



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

CNM: 107896.2.0134731-20

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº 134.731

Data: 16 de Agosto de 2012.

IMÓVEL: Apartamento 102 do Saint Emilion Residence, localizado no 1º pavimento, situado na rua Eça de Queiroz, nº 125, bairro Saguacú, neste município de Joinville, com área total de **130,92 m²**, área privativa de 94,11 m², área de uso comum de 36,81 m², e a fração ideal de 1,82% equivalente a 26,79 m² do terreno com área total de 1.493,03 m², incluindo as vagas de garagem descobertas 66 e 67.

Proprietária: VEJA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 10.385.198/0001-22, com sede na rua Visconde de Taunay, nº 500, Centro, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Matrícula nº 104.455 do Livro 02-RG, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo: 237.299, 26 de Julho de 2012.

Emolumentos: R\$ 5,25.

Escrevente Substituta - Lidianne Hepp

AV.-1-134.731: - Em 16 de Agosto de 2012. - **Unidade em construção.**

Trata-se de unidade em construção (obra não concluída), pendente de regularização. O presente ônus será cancelado com a averbação da construção (conclusão da obra) e com o registro da instituição do condomínio. Protocolo: 237.299, 26 de Julho de 2012.

Escrevente Substituta - Lidianne Hepp

R.-2-134.731: - Em 16 de Julho de 2013. - **Hipoteca.**

Devedora: VEJA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 10.385.198/0001-22, com sede na rua Visconde de Taunay, nº 500, bairro Atiradores, neste município de Joinville. Credora hipotecária pignoratícia: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrito no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, no município de Brasília/DF. Fiadores: BRUNO FREITAS CAUDURO DE OLIVEIRA, CPF 043.353.009-05, CNH 01936089404 DETRAN/SC, brasileiro, solteiro, o qual declara não manter relação de união estável, empresário, residente e domiciliado na rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães, nº 366, apartamento 302, caixa postal 05, bairro Atiradores, neste município de Joinville; LUIZ CARLOS CARDOSO, CPF 438.584.739-87, RG 6/R 1.215.500 SSP/SC, empresário, e sua esposa AVANIR LUCIANE HERZMANN CARDOSO, CPF 542.905.549-20, RG 974465 SSP/SC, jornalista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na rua Afonso Penna, nº 871, apartamento 602, caixa postal 13, bairro Bucarein, neste município de Joinville; DENIS ROBERTO STRICKER, CPF 379.690.219-72, CNH 01038874408 DETRAN/SC, empresário, e sua esposa LORETA MARTINS STRICKER, CPF 067.160.919-04, RG 99690-4 SSP/SC, funcionária pública, ambos

Continua no verso ...

Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWW>



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

CNM: 107896.2.0134731-20

Continuação da Matrícula Nº 134.731

01v

brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Quinze de Novembro nº 2594, fundos, bairro Glória, neste município de Joinville; JOSE ANTONIO VALDEZ, CPF 503.014.549-49, RG 5.204.477-7 SESP/SC, empresário, e sua esposa MARIA RAQUEL KORMANN VALDEZ, CPF 433.528.209-53, RG 999.617 SESPDC/SC, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Fernando de Noronha, nº 75, apartamento 1102, bairro Atiradores, neste município de Joinville; IVANDRO GERALDO DE SOUZA, CPF 549.033.609-97, RG 6746 SEC/DISU/GESUP, empresário, e sua esposa LUCIANE JUETTE GARCIA DE SOUZA, CPF 745.515.319-87, RG 2.603.477 SSP/SC, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Afonso Penna, nº 871, apartamento 602, caixa postal 13, bairro Bucarein, neste município de Joinville. Conforme contrato particular de mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE que entre si celebram a Veja Construções e Incorporações e a Caixa Econômica Federal, para construção do empreendimento denominado Saint Emilion Residence, este imóvel foi dado **em primeira e especial grau de hipoteca** para garantia de dívida no valor de R\$ 5.000.000,00. Prazo de Construção: o prazo de construção do presente financiamento é de 24 meses definido no Cronograma Físico- Financeiro do empreendimento, não podendo ultrapassar a 36 meses e somente poderá ser prorrogada, quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da Caixa, consubstanciada na regulamentação vigente. Juros: mensais à taxa nominal de 9,1098% a.a., correspondente à taxa efetiva de 9,5001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos do FGTS vigente na data de aniversário do referido contrato. Prazo de Carência: o prazo de carência é de 06 meses, com vencimento inicial na data de aniversário do contrato, imediatamente subsequente ao término da obra, comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 13.976.000,00. FRJ: 0000.50020.0921.3975, recolhido o valor de R\$ 490,00, na Caixa Econômica Federal - CEF, em data de 29/05/2013, autenticação mecânica: CEF189729052013096241005966 (valores esses que abrangem os imóveis matriculados sob nºs 134.730 à 134.850). Certidão do INSS nº 000432013-20024198 apresentada. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº 56BE.B488.3BB7.902E apresentada. Protocolo: 248.227, 04 de Julho de 2013.

Escrevente Substituta - Lidianne Hepp 

AV-3-134.731: - Em 16 de Julho de 2013. - **Cessão Fiduciária/Penhor de Direitos Creditórios.**

Continua na ficha 02 ...

Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWW>



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 02

CNM: 107896.2.0134731-20

Matrícula Nº 134.731

Data: 16 de Julho de 2013.

Conforme cláusula décima segunda do instrumento particular registrado sob o R.2 supra, a devedora Veja Construções e Incorporações Ltda cede fiduciariamente à credora Caixa Econômica Federal - CEF, em penhor, os direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Promessa de Compra e Venda de cada uma das unidades do empreendimento comercializadas com autofinanciamento, discriminadas no anexo do referido contrato, e os que venham existir decorrentes das vendas futuras, vincendos a partir desta data, de acordo com os artigos 1.451 ao 1.460 do Código Civil Brasileiro. Protocolo: 248.227, 04 de Julho de 2013.
Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

AV.-4-134.731: - Em 19 de Novembro de 2015. - **Construção e instituição de condomínio.**

O empreendimento foi concluído, tendo sido averbada a construção (Av. 9) e registrada a instituição e especificação do condomínio (R. 10) na matrícula 104.455 (registro anterior), cancelando-se a Av. 1 supra. Protocolo: 278.338, 09 de Novembro de 2015. Selo de fiscalização: EBF37081-7LJR
Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

AV.-5-134.731: - Em 19 de Fevereiro de 2016. - **Cancelamento de Hipoteca.**

Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca, firmado pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 16/02/2016, faço o cancelamento do registro constante no R.2 supra. Protocolo: 281.311, 17 de Fevereiro de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EET51987-744W.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

AV.-6-134.731: - Em 19 de Fevereiro de 2016. - **Cancelamento de Cessão Fiduciária/Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de Cessão Fiduciária/Penhor de Direitos Creditórios, firmado pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 16/02/2016, faço o cancelamento da averbação constante na AV.3 supra. Protocolo: 281.311, 17 de Fevereiro de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EET51988-MJ75.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

AV.-7-134.731: - Em 28 de Março de 2016. - **Convenção de Condomínio.**

A convenção de condomínio do Saint Emilion Residence foi registrada, nessa serventia, no Livro 3-RA sob nº 13.908. Protocolo: 282.291, 21 de Março de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EET64109-LUW5.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

AV.-8-134.731: - Em 28 de Março de 2016. - **Inscrição imobiliária.**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 13.20.44.52.0547.0006, conforme comprova guia de ITBI nº. 2200/2016 expedida aos 16/03/2016 pela Prefeitura Municipal de

Continua no verso ...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWW>

Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

CNM: 107896.2.0134731-20

Continuação da Matrícula Nº 134.731

02v

Joinville. Protocolo: 282.291, 21 de Março de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EET64110-A8RG.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

