



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DO MUNICÍPIO E COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
TABELIÃO: DR. RÉGIS CASSIANO MENEZES
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA



TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURIDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 29

Protocolo Nº 52.591 na data: 03/01/2024 - **ESCRITURA** pública de compra e venda que, na forma abaixo: **SAIBAM** os que esta escritura virem, que **aos vinte e oito (28) dias** do mês de **março**, do ano **dois mil e vinte e quatro (2024)**, na cidade de Balneário Piçarras, Estado de Santa Catarina, neste Tabelionato, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Outorgante vendedora: **HALSTEN INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob número 17.986.116/0001-44, com sua 8ª alteração contratual consolidada devidamente registrada e arquivada sob o nº 20245925465, em 29/01/2024, na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, com sede e foro na Rua Blumenau, nº 1255, bairro América, na cidade de Joinville/SC, CEP: 89204250, neste ato representada por seu sócio administrador: **Joel Zonta**, brasileiro, natural de Lindoia do Sul/SC, nascido aos 21 de março de 1984, empresário, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02379228119, DETRAN/SC em 16/05/2017, inscrito no CPF sob número 047.445.569-65, residente e domiciliado na Rua Bento Gonçalves, nº 112, Apto 401, bairro Glória, na cidade de Joinville/SC, CEP: 89216110; e por sua sócia: **Investcorp Participações Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob número 29.140.782/0001-46, com sua 6ª alteração contratual consolidada devidamente registrada e arquivada sob o nº 20245812890, em 05/02/2024, na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, com sede e foro na Rua Blumenau, nº 1255, bairro América, na cidade de Joinville/SC, CEP: 89204-250, esta por sua vez neste ato representada por seu sócio administrador: **Neuton Jorge Pacher Junior**, brasileiro, natural de Tibagi-PR, nascido aos 1 de julho de 1981, engenheiro, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01474371123, DETRAN/SC em 27/04/2017, inscrito no CPF sob número 029.450.209-20, residente e domiciliado na Rua Itapiranga, nº 114, Apto 302, bairro Saguazu, na cidade de Joinville/SC, CEP: 89221330; e de outro lado, como Outorgado comprador: **JOSÉ FERNANDO FIX**, brasileiro, natural de São Paulo-SP, nascido aos 5 de novembro de 1973, contador, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02045635973, DETRAN/SC em 30/09/2021, inscrito no CPF sob número 901.180.819-34, casado com **Andréa Solange Welter Fix**, brasileira, natural de Joinville-SC, nascida aos 19 de novembro de 1973, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02155449690, DETRAN/SC em 05/11/2021, inscrita no CPF sob número 851.170.729-87, autônoma, casados aos 12/12/1998, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado na Rua Caçapava, nº 246, bairro Bom Retiro, na cidade de Joinville/SC, CEP: 89222350. Os comparecentes, juridicamente capazes, foram identificados como sendo os próprios, por mim, **MARIA MADALENA FURTADO DE SOUZA, ESCRIVENTE AUTORIZADA**, ante os documentos: CNH, certidão de casamento, alterações contratuais e certidão simplificada, emitidos pela(s)

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747
Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 29

TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURÍDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 29v

