

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Cadastro Nacional de Matrículas - CNM: 105536.2.0102254-79.

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **102.254** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PALHOÇA

Página: 1

LIVRO 2-XP *Sebastião David Correa Tourinho - Oficial Titular* Ano: 2019

MATRÍCULA Nº **102.254** Data: 14 de junho de 2019.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa 02, localizado no pavimento térreo, do condomínio Residencial Isadora, situado na rua João Valério de Souza, nº 154, lote 17 da quadra 04 do loteamento Portal do Paraíso, Barra do Aririú, Palhoça/SC, com área real privativa de 58,55 m², área real de uso comum de 1,45 m², área real total de 60,00 m², e 50,00 % ou 180,00 m² de fração ideal no terreno, com uma vaga de garagem descoberta 02. Inscrição Imobiliária nº 01.03.059.0815.001.002./././.

PROPRIETÁRIA: JMG Construtora e Incorporadora EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF 31.760.038/0001-96, com sede na rua José Olímpio, nº 21, Barra do Aririú, Palhoça/SC.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/38.427-RG em 04/12/2018. Convenção de condomínio registrada sob nº 10.807-RA, neste Ofício. Protocolo nº 180.951, em 05/06/2019. Emolumentos: R\$ 8,05. Dou fé. Cibele Francine Roussenq - Escrevente./././.

R. 1/102.254 - COMPRA E VENDA, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus §§, da Lei nº 4.380/64, alterado pelo art. 1º da Lei nº 5.049/66, datado de 03/04/2020, protocolado sob nº 192.825, em 29/07/2020. **TRANSMITENTE:** JMG Construtora e Incorporadora EIRELI, qualificada nesta matrícula. **ADQUIRENTE:** José Clademir Gonçalves, CPF nº 335.962.800-44, CNH 00193919670 DETRAN/RS, dt. nasc.: 23/02/1961 (59 anos), brasileiro, solteiro, sem vínculo de união estável, aposentado, residente e domiciliado à servidão Izabel João Jacinto, 273, Florianópolis/SC. **VALOR:** R\$ 185.000,00, atualizado monetariamente pelo site da CGJ/SC em 31/07/2020 para R\$ 185.536,00. Forma de pagamento: Recursos próprios: R\$ 37.000,00. Recursos do financiamento: R\$ 148.000,00. ITBI 3227/2020 recolhido junto a CEF no valor de R\$ 3.721,34, em 22/07/2020. As certidões necessárias a este ato, acham-se acostados ao Instrumento. **CONDIÇÕES:** As do Instrumento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ nº 28346670003767853, recolhido junto a CEF, no valor de R\$ 556,60, em 05/08/2020. Emolumentos: R\$ 1.602,00. Dou fé. Selo de fiscalização: FWL71464-DYL8 - R\$ 2,80. Palhoça, 07 de agosto de 2020. Diocelia Dilma Martins - Escrevente./././.

R. 2/102.254 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme instrumento particular nº 1.4444.1250003-8, objeto do R.1, protocolado sob nº 192.825, em 29/07/2020. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** José Clademir Gonçalves, qualificado no R.1. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente, com CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 148.000,00. **VENCIMENTO:** 255 meses. **JUROS:** Nominal 8,1858% a.a. Efetiva 8,5000% a.a. **VALOR DA GARANTIA PARA O 1º LEILÃO:** R\$ 185.000,00. **VALOR DA GARANTIA PARA O 2º LEILÃO:** lance maior ou igual ao valor da dívida. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 dias. **CONDIÇÕES:** As do instrumento. Emolumentos: R\$ 1.434,00. Dou fé. Selo de fiscalização: FWL71465-39J3 - R\$ 2,80. Palhoça, 07 de agosto de 2020. Diocelia Dilma Martins - Escrevente./././.

AV. 3/102.254 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI nº 1.4444.1250003-8, série 0420, nos termos do parágrafo 5º do artigo 18 da Lei 10.931/04, emitida em 03/04/2020, protocolada sob nº 192.825 em 29/07/2020. **CREDORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:** Caixa Econômica Federal - CEF, qualificada no R.2. **DEVEDOR:** José Clademir Gonçalves, Continúa no verso

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. Rua Bernardino Saturnino Da Silva, nº 87
Caminho Novo, Palhoça/SC - CEP: 88132-335 Fone/Fax: (48) 3242-4522 - Fones: 3342-5284 - 3242-3388 - 3242-7900



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 102.254

Página: 1v.

qualificado no R.1. DATA BASE: 03/04/2020. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 148.000,00. CONDIÇÕES: As da cédula. Emolumentos: Incidentes juntamente com o do R.2, nos termos do § 6º do Artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004. Dou fé. Selo de fiscalização: FWL71466-YBO2/- R\$ 2,80. Palhoça, 07 de agosto de 2020. Diocelia Dilma Martins - Escrevente./././.

AV-4-102.254 - ESCRITURAÇÃO POR MEIO DIGITAL, conforme requerimento firmado em 23/12/2025, protocolado sob n. 262.268 em 26/12/2025, por determinação do §4º do artigo 653 do Código de Normas CGFE/SC, a partir desta data, todos os atos pertinentes a esta matrícula, serão escriturados somente digitalmente. Emolumentos e FRJ sem incidência (54 - NÃO INCIDÊNCIA) Selo de fiscalização: HRL92377-B1EI. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 30/12/2025 12:56:42 .



REGISTRO GERAL
LIVRO 2

REGISTRO DE IMÓVEIS
PALHOÇA/SC

CNM: 105536.2.0102254-79
Página: 02

Sebastião David Correa Tourinho - Oficial Registrador

MATRÍCULA: N.º 102.254 DATA: 30 de dezembro de 2025
AV-5-102.254 - ATUALIZAÇÃO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N. 01.03.268.0395.001.002, conforme requerimento firmado em 23/12/2025, protocolado sob n. 262.268 em 26/12/2025, e cadastro imobiliário municipal datado de 12/12/2025, do imóvel desta matrícula. Emolumentos: R\$ 119,10. ISS: R\$ 3,57. FRJ R\$ 27,07 (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%). Selo de fiscalização: HRL92378-LDNR. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 30/12/2025 12:57:48 .

AV-6-102.254 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme requerimento firmado em 23/12/2025, protocolado sob n. 262.268 em 26/12/2025, e procedimento disciplinado no art. 26, da Lei 9.514/97, em face dos DEVEDOR FIDUCIANTE: José Clademir Gonçalves, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 195.266,41. VALOR DA GARANTIA PARA O 1º LEILÃO: R\$ 185.000,00, atualizado monetariamente para R\$ 254.554,69. Avaliado para efeitos fiscais: R\$ 195.266,40. ITBI 7399/2025 recolhido no valor de R\$ 3.926,67, em 15/12/2025. CONDIÇÕES: as do processo. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 738,42. ISS: R\$ 22,15. FRJ R\$ 167,84 (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%). Selo de fiscalização: HRL92379-XKXM. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 30/12/2025 12:57:51 .

AV-7-102.254 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA AV-3, conforme requerimento firmado em 23/12/2025, protocolado sob n. 262.268, em 26/12/2025, fica cancelada a **AV-3**. Emolumentos: R\$ 119,10. ISS: R\$ 3,57. FRJ R\$ 27,07 (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%). Selo de fiscalização: HRL92380-83RW. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 30/12/2025 12:57:54 .

AV-8-102.254 - PRAZO DE LEILÃO, nos termos do art. 27 da Lei Federal n. 9.514/1997, a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos para alienação do imóvel. Protocolado sob n. 262.268 em 26/12/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. ISS: R\$ 3,57. FRJ R\$ 27,07 (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%). Selo de fiscalização: HRL92381-BXGK. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 30/12/2025 12:57:57 .



Continuação da certidão da matrícula 102.254.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existem os seguintes protocolos em andamento: 234.308 de 11/10/2023 - Requerimento Intimação e 240.045 de 02/04/2024 - Requerimento Intimação

O referido é verdade e dou fé.
Palhoça/SC, 30 de dezembro de 2025

Tallyta Nunes de Souza – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



****Validade desta certidão: 30 dias corridos****

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente em
www.registrodeimoveis.org.br**

