



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 111F

Ficha nº: 40690

Natureza: VENDA E COMPRA

Escritura Pública de **VENDA E COMPRA** fazem **VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY** e sua esposa **VERA CRISTINA WALENDOWSKY** à **PIONEIRA 3.550 SPE LTDA**, na forma abaixo:

S A I B A M - todos quantos este público instrumento de Escritura Pública de Venda e Compra virem que, aos cinco dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro **(05/07/2024)**, neste Segundo Tabelionato de Notas e Protesto, sito na Rua Lauro Muller, nº 39, Centro, nesta cidade e comarca de Itajaí, Estado de Santa Catarina, perante mim, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, **OUTORGANTES VENDEDORES: VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY**, brasileiro, maior e capaz, nascido aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de um mil e novecentos e cinquenta e três (23/08/1953), engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 177.970 emitida em 23/05/2017 pela SESP/SC e inscrito no CPF/ME sob nº 309.221.519-20, e sua esposa **VERA CRISTINA WALENDOWSKY**, brasileira, maior e capaz, nascida aos dois dias do mês de março do ano de um mil e novecentos e sessenta (02/03/1960), empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 1.247.458 emitida em 15/10/2009 pela SESPDC/SC e inscrita no CPF/ME sob nº 357.697.189-00, casados desde 14/12/1979, pelo **regime da comunhão parcial de bens**, nos termos da Certidão de Casamento matriculada sob nº 108928 01 55 1979 3 00003 240 0001680 34, emitida pelo Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas, Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos de Itajaí/SC, em 14/05/2024, Selo Digital de Fiscalização nº HCW90833-KRFN, domiciliados e residentes na Avenida Atlântica, nº 3260, apartamento 401, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-021, ora de passagem, nesta cidade de Itajaí/SC; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: PIONEIRA 3.550 SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua 904, nº 958, apartamento 501, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-592, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.597.312/0001-65, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, NIRE nº 42207900129, ato constitutivo datado de 28/07/2023, início de atividade em 28/07/2023 e último arquivamento em 28/07/2023 sob nº 42207900129, conforme certidão simplificada emitida em 27/03/2024 e contrato social, arquivados neste Tabelionato, neste ato representada por seu **administrador não sócio: ALTAMIR OSNI TEIXEIRA**, brasileiro, maior e capaz, nascido aos dez dias do mês de agosto do ano de um mil e novecentos e setenta (10/08/1970), empresário, casado, portador da carteira nacional de habilitação registro nº 01404026529 emitida em 08/08/2022 pelo DETRAN/SC, onde constam transcritos a cédula de identidade RG nº 2295211 SSP/SC e o CPF/ME nº 722.265.609-04, domiciliado e residente na Rua 904, nº 958, apartamento 501, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-592, ora de passagem, nesta cidade de Itajaí/SC. **Os presentes com capacidade jurídica**, conhecidos entre si e reconhecidos como sendo os próprios por mim, Escrevente Notarial,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 111V

Ficha nº: 40690

Natureza: VENDA E COMPRA

e por ser a expressão verdadeira dou fé. Em seguida, pelos outorgantes vendedores, foi dito que, a justo título, são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel: O **TERRENO** com a **área de 252,00m²**, representado pelo **lote 68 do Loteamento Jardim Indaial**, Bairro Vila Real, Balneário Camboriú-SC, medindo 12,00m de frente a oeste com uma rua 3450, e fundos a leste, a mesma medida, com terras de Erico Ganancini (DIC 23699, lote 73, Lot. Indaial); estrema ao sul com o Edifício Toulouse Residence e estrema ao norte com terras de Artur Manoel Alves (DIC 23697, lote 69, Lot. Indaial), medindo 21,00m em cada estrema. Sem benfeitorias. Situado aproximadamente à 30,00 metros da esquina com a Terceira Avenida, lado esquerdo. Imóvel este com inscrição imobiliária nº **01.02.178.0639.001** e cadastro nº **23696**, junto a Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/SC e matriculado sob o nº **49.105** no **2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC**. E, como possuíam dito imóvel livre e desembaraçado de ônus, dívidas, impostos, arrestos, ações reais e pessoais reipersecutórias hipotecas e gravames de qualquer espécie, ressalvado o Arrolamento de Bens registrado no "R-4" da matrícula nº "49.105" do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, venderam como de fato vendido foi à outorgada compradora, na forma representada, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, cuja importância os outorgantes vendedores, confessam e declaram já haverem recebido da outorgada compradora, na forma representada, da seguinte forma: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), pago em 15/03/2023, através de transferência bancária da conta nº 166422-0, agência 1311, da Cooperativa de Crédito - UNICRED, de titularidade de PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/ME nº CNPJ 13.305.839/0001-80, para a conta nº 285051-1, agência 20, do Banco BRG Pactual S.A., de titularidade de VERA CRISTINA WALENDOWSKY; e o restante, ou seja, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), pago em 15/04/2023, através de cheque, nº 000066, da conta nº 600979-4, agência 1311, da Cooperativa de Crédito - UNICRED, de titularidade de CONDOMÍNIO BRAVA GARDEN RESIDENCE, CNPJ/ME nº 33.467.254/0001-73, nominal à VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY, dando-lhe, plena e total quitação, para nada mais de futuro exigirem, com relação à transação, podendo, a outorgada compradora, na forma representada, empossar o imóvel, como seu que é e fica sendo de hoje em diante, por força da presente escritura, pois a ela transfere toda a posse, domínio, direitos e ações que exerciam sobre o bem descrito e caracterizado neste instrumento público, prometendo, por si e seus sucessores, fazer a venda e a presente transmissão sempre boa, firme e valiosa, defendê-la quando chamada à autoria e responder pela evicção de direito, na forma da lei. **Declaram, os outorgantes vendedores VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY e sua esposa VERA CRISTINA WALENDOWSKY e a outorgada compradora PIONEIRA 3.550 SPE LTDA, que tem conhecimento do ônus que incide sobre o imóvel objeto desta escritura pública constante do Arrolamento de Bens registrado no "R-4" da matrícula nº "49.105" do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 112F

Ficha nº: 40690

Natureza: VENDA E COMPRA

Camboriú/SC e que será comunicada a Delegacia da Receita Federal em Florianópolis/SC sobre a referida transferência. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS - ITBI**: Foi pago, ao Município de Balneário Camboriú/SC, a importância de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, correspondente a 3% sobre o valor fiscal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), através da guia de recolhimento **ITBI nº 14324/2023**, com autenticação bancária nº **01510112176735236311D**, da **Cooperativa de Crédito - UNICRED UNIAO**, em **14/06/2024**. **DA IMPUGNAÇÃO DE VALORES**: Registro que, as partes foram devidamente esclarecidas sobre a necessidade de indicação correta do valor real ou de mercado do bem objeto da presente escritura, entretanto, insistiram na manutenção do valor que acima declararam como sendo o "valor de negócio", sob as penas da lei, bem como, declararam que assumem sozinhas todas as responsabilidades daí decorrentes, inclusive eventuais diferenças de impostos, isentando totalmente a tabeliã e este tabelionato de quaisquer responsabilidades. Assim, por dever de ofício e com a concordância dos contratantes, as partes foram orientadas, com relação ao Artigo 320 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, atribuindo como valor do imóvel, exclusivamente para fins de base de cálculo do FRJ e emolumentos, o valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. Foram apresentadas neste Tabelionato, para lavratura do presente instrumento público, as seguintes certidões: **Do Imóvel**: **a)** Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus e Negativa de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias, emitida em 14/06/2024, pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC; **b)** Certidão Negativa de Débitos nº 112753/2024, código de controle nº C24112753N9840D15, datada de 17/06/2024, válida até 15/09/2024, emitida pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/SC; **Em nome de VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY**: **a)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle nº 96FC.4A89.AADB.678E, datada de 15/02/2024, válida até 13/08/2024, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; **b)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 42536238/2024, datada de 17/06/2024, válida até 14/12/2024, emitida via internet pelo TST - Justiça do Trabalho; **Em nome de VERA CRISTINA WALENDOWSKY**: **a)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle nº 7F25.7890.46FA.24DA, datada de 15/02/2024, válida até 13/08/2024, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; **b)** Certidão Negativa de Débitos Estaduais nº 240140186760311, datada de 17/06/2024, válida até 14/12/2024, emitida via internet pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Santa Catarina; **c)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 42536609/2024, datada de 17/06/2024, válida até 14/12/2024, emitida via internet pelo TST - Justiça do Trabalho, que ficam arquivadas neste Tabelionato. Disseram os outorgantes vendedores, que para os fins e efeitos do disposto na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, sob responsabilidade civil e criminal, que inexistem outros ônus reais, exceto o Arrolamento de Bens registrado no



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 112V

Ficha nº: 40690

Natureza: VENDA E COMPRA

"R-4" da matrícula nº "49.105" do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, como também, feitos ajuizados, por ações pessoais e reais reipersecutórias, que ponham risco ao imóvel alienado neste ato. Disse a outorgada compradora, na forma representada, que para este ato, dispensa a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Estaduais em nome de VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY, conforme lhe faculta a lei, e que se responsabiliza e responderá pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes que incidam sobre o imóvel ora transacionado neste instrumento público, isentando de responsabilidade a Titular e este Tabelionato. Pelas partes referidas, foi dito que, a presente transação não foi intermediada por corretor de imóveis e que aceitam esta escritura em seus expressos termos. Declaram ainda as partes, que foram cientificadas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu **registro**, e que por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito requerem e autorizam, ao Oficial do **2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC**, para que proceda o registro desta escritura, bem como todos os demais registros e averbações que se fizerem necessários. **Será emitida a DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS - DOI no prazo regulamentar.**

Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data: 05/07/2024 às 10:34:30 - Hash: fb26.3b96.1d2d.7163.f62e.6744.2d40.b7ff.1ef9.e10c - CPF/CNPJ: 309.221.519-20 - Nome: VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY - Negativo, Data: 05/07/2024 às 10:34:01 - Hash: 09a6.8ff1.d78b.f89d.dfb2.decc.23ef.3d80.7e78.b396 - CPF/CNPJ: 357.697.189-00 - Nome: VERA CRISTINA WALENDOWSKY - Negativo **Em razão do que dispõe a Lei Federal nº 13.709 de 14/08/2018, ficam as partes cientificadas quanto as disposições normativas vigentes que exigem a consignação de seus dados pessoais no presente instrumento, estando cientes ainda que o presente instrumento poderá ser reproduzido a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes por se tratar de instrumento público nos termos do Art. 16 da Lei 6.015/73.** Foram-me apresentados os documentos de identificação da(s) parte(s), cujas fotocópias aqui ficam arquivadas. ASSIM CONVENCIONADO(s) e CONTRATADO(s) pediu(ram) que lhe(s) lavrasse esta escritura, à qual sendo lida foi aceita pela(s) parte(s) e compareceu(s) que a outorga(ram) e assina(m). Eu, _____ Anna Christina Ribeiro Neto, Tabeliã, que a digitei e conferi. Eu, Bel. Anna Christina Ribeiro Neto – Tabeliã a subscrevo, dou fé e assino em público raso. **Ato notarial eletrônico lavrado nos termos do Provimento nº 149/2023-CNJ, com utilização da plataforma e-Notariado para realização de videoconferência notarial e coleta da(s) assinatura(s) digital(is). Devidamente protocolada no livro de Protocolos sob nº 86633 em 20/06/2024.** Itajaí-SC. 05 de julho de 2024. (AA) VLADIMIR ESTANISLAU WALENDOWSKY - Outorgante, VERA CRISTINA WALENDOWSKY - Outorgante, PIONEIRA 3.550 SPE LTDA (Sócio) ALTAMIR OSNI TEIXEIRA, Bel. Anna Christina Ribeiro Neto – Tabeliã. **Emolumentos R\$**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 113F
Natureza: VENDA E COMPRA

Ficha nº: 40690

1.955,19 + ISS R\$ 39,10 + FRJ R\$ 444,41 (destinação FRJ: FUPESC 24,42%; Assist. jud. gratuita até 24,42%; FEMR/MPSC 4,88%; Ress. atos isentos 26,73%; TJSC 19,55%) = Total R\$ 2.438,70. Nada mais. Traslada em seguida, conferido com o original, ao qual me reporto e dou fé.

Itajaí-SC, 05 de julho de 2024.

Em testº _____ da verdade.

Anna Christina Ribeiro Neto
Tabeliã

Assinado digitalmente por:
ANNA CHRISTINA HONORINA LAURA RIBEIRO
NETO
CPF: 250.476.479-00
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 12/07/2024 09:24:30 -03:00





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE COMARCA DE ITAJAÍ/SC
2º TABELIONATO DE NOTASE PROTESTO
BEL.ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO

Protocolo: 86633 Data: 20/06/2024 Livro: 656 - Folha: 113V
Natureza: VENDA E COMPRA

Ficha nº: 40690



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z7NRB-EBKDM-28PB9-6K38G

Matrícula Notarial Eletrônica: 108787.2024.07.05.00001601-57

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ ANNA CHRISTINA HONORINA LAURA RIBEIRO NETO (CPF 250.476.479-00) em
12/07/2024 09:24

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/Z7NRB-EBKDM-28PB9-6K38G>