



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **23.982** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo retirada do arquivo digital desta serventia:

CNM: 105320.2.0023982-69

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Folha: 0001
Ano: 2023

Matrícula nº 23.982 Data: 20 de junho de 2023.

IDENTIFICACAO DO IMÓVEL: "Casa 05 - Residencial Ari, localizada na Rua Vanderli Franco, nº 334, bairro Ribanceira do Sul, Município e Comarca de São João Batista/SC, com a área total de 68,03 m² (sessenta e oito metros e três centímetros quadrados), com a área privativa de 56,26 m², área de uso comum de 0,25 m², parte do solo de uso exclusivo com 114,24 m², correspondente a fração ideal do solo de 0,24758 da área de "606,50" m² do terreno, com as medidas e confrontações seguintes: **Frente (Oeste):** 7,02 metros com a Rua Vanderli Franco; **Fundos (Leste):** 7,02 metros com Altamiro Natalino Bellete e s/m Maria Sueli Bellete (Mat. nº 18.224); **Lado direito (Norte):** 21,39 metros com Baltazar Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Mat. nº 23.364); e **Lado esquerdo (Sul):** 21,41 metros com Casa nº 04".

PROPRIETARIA: **Baltazar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ 15.482.486/0001-19, com sede em Estrada Águas Frias, nº 770, Canudos, Tigipiô, São João Batista/SC, representada neste ato conforme Alteração Contratual nº 5 e Certidão Simplificada emitidas pela Junta Comercial de Santa Catarina, registro em 15/05/2018, arquivamento nº 20189242760, protocolo nº 189242760 de 10/05/2018 por **Zito Carlos Baltazar**, CPF 246.192.309-44, CNH 02481748768 DETRAN/SC, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua São Miguel, 08, João Paulo, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 95.409,50 (noventa e cinco mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta centavos).

TITULO AQUISITIVO: Transcrito neste Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 23.661, fls. 0001 do livro 2, em data de 03/11/2022. O Oficial: **Waldir Feliciano Goedert**

Protocolo nº 59.584 (Instituição de Condomínio) - Datado de 19/06/2023.

Emolumentos: R\$ 10,27 + Valor do FRJ: 2,33 (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\$ 0,51. = R\$ 13,11. Selo de fiscalização: GUU65878-GXFL.

AV. 1 - 23.982 - Protocolo nº 59.619 - Datado de 23/06/2023.

De acordo com requerimento expedido pelo representante da empresa **Baltazar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, representado neste ato por **Zito Carlos Baltazar**, já qualificados na abertura desta matrícula, datado de 23/06/2023, procede-se averbação para constar que a unidade objeto desta matrícula possui a seguinte descrição: área total de 68,03 m² (sessenta e oito metros e três centímetros quadrados), área privativa de 56,26 m², área de uso comum de 0,25 m², área de garagem (descoberta) de 11,52 m², tendo uma área total de terreno de uso exclusivo de 150,16 m², fração ideal do solo de 0,24758 da área do terreno de 606,50 m². Dou fé. São João Batista, 26 de junho de 2023. O Oficial: **Waldir Feliciano Goedert**

Emolumentos: R\$ 108,82 + Valor do FRJ: 24,73 (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%). ISS: R\$ 5,44. = R\$ 138,99. Selo de fiscalização: GUU66148-MIFO.

AV. 2 - 23.982 - Protocolo nº 59.752 - Datado de 12/07/2023.

De acordo com Certidão Negativa de Débitos nº 1984 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 05/07/2023, procede-se averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Cadastro e Inscrição Imobiliária nº 74730 - 01.01.234.0135.5**. Dou fé. São João Batista, 13 de julho de 2023. O Oficial: **Waldir Feliciano Goedert**

Emolumentos: R\$ 108,82 + Valor do FRJ: 24,73 (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%). ISS: R\$ 5,44. = R\$ 138,99. Selo de fiscalização: GUU67183-A12Z.

R. 3 - 23.982 - Protocolo nº 59.752 - Datado de 12/07/2023.

Título - Contrato nº 8.4444.2981764-0 - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - datado de 30 de junho de 2023, na cidade de São João Batista/SC; mediante cláusulas, termos e condições seguintes: **Vendedora:** **Baltazar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, representada neste ato por **Zito Carlos Baltazar**, já qualificados na abertura desta matrícula; **Compradores e Devedores Fiduciários:** **Joares Machado**, inscrito no CPF nº 107.515.039-67, C.I. nº 7037470 SSP/SC, nascido em 02/02/1997, filho de João Armando Machado e Devair Machado, brasileiro, solteiro, eletricitista, e sua companheira, **Caroline Fonseca da Silva**, inscrita no CPF nº 041.375.890-70, portadora da C.I. nº 7117193537 SSP/RS, nascida em 16/01/1997, filha de Paulo Cezar da Silva e Maria Aparecida Fonseca da Silva, estivador, carregador, embalador e assemelhados,

Continua no verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUSTAVO MARCELO PEIXER DE OLIVEIRA (098.888.089-07)

Página 1 de 4



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



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

Continuação da matrícula nº 23.982

Folha: 0001v

residentes e domiciliados na Rua Dionizio Kricinski, n. 59, Centro, São João Batista/SC, os quais vivem em união estável entre si desde 06/01/2021. **Objeto da Venda:** A vendedora vende e transfere a Unidade objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais). Foi recolhido ITBI (Imposto sob Transmissão de Bem Imóvel) nº 14999000001942849-2 no valor de R\$ 2.548,00 pago em 04/07/2023. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos nº 1984 expedida pela Prefeitura Municipal de São João Batista/SC em 05/07/2023. Foi apresentada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Código de Controle: 02CE.631C.B0C3.0713 emitida às 21:07:42 do dia 17/01/2023 (hora e data de Brasília) válida até 16/07/2023 - Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991. Será emitida a DOI - Declaração de Operações Imobiliárias no prazo legal. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 13 de julho de 2023. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 917,11 + Valor do FRJ: 208,45 (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\$ 45,86. = R\$ 1.171,42. Selo de fiscalização: GUU67184-NBUW.

R. 4 - 23.982 - Protocolo nº 59.752 - Datado de 12/07/2023.

Título - Contrato nº 8.4444.2981764-0, mencionado no R. 3. **Devedores Fiduciários:** Joares Machado e Caroline Fonseca da Silva, já qualificados no R. 3; **Credora Fiduciária:** Caixa Econômica Federal - Instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília/DF - CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por sua **agência de São João Batista/SC**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/3533-76, com sede na Avenida João Vicente Gomes, nº 120, Bairro Centro, São João Batista/SC, representada neste ato por Paulo Roberto Vargas da Silva, CPF 251.276.839-20, RG 618.675, brasileiro, casado, economista, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, no Livro 3557-P, fls. 017, em 05/04/2023; substabelecimento lavrado no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, livro 3560-P, fls. 137, em 24/04/2023; substabelecimento lavrado no 2º Tabelionato de Notas e 1º Protesto do Município de Florianópolis/SC, livro 003-S, fls. 10/12v em 08/05/2023 e substabelecimento parcial de substabelecimento de procuração lavrado no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brusque/SC, às fls. 80/83v, do livro 0007, em 15/05/2023; **Valor de Aquisição da Unidade Habitacional:** O valor da compra e venda é de R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), sendo integralizado da seguinte forma: a) recursos próprios: R\$ 36.081,00; b) Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 0,00; c) Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 3.119,00; d) financiamento: R\$ 156.800,00; **Mútuo/Resgate/Prestações/Datas/Demais Valores/Condições:** **1)** Origem dos Recursos: FGTS; **2)** Valor da Dívida: R\$ 156.800,00; **3)** Valor da Garantia: R\$ 196.000,00; **4)** Sistema de Amortização: PRICE; **5)** Prazo em meses: **5.1)** de amortização: 360; **5.2)** Carência (meses): 0; **6)** Taxa anual de juros **Sem desconto** (%): Nominal: 7,6600% a.a.; e Efetiva: 7,9347% a.a.; Nominal: 0,6364% a.m.; Efetiva: 0,6383% a.m.; **6.1)** **Com desconto:** Nominal: 6,0000% a.a.; e Efetiva: 6,1677% a.a.; Nominal: 0,4988% a.m.; Efetiva: 0,5000% a.m.; **6.2)** **Com Redutor 0,5%:** Nominal: 5,5000% a.a.; e Efetiva: 5,6408% a.a.; Nominal: 0,4573% a.m.; Efetiva: 0,4583% a.m.; **6.3)** **Taxa Contratada:** Nominal: 5,5000% a.a.; Efetiva: 5,6407% a.a.; Nominal: 0,4573% a.m.; Efetiva: 0,4583% a.m.; **7)** Encargo Inicial: **7.1)** Prestações - (a+j): R\$ 890,29; **7.2)** Taxa de Administração: R\$ 25,00; **7.3)** Seguros MIP e DFI: R\$ 31,00; **7.4)** TOTAL: R\$ 946,29; **8)** Vencimento do primeiro encargo mensal: 09/08/2023. **Observação:** A presente transferência se dá em caráter resolúvel e será cancelada mediante o cumprimento de todas as obrigações por parte do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplência daquele, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. **Outras Condições:** As do Contrato. Dou fé. São João Batista, 13 de julho de 2023. O Oficial: Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 768,39 + Valor do FRJ: 174,65 (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\$ 38,42. = R\$ 981,46. Selo de fiscalização: GUU67185-EVZD.

