

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 107896.2.0156089-63

Ficha 01

Matrícula Nº 156.089

Data: 06 de Maio de 2016.

IMÓVEL: Apartamento 204 do Residencial Unique, localizado no 2º pavimento, situado na rua Eduardo Trinks, nº 63, bairro América, neste município de Joinville, com área total de **119,82 m²**, área privativa de 93,76 m², área comum de 26,06 m², fração ideal de 2,84% equivalente a 25,26 m² do terreno com a área total de 889,43 m².

Proprietária: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Matrícula sob nº 152.098 do Livro 02-RG, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo: 283.008, 14 de Abril de 2016.

Emolumentos: R\$ 6,80.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

AV.-1-156.089: - Em 06 de Maio de 2016. - **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: 283.008, 14 de Abril de 2016. Selo de fiscalização: EGG36056-FKNV - R\$ 1,70.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

R.-2-156.089: - Em 24 de Maio de 2017. - **Hipoteca.**

Devedora: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville. Credor: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, no município de Osasco/SP. Interveniante Fiadora/Construtora: GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 07.849.438/0001-98, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville. Intervenientes Fiadores: GERALDO BANDOCH JUNIOR, CPF 045.424.029-59, RG 4.594.394 SSP/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e sua esposa EMANUELLE FARAH BANDOCH, CPF 074.649.299-50, RG 4.953.354 SSP/SC, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na rua Machado de Assis, nº 35, apartamento 303, bairro América, neste município de Joinville; VALDECI INOCENCIO PEREIRA, CPF 660.247.579-72, RG 2.270.371 SSP/SC, contador, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e sua esposa SAYONARA CASSULI, CPF 530.746.969-15, RG 1.727.985-2 SSP/SC, empresária, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Aquidaban, nº 98, apartamento 1103, bairro Atiradores, neste município de Joinville. Conforme instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 9000485.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.089**01v**

com força de escritura pública, datado de 01/02/2017, emitido neste município de Joinville, e instrumento particular de aditamento ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/04/2017, emitido no município de Osasco/SP, este imóvel foi dado em **primeiro e especial grau de hipoteca** para garantia de dívida no valor de R\$ 5.640.000,00. Taxa de Juros do saldo devedor na fase de construção: nominal anual de 10.93%; efetiva anual de 11.50%. Taxa de prorrogação: 2.00% ao ano. Taxa de Juros do saldo devedor na fase de amortização: nominal anual de 14.93%; efetiva anual de 16.00%. Valor da tarifa de administração de contratos - cobrança mensal: R\$ 25,00. Valor tarifa avaliação, reavaliação e subst. garantia: R\$ 2.500,00 (valores que abrangem os imóveis mencionados no instrumento apresentado). Prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 36 meses. Prazo de carência: 6 meses. Data prevista para conclusão da obra: 02/12/2019. Data de vencimento da dívida: 02/06/2020. Data de vencimento da primeira prestação: 02/07/2020. FRJ: 0000.50020.1308.4324, recolhido o valor de R\$ 660,00, em data de 28/03/2017 (valor que abrange os imóveis mencionados no instrumento apresentado). Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias. Certidões Conjuntas de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nºs 82ED.361D.D901.CA6A e C59C.C882.F894.F310 apresentadas. Protocolo: 295.167, 04 de Maio de 2017. Selo de fiscalização: EOM06161-8NB7 - R\$ 1,85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli


AV.-3-156.089: - Em 24 de Maio de 2017. - **Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme cláusula décima sexta do instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 9000485, com força de escritura pública, datado de 01/02/2017, emitido neste município de Joinville, e instrumento particular de aditamento ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/04/2017, emitido no município de Osasco/SP, registrado sob o R.2 supra, fica convencionado que o financiamento objeto deste contrato tem garantia adicional do penhor dos direitos creditórios gerados pela comercialização de cada unidade, que não poderá ser inferior ao valor mínimo de desligamento equivalente a 115% dos saldos especificados e individualizados na forma prevista no item 4.1 da cláusula 12ª do contrato, acrescidos da taxa de juros estabelecida no compromisso de compra e venda previsto no caput da cláusula 15ª do contrato, que serão entregues ao credor e individualizados em borderô específico, penhor que neste ato é constituído pela devedora em favor do credor. Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação as unidades já comercializadas, o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data. Protocolo: 295.167, 04 de

Livro Nº 2

CNM: 107896.2.0156089-63
REGISTRO GERAL

Ficha 02

Matrícula Nº 156.089

Data: 24 de Maio de 2017.

Maio de 2017. Selo de fiscalização: EOM06222-HN2K - R\$ 1.85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli *Natacha Micaela Dias Bertolli***AV.-4-156.089:** - Em 03 de Agosto de 2017. - **Patrimônio de afetação.**

Conforme requerimento do proprietário, datado de 24/07/2017, com base no artigo 31-A ao 31-F da Lei 4.591/64, a incorporação do presente imóvel fica submetida ao regime da afetação. Protocolo: 297.567, 13 de Julho de 2017. Selo de fiscalização: ETQ68162-YWNF - R\$ 1,85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli *Natacha Micaela Dias Bertolli***AV.-5-156.089:** - Em 28 de Fevereiro de 2019. - **Aditivo de Rerratificação.**

Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 9000485, emitido no município de Osasco/SP, em data de 14/02/2019, retifica-se o **R.2** e **Av.3** supra, para que conste: A-) o devedor se compromete a contratar e/ou manter a contratação já existente, as suas expensas, de empresa externa, para acompanhamento das atividades do mesmo, quanto ao fluxo de caixa da empresa, da aplicação dos recursos dos recebimentos das vendas e do fluxo de recebíveis das vendas na obra, podendo a mesma realizar toda gestão de pagamentos aos fornecedores, compradores/adquirentes, materiais, análises das contas correntes do devedor e as vinculadas ao empreendimento ora financiado, avaliar e auditar as despesas do devedor, autorizando ainda que a referida empresa disponibilize ao credor todas as informações obtidas e as avaliações resultante de seu trabalho, podendo para tanto solicitar informações e acompanhar a evolução dos saldos das contas correntes, dos pagamentos, inclusive junto aos compradores. B-) além das hipóteses de vencimento antecipado já fixadas no contrato plano empresário ora aditado o credor poderá considerar antecipadamente vencido o presente instrumento e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, apurado na forma da lei, independentemente de aviso ou notificação, tornando exequíveis as garantias reais e pessoais outorgadas, sem prejuízo da manutenção das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no instrumento ora aditado, se: A) Se o devedor deixar de cumprir suas obrigações relativas a constituição e manutenção do penhor ou se os recebíveis oriundos das vendas das unidades do empreendimento não forem destinados ao penhor em garantia do credor ou forem o penhor ou as unidades cedidas, permutadas ou prometidas em permuta a terceiros, por qualquer motivo, inclusive para o pagamento de serviços ou aquisição de bens materiais, sem a prévia e expressa ciência do credor. B) Se a totalidade dos recebíveis não forem destinados para a conta caução vinculada ao empreendimento. C) Se houver venda de qualquer unidade que esteja em estoque, sem anuência do credor. D) Se o devedor não possibilitar que a empresa por ele contratada, faça a ampla avaliação e auditoria financeira dos recursos oriundos das vendas e do financiamento, bem como do fluxo dos recebíveis do empreendimento objeto de incorporação que é financiando pelo credor, arcando com tais custos, ou

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.089

02v

não autorizar que a referida empresa disponibilize ao credor todas as informações, resultante de seu trabalho. Protocolo: 317.493, 21 de Fevereiro de 2019. Selo de fiscalização: FIM59234-QJR4 - R\$ 1,95.

Escrevente - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-6-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Cancelamento de Hipoteca.**

Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, faço o cancelamento do registro de hipoteca constante no R.2 supra. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63161-2OE7 - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-7-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Cancelamento de Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, faço o cancelamento da averbação registro constante na Av.3 e Av.5 supra. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63160-WSMN - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-8-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Convenção de Condomínio.**

A convenção de condomínio do Residencial Unique foi registrada, nesta serventia, no Livro 3-RA sob nº 16.528. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Selo de fiscalização: FRE63165-M9BW - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-9-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Inscrição imobiliária.**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 13.20.43.43.1297.0000, conforme guia de ITBI nº. 12801/2019, expedida aos 20/11/2019. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63163-OR28 - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

R.-10-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Compra e Venda.**

Transmitente: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua Frederico Hubner, nº 231, bairro América, neste município de Joinville. Adquirentes: **FILLIPE MACHADO OLIVEIRA**, CPF 076.274.629-75, RG

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 107896.2.0156089-63

Ficha 03

Matrícula Nº 156.089

Data: 16 de Dezembro de 2019.

4.915.731-0 SESP/SC, arquiteto empresário sócio, e sua companheira LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41, RG 5590713-SSP/SC, empresária sócia, ambos brasileiros, solteiros, os quais declaram manter relação de união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua Pedro Lessa, 513, Boa Vista, no município de Joinville. Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, este imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 486.000,00, sendo R\$ 65.851,77 de recursos próprios e R\$ 474.148,23 mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 486.000,00, mediante a guia nº 12801/2019. FRJ: 28346670002955103, recolhido o valor de R\$ 197,56, em data de 04/12/2019 (valor que abrange o imóvel da matrícula 156.121). Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada as fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº E875.7634.6F86.BE55 apresentada. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 327.606, em 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 1.190,62. Selo de fiscalização: FRE63166-82IR / R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Quilombo*

R.-11-156.089: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Alienação Fiduciária.**

Devedores: FILLIPE MACHADO OLIVEIRA, CPF 076.274.629-75, RG 4.915.731-0 SESP/SC, arquiteto empresário sócio, e sua companheira LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41, RG 5590713-SSP/SC, empresária sócia, ambos brasileiros, solteiros, os quais declaram manter relação de união estável entre si, residentes e domiciliaos na Rua Pedro Lessa, 513, Boa Vista, no 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.10 supra, o imóvel constante da presente matrícula foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 484.948,23, sendo R\$ 10.800,00 referente despesas acessórias. Quantidade de parcelas: 360 parcelas mensais. Encargo Inicial: prestação (a+j) - R\$ 4.240,60; Seguros: Morte e invalidez permanente R\$ 72,35; Danos físicos imóvel R\$ 50,66; Taxa de Administração: R\$ 25,00 e total - R\$ 4.363,61. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/12/2019. Taxa de juros: a) Nominal Anual de 7,16%. b) Efetiva Anual de 7,40%. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97. as partes avaliam este imóvel em R\$ 634.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data 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: 327.606, 05 de Dezembro de

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.089**03v**

2019. Emolumentos: R\$ 710,00. Selo de fiscalização: FRE63167-LQIW - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-12-156.089: - Em 14 de Fevereiro de 2020. - **Construção e instituição de condomínio.**

O empreendimento foi concluído, tendo sido averbada a construção (AV.14) e registrada a instituição e especificação do condomínio (R.15) na matrícula nº 152.098 (registro anterior), cancelando-se a AV.1 supra. Protocolo: 329.500, 31 de janeiro de 2020. Selo de fiscalização: FRW51671-8AOG - R\$ 2,01.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-13-156.089: - Em 14 de Fevereiro de 2020. - **Cancelamento de Afetação.**

Cancela-se a afetação do patrimônio na Av.4 supra, em virtude do cumprimento dos requisitos constantes no art. 31-E da Lei 4.591/64. Protocolo: 329.500, 31 de janeiro de 2020. Emolumentos: R\$ 112,49. Selo de fiscalização: FRW51550-JRK2 - R\$ 2,01.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-14-156.089: - Em 13 de Outubro de 2021. - **Averbação Acautelatória - art. 828 do CPC.**

Executada: LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41. Exequente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE - SICOOB SÃO MIGUEL SC**, CNPJ 81.607.046/0001-75. Conforme certidão judicial, datada de 23/09/2021, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Seara Hickel, foi ajuizada, em data de 15/09/2021, uma ação de execução de título extrajudicial - processo nº 5042708-85.2021.8.24.0038, que tramita na 2ª Vara de Direito Bancário da Comarca de Joinville, cujo valor da causa é R\$ 10.022,17. Protocolo: 353.819, 01 de outubro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV29705-P2YE - R\$ 2,82.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-15-156.089: - Em 04 de Novembro de 2021. - **Averbação Acautelatória - art. 828 do CPC.**

