



CNM: 150433.2.0066601-54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis
Instalado em 28/02/2000

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Folha 1

Matrícula nº 66601. Itapema, 23 de Junho de 2021.

IMÓVEL: Terreno urbano, situado na Rua 317, zona 1, Meia Praia, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de **845,98m²**, frente de 28,88m, a Oeste, com a Avenida Nereu Ramos; fundos de 29,56m, ao Leste, com terras de Maria Eliete Luiz (matrícula nº 27905 do 1º ORIBC); lateral Norte, de 28,57m, com a Rua 317; e lateral Sul, de 29,53m, com terras de João Thisen (matrícula nº 44323 do 1º ORIBC). Inscrição imobiliária nº 01.01.008.0293.

PROPRIETÁRIA: WALJE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE COMERCIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.260.990/0001-38, com sede na Avenida Marechal Rondon, nº 479, Sala 28, Ponte Grande, Guarulhos-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M-66600, L-2, Fl. 1, 23/06/2021, deste Ofício. Protocolo nº 106897, de 16/03/2021.

Leandro Rafael Passos - Escrivente Substituto.

R-1-66601. Itapema, 29 de Abril de 2022.

DAÇÃO EM PAGAMENTO.

TRANSMITENTE: WALJE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE COMERCIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.260.990/0001-38, com sede na Rua Nove, nº 479, Sala 28, Ponte Grande, Guarulhos-SP, representada por seus sócios Edson Luiz, adiante qualificado; e Washington Luiz, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob nº 004.503.718-32, portador da C.I. nº 9.078.884 SSP/SP, com endereço profissional na Rua Nove, nº 479, Sala 28, Ponte Grande, Guarulhos-SP, conforme Instrumento registrado na JUCESP em 18/09/1987, sob nº 35.207.655.021, consolidado por Instrumento registrado na JUCESP em 20/05/2021, sob nº 218.153/21-1, constante na escritura. **ADQUIRENTE:** EDSON LUIZ, arquiteto, inscrito no CPF sob nº 531.925.088-68, portador da C.I. nº 5.012.448 SSP/SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, com SUELY MURILHA LUIZ, do lar, inscrita no CPF sob nº 874.106.138-15, portadora da C.I. nº 6.175.154 SSP/SP, brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada da Agua Chata, nº 2714, Portão 648, Bonsucesso, Guarulhos-SP. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada no 3º Tabelionato da Comarca de Guarulhos-SP, no livro nº 1432, fls. 345 a 348, em 07/03/2022. **VALOR:** R\$2.000.000,00. **ITBI:** recolhido mediante nº 290590, no valor de R\$74.257,69, pela avaliação fiscal de R\$4.950.512,82, que fica arquivado neste Ofício. **FRJ:** sob nosso número 5801092512, no valor de R\$969,95, recolhido junto ao Bradesco, em 14/04/2022, conforme protocolo nº 0000119, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula foi dado em pagamento de parte da dívida de R\$30.064.409,25. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e certidão negativa de ônus. Certidão

- segue folha 1 verso -

continuação da MATRÍCULA nº 66601 - Registro Geral

folha 1 verso

Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNCJ/SC. Protocolo nº 117987, de 25/03/2022. Emolumentos: R\$1.779,91. Selo de fiscalização: GLP71431-XICD, R\$3,11. Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

AV-2-66601. Itapema, 29 de Abril de 2022.

EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR.

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme documentação arquivada neste Ofício, o imóvel desta matrícula possui construção não averbada, devendo o proprietário providenciar a devida regularização. Protocolo nº 117987, de 25/03/2022.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

R-3-66.601. Itapema, 07 de março de 2023.

COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: EDSON LUIZ, arquiteto, inscrito no CPF sob nº 531.925.088-68, portador da CNH nº 01667429549 DETRAN/SP casado pelo regime da comunhão universal de bens em 13/12/1977, com SUELY MURILHA LUIZ, do lar, inscrita no CPF sob nº 874.106.138-15, portadora da C.I. nº 6.175.154 SSP/SP, brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada da Água Chata, nº 2714, Portão 648, Bonsucesso, Guarulhos-SP. **ADQUIRENTE: POTI JUNIOR'S S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.859.542/0001-14, com sede na Rua 266, nº 185, MEIA PRAIA, Itapema-SC, representado por seu diretor presidente Altair Agostinho Bartolomei Junior, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob nº 969.444.209-53, portador da C.I. nº 5.314.183 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua 317 B, nº 200, ap. 902, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva lavrada no Tabelionato desta Comarca no livro nº 743, fls. 081 a 083v, em 28/09/2022. **VALOR:** R\$10.000.000,00. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** R\$1.000.000,00 pagos; R\$9.000.000,00 em 13 parcelas fixas, mensais e consecutivas sendo: 03 parcelas mensais no valor de R\$1.000.000,00; e 10 parcelas mensais no valor de R\$600.000,00, vencendo a primeira em 23/10/2022 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação em 23/10/2023; através de cláusula resolutiva, nos termos dos art. 474 e 475 do Código Civil. **ITBI:** recolhido pela avaliação fiscal de R\$10.000.000,00. **FRJ:** recolhido o valor de R\$969,95, conforme consta na escritura. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei, apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e certidão negativa de ônus. No instrumento consta declaração dos alienantes de que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nem produtores rurais. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNCJ/SC. Protocolo nº 127.941, de 10/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GSI85276-CVS6, R\$3,39.

Marcelino Torquato de Figueiredo Valente - Escrevente Substituto.

Av-4-66.601. Itapema, 21 de novembro de 2023.

CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA.

Conforme requerimento datado de 01/11/2023 e Termo de Quitação firmado por Edson Luiz e sua esposa Suely Murilha Luiz em 23/10/2023, arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, fica constando o cancelamento da cláusula resolutiva do **R-3** desta matrícula. Protocolo nº 135.696, de 01/11/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GUL72333-EQLV, 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%).

Leandro Rafael Passos - Escrevente Substituto.

Av-5-66.601. Itapema, 05 de fevereiro de 2024.

MATRÍCULA DIGITAL.

Procede-se esta averbação para constar que a presente matrícula passa a ser, exclusivamente, no formato digital a partir do presente lançamento. Protocolo nº 138.254, de 01/02/2024. Selo de fiscalização: GZG59956-4ELB.

Daniella Cristine Simas Scheffer - Escrevente Substituta.

continuação da MATRÍCULA nº 66.601 - Registro Geral

folha 02

R-6-66.601. Itapema, 12 de março de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

EMITENTE: POTI JUNIOR S S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.859.542/0001-14, com sede na Rua 266, nº 185, Meia Praia, Itapema-SC. AVALISTAS: ALTAIR AGOSTINHO BARTOLOMEI JUNIOR, nascido em 29/12/1976, inscrito no CPF sob nº 969.444.209-53 e ISANDRA REOLON, nascida em 01/03/1983, inscrita no CPF sob nº 035.681.319-35, brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados na Rua 317 B, nº 200, ap. 902, Torre Sul, Meia Praia, Itapema-SC, os quais mantêm união estável. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SENFF S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.970.623/0001-03, com sede na Avenida Senador Souza Naves, nº 1240, Cristo Rei, Curitiba-PR. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 467, datada de 05/03/2024, emitida em Curitiba-PR. **VALOR TOTAL FINANCIADO:** R\$ 5.103.933,89; **VALOR LIBERADO:** R\$ 5.000.000,00; **TARIFA DE ABERTURA DE CRÉDITO:** R\$ 10.000,00; **IOF:** R\$ 93.933,89; **DATA PREVISTA DA OPERAÇÃO:** 15/03/2024; **PRAZO TOTAL DA OPERAÇÃO (meses):** 60; **QUANTIDADE DE PARCELAS DE AMORTIZAÇÃO:** 54; **QUANTIDADE DE PARCELAS DE CARÊNCIA:** 06; **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA:** 15/04/2024; **VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA:** 19/03/2029; **FORMA DE PAGAMENTO:** boleto; **VENCIMENTO TODO DIA DE CADA MÊS:** 15; Taxa efetiva de juros remuneratórios: ao mês: 0,63% + CDI pós fixada; ao ano 7,83% + CDI pós fixada; CET: ao mês 0,72% + CDI pós fixada; e ao ano 8,99% + CDI pós fixada; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Tabela Price; **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Curitiba-PR. **GARANTIA:** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Prazo de carência: o atraso de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar a devedora, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 9.750.000,00. As demais cláusulas e condições são as constantes da própria cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. Protocolo nº 139.203, de 07/03/2024. Emolumentos: R\$ 2.015,59. Selo de fiscalização: HAV05910-LGNS, Valor do FRJ: 458,14 (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%). Gabriela Oliveira – Escrevente Autorizada.

Av-7-66.601. Itapema, 15 de agosto de 2025.

ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.

Conforme Primeiro Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 467, firmado na cidade de Curitiba-PR, em 30/04/2025, as partes resolvem retificar a Cédula de Crédito Bancário nº 467, constante no R-6 desta matrícula, a fim de alterar as características da operação, que passará a conter a seguinte redação: **DATA PREVISTA DA OPERAÇÃO:** 02/05/2025; **PRAZO TOTAL DA OPERAÇÃO (meses):** 54; **QUANTIDADE DE PARCELAS DE AMORTIZAÇÃO:** 50; **QUANTIDADE DE PARCELAS DE CARÊNCIA:** 04; **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA:** 02/06/2025; **VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA:** 05/11/2029; **FORMA DE PAGAMENTO:** boleto; **VENCIMENTO TODO DIA:** 02 de cada mês; **TAXA EFETIVA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:** ao mês: 0,63% + CDI pós fixada; ao ano: 7,83% + CDI pós fixada; CET: ao mês: 0,72% + CDI pós fixada; e ao ano: 8,99% + CDI pós fixada. O referido Aditivo fica fazendo parte integrante e modificador da Cédula de Crédito Bancário ora aditada, ratificando todas as demais cláusulas e condições aqui não expressamente alteradas, as quais formam, com o presente, um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos. Protocolo nº 155.131, de 08/08/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS19543-YXJZ, Valor do FRJ: 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e

continuação da MATRÍCULA nº 66.601 - Registro Geral**folha 02 verso**

Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-8-66.601. Itapema, 14 de maio de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema/SC, em 08/05/2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88.220-000**. Protocolo nº 163.311, de 08/05/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HUX99085-RDNU, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-9-66.601. Itapema, 14 de maio de 2026.

INDISPONIBILIDADE.

RÉ: POTI JUNIOR'S S/A. Conforme Relatório de Indisponibilidade, protocolo nº 202605.0615.04667766-IA-227, por determinação da 11ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá-MT, extraído dos Autos nº 10150641920268110041, fica constando a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. Protocolo nº 163.311, de 08/05/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HUX99086-YQ4A, Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-10-66.601. Itapema, 10 de junho de 2026.

INDISPONIBILIDADE.

RÉ: POTI S/A. Conforme Relatório de Indisponibilidade, protocolo nº 202606.0215.04726373-IA-997, por determinação da 2ª Vara da Comarca de Porto Belo/SC, extraído dos Autos nº 50028843420268240139, em complemento a Decisão datada de 01/06/2026, da Ação Civil Pública Cível, nº 5002884-34.2026.8.24.0139/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Belo-SC, por determinação da MM. Juíza de Direito, Dra. Nicolle Feller, fica constando a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. Protocolo nº 164.153, de 03/06/2026. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GZG09143-BJY6.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-11-66.601. Itapema, 20 de julho de 2026.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CEP.

Conforme requerimento datado de 19/12/2025, e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 23/12/2025 procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui **CEP nº 88.220-000**. Protocolo nº 159.474, de 23/12/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HWR20783-8TJV, Valor do FRJ: Isento.

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.

Av-12-66.601. Itapema, 20 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Requerimentos do credor fiduciário, datados 19/12/2025 e 30/04/2026, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

TRANSMITENTE: POTI JUNIOR S S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.859.542/0001-14, com sede na Rua 266, nº 185, Meia Praia, Itapema-SC.

ADQUIRENTE: BANCO SENFF S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.970.623/0001-03, com sede na Avenida Senador Souza Naves, nº 1240, Cristo Rei, Curitiba-PR.

OBJETO: o imóvel desta matrícula.**VALOR:** R\$ 9.750.000,00.

ITBI: recolhido mediante nº 325677, no valor de R\$ 146.250,00, pela avaliação fiscal de R\$ 9.750.000,00, conforme Certidão nº 72264, expedida pela Secretaria de Finanças de Itapema-SC, que fica arquivado neste Ofício.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNECJ/SC.

Protocolo nº 159.474, de 23/12/2025. Emolumentos: R\$ 2.832,36. Selo de fiscalização: HWR20784-DCAR, Valor do FRJ: 643,79 (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%).

Guilherme Torquato de Figueiredo Valente - Oficial.