



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**Poder Judiciário – Comarca de Itapema**  
**Ofício de Registro de Imóveis**  
**CNPJ 11.788.697/0001-23 – Instalado em 28/02/2000**

R E G I S T R O   D E   I M Ó V E I S

LIVRO N° 2

REGISTRO GERAL

Fls. 1

**Matrícula n° 31123.** Itapema, 10 de Junho de 2013.  
**IMÓVEL: APARTAMENTO n° 04**, do 2° pavimento do Edifício **RESIDENCIAL RACOSKI**, e sua respectiva **VAGA DE GARAGEM** cuja metragem está embutida na área total do apartamento, o qual contém área privativa de 75,12000m², área de uso comum de 1,76000m², área total construída de **76,88000m²**, correspondendo à fração ideal de 27,12168% do terreno de 264,00m², onde está construído o referido edifício, localizado na Rua 406-H, n° 279, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC.

**PROPRIETÁRIA: VANDERLEI ILSON RACOSKI ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n° 12.587.091/0001-92, com sede na Avenida Nereu Ramos, n° 987, sala 04, Meia Praia, Itapema-SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** M-12115, L-2, Fl. 1, 04/08/2004, deste Ofício. Protocolo n° 55036, de 22/05/2013. Emolumentos: R\$5,55. Selo de fiscalização: DCB32507-ILRO, R\$1,35.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

AV-1-31123. Itapema, 09 de Março de 2016.

**RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.**

Procede-se esta averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n.º 6.015/73, conforme documentação arquivada, para constar que a proprietária desta matrícula, **VANDERLEI ILSON RACOSKI ME**, é firma individual, e não como constou. Protocolo n° 72095, de 29/02/2016.

Giovani de Souza - Interventor.

R-2-31123. Itapema, 09 de Março de 2016.

**COMPRA E VENDA.**

**TRANSMITENTE: VANDERLEI ILSON RACOSKI**, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob n° 982.531.070-72, portador da CNH n° 04308284013 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 607, n° 141, Tabuleiro dos Oliveiras, Itapema-SC, na qualidade de firma individual **VANDERLEI ILSON RACOSKI ME**, inscrita no CNPJ n° 12.587.091/0001-92, com sede na Avenida Nereu Ramos, n° 987, sala 04, Centro, Itapema-SC, representado por sua procuradora Aline Todescatt Anorte, brasileira, do lar, solteira, inscrita no CPF sob n° 002.835.380-31, portadora da CNH n° 05154188869 DETRAN/SC, residente e domiciliada na Rua 607, n° 141, Tabuleiro dos Oliveiras, Itapema-SC, conforme procuração lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro n° 149, fls. 061 a 061v, em 09/06/2014, constante na escritura. **ADQUIRENTE: JANDIR ALBINO RECK**, comerciante, inscrito no CPF sob n° 553.520.579-68, portador da C.I. n° 1.659.599 SSPDC/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com **SÔNIA SALÉTE LAZAROTTO RECK**, do lar, inscrita no CPF sob n° 033.338.209-94, portadora da C.I. n° 4.548.073-7 SSP/SC, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 617 A, n° 111, Tabuleiro dos Oliveira, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta

- segue folha 1 verso -

**continuação da MATRÍCULA nº 31123 - Registro Geral** **folha 1 verso**

Comarca, no livro nº 433, fls. 012 a 013, em 04/02/2016. VALOR: R\$91.223,34. VALOR: declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ: R\$125.000,00. ITBI: recolhido no valor de R\$1.368,35, pela avaliação fiscal de R\$91.223,34. **FRJ:** recolhido o valor de R\$273,67, conforme consta na escritura. FRJ complementar sob nosso número 0000.50020.1207.7737, no valor de R\$101,33, recolhido em 29/02/2016, conforme autenticação nº 00094-9039 0223 29/02/2016 101,33RC, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **CERTIDÕES:** foram dispensadas as certidões fiscais exigidas por lei e apresentada a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão negativa de ônus. Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, mencionada na escritura pública. Emitida a DOI. Protocolo nº 72095, de 29/02/2016. Emolumentos: R\$1.010,77. Selo de fiscalização: EEP79582-KLDD, R\$1,70.

Giovani de Souza - Interventor.

R-3-31123. Itapema, 13 de Maio de 2021.

**COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTES: JANDIR ALBINO RECK, comerciante, inscrito no CPF sob nº 553.520.579-68, portador da C.I. nº 1.659.599 SESPDC/SC, e sua esposa SÔNIA SALÉTE LAZAROTTO RECK, do lar, inscrita no CPF sob nº 033.338.209-94, portadora da C.I. nº 4.548.073-7 SESP/SC, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 617, nº 111, Taboleiro dos Oliveiras, Itapema-SC. **ADQUIRENTE:** FRANCISCO KELLER, brasileiro, comerciante, divorciado, inscrito no CPF sob nº 199.455.749-49, portador da CNH nº 02134348800 DETRAN/SC, residente e domiciliado na Rua 414, nº 223, ap. 202, Meia Praia, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro nº 575, fls. 082 a 083v, em 02/12/2019. VALOR: R\$99.587,88. VALOR: declarado pelo interessado, considerado como base de cálculo de emolumentos e FRJ: R\$155.000,00. ITBI: recolhido no valor de R\$1.493,82, pela avaliação fiscal de R\$99.587,88. **FRJ:** recolhido o valor de R\$298,76, conforme consta na escritura. FRJ complementar sob nosso número 5800090954, no valor de R\$166,24, recolhido junto à Caixa Econômica Federal, em 11/05/2021, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **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 CNECJ/SC. Protocolo nº 107951, de 23/04/2021. Emolumentos: R\$1.526,39. Selo de fiscalização: GDA46939-U3CU, R\$2,82.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

AV-4-31123. Itapema, 06 de Abril de 2022.

**RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL.**

Conforme requerimento datado de 24/03/2022, e Certidão de Nascimento matrícula nº 081026 01 55 1955 1 00014 044 0013512 41, do Ofício de Registro Civil da Comarca de Campo Mourão-PR, materializada em 24/01/2022, fica retificado que o estado civil de FRANCISCO KELLER é **solteiro**, e não como constou. Protocolo nº 118006, de 25/03/2022. Emolumentos: R\$100,00. Selo de fiscalização: GHV55060-E53N, R\$3,11.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

R-5-31123. Itapema, 26 de Julho de 2022.

**COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTE: FRANCISCO KELLER, brasileiro, aposentado, solteiro,  
- segue folha 2 -



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

*lf*

**continuação da MATRÍCULA n° 31123 - Registro Geral**

**folha 2**

inscrito no CPF sob n° 199.455.749-49, portador da C.I. n° 1.171.570 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua 406-H1, n° 279, casa 04, Morretes, Itapema-SC, o qual não mantém união estável. **ADQUIRENTE: JOHNATAN HOEPERS**, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob n° 041.124.911-82, portador da C.I. n° 001.789.548 SEJSP/MS, residente e domiciliado na Rua 106-D, n° 281, Centro, Itapema-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Efeitos de Escritura Pública com Utilização de Recursos Oriundos de Grupo de Consórcio e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação de Propriedade Fiduciária em Garantia, datado de 05/07/2022, emitido na cidade de Porto Alegre-RS. **VALOR:** R\$280.000,00, sendo R\$177.193,05 de recursos próprios, e R\$102.806,95 mediante financiamento concedido pela Administradora de Consórcios Sicredi Ltda, garantido pela alienação fiduciária adiante registrada. **ITBI:** recolhido mediante n° 293626, no valor de R\$4.200,00, pela avaliação fiscal de R\$280.000,00, que fica arquivado neste Ofício. **FRJ:** sob nosso número 5801198193, no valor de R\$840,00, recolhido em 20/07/2022, pagamento confirmado pelo sítio eletrônico do TJ/SC. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Consta no contrato a apresentação de certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, e negativa de ônus. **CERTIDÕES:** foi dispensada pelo adquirente a apresentação das certidões fiscais exigidas por lei. No instrumento consta declaração do alienante de que não é contribuinte obrigatório do INSS, nem produtor rural. Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 460 do CNECJ/SC. Protocolo n° 121391, de 13/07/2022. **Emolumentos:** R\$1.779,91. **Selo de fiscalização:** GNE26485-TKEA, R\$3,11.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *Andreza*

R-6-31123. Itapema, 26 de Julho de 2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**DEVEDOR:** JOHNATAN HOEPERS, já qualificado. **CREDORA/FIDUCIÁRIA: ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n° 07.808.907/0001-20, com sede na Avenida Assis Brasil, n° 3940, 9° andar, Jardim Lindoia, Porto Alegre-RS, representada por seu procurador José Bonifácio Rodrigues de Sousa Junior, brasileiro, superintendente de negócios, casado, inscrito no CPF sob n° 649.701.247-87, portador da C.I. n° 10042574-3 SEPC/RJ, com endereço profissional na Rua Hermann Hering, n° 1.125, Bom Retiro, Blumenau-SC, conforme procuração lavrada no 12° Tabelionato da Comarca Porto Alegre-RS, no livro n° 783, fls. 022, em 29/03/2022, e substabelecimento lavrado no 3° Tabelionato da Comarca de Blumenau-SC, no livro n° 017, fls. 159, em 11/04/2022. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular especificado no **R-5-31123**. **VALOR:** o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$45.745,72. **CONDIÇÕES:** Grupo: 070039; Cota: 174; Data da Contemplanção: 04/03/2022; Prazo do Grupo: 180 meses; Valor da Carta de Crédito na data da Contemplanção: R\$137.075,94; Prazo de amortização remanescente: 118 meses; Valor devido: R\$45.745,72; Percentual que falta amortizar: 29,9198% do saldo devedor; Valor já pago: R\$121.988,69; Número de parcelas vincendas: 118; Valor da Parcela:

- segue folha 2 verso -

**continuação da MATRÍCULA n° 31123 - Registro Geral** **folha 2 verso**

R\$387,75; Dia de vencimento da prestação mensal: 25; Vencimento da última parcela: 26/04/2032. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel desta matrícula em R\$332.600,00. Prazo de carência: o atraso de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar o devedor, na forma e para os efeitos do art. 26 da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e condições constam no instrumento particular arquivado neste Ofício. Protocolo n° 121391, de 13/07/2022. Emolumentos: Ato único. Selo de fiscalização: GNE26486-RGMK, R\$3,11. Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

AV-7-31123. Itapema, 26 de Julho de 2022. *[Assinatura]*

**INCOMUNICABILIDADE.**

Com fundamento no artigo 5°, §5° e §7°, da Lei n° 11.795/08, "Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora." Protocolo n° 121391, de 13/07/2022. Emolumentos: Ato único. Selo de fiscalização: GNE26487-0TZH, R\$3,11.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

Av-8-31.123. Itapema, 01 de agosto de 2025.

**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 n° 154.911, de 01/08/2025. Selo de fiscalização: HNA74191-YIGZ. *[Assinatura]*

Paulo Antônio da Silveira - Escrevente Autorizado.

**continuação da MATRÍCULA nº 31.123 - Registro Geral**

folha 03

Av-9-31.123. Itapema, 12 de agosto de 2025.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.**

Conforme Escritura Pública de Cessão de Crédito e Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, datada de 23/07/2025, lavrada no livro nº 908, fls. 105 a 108v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema/SC, e Boletim Cadastral Imobiliário - BCI expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema-SC, em 31/07/2025 fica constando que o imóvel desta matrícula possui inscrição imobiliária nº 01.03.300.0349.004. Protocolo nº 154.874, de 31/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS18137-EYJ6, Valor do FRJ: 27,07 (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.

Av-10-31.123. Itapema, 12 de agosto de 2025.

**CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS.** Escritura Pública de Cessão de Crédito e Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, datada de 23/07/2025, lavrada no livro nº 908, fls. 105 a 108v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema/SC.

**CEDENTE:** ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.808.907/0001-20, com sede na Avenida Assis Brasil, nº 3940, 9º andar, Jardim Lindoia, Porto Alegre-RS.

**CESSIONÁRIA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DO VALE DO ITAJAÍ E LITORAL CATARINENSE - SICREDI VALE LITORAL - SC, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 10.348.181/0001-03, com sede na Rua 452, nº 81, esquina com a marginal Oeste, Leopoldo Zarling, Itapema-SC.

VALOR: R\$ 38.011,16.

OBJETO: o crédito da alienação fiduciária constante no R-6 desta matrícula.

Protocolo nº 154.874, de 31/07/2025. Emolumentos: R\$ 121,74. Selo de fiscalização: HNS18138-VP7E, Valor do FRJ: 27,67 (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.

R-11-31.123. Itapema, 12 de agosto de 2025.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Escritura Pública de Cessão de Crédito e Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, datada de 23/07/2025, lavrada no livro nº 908, fls. 105 a 108v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema/SC.

**TRANSMITENTE:** JOHNATAN HOEPERS, empresário, brasileiro, nascido em 18/06/1991, solteiro, não convive em união estável, inscrito no CPF nº 041.124.911-82, residente e domiciliado na Rua 106-D, nº 289, Centro, em Itapema-SC.

**ADQUIRENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DO VALE DO ITAJAÍ E LITORAL CATARINENSE - SICREDI VALE LITORAL - SC, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 10.348.181/0001-03, com sede na Rua 452, nº 81, esquina com a marginal Oeste, Leopoldo Zarling, Itapema-SC.

OBJETO: o imóvel desta matrícula foi dado em pagamento de uma dívida de R\$ 392.727,29.

VALOR: R\$ 392.727,29.

ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 392.727,29.

Emitida a DOI, no prazo legal, nos termos do art. 236 do CNCGJ/SC.

Protocolo nº 154.874, de 31/07/2025. Emolumentos: R\$ 2.207,50. Selo de fiscalização:

**- segue folha 03 verso -**

**continuação da MATRÍCULA nº 31.123 - Registro Geral**

**folha 03 verso**

HNS18139-BRQX, Valor do FRJ: 501,76 (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.

Av-12-31.123. Itapema, 12 de agosto de 2025.

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Conforme Escritura Pública de Cessão de Crédito e Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, datada de 23/07/2025, lavrada no livro nº 908, fls. 105 a 108v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema/SC, fica constando o cancelamento da alienação fiduciária do **R-6** desta matrícula. Protocolo nº 154.874, de 31/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS18140-ILQQ, Valor do FRJ: 27,07 (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.

Av-13-31.123. Itapema, 12 de agosto de 2025.

**CANCELAMENTO DE INCOMUNICABILIDADE.**

Conforme Escritura Pública de Cessão de Crédito e Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, datada de 23/07/2025, lavrada no livro nº 908, fls. 105 a 108v, do Tabelionato de Notas e Protesto de Itapema/SC, fica constando o cancelamento da incomunicabilidade da **AV-7** desta matrícula. Protocolo nº 154.874, de 31/07/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: HNS18141-MK6C, Valor do FRJ: 27,07 (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.

Assinado digitalmente por Guilherme Torquato de Figueiredo Valente em 12/08/2025

PARA SIMULADO CONSULTE  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO