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 38.563 datada de 08 de novembro de 2013, **(Até Av/R. 9)** conforme imagem abaixo:

CNM: 108498.2.0038563-36

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CNPJ 83 545 343/0001-69
Oficial: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2 **REGISTRO GERAL** **Ficha 1**

Matrícula nº 38.563 **Joinville, 08 de Novembro de 2013**

IMÓVEL:- FRAÇÃO IDEAL DO SOLO de 0,275637711084929% do **TERRENO**, situado nesta cidade de Joinville/SC, fazendo frente parcialmente para as Ruas Elisa Sofhia Kohler Salfer, Manuel Agostinho de Carvalho e José Antonio Borba, e fundos parcialmente para as Ruas Nilson João Raulino e Valdemir Fernandes, contendo a ÁREA TOTAL DE 50.568,90 M², sobre o qual **será edificado o Condomínio Residencial PARK SUL,** situado nesta cidade de Joinville/SC, com acesso pela Rua Manuel Agostinho de Carvalho e pela Rua Nilson João Raulino, e cuja fração ideal do solo **CORRESPONDERÁ** ao **APARTAMENTO Nº.301, DO BLOCO 18,** tipo J, e a **VAGA DE GARAGEM Nº.115** (descoberta, com 12,00 m², localizada no nível térreo),- apartamento este localizado no 2º pavimento tipo ou 3º pavimento, primeiro apartamento à direita de quem acessa o hall do térreo do bloco pela entrada principal, com **área construída privativa de 54,1400 m²**, área construída comum de 7,37695620 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 61,51695620 m², com fração ideal do solo e partes comuns de 0,00275637711084929 (0,275637711084929%), proporcionando a cota do terreno de 139,386958480827 m².- **PROPRIETÁRIA:- ITAUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ 12.756.465/0001-56, com sede em Joinville/SC, na Rua Abdon Batista, nº.121, 12º andar, sala 1206-D, Centro, neste ato representada por sua procuradora Helen Cristina Ramos, brasileira, assistente administrativo, solteira, RG 8.235.570-7-SESP/PR, CPF 043.778.249-29, residente e domiciliada em Curitiba/PR, na Rua Brigadeiro Franco, nº.1877, Centro, conforme procuração de 06/06/2012, Livro 221-P, Fls.171, do Cartório Distrital das Mercês, de Curitiba/PR, confirmada sua procedência e validade de acordo com o Art.813 do C.N. da CGJ/SC.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** R.11 da Matrícula 25.366, ficha 2v/3v,- e Incorporação pelo R.17, ficha 4v/10v,- ambos do Livro 2-Registro Geral, desta Circunscrição.- **(P.M.C.M.V.).-**

A Oficial Sandra Mara de Braga:-

R.1-38.563:- Joinville, 08 de novembro de 2013.- **TRANSMITENTE:- ITAUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, acima qualificada.- **ADQUIRENTE:- RODRIGO DA SILVA**, brasileiro, operador de depósito, nascido aos 30/08/1985, solteiro, CNH 03272113266-DETRAN/SC, CPF 051.322.459-94, residente e domiciliado em Joinville/SC, na Rua Cidade de Sertanópolis, nº.3295, bairro

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

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

ri digital | 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

CNM: 108498.2.0038563-36

Continuação da Matrícula 38.563 **Ficha 1 - verso**

Paranaguamirim, o qual declara não viver em união estável.- **TÍTULO:-** Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção.- **FORMA DO TÍTULO:-** Contrato por Instrumento Particular, firmado em Joinville/SC, aos 20 de setembro de 2013, entre as partes contratantes e devidamente testemunhado.- **VALOR:-** R$:-4.335,67, pago com recursos do financiamento.- VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL:- O valor da aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R$:-102.245,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas, sendo:- Utilização de saldo da conta vinculada FGTS:- R$:-10.062,21; Desconto concedido pelo FGTS:- R$:-4.077,00; Financiamento concedido pela Credora:- R$:-88.105,79.- O ITBI, no valor de R$:-21,68, foi recolhido em 04/11/2013, na Lotérica da CEF, pela guia nº.11603/2013 da PMJ, autenticada sob nº.308-771237726-0.- O FRJ, no valor de R$:-187,67, foi recolhido em 04/11/2013, na Lotérica da CEF, pela guia nº.0000.50020.0972.3258, autenticada sob nº.308-771237722-8.- **A presente aquisição é financiada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme previsto na Lei nº.11.977, de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424 de 16/06/2011, com redução de emolumentos.-** Foram apresentadas as seguintes certidões:- Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros,- Certidão Negativa de Débitos Estaduais,- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, todas devidamente confirmadas via Internet e arquivadas neste Ofício de Registro de Imóveis.- (FCM).- PROTOCOLO: Nº 86.427 de 25/10/2013.-
Emol.-R$:-412,73, pelo valor atualizado de R$:-102.338,26.- (P.M.C.M.V.).- Selo de fiscalização: DGM80059-IYDO.-
A Oficial Sandra Mara de Braga:-

R.2-38.563:- Joinville, 08 de novembro de 2013.- **DEVEDOR/FIDUCIANTE:- RODRIGO DA SILVA**, retro qualificado.- **CREDORA/FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, representada por sua procuradora substabelecida Josiane Zimmermann da Costa Cunha, brasileira, economiária, casada, RG 920.281-SESP/SC, CPF 495.402.629-68, residente e domiciliada em Joinville/SC, na Rua Dr. João Colin, nº.1401, bairro América, conforme procuração de 07/08/2012, fls.58/59, do Livro 2964, do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF, e substabelecimento de 24/08/2012, fls.112/117V, do Livro 34, do 1º Tabelionato de Notas de Joinville/SC, confirmadas sua procedência e validade conforme Artigo 813 do C.N. da CGJ/SC.- **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:- CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 77.578.623/0001-70, com sede em Curitiba/PR, na Rua Fernando Simas, nº.1222, bairro Mercês, neste ato representada por sua procuradora Helen Cristina Ramos, retro qualificada, conforme procuração de 27/06/2012, às fls.71, do Livro 222-P, do Cartório Distrital das Mercês, em Curitiba/PR, confirmada sua procedência e validade de acordo com o artigo 813 do C.N. da

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
3º OFÍCIO DE JOINVILLE - SC

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

CNM: 108498.2.0038563-36

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CNPJ 83 545 343/0001-69
Oficial: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2 **REGISTRO GERAL** **Ficha 2**

Continuação da Matrícula nº 38.563

CGJ/SC.- **INCORPORADORA/SPE/FIADORA:- ITAUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, retro qualificada.- **TÍTULO:-** Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção.- **FORMA DO TÍTULO:-** Contrato por Instrumento Particular, firmado em Joinville/SC, aos 20 de setembro de 2013, entre as partes contratantes e devidamente testemunhado.- **VALOR:-** R$:-88.105,79.- **CONDIÇÕES:-** Valor da Operação:- R$:-92.182,79; Valor do Desconto:- R$:-4.077,00; Valor da Dívida:- R$:-88.105,79; Valor da Garantia:- R$:-125.000,00; Sistema de Amortização:- TP - TABELA PRICE; Prazos em meses:- de construção: 25; de amortização: 300; Taxa Anual de Juros(%):- nominal:-4,5000; efetiva:- 4,5941; Vencimento do Encargo Mensal:- De acordo com o disposto na Cláusula Sétima; Época de Reajuste dos Encargos:- De acordo com a Cláusula Décima Segunda; Encargos Financeiros no período de construção/carência:- De acordo com o disposto na Cláusula Sétima; Encargos no período de amortização:- Prestação (a+j):- R$:-489,72; FGHAB:- R$:-9,98; Total:- R$:-499,70.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:-** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel retro matriculado, objeto deste financiamento, devidamente descrito e caracterizado no contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.- **VALOR DA GARANTIA:-** Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, é de R$:-125.000,00, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação.- **GARANTIA FIDEJUSSÓRIA:-** Além da garantia fiduciária, a INCORPORADORA/FIADORA, retro qualificada, comparece neste ato como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo DEVEDOR/FIDUCIANTE, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.- A garantia fidejussória supra mencionada prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento, previsto na letra C, deste instrumento e até que as unidades habitacionais sejam entregues e recebidas, momento em que deixará, a FIADORA, de responder pelas obrigações

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
3º OFÍCIO DE JOINVILLE - SC

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: 108498.2.0038563-36

Continuação da Matrícula 38.563 **Ficha 2 - verso**

do DEVEDOR/FIDUCIANTE.- E todas as demais condições estabelecidas no referido Contrato Particular, do qual uma via fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.- (FCM).- PROTOCOLO: Nº 86.427 de 25/10/2013.-
Emol.-R$:-356,19, pelo valor atualizado de R$:-88.186,15.- (P.M.C.M.V.).-
Selo de fiscalização: DGM80060-DUIL.-
A Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.3-38.563:-Joinville, 10 de Junho de 2015.- Conforme requerimento e demais documentos apresentados, aqui arquivados, fica averbada a Conclusão de Obras realizada na Av.300, bem como **REGISTRADA A INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E DIVISÃO DE CONDOMÍNIO**, no **R.304**, ambos da matrícula 25.366 (registro anterior).- (KK).- PROTOCOLO: Nº 95.265 de 19/05/2015.-
Selo de fiscalização: DXG01246-J201.-
A Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.4-38.563:-Joinville, 10 de Junho de 2015.- A Convenção de Condomínio do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK SUL**, foi devidamente registrada sob nº **4.244** do Livro 03 Auxiliar, desta Circunscrição.- (KK).- PROTOCOLO: Nº 95.265 de 19/05/2015.-
Emol.-R$ 42,25.- Selo de fiscalização: DXG01639-5W2T.-
A Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.5-38.563:Joinville, 10 de Dezembro de 2015. **Manutenção florestal.-** Conforme consta da Av.19 da matrícula 25.366 (registro anterior), o referido imóvel possui área de Manutenção Florestal com 6.174,00 m².- (PS).- Protocolo: 98.275 de 02/12/2015.-
(Selo de Fiscalização Normal no valor de R$ 1,55 - nº ECU81041-B9A9).
Oficial Sandra Mara de Braga:-

AV.6-38.563:- Joinville, 25 de outubro de 2022.- **Penhora.- EXECUTADO:- RODRIGO DA SILVA.- EXEQUENTE:- RESIDENCIAL PARK SUL.-** Conforme Termo de Penhora expedido aos 03/10/2022, pela Sra. Joelma Giordani Mittmann Pereira, Chefe de Cartório, por determinação da Dra. Viviane Isabel Daniel Speck de Souza, Juiza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, dos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença, nº 5021079-89.2020.8.24.0038, o referido imóvel foi penhorado, sendo o valor da causa de R$ 3.699,68.- FRJ: não incide (Justiça Estadual de Santa Catarina).- Protocolo: 137.303 de 14/10/2022.-
Emolumentos: R$ 131,10 (Selo de Fiscalização Normal no valor de R$ 3,11 - nº GPM28090-XI0J).-
Oficial Sandra Mara de Braga:-

Av.7-38.563: - Joinville, 28 de agosto de 2026. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.**
Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, §4º, do CNCGFE/SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo nº 169.725, de 26/08/2026. Selo de fiscalização: HXW68688-3X1I.
Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 28/08/2026 08:40:44

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

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

ri digital | 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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 38.563 **CNM Nº 108498.2.0038563-36**

Av.8-38.563: - Joinville, 15 de setembro de 2026. **QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**
Conforme documentos apresentados, averba-se: **a)** a **inscrição imobiliária** do imóvel é **13.11.00.00.8395.0281**; **b)** que o **número da edificação** do Condomínio Residencial Park Sul, localizado na **Rua Manuel Agostinho de Carvalho,bairro João Costa,Joinville/SC,CEP 89209-515,** é **n.º 350.** 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 n° 169.724, de 26/08/2026. Selo de fiscalização: HYU26047-QV5T.
Assinado digitalmente por Ezequiel Jacintho da Cunha - Substituto Legal, em: 15/09/2026 16:52:24

Av.9-38.563: - Joinville, 15 de setembro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada. Conforme requerimento datado de 20/08/2026, e com base no art. 26 da Lei 9.514/97 e seus parágrafos, consolida-se na pessoa do fiduciário, a propriedade do referido imóvel, pelo valor de R$ 241.235,00. ITBI: recolhido pela avaliação de R$ 241.235,00, conforme guia nº 11505/2026, pelo valor de R$ 4.824,70. DOI: Será emitida oportunamente por esta Serventia. Base de cálculo para fins de emolumentos: R$ 241.235,00. Emolumentos: R$ 718,27 + FRJ: R$ 163,26 (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$ 21,55. Valor total: R$ 903,08. Protocolo n° 169.724, de 26/08/2026. Selo de fiscalização: HYU26048-4XNY.
Assinado digitalmente por Ezequiel Jacintho da Cunha - Substituto Legal, em: 15/09/2026 16:52:28

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, 15/09/2026 - 16:57:15

Documento assinado digitalmente por Yasmin Lima Zagorski - Escrevente Operacional I
****Validade: 30 dias****

Emolumentos:	R$ 0,00
Valor do FRJ:	R$ 0,00
ISS:	R$ 0,00
Total:	R$ 0,00
Nº Certidão:	169.724
Impresso por:	Yasmin Lima Zagorski

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%.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HYU26049-IKQZ
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/LTUB4-2F7U5-KX4MT-WML3N

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar