# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
# PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE JOAÇABA
OFICIAL: Antônio Henrique Fernandes

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
Registro Geral
CNM: 108472.2.0037304-43

Matrícula nº 37.304
Ficha n.º 01
Ano: 2026
Livro n.º 2



## CERTIDÃO

Matricula n.º 37.304. (trinta e sete mil e trezentos e quatro). DATA: 16 de agosto de 2023. Prot. 93480, datado de 16/08/2023, L.1"AA". IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um Apartamento n.º 304 localizado no 4º pavimento do Residencial Serenata - Bloco "D", situado na Rua "A" n.º 221 no Loteamento Popular Serenata, no bairro Empresarial na cidade de Luzerna (SC), com Área privativa de 45,7800m² (quarenta e cinco metros e setenta e oito decímetros quadrados), Área de uso comum de 12,0510m2 (doze metros e zero cinco virgula dez decímetros quadrados), perfazendo a área total da unidade de 57,8310m2 (cinquenta e sete metros e oitenta e três virgula dez decímetros quadrados) correspondendo no terreno a fração ideal de solo de 0,05667 (cinco mil seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimo), perfazendo a parte do solo correspondente a 54,4100m² (cinquenta e quatro metros e quarenta e um decímetros quadrados). O terreno onde se assenta o referido edifício é constituído do lote n.º 05 da quadra "B" situado na Rua "A" no Loteamento Popular Serenata, no bairro Empresarial na cidade de Luzerna (SC), com a área de novecentos e sessenta metros e doze centímetros quadrados (960,12 m²), sem benfeitorias, confrontando: Inicia-se se no marco denominado '82', desde, segue por rua, dividindo-o com a Rua Projetada "A"; Daí segue por rua confrontando com Rua Projetada "A" com o azimute de 352°56'16" e a distância de 24.00 m até o marco '81' (E=454482.789 m e N=6999930.926 m); Daí segue por linha seca confrontando com lote 04 quadra "B" com o azimute de 82°56'07" e a distância de 40.00 m até o marco '90' (E=454522.489 m e N=6999935.846 m); Daí segue por linha seca confrontando com área verde 02 quadra "B" com o azimute de 172°55'59" e a distância de 24.00 m até o marco '89' (E=454525.442 m e N=6999912.028 m); Daí segue por linha seca confrontando com lote 06 quadra "B" com o azimute de 262°56'07" e a distância de 40.00 m até o marco '82' (E=454485.740 m e N=6999907.108 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 960,12 m². **CNM: 108472.2.0037304-43.** PROPRIETÁRIOS: **JOLVANE LUIS MAIA**, motorista, portador da carteira de identidade nº 00, inscrito no CPF sob nº 048.689.079-13, e sua mulher **ELIZIANE RIBEIRO DE JESUS MAIA**, auxiliar de escritório,, portadora da CNH/SC nº 05633770328, expedido pelo DETRAN/SC expedido em 14/07/2017, inscrita no CPF sob nº 057.113.329-02, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Travessa Jorgelino Ribeiro Santos, nº 122, Bairro Santa Tereza, no município de Joaçaba(SC). TITULO AQUISITIVO: R.33.848, L."2" deste Ofício. Emolumentos: R$10,27. ISS: R$0,31 (3%). Selo: GTS72373-HFTC - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial Registrador Antonio Henrique Fernandes. ----------

---

AV.1-37.304. Joaçaba, 16 de agosto de 2023. Prot. 93480, datado de 16/08/2023, L. 1 "AA". Fica averbado para fins de transporte da matricula anterior o que segue: R.12-33.848. Joaçaba, 06 de setembro de 2019. Prot. 85382, datado de 05/09/2019, L.1"U". DEVEDORES FIDUCIANTES: JOLVANE LUIS MAIA e seu conjuge ELIZIANE RIBEIRO DE JESUS MAIA (anteriormente qualificados). INCORPORADORA / CONSTRUTORA E FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA: ANDREONI JR. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ 85.131.860/0001-17, estabelecida na Rua José Zortéa n.º 40, centro, sala n.º 01, na cidade de Capinzal (SC), neste ato representada por seu sócio Ruite Valmir Andreoni Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 11/R-1.703.484/SESP/SC, inscrito no CPF n.º 598.459.459-53 e Daniele Rizzi Andreoni, brasileira, casada, contadora, portadora do RG n.º 4.418.639/SSP/SC, inscrita no CPF n.º 006.038.119-14, nos termos da cláusula 7ª da 10ª Alteração Contratual devidamente registrada na JUCESC sob n.º 20101120346 em 16/07/2010. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a

Edson José Negrão
Oficial Substituto Reg. Imóv. 1º Of.

forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, com sede em Brasília (DF), por sua agência da cidade de Joaçaba (SC), neste ato representada por seu representante legal: Leandro Ferri Frares, brasileiro, casado, economiário, portador do RG n.º 4.289.435/SSP/SC, inscrito no CPF n.º 009.008.279-63, conforme cópia autenticada da Procuração lavrada pelo 2° Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília (DF), Livro n° 3217-P, fls. 013/014, em 11/08/2016, e cópia autenticada do substabelecimento lavrado pelo 1º Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca e município de Chapecó (SC), fls. 246/255 do Livro 15"S", em 13/06/2017. TITULO: Instrumento Particular (com caráter de Escritura Pública) Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciaria em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciantes - N° 8.7877.0642071-7, emitido pela CEF agência da cidade de Joaçaba (SC). EMISSÃO: 23/07/2019. VALOR: R$132.500,00, composto mediante a integralização das seguintes parcelas: VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R$3.680,67. VALOR DOS RECURSOS DO FGTS: R$22.819,33. VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R$106.000,00 sendo o valor total para aquisição do bem. VALOR DO FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS: R$0,00. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. JUROS: A taxa nominal de 7,6600% ao ano, e taxa efetiva de 7,9347% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciantes alienam à CAIXA, em caráter fiduciário no imóvel objeto desta matricula, o apto 304 + a vaga 11 a ser construída no mesmo que servirá de residência para os proponentes e seus familiares. Obrigando-se as partes pelas demais cláusulas e condições do contrato ora registrado, cuja cópia fica arquivada neste Ofício. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face sua isenção. E as do Contrato. Emolumentos: R$417,81. Selo: FMJ52935-EQTN - R$1,95. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: A guia do FRJ deixa de ser recolhida em face a isenção da mesma. Emolumentos: NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: GTS72374-3T1U - NIHIL(0,00). Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes. --------
---

AV.2-37.304. Joaçaba, 09 de setembro de 2026. Prot. 100622, datado de 28/08/2026, L. 1 "AE". **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA**: Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do Código de Normas da CGJ/SC, para constar que os próximos atos registrais desta matricula serão escriturados exclusivamente de forma eletrônica. Emolumentos: 326718. FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HWN74039-NAIW - F. Eu _____ o Oficial, Antonio Henrique Fernandes.----------
---

AV.3-37.304. Joaçaba, 10 de setembro de 2026. Prot. 100622, datado de 28/08/2026, L. 1 "AE". Fica averbado o requerimento em o qual requer seja efetivada a Consolidação da Propriedade em nome da Credora Fiduciária: ADQUIRENTE: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, com sede em Brasília (DF), neste ato representada por seu representante legal: neste ato representada por seu representante legal: Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade n°1.616.101-7 / SSPSC, e inscrito no CPF sob n°575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4° andar, Agronômica, Florianópolis (SC), CEP: 88025-220, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos da procuração pública lavrada pelo 2° Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Brasília (DF), no Livro 3643-P, às folhas 128, em data de 16/03/2026, e substabelecimento de procuração lavrado pelo 2° Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Brasília (DF), no Livro 3644-P, às folhas 008, em data de 25/03/2026. Tudo de conformidade procedimento estabelecido na Lei n.º 9.514/97 artigo

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of.

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
# PODER JUDICIÁRIO



n.º 26 parágrafos 1º ao 7º. Documentação devidamente arquivada neste Ofício, juntamente com o Processo de Notificação dos devedores fiduciantes, oriundo do registro da propriedade fiduciária constituída no AV.1 desta matrícula. VALOR FISCAL R$220.000,00. Cuja averbação se faz para os devidos fins de direito. CONDIÇÕES: EMITIDA A DOI. A guia do FRJ será devidamente recolhida até o 5º dia útil do mês subsequente à data deste ato (destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assistência judiciária; 4,88% - FERMP; 26,73% - ressarcimento atos gratuitos; até 5,34% CGJ/SC). O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, foi devidamente recolhido conforme guia nº 089/2026, expedida pelo município de Luzerna (SC). E as do requerimento. Emolumentos: R$ 668,63. FRJ: R$ 151,97 (22,73%). ISS: R$ 20,06 (3%). Selo: HWN74038-Y8K6 - NIHIL(0,00). Averbação nato digital assinado por ANTONIO HENRIQUE FERNANDES:00314200959 em 10/09/2026 às 15:45:29. O hash SHA256 do documento é 4F3749B5533AC8AD08E21B885F4553AD16CB5FC62C64E2882D8FE13F03BCB22E .----------

Nada mais consta com relação ao Imóvel de matrícula certificada. O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, é verdade e dou fé.

Expedida às **11:20h**
Joaçaba(SC), 11 de setembro de 2026.

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of

OFICIAL DO REGISTRO

Emol.: **NIHIL(0,00)**
NIHIL(0,00). FRJ: NIHIL(0,00). ISS: NIHIL(0,00). Selo: HWN74121-7KDT - NIHIL(0,00)

Poder Judiciario
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
**HWN74121-7KDT**
Confira os dados do ato em:
**www.tjsc.jus.br/selo**

# RECIBO DE EMOLUMENTOS

| Número recibo | Via | Data |
|---|---|---|
| Nº 150114 - A | parte | 28/08/2026 |


**Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Joaçaba (SC)**
ANTÔNIO HENRIQUE FERNANDES - OFICIAL REGISTRADOR
Rua Dr. Norino Rótulo, nº 148, Edifício Londres, Sl.01 - Térreo, Centro
Fone: (49) 3522 - 4146
Joaçaba - SC - CEP: 89600000
CPF: 003.142.009-59


Requerente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
CNPJ/CPF:00360305000104 50896-A

Atos praticados: Abertura de protocolo; Mat. 37.304-Av.2,; Mat. 37.304-Av.3,; Certidão 37.304 Livro 2 ,;

| Descrição | Qtd. | Total |
|---|---|---|
| Sem emolumentos | 1 | 0,00 C |
| Averbação sem valor declarado | 1 | 0,00 C |
| Certidão Matrícula 37.304 | 1 | 0,00 C |
| Consolidação da propriedade ao credor | 1 | 668,63 C |
| Selo normal (3) | 3 | 0,00 C |
| Selos: HUI17870-0X5B, HWN74039, 74121-7KDT | | |
| Selo normal | 1 | 0,00 C |
| Selos: HWN74038-Y8K6 | | |

Edson José Negrão
Oficial Subst. Reg. Imóv. 1º Of.

| | | | |
|---|---|---|---|
| VL. ISS: | R$ 20,06 | **Total:** | **R$ 840,66** |
| Emolumentos: | R$ 668,63 | Depósito: | R$ 840,66 |
| FRJ: | R$ 151,97 | Saldo: | R$ 0,00 |
| Repasse: | R$ 0,00 | | |

**Destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: 24,42% - FUPESC; até 24,42% - assist. jud. gratuita; 4,88% - FERMP; 26,73% - ress. atos gratuitos**

Funcionário: PATRICK