Executados: LUIZA APARECIDA PEREIRA, CNPJ 31.072.746/0001-34; LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41; FRANCIELE DA SILVA PEREIRA, CPF 047.230.899-85; JOÃO CARLOS PEREIRA, CPF 876.760.019-00; e LUCAS DA SILVA PEREIRA, CPF 095.721.029-90. Exequente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SÃO MIGUEL DO OESTE - SICOOB SÃO MIGUEL SC**, CNPJ 81.607.046/0001-75. Conforme certidão judicial, datada de 27/09/2021, foi ajuizada, em data de 18/09/2021, uma ação de de execução de título extrajudicial - processo nº 5043238-89.2021.8.24.0038, que tramita na 1ª Vara

Livro Nº 2


REGISTRO GERAL

Ficha 04

Matrícula Nº 156.089

Data: 04 de Novembro de 2021.

de Direito Bancário da comarca de Joinville, cujo valor da causa é R\$ 70.314,10. Protocolo: 353.737, 30 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV41056-XYMX - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt  -

AV.16-156.089: - 30 de janeiro de 2026. - Escrituração Eletrônica.

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 420.737, 29 de janeiro de 2026. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HTC54547-F5DX.

Assinado eletronicamente por Joseane Aparecida Pereira Luciano - Escrevente Substituta, em 30/01/2026 09:38:53

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Matrícula nº 156.089 - 04v**CNM: 107896.2.0156089-63****AV.17-156.089:** - 09 de fevereiro de 2026. - **Consolidação da propriedade.**

Proprietário consolidado: **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciantes 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\$ 823.760,00, mediante a guia nº 1138/2026. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 420.688, 29 de janeiro de 2026. Emolumentos: R\$ 1.419,93. FRJ: R\$ 322,75 - (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\$ 42,60. Total: R\$ 1.785,28. Selo de fiscalização: HTC59591-R9CX.

Assinado eletronicamente por Cledenisia Machado da Silva - Escrevente de Registro, em 09/02/2026 16:07:41

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

CNM: 107896.2.0156121-64

Ficha 01

Matrícula Nº 156.121

Data: 06 de Maio de 2016.

IMÓVEL: Vaga 10 do Residencial Unique, localizado no pavimento térreo, situado na rua Eduardo Trinks, nº 63, bairro América, neste município de Joinville, com área total de **15,06 m²**, área privativa de 12,50 m², área comum de 2,56 m², fração ideal de 0,28% equivalente a 2,49 m² do terreno com a área total de 889,43 m².

Proprietária: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville.

Registro Anterior: Matrícula sob nº 152.098 do Livro 02-RG, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.

Protocolo: 283.008, 14 de Abril de 2016.

Emolumentos: R\$ 6,80.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

AV.-1-156.121: - Em 06 de Maio de 2016. - **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: 283.008, 14 de Abril de 2016. Selo de fiscalização: EGG36024-C9HX - R\$ 1,70.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

R.-2-156.121: - Em 24 de Maio de 2017. - **Hipoteca.**

Devedora: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville. Credor: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, no município de Osasco/SP. Interveniante Fiadora/Construtora: GALAXY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 07.849.438/0001-98, com sede na rua João Pessoa, nº 1306, sala 02, bairro América, neste município de Joinville. Intervenientes Fiadores: GERALDO BANDOCH JUNIOR, CPF 045.424.029-59, RG 4.594.394 SSP/SC, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e sua esposa EMANUELLE FARAH BANDOCH, CPF 074.649.299-50, RG 4.953.354 SSP/SC, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na rua Machado de Assis, nº 35, apartamento 303, bairro América, neste município de Joinville; VALDECI INOCENCIO PEREIRA, CPF 660.247.579-72, RG 2.270.371 SSP/SC, contador, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e sua esposa SAYONARA CASSULI, CPF 530.746.969-15, RG 1.727.985-2 SSP/SC, empresária, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Aquidaban, nº 98, apartamento 1103, bairro Atiradores, neste município de Joinville. Conforme instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças. contrato nº 9000485.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.121**01v**

com força de escritura pública, datado de 01/02/2017, emitido neste município de Joinville, e instrumento particular de aditamento ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/04/2017, emitido no município de Osasco/SP, este imóvel foi dado em **primeiro e especial grau de hipoteca** para garantia de dívida no valor de R\$ 5.640.000,00. Taxa de Juros do saldo devedor na fase de construção: nominal anual de 10,93%; efetiva anual de 11,50%. Taxa de prorrogação: 2,00% ao ano. Taxa de Juros do saldo devedor na fase de amortização: nominal anual de 14,93%; efetiva anual de 16,00%. Valor da tarifa de administração de contratos - cobrança mensal: R\$ 25,00. Valor tarifa avaliação, reavaliação e subst. garantia: R\$ 2.500,00 (valores que abrangem os imóveis mencionados no instrumento apresentado). Prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 36 meses. Prazo de carência: 6 meses. Data prevista para conclusão da obra: 02/12/2019. Data de vencimento da dívida: 02/06/2020. Data de vencimento da primeira prestação: 02/07/2020. FRJ: 0000.50020.1308.4324, recolhido o valor de R\$ 660,00, em data de 28/03/2017 (valor que abrange os imóveis mencionados no instrumento apresentado). Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias. Certidões Conjuntas de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nºs 82ED.361D.D901.CA6A e C59C.C882.F894.F310 apresentadas. Protocolo: 295.167, 04 de Maio de 2017. Selo de fiscalização: EOM06193-0VFU - R\$ 1,85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli


AV.-3-156.121: - Em 24 de Maio de 2017. - Penhor de Direitos Creditórios.

Conforme cláusula décima sexta do instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 9000485, com força de escritura pública, datado de 01/02/2017, emitido neste município de Joinville, e instrumento particular de aditamento ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 20/04/2017, emitido no município de Osasco/SP, registrado sob o R.2 supra, fica convencionado que o financiamento objeto deste contrato tem garantia adicional do penhor dos direitos creditórios gerados pela comercialização de cada unidade, que não poderá ser inferior ao valor mínimo de desligamento equivalente a 115% dos saldos especificados e individualizados na forma prevista no item 4.1 da cláusula 12ª do contrato, acrescidos da taxa de juros estabelecida no compromisso de compra e venda previsto no caput da cláusula 15ª do contrato, que serão entregues ao credor e individualizados em borderô específico, penhor que neste ato é constituído pela devedora em favor do credor. Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação as unidades já comercializadas, o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data. Protocolo: 295.167, 04 de

Livro Nº 2

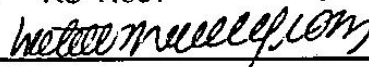
CNM: 107896.2.0156121-64
RÉGISTRO GERAL Ficha 02

Matricula Nº 156.121

Data: 24 de Maio de 2017.

Maio de 2017. Selo de fiscalização: EOM06254-0XOU - R\$ 1.85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli

**AV.-4-156.121:** - Em 03 de Agosto de 2017. - **Patrimônio de afetação.**

Conforme requerimento do proprietário, datado de 24/07/2017, com base no artigo 31-A ao 31-F da Lei 4.591/64, a incorporação do presente imóvel fica submetida ao regime da afetação. Protocolo: 297.567, 13 de Julho de 2017. Selo de fiscalização: ETQ68130-G7AE - R\$ 1.85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli

**AV.-5-156.121:** - Em 28 de Fevereiro de 2019. - **Aditivo de Rerratificação.**

Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 9000485, emitido no município de Osasco/SP, em data de 14/02/2019, retifica-se o **R.2** e **Av.3** supra, para que conste: A-) o devedor se compromete a contratar e/ou manter a contratação já existente, as suas expensas, de empresa externa, para acompanhamento das atividades do mesmo, quanto ao fluxo de caixa da empresa, da aplicação dos recursos dos recebimentos das vendas e do fluxo de recebíveis das vendas na obra, podendo a mesma realizar toda gestão de pagamentos aos fornecedores, compradores/adquirentes, materiais, análises das contas correntes do devedor e as vinculadas ao empreendimento ora financiado, avaliar e auditar as despesas do devedor, autorizando ainda que a referida empresa disponibilize ao credor todas as informações obtidas e as avaliações resultante de seu trabalho, podendo para tanto solicitar informações e acompanhar a evolução dos saldos das contas correntes, dos pagamentos, inclusive junto aos compradores. B-) além das hipóteses de vencimento antecipado já fixadas no contrato plano empresário ora aditado o credor poderá considerar antecipadamente vencido o presente instrumento e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor em aberto, apurado na forma da lei, independentemente de aviso ou notificação, tornando exequíveis as garantias reais e pessoais outorgadas, sem prejuízo da manutenção das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no instrumento ora aditado, se: A) Se o devedor deixar de cumprir suas obrigações relativas a constituição e manutenção do penhor ou se os recebíveis oriundos das vendas das unidades do empreendimento não forem destinados ao penhor em garantia do credor ou forem o penhor ou as unidades cedidas, permutadas ou prometidas em permuta a terceiros, por qualquer motivo, inclusive para o pagamento de serviços ou aquisição de bens materiais, sem a prévia e expressa ciência do credor. B) Se a totalidade dos recebíveis não forem destinados para a conta caução vinculada ao empreendimento. C) Se houver venda de qualquer unidade que esteja em estoque, sem anuência do credor. D) Se o devedor não possibilitar que a empresa por ele contratada, faça a ampla avaliação e auditoria financeira dos recursos oriundos das vendas e do financiamento, bem como do fluxo dos recebíveis do empreendimento objeto de incorporação que é financiando pelo credor, arcando com tais custos, ou

