



Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América

Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060

Joinville - Santa Catarina

www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br

Fone: (47) 3422-0857

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 56.189 datada de 16 de maio de 2022, (Até Av/R. 12) conforme imagem abaixo:

CNM: 108498.2.0056189-23

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Orestes Guimarães, 538, 3.º andar - América - Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060
Joinville - Santa Catarina
Oficial de Registro: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 1

Matrícula nº 56.189

Joinville, 16 de maio de 2022

IMÓVEL: APARTAMENTO 101 da TORRE 14, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, do RESIDENCIAL PORTO BLUMEN, situado na Rua Monsenhor Gercino, nesta cidade de Joinville/SC, com área privativa principal de 45,32 m², área privativa acessória de 25,93 m² (garden), área privativa total de 71,25 m², área comum total de 62,424172 m², sendo 6,826472 m² de área comum coberta construída, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional (vaga de estacionamento) e 43,0977 m² de área comum descoberta, área real total de 133,674172 m², sendo 52,146472 m² de área coberta construída e 81,5277 m² de área descoberta, e fração ideal de solo de 0,20816223%, equivalente a 72,258314 m² do terreno com área total de 34.712,50 m².- PARTE ACESSÓRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA: Cabe ao proprietário da unidade autônoma desta matrícula a utilização exclusiva da vaga de garagem nº 381, descoberta, localizada no pavimento térreo, com capacidade para 01 veículo de porte pequeno/médio, com área total de 12,50 m² (computada na área comum de divisão não proporcional da unidade); com inscrição imobiliária nº 13.11.23.29.3178.0000.- **PROPRIETÁRIA:** HPART 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 43.673.266/0001-08, com sede na Rua Nove de Março, nº 105, Centro, nesta cidade de Joinville/SC.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 55.183 do Lº02-RG (parte), desta Circunscrição.- Protocolo: 134.082 de 14/04/2022.-

Escrevente Registral Patrícia Hack Faria:

AV.1-56.189:- Joinville, 16 de maio de 2022.- **Unidade em Construção.-**

Trata-se de unidade em construção, pendente de regularização (obra não concluída). O presente ônus será cancelado com a averbação da construção (conclusão de obra) e com o registro da instituição de condomínio.- Protocolo: 134.082 de 14/04/2022.-

(Selo de Fiscalização Normal no valor de R\$ 3,11 - nº GMA52414-XFAH).-

Escrevente Registral Patrícia Hack Faria:

AV.2-56.189:- Joinville, 16 de maio de 2022.- **Patrimônio de Afetação.-**

Conforme consta da Av.5 da matrícula 55.183 (registro anterior), o referido empreendimento está submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos e para os fins da Lei 10.931/2004.- Protocolo: 134.082 de 14/04/2022.-

(Selo de Fiscalização Normal no valor de R\$ 3,11 - nº GMA52470-MEQL).-

Escrevente Registral Patrícia Hack Faria:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>

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



Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América

Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060

Joinville - Santa Catarina

www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br

Fone: (47) 3422-0857

CNM: 108498.2.0056189-23

Continuação da Matrícula 56.189

Ficha 1 - verso

R.3-56.189:- Joinville, 22 de setembro de 2022.- **Hipoteca.- DEVEDORA:-** HASA 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 33.432.298/0001-68, com sede na Rua Nove de Março, n.º 105, Centro, nesta cidade de Joinville/SC.- **FIADORA:-** ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 11.863.002/0001-20, com sede na Rua Emiliano Pernet, n.º 174, 12º andar, sala 02, Centro, na cidade de Curitiba/PR.- **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** HPART 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 43.673.266/0001-08, com sede na Rua Nove de Março, n.º 105, Centro, nesta cidade de Joinville/SC.- **CREDORA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF.- Conforme Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema de Poupança e Empréstimo - SBPE, firmado aos 03/08/2022, em Curitiba/PR.- **VALOR DA DÍVIDA:-** R\$ 23.521.737,46.- **Prazo total: construção/legalização: 36 meses; Amortização: 36 meses.- Taxa de juros: nominal: 8.7504% a.a., efetiva: 9,1100% a.a.- DA GARANTIA:-** Em garantia ao pagamento da dívida decorrente do instrumento particular, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a Interviente Hipotecante oferece em **HIPOTECA DE 1º GRAU**, o referido imóvel.- **VALOR DA GARANTIA:-** R\$ 39.396.000,00.- **FRJ:** 5801237372, recolhido no valor de R\$ 969,95, em 24/08/2022, autenticação: 0431029202315002.- E todas as demais condições estabelecidas no referido Contrato Particular, do qual uma via fica arquivada neste Registro.- **Protocolo: 136.438 de 24/08/2022.-**
(Selo de Fiscalização Isento no valor de (Isento) - nº GOP67716-OX39).-
Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.4-56.189:- Joinville, 26 de setembro de 2022.- Tendo sido constatado erro na **abertura da matrícula**, quanto à indicação da vaga de estacionamento como parte acessória à unidade autônoma, faço constar que se trata **apenas de UM APARTAMENTO**, conforme denominado e anteriormente descrito, o qual tem apenas o direito de uso de uma vaga de estacionamento de 12,50 m² descrita como área comum de divisão não proporcional, cuja a sua vinculação é estabelecida na Convenção de Condomínio. Assim, não há no referido imóvel propriedade privativa quanto à vaga de garagem. Corrigenda esta nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei dos Registros Públicos, com as alterações estabelecidas pela Lei nº 10.931/2004.-

(Selo de Fiscalização Isento no valor de (Isento) - nº GOP68196-WT6K).-

Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.5-56.189:- Joinville, 01 de outubro de 2024. **CANCELAMENTO DE ÔNUS.**

Conforme autorização da credora constante do Contrato por Instrumento Particular com efeito de Escritura Pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, n.º

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>

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



Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América

Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060

Joinville - Santa Catarina

www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br

Fone: (47) 3422-0857

CNM: 108498.2.0056189-23

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Rua Orestes Guimarães, 538, 3.º andar - América - Ed. Level Corporate - CEP:89204-060
Joinville - Santa Catarina

Oficial de Registro: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 02

Continuação da Matrícula nº 56.189

CNM Nº 108498.2.0056189-23

8.7877.2096053-7, datado de 13/09/2024, firmado em Joinville/SC, na cláusula 1.5, averba-se o **cancelamento da hipoteca de 1º grau** constante do **R.3**. Emolumentos: R\$ 113,24 + FRJ: R\$ 25,73 (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%) + ISS: R\$ 3,40. Valor total: R\$ 142,37. Protocolo nº 150.441, de 20/09/2024. Selo de fiscalização: HGG26150-AD10.

Oficial Sandra Mara de Braga:

R.6-56.189: - Joinville, 01 de outubro de 2024. **COMPRA E VENDA.**

TRANSMITENTE: HPART 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, acima qualificada.

ADQUIRENTES: JAKSON FABIAN NOVAK, inscrito no CPF sob nº 076.195.659-06, portador da CNH nº 04479159853-DETRAN/SC, nascido em 14/07/1989, brasileiro, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, solteiro, e sua companheira **PRISCILA MARCELINA ROSA**, inscrita no CPF sob nº 076.263.369-76, portadora do RG 4294580-SSP/SC, nascida em 30/08/1990, brasileira, administradora, solteira, residentes e domiciliados na Rua Duarte Coelho, n. 279, João Costa, Joinville/SC, os quais declaram viver mutuamente em união estável. Conforme Contrato por Instrumento Particular com efeito de Escritura Pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, nº 8.7877.2096053-7, datado de 13/09/2024, firmado em Joinville/SC, o referido imóvel foi vendido pelo valor de R\$ 291.000,00, sendo composto por: R\$ 58.200,00 de Recursos próprios; R\$ 232.800,00 de Financiamento concedido pela credora. ITBI: recolhido pela avaliação de R\$ 291.000,00, conforme guia nº 14804/2024, no valor de R\$ 2.328,00. DOI: Será emitida oportunamente por esta Serventia. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 291.000,00. Emolumentos: R\$ 1.004,32 + FRJ: R\$ 228,28 (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\$ 30,13. Valor total: R\$ 1.262,73. Protocolo nº 150.441, de 20/09/2024. Selo de fiscalização: HGG26151-XZDV.

Oficial Sandra Mara de Braga:

R.7-56.189: - Joinville, 01 de outubro de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

DEVEDORES/FIDUCIANTES: JAKSON FABIAN NOVAK e sua companheira PRISCILA MARCELINA ROSA, acima qualificados. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 04, Brasília/DF. Conforme Contrato por

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>



Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América

Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060

Joinville - Santa Catarina

www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br

Fone: (47) 3422-0857

CNM: 108498.2.0056189-23

Ficha 02 - verso

CNM Nº 108498.2.0056189-23

Continuação do Registro 56.189

Instrumento Particular com efeito de Escritura Pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, n.º 8.7877.2096053-7, datado de 13/09/2024, firmado em Joinville/SC. VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$ 232.800,00. Sistema de Amortização: PRICE; Prazos: Previsão para Construção/legalização: 26/08/2025, Amortização: 420 meses; Taxa de Juros: Nominal: 0.6383% a.m. e 7.6600% a.a, Efetiva: 0.6383% a.m. e 7.9347% a.a; Encargo Mensal Inicial: R\$ 1.596,31; Prêmios de Seguros: R\$ 64,41; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Valor Total da Prestação: R\$ 1.685,72; Vencimento do 1º Encargo Mensal: 14/10/2024. Valor da Garantia: R\$ 291.000,00. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os DEVEDORES/FIDUCIANTES alienam à credora, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula. E todas as demais condições estabelecidas no referido Contrato Particular. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 232.800,00. Emolumentos: R\$ 979,32 + FRJ: R\$ 222,59 (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\$ 29,38. Valor total: R\$ 1.231,29. Protocolo nº 150.441, de 20/09/2024. Selo de fiscalização: HGG26152-88FZ.

Oficial Sandra Mara de Braga:

Av.8-56.189: - Joinville, 09 de outubro de 2025. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.**

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, §4º, do CNCGFE/SC, para constar que os próximos atos registraes envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo nº 160.989, de 07/10/2025. Selo de fiscalização: HPS85403-XX02.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 09/10/2025 09:03:02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>



Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América

Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060

Joinville - Santa Catarina

www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br

Fone: (47) 3422-0857

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Rua Orestes Guimarães, 538, 3.º andar - América - Ed. Level Corporate - CEP:89204-060
Joinville - Santa Catarina

Oficial de Registro: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 03

Continuação da Matrícula nº 56.189

CNM Nº 108498.2.0056189-23

Av.9-56.189: - Joinville, 11 de dezembro de 2025. **CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO.**

Conforme consta da Av.492 (averbação de edificação) e R.493 (instituição de condomínio) da matrícula nº 55.183 (registro anterior), o **Residencial Porto Blumen** localizado na **Rua Monsenhor Gercino, nº 6.315, bairro Paranaguamirim, Joinville/SC, CEP 89231-594**, foi devidamente concluído, cancelando-se a Av.1 supra. Protocolo nº 162.347, de 19/11/2025. Selo de fiscalização: HSC57401-FOBQ.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 11/12/2025 10:39:36.

Av.10-56.189: - Joinville, 11 de dezembro de 2025. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

A Convenção de Condomínio do Residencial Porto Blumen foi devidamente registrada sob nº **6.577** do Livro 03 Auxiliar, desta serventia. Protocolo nº 162.347, de 19/11/2025. Selo de fiscalização: HSC57402-ENGB.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 11/12/2025 10:39:38.

Av.11-56.189: - Joinville, 17 de agosto de 2026. **QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**

Conforme documentos apresentados, averba-se que a **inscrição imobiliária** do imóvel é **13.11.23.29.3178.0417**. Emolumentos: R\$ 124,07 + FRJ: R\$ 28,20 (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\$ 3,72. Valor total: R\$ 155,99. Protocolo nº 169.083, de 03/08/2026. Selo de fiscalização: HXW66556-D9OH.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 17/08/2026 10:29:27

Av.12-56.189: - Joinville, 17 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF. Conforme requerimento datado de 03/08/2026, e com base no art. 26 da Lei n.º 9.514/97 e seus parágrafos, consolida-se na pessoa da fiduciária, a propriedade do referido imóvel, pelo valor de R\$ 299.562,75. ITBI: recolhido pela avaliação de R\$ 299.562,75, conforme guia n.º 9683/2026, pelo valor de R\$ 5.991,26. DOI: Será emitida oportunamente por esta Serventia. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 299.562,75. Emolumentos: R\$ 869,93 + FRJ: R\$ 197,73 (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%) + ISS: R\$ 26,10. Valor total: R\$ 1.093,76. Protocolo nº 169.083, de 03/08/2026. Selo de fiscalização: HXW66557-162Z.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 17/08/2026 10:29:29

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro

Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América
Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060
Joinville - Santa Catarina
www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br
Fone: (47) 3422-0857

O referido é verdade e dou fé.
Joinville, 17/08/2026 - 11:03:33

Documento assinado digitalmente por Ketlin Sabrina Freitas - Escrevente Operacional
****Validade: 30 dias****

Emolumentos:	R\$ 0,00
Valor do FRJ:	R\$ 0,00
ISS:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 0,00
Nº Certidão:	169.083
Impresso por:	Ketlin Sabrina Freitas

Destinações: 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%.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y6XZ4-WZL3B-QNADV-LXQP2>