

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Cadastro Nacional de Matrículas - CNM: 105536.2.0073806-63.

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **73.806** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO GERAL	REGISTRO DE IMÓVEIS	CNM: 105536.2.0073806-63
LIVRO 2-QL	COMARCA DE PALHOÇA	Página: 1
MATRÍCULA Nº 73.806	<i>Sebastião David Correa Tourinho - Oficial Titular</i>	Ano: 2013
Data: 24 de Setembro de 2013.		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, situado em Bela Vista, neste Município, localizado no lado PAR da Rua VT-17, designado por lote nº 37 da Quadra "A17" do Loteamento PARQUE VALE VERDE, distante 35,06 metros da Rua VL-02 com área de 200,00 m ² (duzentos metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 10,00 metros confrontando com a Rua VT-17, fundos medindo 10,00 metros confrontando com o lote nº 06, lado direito medindo 20,00 metros confrontando com o lote nº 36, lado esquerdo medindo 20,00 metros confrontando com o lote nº 38.		
PROPRIETÁRIAS: CSEK Participações Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF 14.920.628/0001-10, com sede na rua José João Barcelos, s/nº, bairro Bela Vista, Palhoça/SC, Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF 15.455.329/0001-14, com sede na rua Mateus Leme, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.		
REGISTRO ANTERIOR: AV. 32/22.488-RG, em 18/04/2013, neste Ofício. Luiz Antonio Pereira - Escrevente.		
AV. 1/73.806 - A requerimento da parte interessada datado de 09/04/2013, protocolado neste Ofício sob nº 115.431, em 30/08/2013, atendendo ao § 1º, inciso I do art. 176 c/c o art. 195 da Lei dos Registros Públicos nº 6.015/73, fica o imóvel especializado pela presente matrícula. Emolumentos, R\$ 5,55. Dou fé. Palhoça, 24 de Setembro de 2013. Luiz Antonio Pereira - Escrevente.		
AV. 2/73.806 - CLÁUSULA RESTRITIVA, nos termos da AV.32/22.488-RG e de acordo com Contrato Particular de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avanças, arquivado neste Ofício junto ao processo do loteamento, por sua cláusula décima, caberão aos adquirentes, por si e por seus herdeiros ou sucessores a qualquer título: a) o comprador devereza obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes a utilização e aproveitamento do Imóvel, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos imóveis vizinhos ou as áreas comuns e/ou públicas, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. b) Os projetos necessários as construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela prefeitura municipal e demais órgãos públicos competentes que verificarão a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, bem como as restrições impostas neste Contrato, inclusive com relação aos recuos e afastamentos necessários, sendo certo que o COMPRADOR deverá observar também as restrições descritas deste Contrato, as quais estão inseridas no Anexo de Obras. c) As obras só poderão ser executadas após a autorização das VENDEDORAS, conforme disposto no Anexo de Obras. d) Fica expressamente proibida a habitação no imóvel antes da concessão do habite-se pela Prefeitura Municipal para a construção que nele vier a ser instalada; e ligação do Imóvel a rede de distribuição de água potável a ser implantada no Empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal. e) O COMPRADOR responde, exclusivamente, por todo e qualquer acidente, seja ele de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligencia sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por instalar sua construção em lugar ou Imóvel diverso do que adquiriu. f) Fica		
Continua no verso		



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 73.806

Página: 1v.

estabelecido que as Partes deste Contrato poderão promover ação judicial ou tomar outras providencias pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste Contrato. g) Além dos dispositivos contidos nas cláusulas anteriores, devera ainda o COMPRADOR observar as restrições de ordem especifica para este Empreendimento estabelecidas neste Contrato, que regula o direito de utilização e aproveitamento dos imóveis, sendo que tais limitações somam-se as demais restrições de natureza legal provenientes da legislação federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto a aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo COMPRADOR e seus sucessores. h) As Partes concordam que as normas de proteção e restrições de uso estabelecidas conforme o disposto nas Cláusulas anteriores tem por objetivo assegurar o uso apropriado de cada Imóvel e proteger o COMPRADOR contra o uso indevido e danoso dos imóveis que integram o Empreendimento, o que poderá vir a desvaloriza-lo. Sendo assim, será estimulada a construção de residências de arquitetura compatível com as características do Empreendimento. i) As restrições ao uso do Imóvel são as seguintes: j) Se unidos dois ou mais imóveis contíguos de modo a formar um imóvel maior, todas as obrigações e restrições constantes deste Contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo imóvel resultante; k) Fica proibido o desmembramento de imóvel do Empreendimento, em desacordo com as normas legais e contratuais aplicáveis; l) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos Imóveis residenciais (terrenos e edificações) em desacordo com uso e destinação previstos em normas legais e contratuais aplicáveis, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção do Empreendimento. m) Enquanto não edificar, o COMPRADOR devera providenciar a limpeza de seu Imóvel, pelo menos 1 (uma) vez a cada ano, conservando plantadas todas as arvores existentes. A Associação de Moradores fica expressamente autorizada a efetuar a limpeza no Imóvel do COMPRADOR, caso este deixe de efetuar a limpeza nas condições ajustadas neste item, e de cobrar diretamente deste o custo havido com cada limpeza. Esta limpeza deverá ser iniciada pelo COMPRADOR dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento conforme descritas no Anexo I deste Contrato; n) O COMPRADOR deverá acessar seu Imóvel somente pelo sistema viário do Empreendimento, não podendo utilizar qualquer área comunitária, integrante ou não do sistema de lazer do Empreendimento, como via de acesso para seu Imóvel. O COMPRADOR não poderá, ainda, servir-se de qualquer parte de imóvel com que faz frente ou divisa o Imóvel objeto deste Contrato para obter acesso ao seu Imóvel. o) As restrições a construção no Imóvel são as seguintes: p) Não será permitida a construção de mais de uma residência por Imóvel ou a construção de prédios não residenciais no Imóvel, em desacordo com as normas legais e contratuais aplicáveis, exceto nas áreas de uso misto, de forma a impedir que sejam exercidas no Empreendimento atividades comerciais, industriais, hospitalares, clinicas, educacionais, religiosas, de consultoria de todo tipo, de lazer e/ou hotelaria ou quaisquer construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos imóveis não residenciais ou de uso misto porventura existentes no Empreendimento. q) O projeto de construção deverá ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes. r) O COMPRADOR obriga-se expressamente a permitir a passagem pelo Imóvel, de canalizações de agua potável, pluvial e de esgoto que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o Imóvel, sem que isso lhe de direito de exigir qualquer tipo de remuneração ou indenização em função desta passagem. s) A canalização de aguas pluviais dentro da área do Imóvel e de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, sendo

Continua na Página 2



REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 105536.2.0073806-63

COMARCA DE PALHOÇA

Página: 2

LIVRO 2-QL

Sebastião David Correa Tourinho - Oficial Titular

Ano: 2014

MATRÍCULA Nº 73.806 (CONTINUAÇÃO) **Data: 02 de setembro de 2014**
que todas as despesas incorridas com sua execução, bem como com sua manutenção, serão de responsabilidade exclusiva dos COMPRADORES. Dou fé. Palhoça, 02 de setembro de 2014. Janaína Edite da Silveira - Escrevente Substituta: *Janaína Edite da Silveira*

AV. 3/73.806 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, conforme Contrato Particular de Compra e Venda, com Pacto de Alienação Fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças, datado de 09/11/2014, e aditivos, protocolados neste Ofício sob nº 136.245, em 01/07/2015, e certidão municipal datada de 14/03/2014, o número de Inscrição Imobiliária Municipal do imóvel desta matrícula é 01.04.216.0392.000.000. Emolumentos: R\$ 84,50. cr/tb. Dou fé. Selo de fiscalização: DXX14916-5NOY - R\$ 1,55. Palhoça, 02 de julho de 2015. Tamirys Branga - Escrevente. *Tamirys Branga*

AV. 4/73.806 - MUDANÇA DE SEDE, conforme instrumento particular objeto da AV.3, protocolado sob nº 136.245 em 01/07/2015, a proprietária CSEK Participações Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF 14.920.628/0001-10, atualmente está sediada na rua Mateus Leme, nº 1970, 1º andar, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR. Emolumentos R\$ 84,50. gv. Dou fé. Selo de fiscalização: DXX14917-ECZB - R\$ 1,55. Palhoça, 02 de julho de 2015. Tamirys Branga - Escrevente. *Tamirys Branga*

R. 5/73.806 - COMPRA E VENDA, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Instrumento Particular, objeto da AV.3, protocolado neste Ofício sob nº 136.245 em 01/07/2015. TRANSMITENTES: CSEK participações Ltda e Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificadas. **ADQUIRENTE: Jean Junior Roberto Volz**, CPF nº 853.642.239-49, RG nº 3.212.084 SSP/SC, brasileiro, nascido em 17/05/1975, solteiro, sem vínculo de união estável, empresário, residente e domiciliado na rua São Januário, nº 46, bairro Jardim botânico, Curitiba/PR. VALOR: R\$ 62.170,64, atualizado monetariamente no site da CGJ/SC em 02/07/2015, para R\$ 72.387,76. Forma de pagamento: Recursos próprios: R\$ 3.480,00. Recursos do financiamento: R\$ 58.690,64. Declararam os contratantes que a presente transação não foi intermediada por corretor de imóveis, por determinação da Lei Estadual nº 387/07 e da Circular nº 0029/07 da Corregedoria de Justiça do Estado. Condições: As do Instrumento. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ nº 0000.50020.1126.6564, recolhido junto ao Banco do Brasil, no valor de R\$ 186,51, sob autenticação nº A.D18.F02.05E.8E2.F7E, em 25/05/2015. Emolumentos: R\$ 571,15. cr/tb. Dou fé. Selo de fiscalização: DXX14918-X7YI - R\$ 1,55. Palhoça, 02 de julho de 2015. Tamirys Branga - Escrevente. *Tamirys Branga*

R. 6/73.806 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme instrumento particular, objeto da AV.3, protocolado neste Ofício sob nº 136.245 em 01/07/2015. DEVEDOR: Jean Junior Roberto Volz, já qualificado. CREDITORES: CSEK Participações Ltda e Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificadas. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 58.690,64, atualizado monetariamente no site da CGJ/SC em 02/07/2015, para R\$ 68.335,86. VENCIMENTO: 36 meses. JUROS: 12,00% a.a - 0,9488% a.m. VALOR DA GARANTIA PARA O 1º LEILÃO: R\$ 76.070,76. VALOR DA GARANTIA PARA O 2º LEILÃO: Será aceito o maior lance oferecido desde que igual ou superior o valor da dívida. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 dias. CONDIÇÕES: As do Contrato. Emolumentos: R\$ 545,77. cr. Dou fé. Selo de fiscalização: DXX14919-9RPL - R\$ 1,55. Palhoça, 02 de julho de 2015. Tamirys Branga - Escrevente. *Tamirys Branga*

AV. 7/73.806 - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS, da fração de 50%, decorrentes do

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ nº 11.680.646/0001-83. 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 73.806

Página: 2v.

R.6, conforme instrumento particular datado de 20/04/2014, protocolado sob nº 161.152 em 18/09/2017, requerimentos datados de 03/04/2017, 24/04/2017 e 23/03/2017 e demais documentos. CEDENTE FIDUCIÁRIA: CSEK Participações Ltda, já qualificada. **CESSIONÁRIA: Logos Companhia Securitizadora S.A**, com CNPJ/MF 19.851.496/0001-35, com sede em rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro/SC. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 32.591,15. Atualizado monetariamente no site da CGJ/SC, para R\$ 39.872,32. CONDIÇÕES: As do instrumento. Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ nº 0000.50020.1342.9798, recolhido junto ao Banco do Bradesco S.A, no valor R\$ 79,60, em 31/08/2017 e guia complementar nº 28346670000222123, recolhido junto ao Banco do Bradesco S.A., no valor de R\$ 2,76, em 03/10/2017. Observação: Permanecendo ainda na qualidade de credora a empresa Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada. Emolumentos: R\$ 116,77. Dou fé. Selo de fiscalização: EVW01289 BO2H - R\$ 1,85. Palhoça, 18 de outubro de 2017. Diocelia Dilma Martins - Escrevente./M.

AV-8-73.806 - CANCELAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS DA AV-7, conforme requerimento firmado em 08/04/2022, protocolado sob n. 214.881, em 13/04/2022, por quitação da dívida, razão pela qual fica cancelada a **AV-7**. Emolumentos: R\$ 100,00. Dou fé. Selo de fiscalização: GLH46592-NXTH - R\$ 3,11. Palhoça/SC, 03 de maio de 2022. Escrevente (Cibele Francine Roussenq): _____

AV-9-73.806 - ESCRITURAÇÃO POR MEIO DIGITAL, por determinação do §4º do artigo 653 do Código de Normas/SC, a partir desta data, todos os atos pertinentes à este imóvel, serão escriturados somente digital. Dou fé. Palhoça/SC, 28 de outubro de 2024. Escrevente (Tamirys Branga): _____



MATRÍCULA: N.º **73.806** DATA: 28 de outubro de 2024
AV-10-73.806 - ATUALIZAÇÃO DO ENDEREÇO, conforme requerimento firmado em 17/07/2024, protocolado sob n. 247.575 em 22/10/2024 e certidão municipal datada de 22/10/2024, do imóvel desta matrícula para: rua Anhangá, s/n., Bela Vista, distrito Sede, Palhoça/SC. Emolumentos: R\$ 113,24. ISS: R\$ 3,40. FRJ R\$ 25,73 (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%). Selo de fiscalização: HFX01026-SI5F. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 28/10/2024 16:26:52 .

AV-11-73.806 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme requerimento firmado em 17/07/2024, protocolado sob n. 247.575 em 22/10/2024, e procedimento disciplinado no art. 26, da Lei 9.514/97, em face dos DEVEDOR FIDUCIANTE: Jean Junior Roberto Volz, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade em favor de PAYSAGE PARQUE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CSEK PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificados. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 76.070,88. VALOR DA GARANTIA PARA O 1º LEILÃO: R\$ 76.070,76, atualizado monetariamente para R\$ 159.746,71. ITBI n. 6425-2024 recolhido no valor de R\$ 1.542,76, em 08/10/2024. CONDIÇÕES: As do processo. A DOI será cumprida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 510,81. ISS: R\$ 15,32. FRJ R\$ 116,10 (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: HFX01027-FYEL. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 28/10/2024 16:26:55 .

AV-12-73.806 - PRAZO DE LEILÃO, nos termos do art. 27 da Lei Federal n. 9.514/1997, as credoras fiduciárias adquirente deverão promover os leilões públicos para alienação do imóvel. Protocolado sob n. 247.575 em 22/10/2024. Emolumentos: R\$ 113,24. ISS: R\$ 3,40. FRJ R\$ 25,73 (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%). Selo de fiscalização: HFX01028-8V6I. Dou fé. Assinado digitalmente por: Tamirys Branga - Escrevente, 28/10/2024 16:26:58 .



Continuação da certidão da matrícula 73.806.

O referido é verdade e dou fé.
Palhoça/SC, 28 de outubro de 2024

Helena Soares Carmezini – 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
HFX01061-751A
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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

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

ESTADO DE STA. CATARINA