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.121**02v**

não autorizar que a referida empresa disponibilize ao credor todas as informações, resultante de seu trabalho. Protocolo: 317.493, 21 de Fevereiro de 2019. Selo de fiscalização: FIM59202-ZUXF - R\$ 1,95.

Escrevente - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-6-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Cancelamento de Hipoteca.**

Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, faço o cancelamento do registro de hipoteca constante no **R.2** supra. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63159-TLBY - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-7-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Cancelamento de Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, faço o cancelamento da averbação registro constante na **Av.3 e Av.5** supra. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63158-QRBV - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-8-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Convenção de Condomínio.**

A convenção de condomínio do Residencial Unique foi registrada, nesta serventia, no Livro 3-RA sob nº **16.528**. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Selo de fiscalização: FRE63164-EKUA - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-9-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Inscrição imobiliária.**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 13.20.43.43.1297.0000, conforme guia de ITBI nº. 12802/2019, expedida aos 20/11/2019. Protocolo: 327.606, 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Selo de fiscalização: FRE63162-CADR - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

R.-10-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Compra e Venda.**

Transmitente: DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 19.726.031/0001-52, com sede na rua Frederico Hubner, nº 231, bairro América, neste município de Joinville. Adquirentes: **FILLIPE MACHADO OLIVEIRA**, CPF 076.274.629-75, RG

Livro Nº 2

CNM: 107896.2.0156121-64
REGISTRO GERAL Ficha 03

Matrícula Nº 156.121

Data: 16 de Dezembro de 2019.

4.915.731-0 SESP/SC, arquiteto empresário sócio, e sua companheira **LUIZA APARECIDA PEREIRA**, CPF 095.659.529-41, RG 5590713-SSP/SC, empresária sócia, ambos brasileiros, solteiros, os quais declaram manter relação de união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua Pedro Lessa, 513, Boa Vista, no município de Joinville. Conforme contrato por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, contrato nº 000972029-4, com força de escritura pública, datado de 13/11/2019, emitido no município de São Paulo/SP, este imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 54.000,00, sendo R\$ 65.851,77 de recursos próprios e R\$ 474.148,23 mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 54.000,00, mediante a guia nº 12802/2019. FRJ: 28346670002955103, recolhido o valor de R\$ 197,56, em data de 04/12/2019 (valor que abrange o imóvel da matrícula 156.089). Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada as fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº E875.7634.6F86.BE55 apresentada. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 327.606, em 05 de Dezembro de 2019. Emolumentos: R\$ 294,92. Selo de fiscalização: FRE63168-3GLT - R\$ 1,95.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Quiro*

R.-11-156.121: - Em 16 de Dezembro de 2019. - **Alienação Fiduciária.**

Devedores: **FILLIPE MACHADO OLIVEIRA**, CPF 076.274.629-75, RG 4.915.731-0 SESP/SC, arquiteto empresário sócio, e sua companheira **LUIZA APARECIDA PEREIRA**, CPF 095.659.529-41, RG 5590713-SSP/SC, empresária sócia, ambos brasileiros, solteiros, os quais declaram manter relação de união estável entre si, residentes e domiciliados na Rua Pedro Lessa, 513, Boa Vista, no 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.10 supra, o imóvel constante da presente matrícula foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 484.948,23, sendo R\$ 10.800,00 referente despesas acessórias. Quantidade de parcelas: 360 parcelas mensais. Encargo Inicial: prestação (a+j) - R\$ 4.240,60; Seguros: Morte e invalidez permanente R\$ 72,35; Danos físicos imóvel R\$ 50,66; Taxa de Administração: R\$ 25,00 e total - R\$ 4.363,61. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/12/2019. Taxa de juros: a) Nominal Anual de 16%. b) Efetiva Anual de 7,40%. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 634.000,00. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data 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: 327.606, 05 de Dezembro de

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Continuação da Matrícula Nº 156.121**03v**

2019. Emolumentos: R\$ 710,00. Selo de fiscalização: FRE63169-GI55 - R\$ 1,95.
Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-12-156.121: - Em 14 de Fevereiro de 2020. - **Construção e instituição de condomínio.**

O empreendimento foi concluído, tendo sido averbada a construção (AV.14) e registrada a instituição e especificação do condomínio (R.15) na matrícula nº 152.098 (registro anterior), cancelando-se a AV.1 supra. Protocolo: 329.500, 31 de janeiro de 2020. Selo de fiscalização: FRW51640-VGGO - R\$ 2,01.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-13-156.121: - Em 14 de Fevereiro de 2020. - **Cancelamento de Afetação.**

Cancela-se a afetação do patrimônio na Av.4 supra, em virtude do cumprimento dos requisitos constantes no art. 31-E da Lei 4.591/64. Protocolo. 329.500, 31 de janeiro de 2020. Emolumentos: R\$ 112,49. Selo de fiscalização: FRW51544-QC3L - R\$ 2,01.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-14-156.121: - Em 13 de Outubro de 2021. - **Averbação Acautelatória - art. 828 do CPC.**

Executada: LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41. Exequente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE - SICOOB SÃO MIGUEL SC**, CNPJ 81.607.046/0001-75. Conforme certidão judicial, datada de 23/09/2021, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Seara Hickel, foi ajuizada, em data de 15/09/2021, uma ação de execução de título extrajudicial - processo nº 5042708-85.2021.8.24.0038, que tramita na 2ª Vara de Direito Bancário da Comarca de Joinville, cujo valor da causa é R\$ 10.022,17. Protocolo: 353.819, 01 de outubro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV29704-TPAN - R\$ 2,82.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-15-156.121: - Em 04 de Novembro de 2021. - **Averbação Acautelatória - art. 828 do CPC.**

Executados: LUIZA APARECIDA PEREIRA, CNPJ 31.072.746/0001-34; LUIZA APARECIDA PEREIRA, CPF 095.659.529-41; FRANCIELE DA SILVA PEREIRA, CPF 047.230.899-85; JOÃO CARLOS PEREIRA, CPF 876.760.019-00; e LUCAS DA SILVA PEREIRA, CPF 095.721.029-90. Exequente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SÃO MIGUEL DO OESTE - SICOOB SÃO MIGUEL SC**, CNPJ 81.607.046/0001-75. Conforme certidão judicial, datada de 27/09/2021, foi ajuizada, em data de 18/09/2021, uma ação de de execução de título extrajudicial - processo nº 5043238-89.2021.8.24.0038, que tramita na 1ª Vara de Direito Bancário da comarca de Joinville, cujo valor da causa é R\$

Continua na ficha 04 ...

Matrícula Nº 156.121

Data: 04 de Novembro de 2021.

70.314,10. Protocolo: 353.737, 30 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV41055-SQ87 - R\$ 2,82.
Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt 

AV.16-156.121: - 09 de fevereiro de 2026. - **Consolidação da propriedade.**

Proprietário consolidado: **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco/SP. Tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciantes 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\$ 63.400,00, mediante a guia nº 1139/2026. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 420.688, 29 de janeiro de 2026. Emolumentos: R\$ 210,93. FRJ: R\$ 47,94 - (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\$ 6,33. Total: R\$ 265,20. Selo de fiscalização: HTC59592-3566.

Assinado eletronicamente por Cledenisia Machado da Silva - Escrevente de Registro, em 09/02/2026 16:07:43

AV.17-156.121: - 09 de fevereiro 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: 420.688, 29 de janeiro de 2026. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HTC59607-0GZD.

Assinado eletronicamente por Cledenisia Machado da Silva - Escrevente de Registro, em 09/02/2026 16:18:32

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina