Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS/SC
Municípios abrangidos: Tijucas e Canelinha
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular
Rua 13 de Novembro, nº 314, Sala 07, Centro, CEP 88200-033, Tijucas/SC
Fone: (48) 3263-6370 - E-mail: atendimento@ritijucas.com.br
Site: https://www.registrodeimoveis.org.br/ritijucas

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n. **47.721** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CNM: 107912.2.0047721-15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 47.721 **FICHA 01**

Data: 28/04/2022.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: CASA número dois (02) do **RESIDENCIAL LDS IV,** situada na Rua B nº 94, bairro Joaia, no Loteamento Parque Residencial Lemos, nesta cidade e Comarca de Tijucas-SC, constituída de um (01) pavimento, sendo a segunda a contar da esquerda para a direita, de quem da Rua B olhar o Residencial; fazendo frente ao LESTE, com a extensão de 5,00m, com a Rua B; ao OESTE, com a extensão de 5,00m, faz fundos com o lote 12 da quadra B; ao SUL, com a extensão de 24,00m, faz divisa com a casa número um (01) do Residencial; e ao NORTE, com a extensão de 24,00m, faz divisa com a casa número três (03) do Residencial; totalizando uma área privativa de 54,17m²; área de uso comum de 0,60m²; área total de 54,77m²; possuindo uma área de terreno de uso exclusivo de 119,40m²; área de terreno de uso comum de 0,60m²; área de terreno total de 120,00m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 33,34% no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Residencial; havendo uma (01) vaga de garagem descoberta de uso exclusivo do proprietário ou ocupante da unidade, comportando um (01) veículo de porte médio e estando localizada a frente da edificação; possuindo, ainda, um pátio na parte dos fundos. **TERRENO DO CONDOMÍNIO:** O **RESIDENCIAL LDS IV** encontra-se assentado no **TERRENO URBANO,** situado do lado ímpar da Rua B, bairro Joaia, nesta Cidade e Comarca de Tijucas/SC, **LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL LEMOS,** representado pelo **lote nº 13 (treze) da quadra B, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados),** com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE AO LESTE, na extensão de 15,00m faz para a Rua B; FUNDOS AO OESTE, na extensão de 15,00m, com o lote 12 da quadra B; AO SUL, na extensão de 24,00m; com lote 15 da quadra B; AO NORTE, na extensão de 24,00m com lote 11 da quadra B, distando 84,00m da esquina com a Avenida Emília Ramos.
PROPRIETÁRIA: LDS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.886.651/0001-96, com sede na Rua 13 de Maio nº 2765, Condomínio Green Par, bairro Areias, município de Tijucas-SC.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 44.843, livro nº 2, deste Ofício.
PROTOCOLO: prenotado sob o n. 91.009, livro n. 1, de 28/03/2022. Emolumentos: R$ 9,44. (Matriculado dentro do prazo legal, conforme Art. 643, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina). O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

Av-1-47.721 - Tijucas/SC - 17/08/2022.
AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se inscrito na Prefeitura **sob o nº 01.01.012.1885.000.002,** conforme dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal desta cidade, extraídos da Relação de Registro da Escritura Pública identificada no R.2 seguinte, aqui arquivada. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 92.981, livro n. 1, de 11/08/2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo de fiscalização: GNF36513-W8QH. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 103,11. O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

R-2-47.721 - Tijucas/SC - 17/08/2022.
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTE: LDS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME, já qualificada.
ADQUIRENTE: JACKSON JOSE FRAGA, brasileiro, solteiro, vendedor, filho de Ademar Fraga e Marileni Ern Fraga, nascido no dia 05 de outubro de 1990, portador da carteira nacional de habilitação nº 04656735937, expedida pelo DETRAN/SC no dia 26/07/2021, onde consta a cédula de identidade nº 4486072-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 065.555.089-57, residente e domiciliado na Rua 21 nº 292, casa 01, bairro Areias, município de Tijucas/SC.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública datada de 09 de agosto de 2022, lavrada no Tabelionato de Notas e Protestos desta cidade e Comarca, junto ao livro 216, folhas 075/078.
OBJETO: O imóvel da presente matrícula.
PREÇO E VALOR PARA EFEITOS FISCAIS (ITBI): R$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).
MEIO DE PAGAMENTO: Transferência bancária eletrônica.

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMGK9-RTVRN-VQED6-V4L73

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS/SC

Municípios abrangidos: Tijucas e Canelinha
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular
Rua 13 de Novembro, nº 314, Sala 07, Centro, CEP 88200-033, Tijucas/SC
Fone: (48) 3263-6370 - E-mail: atendimento@ritijucas.com.br
Site: https://www.registrodeimoveis.org.br/ritijucas

CNM: 107912.2.0047721-15

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 47.721 FICHA 01V

CONDIÇÕES: Sem condições especiais.
OBSERVAÇÕES: Recolhimento do imposto incidente sobre o ato (ITBI). Recolhimento do FRJ. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 20/01/2022, sob o código de controle F054.3B35.B066.297F. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A D.O.I. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 92.981, livro n. 1, de 11/08/2022. Emolumentos: R$ 1.779,91. Selo de fiscalização: GNF36514-KD4L. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 1.783,02. O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

Av-3-47.721 - Tijucas/SC - 04/06/2025.
AVERBAÇÃO - Conforme permissivo contido no art. 653, § 4º do CNCGFE-SC, os próximos atos junto a presente matrícula serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 105.934, livro n. 1, de 15/05/2025. Emolumentos: R$ 0,00. Selo de fiscalização: HKZ49028-80FZ. V. FRJ e ISS: R$ 0,00. O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMGK9-RTVRN-VQED6-V4L73

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 47.721 **CNM: 107912.2.0047721-15 FICHA 02**

Av-4-47.721 - Tijucas/SC - 04/06/2025.
ATO ÚNICO - Averbação de Especialidade OBJETIVA (§3º do art. 701 do CNCGFE/SC) - ATUALIZAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS - Procede-se a esta averbação para fazer constar que a Rua "B" mencionada na matrícula, teve sua denominação alterada, passando a ser denominada **RUA IZABEL LEMOS,** conforme Lei Municipal nº 3.062, de 14 de maio de 2024, e teve seu número de **inscrição imobiliária alterado para 01.01.075.00148.001.002,** conforme dados cadastrais extraídos do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 105.934, livro n. 1, de 15/05/2025. Emolumentos: R$ 119,10. Selo de fiscalização: HKZ49029-2QPU. V. 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%). ISS: R$ 3,57. Valor total: R$ 149,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 04/06/2025 15:31:43.

Av-5-47.721 - Tijucas/SC - 04/06/2025.
AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se à presente averbação para fazer constar que foi registrada, em 28 de abril de 2022, no Livro 3 – Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis, **sob o nº 7.324**, a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado **RESIDENCIAL LDS IV,** instrumento por meio do qual, dentre outras disposições, foram estipuladas as condições de uso, administração e manutenção das áreas comuns, bem como os direitos e deveres dos condôminos. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 105.934, livro n. 1, de 15/05/2025. Emolumentos: R$ 119,10. Selo de fiscalização: HKZ49030-973O. V. 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%). ISS: R$ 3,57. Valor total: R$ 149,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 04/06/2025 15:31:50.

R-6-47.721 - Tijucas/SC - 04/06/2025.
TÍTULO: **VENDA E COMPRA**
TRANSMITENTE: **JACKSON JOSÉ FRAGA,** já qualificado.
ADQUIRENTE: **JOÃO VITOR DE SOUZA GRILO,** brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, administrador, inscrito no CPF sob o nº 484.257.078-46, residente e domiciliado na Rua 1822 nº 1070, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças (Contrato Número: 9252634) AQUISIÇÃO/REPASSE - SFH (REAJUSTE MENSAL TP) Alienação Fiduciária, com força de escritura pública, nos termos do paragrafo 5º acrescido ao Artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, pelo Artigo primeiro da Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 12 de maio de 2025.
OBJETO: O imóvel da presente matrícula.
PREÇO E VALOR PARA FINS FISCAIS (ITBI): R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).
CONDIÇÕES: Sem condições especiais.
OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 16/05/2025, sob o código de controle 9F40.D00C.002D.C958. ITBI recolhido no valor de R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais). O Contrato cumpriu os requisitos da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86 e da Lei nº 8.212/91. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A D.O.I. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 105.934, livro n. 1, de 15/05/2025. Emolumentos: R$ 1.434,88. Selo de fiscalização: HKZ49031-X9ZC. V. FRJ: R$ 326,14 (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%). ISS: R$ 43,05. Valor total: R$ 1.804,07. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 04/06/2025 15:31:59.