AV.5 - 23.982 - Protocolo nº 68.202 - Datado de 16/04/2026.

Continua nas folhas 0002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6WNTW-MWT4G-CUDUH-KATZX>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUSTAVO MARCELO PEIXER DE OLIVEIRA (098.888.089-07)

Página 2 de 4



onr

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



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC **Folha: 0002** **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL** **Ano: 2026**

Continuação da Matrícula nº **23.982**

Em vista do Requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, devidamente qualificada no R.4, para Consolidação da Propriedade, datado de 14/04/2026, assinado por Daniele Fydryzewski Vilasfam, inscrita no CPF nº 986.180.590-72, portadora do RG nº 1074708031 SJS/RS, brasileira, casada, economiária, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, conforme Procuração lavrada pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, em data de 27/03/2025, no Livro nº 3621-P, às fls. 100, (selo de fiscalização: TJDFT20250020076191YEEB) e Substabelecimento de Procução lavrado pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, em data de 17/04/2025, no Livro nº 3644-P, às fls. 008, (selo de fiscalização: TJDFT20260020017668MQCO), procede-se a presente averbação para constar que os Devedores Fiduciários: Joares Machado e Caroline Fonseca Da Silva, já qualificados no R.3, foram devidamente e legalmente intimados conforme Certidão de Intimação expedida por este Ofício de Registro de Imóveis datada de 06/02/2026, deixando transcorrer o prazo legal de 15 (quinze) dias sem que efetuassem o pagamento do que deviam, e tendo em vista o fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bem imóveis (ITBI), procede-se o registro da transferência do imóvel objeto desta matrícula em favor do fiduciário, Caixa Econômica Federal, devidamente qualificado no R.4; Valor da Consolidação: R\$ 221.402,14 (duzentos e vinte e um mil, quatrocentos e dois reais e quatorze centavos). A presente transferência se dá nos termos da Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária). Foi recolhido ITBI nº 2221279 no valor de R\$ 5.535,05 (cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e cinco centavos), pagos em 25/03/2026. Dou fé. São João Batista, 29 de abril de 2026. O Oficial Waldir Feliciano Goedert

Emolumentos: R\$ 668,63 + Valor do FRJ: 151,97 (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\$ 33,43. = R\$ 854,03. Selo de fiscalização: HUD70182-ZCBR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6WNTW-MWT4G-CUDUH-KATZX>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUSTAVO MARCELO PEIXER DE OLIVEIRA (098.888.089-07)

Página 3 de 4



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO BATISTA/SC

Municípios abrangidos: São João Batista, Nova Trento e Major Gercino

Waldir Feliciano Goedert - Oficial Titular

Padre Januário nº 11, São João Batista, SC, 88240-000

Fone: (48) 3265-1291 - Whats: (48) 98415-8626

E-mail: crisaojoabatista@gmail.com | Site: risjb.com.br

O referido é verdade e dou fé.
São João Batista/SC, 29 de abril de 2026

Gustavo Marcelo Peixer de Oliveira – Escrevente

Emolumentos: R\$ 0,00

FRJ: R\$0,00

ISS: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

HUD70230-KIC4

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/6WNTW-MWT4G-CUDUH-KATZX>

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

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por GUSTAVO MARCELO PEIXER DE OLIVEIRA (098.888.089-07)

Página 4 de 4