autoridade(s) competente(s) e que me foram apresentados, bem como certidões relacionadas abaixo, tomado(s) por bom(ns), ante suas características gerais de apresentação e conteúdo, as quais ficam nesta serventia arquivado(a)(s) pelo método de fotocópia, não tendo sido apontada nenhuma causa transitória impeditiva de expressão da vontade ou que reduza o discernimento, do que dou fé. Pela outorgante vendedora, na forma representada, foi dito: **1) que é senhora e legítima proprietária dos seguintes imóveis: 1.1) Apartamento nº 1201, do Condomínio Latitude 26, situado no lado esquerdo (ímpar) da Rua 2.750 - Lagosta, nº 156, Bairro Itacolomi, zona urbana do Município e Comarca de Balneário Piçarras/SC, localizado no 12º pavimento, na frente, do lado direito de quem da Rua 2.750 - Lagosta olha a edificação; com as seguintes áreas: área privativa de 131,18 metros quadrados, área comum de 59,65 metros quadrados, área total de 190,83 metros quadrados, com as demais características, medidas e confrontações constante da matrícula nº 61.286; valor atribuído para este imóvel de R\$1.096.314,63 (um milhão e noventa e seis mil, trezentos e quatorze reais e sessenta e três centavos); e 1.2) Garagem 28 (Dupla), do Condomínio Latitude 26, situado no lado esquerdo (ímpar) da Rua 2.750 - Lagosta, nº 156, Bairro Itacolomi, zona urbana do Município e Comarca de Balneário Piçarras/SC, localizada no térreo, sendo a 3ª da esquerda para a direita de quem de frente olha, na frente da edificação, no lado direito do acesso (circulação), com as seguintes áreas: área privativa de 25,50 metros quadrados, área comum de 5,89 metros quadrados, área total de 31,39 metros quadrados, com as demais características, medidas e confrontações constante da matrícula nº 61.330; valor atribuído para este imóvel de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais); 2) que ditos imóveis estão registrados no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, no livro nº 2; 3) que assim, como os possui, os vende, como efetivamente vendidos tem, ao outorgado comprador, pelo preço total, certo e ajustado de R\$1.206.314,63 (um milhão, duzentos e seis mil, trezentos e quatorze reais e sessenta e três centavos), em moeda corrente do país, recebido do outorgado comprador, mediante transferência bancária, antes deste ato, antecipadamente e parceladamente, de julho de 2020 a maio de 2022, pelo que lhe dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito, por si e seus herdeiros e/ou legais sucessores e lhe transmite, desde já, todo o domínio, posse, direitos e ações que tinha nos imóveis ora vendidos, obrigando-se a responder pela evicção na forma da lei; 4) Conforme o artigo 320, I, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, e de acordo com a avaliação da Fazenda Municipal, o valor que reflete a realidade de mercado é de R\$1.798.605,05 (um milhão, setecentos e noventa e oito mil, seiscentos e cinco reais e cinco centavos), atribuído-se o valor de R\$1.688.605,05 (um milhão, seiscentos e oitenta e oito mil, seiscentos e cinco**

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747
Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 29v



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DO MUNICÍPIO E COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
TABELIÃO: DR. RÉGIS CASSIANO MENEZES
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA



[Handwritten signature]

TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURIDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 30

reais e cinco centavos), ao imóvel descrito no item "1.1"; e, o valor de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), ao imóvel descrito no item "1.2", o qual prevalecerá para cálculo de emolumentos e FRJ, na forma da lei; 5) Pela outorgante vendedora, na forma representada, ainda foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal: a) na forma do disposto no artigo 1.198, inciso III, alínea "c" do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, a não existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), e de ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s); b) que não existe contra ele(ela)(s) vendedor(a)(es) ou sobre o(s) imóvel(is) em questão, qualquer ação ou medida cautelar com fundamento em direito real ou pessoal que possa viciar esta venda; 6) Pela outorgado(a)(s) comprador(a)(es) ainda foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal que aceitava(m) a presente venda e esta escritura em todos seus expressos termos, e que examinou(naram) as certidões apresentadas pelo(a)(s) vendedor(a)(es) previstas na lei número 7.433/85 e seu regulamento, disse(ram) ainda, que era verdade o exposto e aceita(m) esta escritura tal como se acha redigida. Os interessados aqui mencionados ficam desde já cientificados e advertidos da obrigatoriedade do recolhimento dos Impostos advindos desta transação, na forma da lei e nos prazos estabelecidos. Não houve a intervenção de corretor de imóveis, conforme Lei Complementar estadual n. 279/04, art. 15-A e circular 0029/2007 da CGJ/SC. Os comparecentes/representantes autorizam o tratamento dos dados utilizados para lavratura deste instrumento nos termos dos artigos 313 e 314 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina e da Lei 13.709/2018. Assim o disseram, do que dou fé. Certifico na forma do disposto no artigo 770 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, a **INEXISTÊNCIA** de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), e de ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s), de acordo com o constante na certidão de inteiro teor fornecida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, em 26/03/2024. Certifico, que me apresentaram, as seguintes **CERTIDÕES** e **DOCUMENTOS** que passo a transcrever, de que tratam a Lei Federal n 7.433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto n 93.240 de 09/09/1986, que são: **DE INTEIRO TEOR:** Foi apresentada a certidão de inteiro teor, que deixa de ser transcrita por força da Lei nº 7.433/85, fornecida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, em 26/03/2024; **INDISPONIBILIDADE:** Em cumprimento ao Provimento n 39/2014 do CNJ, feito a consulta na Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, apresentou o resultado **Negativo** conforme o código Hash acc4 9973 7ef9 ee9c 95a2 bf5c 057a b703 21c5 ead3 em 28/03/2024 às 08:24; **NEGATIVAS FISCAIS:** A certidão negativa federal, certidão negativa

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747
Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 30



TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
DO MUNICÍPIO E COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
TABELÃO DE CASSIANO MENEZES
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA



TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURÍDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 39h

estadual, certidão negativa de débitos trabalhistas, certidão negativa judicial cível, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região, devidas na presente escritura, me foram apresentadas e aqui ficam arquivadas; **SIMPLIFICADA:** Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, emitida pela Secretária de Estado do Desenvolvimento Econômico Sustentável - JUCESC, NIRE nº 42205010614, expedida em 29/01/2024; **CONDOMÍNIO:** declarando, ainda, que inexistem débitos condominiais, inclusive multas conforme prevê o artigo 1.198, inciso III, alínea "d" do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina; **MUNICIPAL:** foram apresentadas certidões negativas nºs 12268/2024 e 12269/2024, e os imóveis estão cadastrados na Prefeitura Municipal de Balneário Piçarras/SC, sob os nºs 11964715 e 11965169, emitidas em 26/03/2024, com validade de 90 (noventa) dias cada; **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Certifico que os imóveis foram avaliados pela Fazenda Municipal em R\$1.688.605,05 (um milhão, seiscentos e oitenta e oito mil, seiscentos e cinco reais e cinco centavos) e R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), por meio das guias nºs 2202/2022 e 2201/2022 e que os impostos de transmissão respectivos nos valores de R\$50.658,15 (cinquenta mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos) e R\$3.300,00 (três mil e trezentos reais), foram pagos em data de 18/01/2023, conforme "Declaração de Quitação do ITBI", emitidas pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Balneário Piçarras/SC, em data de 26/03/2024, lotes de pagamentos nº 71577/71971/72283/72646/73033 e 73404; DOI: a Declaração sobre Operações Imobiliárias será cumprida no prazo regulamentar conforme instruções normativas da Receita Federal do Brasil e artigo 236 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina. O(A)(s) outorgante(s) autoriza(m) desde já, ao(à)(s) outorgado(a)(s), e ao Oficial do Registro de Imóveis a proceder quaisquer averbações e/ou registros, que se fizerem necessários, com relação ao(s) imóvel(is), objeto do presente instrumento, independentemente de outorga de procuração. Por este mesmo instrumento o(a)(s) outorgante(s) e/ou o(a)(s) outorgado(a)(s) requer(em) ao Oficial do Registro de Imóveis que proceda a(s) averbação(ões) necessária(s) ao perfeito registro da presente, independentemente de novo requerimento, bem como que proceda ao registro do presente instrumento. As partes foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no ofício de registro de imóveis da comarca competente. **Ato Notarial eletrônico híbrido lavrado nos termos do art. 295, §§ 2º e 3º, e do art. 313, ambos do Provimento nº 149/2023, da Corregedoria Nacional de Justiça, com utilização da plataforma e-Notariado para realização de videoconferência notarial e coleta da(s) assinatura(s) digital(is) em nome dos representantes da outorgante: Joel Zonta e Neuton Jorge Pacher Junior, sob matrícula notarial eletrônica anexa, que integra ao**

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747

Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 39v




**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DO MUNICÍPIO E COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS**
TABELIÃO: DR. RÉGIS CASSIANO MENEZES
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA




TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURIDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 31

presente ato ("Consulte a validade do ato notarial em www.docautentico.com.br/valida"). Demais partes assinam fisicamente. E, assim me pediram, lhes lavrasse esta escritura, a qual, lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram, ratificam e assinam comigo, **MARIA MADALENA FURTADO DE SOUZA, ESCRIVENTE AUTORIZADA**, que a digitei e assino. Dou fé. Emolumentos: Escritura c/ cont. financeiro (R\$ 1.688.605,05): R\$ 2.035,72; Escritura c/ cont. financeiro (2/3) (R\$ 110.000,00): R\$ 801,03 + FRJ: R\$ 644,79 + ISS: R\$ 141,84 = R\$ 3.623,38, Selo Digital de Fiscalização: GXV75733. Destinação do FRJ conforme LC807/2022 - Art. 15.: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%. Certifico que a escritura está devidamente assinada no livro de notas deste ofício pelas partes aqui mencionadas, HALSTEN INCORPORADORA LTDA - e JOSÉ FERNANDO FIX - . Dou Fé.

Em testemunho  da verdade
BALNEÁRIO PIÇARRAS, 28 DE MARÇO DE 2024



MARIA MADALENA FURTADO DE SOUZA
ESCRIVENTE AUTORIZADA

Josimara da S. Padilha
Escrivente Autorizada

TABELIONATO
Comarca de Balneário Piçarras
Notas e Protesto de Títulos
Régis Cassiano Menezes
Tabelião



Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747
Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 31

TABELIONATO DE REGISTROS E PROTESTO DE TÍTULOS
DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO PIÇARRAS
TABELIÃO DE REGISTROS CASSIANO MENEZES
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA



TRASLADO

Escritura Pública COMPRA E VENDA - JURIDICA sob Protocolo nº 52.591 em data de 03/01/2024 Livro Nº 357 Folhas Nº 31v

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO PIÇARRAS-SC
Alsenira dos Santos Zilio - Titular - CPF 489.843.459-20
Av. Emanuel Pinto, nº 700 - Centro - Bal. Piçarras - SC
Fone: (47) 3345-1765
E-mail: ripicarras@gmail.com
Site: www.ripicarras.com.br

Protocolado sob nº 166.069 em 02 de abril de 2024.
Av.1 - 61.286 Emd: R\$ 113,24 FRJ: R\$: 1.235,34 ISS: R\$: 271,74
Selo: HBR21669-YMND
R.2 - 61.286 Emd: R\$ 4.208,64 FRJ: R\$: 1.235,34 ISS: R\$: 271,74
Selo: HBR21670-T7NW
Av.1 - 61.330 Emd: R\$ 113,24 FRJ: R\$: 1.235,34 ISS: R\$: 271,74
Selo: HBR21671-H05D
R.2 - 61.330 Emd: R\$ 999,83 FRJ: R\$: 1.235,34 ISS: R\$: 271,74 Selo:
HBR21672-N3LE
Data do Registro: 25/04/2024

Balneário Piçarras/SC 26/04/2024

Consulte o selo em: <http://selo.tj.sc.jus.br>

Documento impresso. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Consulte a validade do ato acessando <https://balcaodigital.skyinformatica.com.br/> informando a chave de acesso 06C7E0Y12 e o validador 9E2.

Av. Nereu Ramos, 761 - CEP 88.380-000 - Fone/Fax: (47) 3347-0055 - (47) 3347-1747
Comarca e Município de Balneário Piçarras/SC

Folha 31v