

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº 128.305

Data: 22 de Setembro de 2011.

**IMÓVEL:** Conjunto 510, do Edifício Comercial Auri Plaza Garten, localizado no 4º pavimento, situado à Avenida Rolf Wiest nº 277, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville, com a área real privativa de 54,260 m², área real de uso comum de 48,336 m², área real total de **102,596 m²**, fração ideal no terreno de 0,007409%, do terreno com a área total de 2.141,00 m², incluindo 01 vaga na garagem coletiva do empreendimento.

**Proprietária:** JOINVILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.579.930/0001-68, com sede na rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, 2º andar, sala 06, Vila Olímpia, no município de São Paulo-SP.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 123.175 do livro 02-RG, arquivada neste 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Protocolo: 227.526, 22 de Agosto de 2011.

Emolumentos: R\$ 4,95.

Escrevente Substituta - Lidianne Hepp 

**AV.-1-128.305:** - Em 22 de Setembro de 2011. - **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: 227.526, 22 de Agosto de 2011.

Escrevente Substituta - Lidianne Hepp 

**R.-2-128.305:** - Em 03 de Setembro de 2013. - **Hipoteca.**

Devedora: JOINVILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.579.930/0001-68, com sede na Avenida Rolf Wiest, nº 277, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville. Credor: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, no município de Osasco/SP. Fiadores: REFAZENDA PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 06.207.239/0001-13, com sede na rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, primeiro andar, conjunto 11, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo/SP; e TERRA MOLHADA PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.152.395/0001-00, com sede em rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, conjunto 31 e 32, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo/SP. Construtora: RMA CONSTRUTORA LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 02.481.571/0001-10, com sede na rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, conjunto 21 e 22, Edifício Boulevard Sul, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo/SP. Conforme instrumento particular de abertura de crédito, com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº 000693649-0, datado de 21/02/2013, no município de São Paulo/SC, este imóvel foi dado em 1ª e especial grau de hipoteca para garantia de dívida no valor de R\$ 17.676.500,00. Juros: taxa nominal: 11,39% ao ano; taxa efetiva: 12,00% ao ano;

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

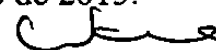
Continua no verso ...

**Continuação da Matrícula Nº 128.305**

01v

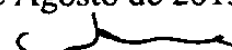
taxa de juros nominal e efetiva da dívida: 12,28% ao ano e 13,00% ao ano; taxa de juros nominal e efetiva da dívida referida na cláusula 14 inciso II: 13,17% ao ano e 14,00% ao ano. Prazo máximo de reembolso da dívida individualiz. a ser paga com recebíveis: 120 meses. Data do vencimento da dívida: 21/03/2015. Vencimento da primeira prestação: 21/04/2015. FRJ: 0000.50020.0929.1583, recolhido o valor de R\$ 490,00, na Caixa Econômica Federal-CEF, em data de 26/06/2013, autenticação mecânica: 177-483598015-8. Protocolo: 249.608, 09 de Agosto de 2013.

Registrador Substituto Américo Ricardo Cardoso de Faria

**AV.-3-128.305: - Em 03 de Setembro de 2013. - Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme Instrumento Particular registrado sob o R.2 supra, cláusula décima segunda, o devedor da 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. Protocolo: 249.608, 09 de Agosto de 2013.

Registrador Substituto Américo Ricardo Cardoso de Faria

**AV.-4-128.305: - Em 31 de Outubro de 2013. - Retificação.**

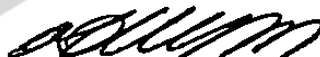
Retifica-se o R.2 supra, para que conste: Prazo máximo de reembolso da dívida individualizada a ser paga com recebíveis: não se aplica. Taxa de juros nominal e efetiva da dívida: não se aplica. Juros: taxa nominal: 9,39% a.a; taxa efetiva: 9,80% a.a. Vencimento da dívida: 21/04/2015. Vencimento da primeira prestação: 21/05/2015, e não como anteriormente. Protocolo: 252.359, 21 de Outubro de 2013. Selo de fiscalização: DGK75005-01X4.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

**AV.-5-128.305: - Em 16 de Janeiro de 2015. - Construção e instituição de condomínio.**

O empreendimento foi concluído, tendo sido averbada a construção (Av. 7) e registrada a instituição e especificação do condomínio (R. 8) na matrícula 123.175 (registro anterior), cancelando-se o Av. 1 supra. Protocolo: 267.502, 29 de Dezembro de 2014.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

**AV.-6-128.305: - Em 16 de Janeiro de 2015. - Convenção de Condomínio.**

A convenção de condomínio do Edifício Comercial Auri Plaza Garten foi registrada, nessa serventia, no Livro 3-RA sob nº 13.386. Protocolo: 267.502, 29 de Dezembro de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DTD62621-9QZO.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

**AV.-7-128.305: - Em 10 de Fevereiro de 2015. - Cancelamento de Hipoteca.**

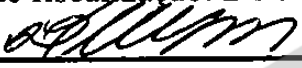
Conforme instrumento particular de quitação - contrato nº 693.649-0, firmado pelo Banco Bradesco S/A, datado de 29/12/2014, faço o cancelamento do registro de

Continua na ficha 02 ...

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL****Matrícula Nº 128.305****Data: 10 de Fevereiro de 2015.**

hipoteca constante no **R.2** e **AV.4** supra. Protocolo: 268.608, 04 de Fevereiro de 2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: DTD72994-Q9ST.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

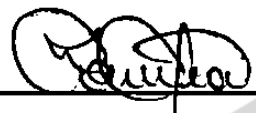
**AV.-8-128.305:** - Em 10 de Fevereiro de 2015. - **Cancelamento de Penhor de Direitos Creditórios.**

Conforme instrumento particular de quitação - contrato nº 693.649-0, firmado pelo Banco Bradesco S/A, datado de 29/12/2014, faço o cancelamento da averbação de penhor de direitos creditórios constante na **AV.3** supra. Protocolo: 268.608, 04 de Fevereiro de 2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: DTD72995-CA74.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

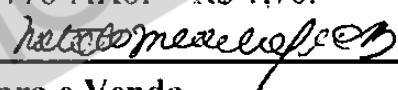
**AV.-9-128.305:** - Em 18 de Dezembro de 2015. - **Alteração de Razão Social.**

Conforme requerimento do representante legal, instruído com a 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, datada de 14/11/2014, a proprietária Joinville SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA passou a designar-se **Auri Plaza Garten Empreendimentos Imobiliários LTDA**. Protocolo: 279.022, 30 de Novembro de 2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: ECU58982-ORIS.

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Toniotti Pedrini 

**AV.-10-128.305:** - Em 29 de Setembro de 2016. - **Inscrição imobiliária.**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 12.00.23.17.0347.071, conforme comprova escritura pública, lavrada aos 08/09/2016, do livro 717, às fls. 027/029, no 2º Tabelionato de Notas de Joinville. Protocolo: 288.098, 26 de Setembro de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EKO51778-AX8P - R\$ 1,70.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli 

**R.-11-128.305:** - Em 29 de Setembro de 2016. - **Compra e Venda.**

Transmitente: **AURI PLAZA GARTEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 11.579.930/0001-68, com sede na Avenida Rolf Wiest, nº 277, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville. Adquirentes: **PAULO ROBERTO CARDOZO**, CPF 661.632.007-30, RG 3.718.330 SESP/DF, engenheiro mecânico, e sua esposa **JANAINA GAMA PIASSÁ CARDOZO**, CPF 038.026.657-16, RG 3.691.608 SESP/DF, pedagoga, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida Rolf Wiest, nº 277, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville. Conforme Escritura Pública, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Joinville, às fls. 027/029, do Livro nº 717, em 08/09/2016, o imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 361.922,00, pagos anteriormente, parceladamente a partir de 31/01/2013. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 440.000,00, mediante a guia nº 6693/2016. FRJ: 0000.50020.1250.4767, recolhido o valor de R\$ 600,00, em data de

**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

**Continuação da Matrícula Nº 128.305**

02v

22/08/2016. Consta na escritura a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias, bem como a fiscal municipal. Certidões do INSS e de Tributos Federais mencionadas na escritura pública. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 288.098, em 26 de Setembro de 2016. Emolumentos: R\$ 1.200,00. Selo de fiscalização: EKO51779-OZ4U - R\$ 1,70.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli *natacha micasela dias bertolli*

**R.-12-128.305: - Em 22 de Julho de 2020. - Alienação Fiduciária.**

Devedora/Creditada/ Emitente: PAS PECAS E SERVICOS LTDA., CNPJ 17.869.885/0001-62. Avalistas: PAULO ROBERTO CARDOZO, CPF 661.632.007-30, RG 01446725906, empresário, e sua esposa JANAINA GAMA PIASSÁ CARDOZO, CPF 038.026.657-16, RG 00139938434, pedagoga, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Presidente Nereu Gomes, nº 940, apartamento 201, bairro Recreio dos Bandeirantes, no município do Rio de Janeiro/RJ; FABIANO GUIMARÃES PANARO, CPF 077.509.757-80, RG 01844158553, casado. Cônjuge do avalista: JAQUELINE ARRUDA LAVIGNE, CPF 072.603.227-13; JANAINA GAMA PIASSÁ CARDOZO, CPF 038.026.657-16, RG 00139938434. Terceiros Garantidores: PAULO ROBERTO CARDOZO, CPF 661.632.007-30, RG 01446725906, empresário, e sua esposa JANAINA GAMA PIASSÁ CARDOZO, CPF 038.026.657-16, RG 00139938434, pedagoga, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Presidente Nereu Gomes, nº 940, apartamento 201, bairro Recreio dos Bandeirantes, no município do Rio de Janeiro/RJ. Credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, no município de Brasília/DF. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 00034264 (Alienação Fiduciária de Bens Imóveis), emitida aos 03/07/2020, no município do Rio de Janeiro/RJ e Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, emitida aos 03/07/2020, no município do Rio de Janeiro/RJ, os proprietários ofereceram em alienação fiduciária o imóvel desta matrícula, à Caixa Econômica Federal-CEF, para garantia do crédito de R\$ 1.000.000,00. Prazo da Operação: 36 meses - Encargos remuneratórios pela utilização do limite: 100% de CDI CETIP a.m + taxa de juros de sobrepreço inicialmente contratada de 0,99% a.m, representando uma taxa efetiva anual de sobre de 12,55% a.a. Quantidade de Parcelas: 36; Vencimento: 03/07/2023. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 312.000,00. Prazo de carência: o atraso de 60 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. FRJ: 28346670003703056, recolhido o valor de R\$

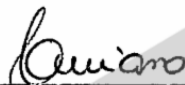
Continua na ficha 03 ...

Matrícula Nº 128.305

Data: 22 de Julho de 2020.

732,00, em 14/07/2020. RRT/CAU: apresentado o documento nº 0000009566405. Protocolo: 334.313, 09 de Julho de 2020. Emolumentos: R\$ 1.602,00. Selo de fiscalização: FUH39885-8RY5 - R\$ 2,80.

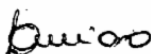
Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano



**AV.-13-128.305:** - Em 10 de Setembro de 2021. - **Aditivo de Rerratificação.**

Pela Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Crédito Comercial PJ, datada de 28/07/2021, acompanhada do Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, datado de 28/07/2021, ambos emitidos no município do Rio de Janeiro/RJ, conforme parágrafo primeiro da cláusula décima oitava, o presente contrato particular de consolidação, confissão e renegociação de dívida substitui a CCB registrada no R.12 supra, no que respeita ao "valor do principal da dívida", "o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário" e "a taxa de juros e os encargos incidentes", constando da seguinte forma: Valor do contrato: R\$ 1.020.192,65; Prazo: 36 meses; IOF: R\$ 18.272,30; Valor da prestação durante a carência: R\$ 17.343,27; Valor da prestação: R\$ 41.598,75; Custo efetivo total - CET mensal: 1,86% ao mês; CET anual: 25,20% ao ano. FRJ: 5800204651, recolhido o valor de R\$ 878,40, em data de 20/08/2021. Protocolo: 351.389, 12 de agosto de 2021. Emolumentos: R\$ 672,14. Selo de fiscalização: GFY67267-F8FI - R\$ 2,82.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano



**AV.14-128.305:** - 09 de julho de 2024. - **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: 395.245, 09 de julho de 2024. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HEK90767-H9E5.

Assinado eletronicamente por Joseane Aparecida Pereira Luciano - Escrevente Substituta, em 09/07/2024 16:49:58

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Matrícula nº 128.305 - 03v

CNM: 107896.2.0128305-92

**AV.15-128.305:** - 16 de julho de 2024. - **Penhora.**

Executados: PAULO ROBERTO CARDOZO, CPF 661.632.007-30; BRUNA ALVES DA SILVA, CPF 133.923.337-19; FABIANO GUIMARÃES PANARO, CPF 077.509.757-80; PAS PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 17.869.885/0001-62. Exequente: **PLENITUDE FOMENTO COMERCIAL LTDA.**, CNPJ: 31.420.290/0001-56. Conforme Termo de Penhora, expedido em data de 28/11/2023, os direitos sobre este imóvel estão penhorados na Execução de Título Extrajudicial - processo nº 0017260-61.2022.8.16.0014 - da 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, por ordem do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Gonzaga Tucunduva de Moura. O valor da ação é de R\$ 3.970.785,43, em 29/06/2023. Protocolo: 395.215, 09 de julho de 2024. Emolumentos: R\$ 1.733,13. FRJ: R\$ 393,94 - (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\$ 51,99. Total: R\$ 2.179,06. Selo de fiscalização: HEK94780-4MAP.

Assinado eletronicamente por Ana Carolina Pozes da Silva - Escrevente Substituta, em 16/07/2024 15:33:48

**AV.16-128.305:** - 20 de setembro de 2024. - **Indisponibilidade de bens.**

Reclamados: PAULO ROBERTO CARDOZO, CPF 661.632.007-30 e outros. Reclamante: **JAIME BARROS AGUIAR JUNIOR.** Conforme protocolo de indisponibilidade 202409.1710.03583371-IA-190 - Processo nº 0100611-66.2022.5.01.0056, que tramita perante a 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, datado de 17/09/2024, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 398.725, 18 de setembro de 2024. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HGD17451-NH07.

Assinado eletronicamente por Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta, em 20/09/2024 12:31:15

**AV.17-128.305:** - 02 de abril de 2025. - **Penhora.**

Deprecados: PAULO ROBERTO CARDOZO, CPF 661.632.007-30, e PAS PECAS E SERVICOS LTDA. Deprecante: **FABIO LUIZ DE ALMEIDA.** Conforme Mandado de Penhora, expedido em data de 10/03/2025, pela carta precatória do processo nº 0000418-19.2025.5.12.0028 da 3ª Vara do Trabalho de Joinville, por ordem da MMa. Dra. Eronilda Ribeiro dos Santos, Juíza do Trabalho Titular, os direitos sobre o presente imóvel estão penhorados no processo nº 00018966.2022.5.21.0011 da 1ª Vara do Trabalho de Mossoró/RN. Este imóvel foi avaliado em R\$ 450.000,00. O valor da ação é de R\$ 82.479,22. Protocolo: 407.003, 31 de março de 2025. Selo de fiscalização: HLH58777-SPGY.

Assinado eletronicamente por Munique Cristina da Silva - Escrevente de Registro, em 02/04/2025 15:20:35



Documento assinado eletronicamente por MILENA MENEZES SOARES, em 11/04/2025, às 11:11:55 - 07757d7  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/2504111111816200000225621737?instancia=1>  
Número do processo: 0100611-66.2022.5.01.0056  
Número do documento: 2504111111816200000225621737



Documento assinado eletronicamente por MARCO ANTONIO BELCHIOR DA SILVEIRA, em 25/09/2025, às 15:10:44 - adaed94  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25092314385902400000241081667?instancia=1>  
Número do processo: 0100611-66.2022.5.01.0056  
Número do documento: 25092314385902400000241081667