



Valide aqui este documento

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 38.561 datada de 08 de novembro de 2013, (Até Av/R. 9) conforme imagem abaixo:  
CNM: 108498.2.0038561-42

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 38.561

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.302, DO BLOCO 23**, tipo J, e a **VAGA DE GARAGEM Nº.138** (descoberta, com 12,00 m², localizada no nível térreo),- apartamento este localizado no 2º pavimento tipo ou 3º pavimento, na parte dos fundos do lado direito 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:- *Sandra Mara de Braga*

R.1-38.561:- Joinville, 08 de novembro de 2013.- **TRANSMITENTE:- ITAUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, acima qualificada.- **ADQUIRENTE:- GUILHERME BRESSAN DAUFENBACH**, brasileiro, industrial, nascido aos 28/12/1992, solteiro, RG 5404997-SESPDC/SC, CPF 086.035.649-30, residente e domiciliado em Joinville/SC, na Rua Fátima, nº.1900, bairro Fátima, o qual

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>



Valide aqui  
este documento


CNM: 108498.2.0038561-42

**Continuação da Matrícula 38.561**

**Ficha 1 - verso**

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 05 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\$:-2.108,44; Desconto concedido pelo FGTS:- R\$:-12.218,00; Financiamento concedido pela Credora:- R\$:-87.918,56.- O ITBI, no valor de R\$:-21,68, foi recolhido em 01/10/2013, no SICOOB, pela guia nº.10379/2013 da PMJ, autenticada sob nº.0300058.- O FRJ, no valor de R\$:-187,92, foi recolhido em 04/11/2013, na Lotérica da CEF, pela guia nº.0000.50020.0972.1702, autenticada sob nº.308-771237720-1.- **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: N° 86.425 de 25/10/2013.-**

Emol.-R\$:-412,73, pelo valor atualizado de R\$:-102.475,87.- (P.M.C.M.V.).- Selo de fiscalização: DGM80068-51W7.-

A Oficial Sandra Mara de Braga:- 

R.2-38.561:- Joinville, 08 de novembro de 2013.- **DEVEDOR/FIDUCIANTE:-** **GUILHERME BRESSAN DAUFENBACH**, 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 seu procurador substabelecido Elio Dallagnol, brasileiro, gerente geral, casado, RG 4030436739-SJS/RS, CPF 428.056.000-53, residente e domiciliada em Joinville/SC, na Rua João Colin, nº.1415, 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/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>



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: 108498.2.0038561-42

**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 38.561**

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 05 de setembro de 2013, entre as partes contratantes e devidamente testemunhado.- **VALOR:-** R\$:-87.918,56.- **CONDIÇÕES:-** Valor da Operação:- R\$:-100.136,56; Valor do Desconto:- R\$:-12.218,00; Valor da Dívida:- R\$:-87.918,56; 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\$:-488,67; FGAB:- R\$:-9,77; Total:- R\$:-498,44.- **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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 108498.2.0038561-42

**Continuação da Matrícula 38.561**

**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: N° 86.425 de 25/10/2013.-

Emol.-R\$: -356,19, pelo valor atualizado de R\$: -88.117,08.- (P.M.C.M.V.).- Selo de fiscalização: DGM80069-ZOZJ.-

A Oficial Sandra Mara de Braga:- *Sandra Mara*

AV.3-38.561:-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: N° 95.265 de 19/05/2015.- Selo de fiscalização: DXG01313-6YJF.-

Escrevente Substituta Luciane Kobus Nass:- *Luciane Nass*

AV.4-38.561:-Joinville, 10 de Junho de 2015.- A Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK SUL, foi devidamente registrada sob n° 4.244 do Livro 03 Auxiliar, desta Circunscrição.- (KK).- PROTOCOLO: N° 95.265 de 19/05/2015.-

Emol.-R\$ 42,25.- Selo de fiscalização: DXG01706-DTHK.-

Escrevente Substituta Luciane Kobus Nass:- *Luciane Nass*

AV.5-38.561: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 - n° ECU81039-UHFN).

Oficial Sandra Mara de Braga:- *Sandra Mara*

Av.6-38.561: - Joinville, 14 de agosto de 2025. **ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA.**

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, §4º do CMC/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo n° 159.013, de 05/08/2025. Selo de fiscalização: HNV47085-DRKK.

Assinado digitalmente por Ezequiel Jacintho da Cunha - Substituto Legal, em: 14/08/2025 14:03:58

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>



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 38.561

CNM Nº 108498.2.0038561-42

Av.7-38.561: - Joinville, 14 de agosto de 2025. **PENHORA.**

**EXECUTADO: GUILHERME BRESSAN DAUFENBACH. EXEQUENTE: RESIDENCIAL PARK SUL.** Conforme Termo de Penhora expedido aos 31/07/2025, por determinação do Juiz de Direito do 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, dos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença, n.º 5048225-03.2023.8.24.0038/SC, o referido imóvel foi penhorado, sendo o valor da causa de R\$ 60.092,39, e consta como depositário o Residencial Park Sul. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 60.092,39. Emolumentos: R\$ 224,97 + FRJ: R\$ 51,13 (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\$ 6,75. Valor total: R\$ 282,85. Protocolo nº 159.011, de 04/08/2025. Selo de fiscalização: HNV47084-GA9E.

Assinado digitalmente por Ezequiel Jacintho da Cunha - Substituto Legal, em: 14/08/2025 14:07:27.

Av.8-38.561: - Joinville, 08 de janeiro de 2026. **QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**

Conforme documentos apresentados, averba-se: **a) a inscrição imobiliária** do imóvel é **13.11.00.00.8395.0362**; **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 nº 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 nº 163.515, de 29/12/2025. Selo de fiscalização: HSV54570-1QRI.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 08/01/2026 16:26:26

Av.9-38.561: - Joinville, 08 de janeiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**

**ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 04, Brasília-DF. Conforme requerimento datado de 19/12/2025, 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\$ 192.688,00. ITBI: recolhido pela avaliação de R\$ 192.688,00, conforme guia nº 11101/2025, pelo valor de R\$ 3.853,76. DOI: Será emitida oportunamente por esta Serventia. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$ 192.688,00. Emolumentos: R\$ 559,71 + FRJ: R\$ 127,22 (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\$ 16,79. Valor total: R\$ 703,72. Protocolo nº 163.515, de 29/12/2025. Selo de fiscalização: HSV54571-ZFWO.

Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 08/01/2026 16:26:28

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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, 08/01/2026 - 16:29:31

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

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Emolumentos:</b>  | R\$ 0,00               |
| <b>Valor do FRJ:</b> | R\$ 0,00               |
| <b>ISS:</b>          | R\$ 0,00               |
| <b>Total:</b>        | R\$ 0,00               |
| <b>Nº Certidão:</b>  | 163.515                |
| <b>Impresso por:</b> | 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/B8FG3-YGNW7-U63KX-GXCEN>