R.-9-134.731: - Em 28 de Março de 2016. - **Compra e Venda.**

Transmitente: VEJA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.385.198/0001-22, com sede na rua Doutor João Colin, nº 1285, sala 3, bairro América, neste município de Joinville. Adquirente: **EMISON JOSE DA SILVA**, CPF 859.004.949-34, RG 3824754 SSP/SC, brasileiro, solteiro, o qual declara não manter relação de união estável, empresário sócio, residente e domiciliado na rua Alvarenga Peixoto, nº 168, apartamento 402, bairro América, neste município de Joinville. Conforme instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, contrato nº 000792623-5, com força de escritura pública, datado de 04/03/2016 emitido no município de São Paulo, esse imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 450.000,00, sendo R\$ 116.400,00 de recursos próprios e R\$ 333.600,00 mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 450.000,00, mediante a guia nº 2200/2016. FRJ: 0000.50020.1213.7116, recolhido o valor de R\$ 600,00, em data de 21/03/2016. Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias bem como a fiscal municipal. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº 9513.43AF.AE12.5456 apresentada. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 282.291, em 21 de Março de 2016. Emolumentos: R\$ 1.200,00. Selo de fiscalização: EET64111-Z4D3.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

R.-10-134.731: - Em 28 de Março de 2016. - **Alienação Fiduciária.**

Devedor: EMISON JOSE DA SILVA, CPF 859.004.949-34, RG 3824754 SSP/SC, brasileiro, solteiro, o qual declara não manter relação de união estável, empresário sócio, residente e domiciliado na rua Alvarenga Peixoto, nº 168, apartamento 402, bairro América, neste município de Joinville. Credor (fiduciário): **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco/SP. Conforme o instrumento particular já especificado no R.9 supra, o imóvel constante da presente matrícula foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 333.600,00. Quantidade de parcelas: 360 parcelas mensais. Encargo Inicial: prestação (a+j) - R\$ 3.509,28; Seguros R\$ 157,29; Taxa de Administração: R\$ 25,00 e total - R\$ 3.666,57. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/05/2016. Taxa de juros: a) Nominal Anual de 9,29%. b) Efetiva Anual de 9,70%. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 417.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data

Continua na ficha 03 ...

Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWW>



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

CNM: 107896.2.0134731-20

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 03

Matrícula Nº 134.731

Data: 28 de Março de 2016.

de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar os devedores, na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Protocolo: 282.291, 21 de Março de 2016. Emolumentos: R\$ 1.200,00. Selo de fiscalização: EET64112-KIKJ.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini

AV.11-134.731: - 22 de julho de 2026. - Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 428.780, 21 de julho de 2026. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HXI75368-RXPZ.

Assinado eletronicamente por Nilma Simas da Silveira - Escrevente Operacional, em 22/07/2026 08:59:43 .

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWW>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr

Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)



Valide aqui
este documento



Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

Matrícula nº 134.731 - 03v

CNM: 107896.2.0134731-20

AV.12-134.731: - 28 de julho de 2026. - **Consolidação da propriedade.**

Proprietário consolidado: **BANCO BRADESCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo núcleo Cidade de Deus, s/nº, bairro Vila Yara, no município de Osasco/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciários e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. ITBI: recolhimento realizado pela avaliação de R\$ 727.400,00, mediante a guia nº 10020/2026. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 428.727, 21 de julho de 2026. Emolumentos: R\$ 1.269,93. FRJ: R\$ 288,65 - (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%). ISS: R\$ 38,10. Total: R\$ 1.596,68. Selo de fiscalização: HXI79316-KID3.

Assinado eletronicamente por Cledenisia Machado da Silva - Escrevente de Registro, em 28/07/2026 15:01:14

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWV>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Validade: 30 dias - Pedido nº 680.890. 28/08/2026 às 10:34:01.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por BIANCA CASTELLAR DE FARIA (015.610.649-39)



Valide aqui
este documento

Bianca Castellar de Faria - Titular
Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rijoinville.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula nº: 134.731 (até R/Av-12)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville/SC, 28 de agosto de 2026.

Documento assinado eletronicamente por

Bianca Castellar de Faria - Titular

Emolumentos: R\$ 27,56

FRJ: R\$6,26

ISS: R\$0,83

Total: R\$ 34,65

(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%)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HYC24336-RP5L
Confira os dados do ato
em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FRRDN-GQVYU-CBA4K-YUDWV>