresário, portador do RG 1.808.335 SSP/SC e do CPF 596.541.479-04 e Luiz Felipe Uller, brasileiro, solteiro, nascido em 11/02/1994, portador do RG 5.863.443 SESP/SC e do CPF 097.819.959-63.

Matrícula Anterior: 31.680.

Selo de fiscalização: CTB04798-XXBJ - R\$1,30.

PROTOCOLLO: 99.125 - 06/07/2012

Tânia Regina Carlos
Oficial Substituta

O Official

R.-15.230 - Prot. 99.125 - Data: 08 de Junho de 2012: Pelo contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para a construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - apoio à produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PRCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS - datado de 30/05/2012, a proprietária PASS-E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 08.508.362/0001-08, com sede na Rua Alberto Werner, 555, bairro Vila Operária, nesta cidade de Verso.

Itajaí-SC, neste ato representada por seus sócios Reginaldo Uller, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nascido em 25/11/1968, empresário, portador do RG 1.808.335 SSP/SC e do CPF 596.541.479-04 e Luiz Felipe Uller, brasileiro, solteiro, nascido em 11/02/1994, portador do RG 5.863.443 SESPDC/SC e do CPF 097.819.959-63, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **ANDERSON PRAXEDES DE OLIVEIRA**, CPF 020.803.519-23, CI 3274632 SSP/SC, brasileiro, divorciado, declarando, sob as penas da lei, que não vive em regime de concubinato ou outro tipo de convivência mútua em união de natureza familiar, pública e duradoura, nascido em 20/01/1979, gerente, residente e domiciliado na Rua Austergilio Angelino, nr. 314, bairro São João, nesta cidade de Itajaí - SC, pelo preço de R\$ 110.000,00, do qual R\$ 15.153,42, pagos com recursos próprios; R\$ 5.415,00, pelo desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e R\$ 89.431,58, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Valor da compra e venda do terreno: R\$ 9.807,73. O imóvel encontra-se cadastrado sob nr. 750817 na Prefeitura Municipal de Itajaí. As partes declaram que a presente transação comercial foi intermediada pela Viva Bem Imóveis Ltda, registrada no CRECI/SC sob o nº 3140J. Apresentada pela vendedora a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 11/05/2012, válida até 07/11/2012, bem como a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros de nr. 408342011-20001130, emitida em 06/12/2011, válida até 03/06/2012, ambas emitidas pela Secretaria da Receita Federal. Pago o ITBI no valor de R\$ 1.251,53, calculado sobre o valor de R\$110.000,00, aos 25/05/2012, bem como o FRJ no valor de R\$165,00, aos 28/06/2012, conforme boleto nr. 0000.50020.0806.3621, na agência da Caixa Econômica Federal, via Internet Banking. Condições: As constantes do referido contrato. Emitida a DOI. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 06 de Julho de 2012. Emolumentos: R\$ 444,37. Selos de fiscalização: CTB04799-CKU9. R\$ 1,30.

O Oficial

Tânia Regina Carlos
Oficial Substituta

R-2-35.230 - Prot. 99.125 - Data: 08 de Junho de 2012: O imóvel desta matrícula foi constituído em

Continua na ficha 2

Validade: 30 dias - Pedido nº 204.002.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 1 de 5



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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D746N-DUTF5-WS468-GJ87E>



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

Matrícula Nº 35.230.-

Continuação(2)

Data: 06 de Julho de 2012.

propriedade fiduciária na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, e transferida a sua propriedade resolúvel a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, agência de Itajaí, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante Anderson Praxedes de Oliveira, já qualificado acima, da quantia de R\$ 89.431,58, que deverá ser paga à credora em 300 meses, com taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano, e efetiva de 4,5941% ao ano. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante: possuidor direto e a credora fiduciária: possuidora indireta. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 06 de Julho de 2012. Emolumentos: R\$ 358,71. Selo de fiscalização: CTB04800-KOYJ. R\$ 1,30.

O Oficial

Tânia Regina Carlos

Tânia Regina Carlos
Oficial Substituta

AV-3-35.230 Prot. 121.337 - Data: 11 de Março de 2015: Certifico a requerimento de PASS-E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 05 de fevereiro de 2015, fica constando a averbação parcial do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIVA VIDA ITAJAÍ, localizado na Rua Álvaro Beraldi, nº 400, bairro Canhanduba, nesta cidade de Itajaí-SC, conforme Habite-se número 374, expedido em 17/11/2014, pela Prefeitura Municipal de Itajaí, averbado sob número "174" na matrícula número 31.680, e o registro da instituição de condomínio registrada sob número "175" na referida matrícula número 31.680, bem como a convenção do condomínio registrada sob número 5.284 - Livro Nr 3 - Registro Auxiliar, averbação esta conforme determina a Lei 4.591/64. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 11 de Março de 2015.

O Oficial

Tânia Regina Carlos

Tânia Regina Carlos
Oficial Substituta

AV-4-35.230 - Prot. 161.188 - Data: 29 de Abril de 2021: Certifico que pelo Termo de Penhora, datado de 18 Verso...

de março de 2021, emitido pela 4ª Vara Cível desta Comarca de Itajaí-SC, documento eletrônico assinado pelo Técnico Judiciário - Fabio Jose da Veiga, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5016696-83.2020.8.24.0033/SC, onde são partes, como exequente: Condomínio Residencial Viva Vida Itajaí, e como executado: Eduardo Jose Braga, foi o imóvel objeto desta matrícula, **PENHORADO** em favor do exequente, sendo o valor da causa de R\$9.178,60, com a data de valor: 07/08/2020. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 10 de Maio de 2021. Emolumentos: R\$ 148,73. Selo de fiscalização: GCI75551-L9W1. Normal. R\$ 2,82.

O Oficial

Marcos Aurélio Lemos

Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

Em virtude do processo de informatização deste Serviço Registral, os novos atos a serem praticados nesta ficha de nº 02 de matrícula nº 35.230, serão lavrados nas subseqüentes, conforme autoriza o ofício - circular nº 194/2010 Itajaí-SC de 14.03 de 2014.

Rodrigo Reuser Siqueira
Rodrigo Reuser Siqueira
Oficial Substituto

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

Validade: 30 dias - Pedido nº 204.002.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferres

Página 2 de 5





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,

Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h

Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

Matrícula Nº 35.230

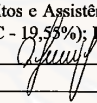
Continuação (03)

Data: 06/07/2012
CNM: 107441.2.0035230-39

Av.5/35.230, em 13 de maio de 2024.

Prot. 187.727, datado de 30/04/2024.

PENHORA: Nos termos do requerimento formulado em 25/04/2024, instruído do Termo de Penhora, assinado digitalmente por Rita Barsaneti Cravo, Técnica Judiciária, em 09/04/2024, de ordem da Dra. Ana Vera Sganzerla Truccolo, Juíza de Direito, oriundo dos autos de Cumprimento de Sentença nº 5016502-78.2023.8.24.0033, em que figura como Exequente Condomínio Residencial Viva Vida Itajaí, CNPJ nº 20.791.959/0001-08 e como Executado Eduardo José Braga, CPF nº 009.293.149-99, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, **PROCEDO A ESTA AVERBAÇÃO** para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. Valor da Causa/Dívida: R\$ 45.861,55.

Emolumentos: R\$ 157,27; **FRJ:** R\$ 35,74 (Destinação do FRJ: 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%); **ISSQN:** R\$ 3,15. **Valor total:** R\$ 196,16. Selo de fiscalização: HCZ93977-1JD3. **O Oficial Substituto** 
Rodrigo Feuser Siqueira.

CNM: 107441.2.0035230-39

Continuação da Matrícula nº 35.230	Ficha nº 03 V
Av.6/35.230, em 21 de janeiro de 2026. Prot. 204.002, datado de 05/01/2026. TRANSFORMAÇÃO DA MATRÍCULA FÍSICA EM DIGITAL: Procede-se, de ofício, a este ato para constar a transformação desta ficha física em matrícula digital, nos termos do artigo 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, preservando-se a sua numeração. Noticia-se que os atos registrares subsequentes serão exclusivamente eletrônicos. Emolumentos: Nihil. FRJ: Nihil. Selo de fiscalização: HSN22290-G2TF. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 21/01/2026 11:27:54	
Av.7/35.230, em 21 de janeiro de 2026. Prot. 204.002, datado de 05/01/2026. ESPECIALIDADE OBJETIVA: Nos termos do requerimento formulado em 02/01/2026, instruído do Extrato do Cadastro do Imóvel, emitido junto ao site da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC, procedo a esta averbação para constar a especialidade objetiva: 1. Nome do Logradouro: Rua Alvaro Beraldi; 2. Número Predial: 400; 3. Bairro: Canhandubá; 4. Inscrição Imobiliária: 204.096.01.0350.0210.000; 5. Cadastro Municipal: 900347; 6. CEP: 88307-740. Emolumentos: R\$ 124,07; FRJ: R\$ 28,20 (Destinação do FRJ: 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%); ISSQN: R\$ 2,48. Valor total: R\$ 154,75. Selo de fiscalização: HSN22291-JH7F. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 21/01/2026 11:27:57.	
Av.8/35.230, em 21 de janeiro de 2026. Prot. 204.002, datado de 05/01/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento formulado em 02/01/2026, instruído da Certidão, emitida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, em 31/10/2025, procedo a esta averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em favor de Caixa Econômica	

Validade: 30 dias - Pedido nº 204.002.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferres

Página 3 de 5





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC
Zenildo Bodnar - Oficial Titular
Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

CNM: 107441.2.0035230-39



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 35.230	Ficha nº 04
Federal, supraqualificada. Valor da Consolidação da Propriedade: R\$ 122.551,40. Valor da Avaliação no ITBI: R\$ 122.551,40. ITBI: Recolhido no valor de R\$ 2.451,03, conforme guia de ITBI nº 9517/2025, em 23/12/2025. Nos termos do Artigo 320, II, § 2º do CNCG/SC-Extra, o valor real de mercado do imóvel objeto da presente matrícula, para fins de recolhimento de emolumentos, FRJ, ISS é de R\$ 260.693,58. No prazo regulamentar será emitida a Doi. Emolumentos: R\$ 783,06; FRJ: R\$ 177,98 (Destinação do FRJ: 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%); ISSQN: R\$ 15,67. Valor total: R\$ 976,71. Selo de fiscalização: HSN22292-GOIR, HSN22293-7RIJ. Assinado digitalmente por Maciel Delmonego Neto, Oficial Substituto, em 21/01/2026 11:28:00	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D746N-DUTF5-WS468-GJ87E>





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC

Zenildo Bodnar - Oficial Titular

Rua Almirante Tamandaré, nº 20, Sala 203, Ed. Beira Rio Office,
Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-430 - Atendimento: 9h às 17h
Fone: (47) 3348-1261 - E-mail: 1riitajai@1riitajai.com.br

O referido é verdade e dou fé.
Itajaí/SC, 21/01/2026

Laís Amabile Ferraes

Emolumentos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D746N-DUTF5-WS468-GJ87E>

Validade: 30 dias - Pedido nº 204.002.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por Laís Amabile Ferraes

Página 5 de 5



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