R-7-47.721 - Tijucas/SC - 04/06/2025.
TÍTULO: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
CREDOR/FIDUCIÁRIO: **BANCO BRADESCO S.A.,** instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, com

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMGK9-RTVRN-VQED6-V4L73

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS/SC

Municípios abrangidos: Tijucas e Canelinha
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular
Rua 13 de Novembro, nº 314, Sala 07, Centro, CEP 88200-033, Tijucas/SC
Fone: (48) 3263-6370 - E-mail: atendimento@ritijucas.com.br
Site: https://www.registrodeimoveis.org.br/ritijucas

endereço eletrônico produtosimob@bradesco.com.br.
DEVEDOR/FIDUCIANTE: **JOÃO VITOR DE SOUZA GRILO,** qualificado no R-6.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular (com força de Escritura Pública) citado no R-6.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).
RECURSOS PRÓPRIOS: R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).
FORMA DE PAGAMENTO E TAXAS DE JUROS: A dívida será paga de acordo com os itens, constantes no quadro resumo do contrato.
OBJETO E VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: O imóvel desta matrícula. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais). As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de 30 (trinta) páginas. Apresentada, perante este Ofício, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida no dia 16/05/2025, sob o código de controle 6BBF.6DB1.4AF5.247B em nome de João Vitor de Souza Grilo. O devedor declara tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH, conforme declaração datada de 29 de maio de 2025. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 105.934, livro n. 1, de 15/05/2025. Emolumentos: R$ 1.053,75. Selo de fiscalização: HKZ49032-NVVS. V. FRJ: R$ 239,51 (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%). ISS: R$ 31,61. Valor total: R$ 1.324,87. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 04/06/2025 15:32:14.

Av-8-47.721 - Tijucas/SC - 30/09/2026.
AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - A propriedade do imóvel desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em favor do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.,** qualificado no R-7, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento datado de 27 de agosto de 2026, instruído com a Certidão datada de 17 de agosto de 2026, expedida por esta Serventia de Registro de Imóveis, da qual consta a notificação POSITIVA do devedor/fiduciante João Vitor de Souza Grilo, acompanhado do comprovante do pagamento do imposto de transmissão no valor de R$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais), tendo como base de cálculo a avaliação fiscal de R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), sendo que para fins de venda do imóvel em leilão público o valor constante no contrato foi atualizado monetariamente, correspondendo a R$ 541.954,40 (quinhentos e quarenta e um mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos), nos termos do §1º do art. 76 da Lei Complementar Estadual nº 755/2019. **NO PRAZO REGULAMENTAR SERÁ EMITIDA A D.O.I.PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 112.383, livro n. 1, de 02/09/2026. Emolumentos: R$ 1.119,93. Selo de fiscalização: HYV53928-PNRH. V. FRJ: R$ 254,56 (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%). ISS: R$ 56,00. Valor total: R$ 1.430,49. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 30/09/2026 14:45:25.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMGK9-RTVRN-VQED6-V4L73

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS/SC
Municípios abrangidos: Tijucas e Canelinha
Ramon Martins Trajano - Oficial Titular
Rua 13 de Novembro, nº 314, Sala 07, Centro, CEP 88200-033, Tijucas/SC
Fone: (48) 3263-6370 - E-mail: atendimento@ritijucas.com.br
Site: https://www.registrodeimoveis.org.br/ritijucas

Continuação da certidão da matrícula 47.721.

Tijucas/SC, 30 de setembro de 2026

_____

Natalia dos Santos Silva – Escrevente

Emolumentos:	R$	Isento
V. FRJ:	R$	Isento
ISS:	R$	0,00
Total:	R$	0,00

FRJ: 22,73% (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%)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HYV54013-JRQK
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMGK9-RTVRN-VQED6-V4L73

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar