



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

Certidão de Inteiro Teor N° 85.347

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM 107920.2.0085347-41

Livro N° 2

Registro Geral

Ficha 01

Matrícula n° 85.347

Jaraguá do Sul, 26 de Agosto de 2016.

IMÓVEL: APARTAMENTO n° 105, do RESIDENCIAL ÍNDICO, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ÁGUAS (em fase de construção/incorporação), situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 664-Arthur Gonçalves de Araujo, esquina com o lado ímpar da Rua 665-Oscar Ferreira Mendes, bairro João Pessoa, localizado no primeiro pavimento, com área privativa de 50,300m², área privativa (depósitos, garagens, acessórios, etc) de 11,750m², área de uso comum de 12,4297m², área real total de 74,4797m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,4124%, **incluída uma vaga de garagem n° 105**. O Residencial Índico do Condomínio Residencial das Águas será edificado no terreno situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado ímpar da Rua 665-Oscar Ferreira Mendes, esquina com o lado par da Rua 664-Arthur Gonçalves de Araujo, bairro João Pessoa, com a área de 18.481,72m², constante da parcela n° 01, fazendo frente em 140,15m em linha sinuosa com a Rua 665-Oscar Ferreira Mendes, coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 145,05m com a parcela n° 02 (A.U.P.E.) do Município de Jaraguá do Sul/SC, estrema do lado direito em duas linhas, a 1ª em curva de 9,65m e a 2ª de 130,30m, ambas com a Rua 664-Arthur Gonçalves de Araujo, coincidindo com o novo alinhamento predial e do lado esquerdo em 118,45m com terras de Clori Antonio Secco.

O imóvel acha-se gravado com faixa "non aedificandi" de 30,00m para ambos os lados dos córregos. PROPRIETÁRIA: **PROMA INCORPORAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 09.141.434/0001-86, com sede na Rua 177-José Menegotti n° 277, salas 01 e 03, bairro Nova Brasília, em Jaraguá do Sul/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta Serventia sob R.1-67.599, ficha 01/01v, Livro 2-RG, em 19/09/2014, Incorporação registrada sob R.2-67.599, fichas 01v/011, Livro 2-RG e Av.10-67.599, fichas 015v/028, Livro 2-RG.

PROTOCOLO N° 253.710, de 03/08/2016. (EFA)

Emol: R\$ 3,40, Selo de fiscalização: EJX94365-0FIY, R\$ 1,70.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

AV.1 - 85.347, 26 de Agosto de 2016.

Acha-se averbado na matrícula n° 67.599, sob Av.3, ficha 011, Livro 2-RG, em 27/05/2015, que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ÁGUAS**", onde se localiza o apartamento constante desta matrícula, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei n° 4.591 de 16/12/1964, alterada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004. (EFA)

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

AV.2 - 85.347, 09 de Fevereiro de 2017.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL - Nesta data, efetuou-se no Livro 3-Registro Auxiliar, sob n° 12.579, o registro da CONVENÇÃO CONDOMINIAL do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**"
VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

Continuação da Matrícula nº 85.347

CNM 107920.2.0085347-41

Fls. 01v

DAS ÁGUAS".

PROTOCOLO Nº 258.983, de 26/01/2017. (EFA)

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

AV.3 - 85.347, 14 de Setembro de 2017.

Acha-se registrado na matrícula nº 67.599, sob R.17, fichas 030/031, Livro 2-RG, em 14/09/2017, a **HIPOTECA**, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 08/11/2016 (Contrato nº 8.7877.0062970-3), em favor da credora Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, que concede à Devedora Proma Incorporações Ltda, uma abertura de crédito no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). (EFA)

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

AV.4 - 85.347, 06 de Dezembro de 2017.

Averba-se o **CANCELAMENTO** da hipoteca oriunda do R.17-67.599, fichas 030/031, Livro 2-RG, constante da Av.3-85.347, em virtude do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 29/09/2017 (Contrato nº 8.7877.0184841-7).

PROTOCOLO Nº 267.818, de 17/11/2017. (SRAR)

Emol: R\$ 50,70, Selo de fiscalização: EXJ91310-SK3K, R\$ 1,85.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.5 - 85.347, 06 de Dezembro de 2017.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: PROMA INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.141.434/0001-86, com sede na Rua José Menegotti nº 277, sala 03, bairro Nova Brasília, em Jaraguá do Sul/SC, neste ato representada por Paulo Rubens Obenaus, brasileiro, nascido em 12/11/1958, divorciado, engenheiro civil, CI nº 645.173-0-SESP/SC, CPF nº 351.384.329-15, residente e domiciliado na Rua Leopoldo Janssen nº 195, apart. 401, bairro Nova Brasília, em Jaraguá do Sul/SC.

ADQUIRENTE: **LUAN COBICHEN DE PAULA**, brasileiro, nascido em 23/07/1995, solteiro, não vivendo em união estável, trabalhador metalúrgico, CNH nº 06444604646-DETRAN/SC, CPF nº 077.170.469-03, residente e domiciliado na Rua José Emmendoerfer nº 664, bairro Nova Brasília, em Jaraguá do Sul/SC.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: PROMA INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 29/09/2017 (Contrato nº 8.7877.0184841-7).

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

CNM 107920.2.0085347-41

Continuação da Matrícula nº **85.347**

Fls. 02

VALOR: R\$ 5.978,18 (cinco mil, novecentos e setenta e oito reais e dezoito centavos), provenientes de recursos próprios.

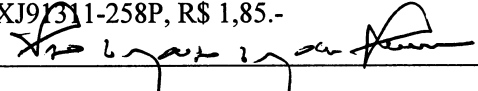
CONDIÇÕES: As constantes do Contrato. Foram apresentados o ITBI calculado sobre o valor de R\$135.000,00, devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 1.080,00, em 16/11/2017, Controle: 270718060272); o boleto do FRJ (28346670000437908) devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 203,33, em 28/11/2017, Controle: 270718060173) e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de controle da certidão: 9149.A6A8.FE7B.ECD1, que ficam arquivados nesta Serventia.

A DOI será emitida no prazo regulamentar.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: e702.03b5.7000.0dde.560f.1d73.a7a9.b77d.f0d3.fae2; b095.2cbf.1a39.9b61.c13c.9631.851f.13a6.9c96.6539, em 06/12/2017.

PROTOCOLO Nº 267.818, de 17/11/2017. (SRAR)

Emol: R\$ 50,77, Selo de fiscalização: EXJ91311-258P, R\$ 1,85.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.6 - 85.347, 06 de Dezembro de 2017.

ÔNUS: Alienação Fiduciária em Garantia (Constituição de propriedade fiduciária).

TRANSMITENTE: (Devedor/Fiduciante): **LUAN COBICHEN DE PAULA**, já qualificado.

ADQUIRENTE: (Credora Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: **PROMA INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, datado de 29/09/2017 (Contrato nº 8.7877.0184841-7).

OBJETO: O imóvel desta matrícula, em garantia da dívida a seguir discriminada.

VALOR DA DÍVIDA E CONDIÇÕES: R\$ 108.000,00, a ser pago em 360 meses. Taxa de juros % (a.a): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407. O imóvel foi avaliado em R\$ 145.000,00. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do referido contrato é R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo: recursos próprios: R\$ 17.794,49; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.417,51; desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 1.788,00; financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 108.000,00. Demais condições constam do Contrato.

OBSERVAÇÃO: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações do devedor, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplemento daquele, tudo nos termos da Lei nº 9.514/97.

PROTOCOLO Nº 267.818, de 17/11/2017. (SRAR)

Emol: R\$ 434,08, Selo de fiscalização: EXJ91312-RIRT, R\$ 1,85.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>



Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

CNM 107920.2.0085347-41

Continuação da Matrícula nº 85.347

Fls. 02v

AV.7 - 85.347, 02 de Outubro de 2018.

PROCEDE-SE a esta averbação para constar a construção do "RESIDENCIAL ÍNDICO do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ÁGUAS" concluído em 2018 que recebeu o nº 220 para a Rua 664-Arthur Gonçalves de Araujo, esquina com a Rua 665-Oscar Ferreira Mendes, e a instituição e divisão de condomínio, conforme Av.18 e R.19-67.599, ficha 031/031v, Livro 2-RG, respectivamente, ficando em consequência, extinto o patrimônio de afetação sob Av.3-67.599, ficha 011, Livro 2-RG de 27/05/2015, constante da Av.1-85.347. (SIF)

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

Av.8-85.347, de 24 de março de 2026.

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 Nº 386.545, de 04/03/2026.

Selo de Fiscalização: HUD13641-IHJN.-

(Nara Luiza Lombardi Jurck) - Escrevente Substituta:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

CNM 107920.2.0085347-41

Continuação da Matrícula nº 85.347

Ficha 03

Av.9-85.347, de 24 de março de 2026.

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 16/12/2025, para constar que o imóvel desta matrícula, acha-se **cadastrado atualmente no MJS/SC sob nº 799.926**, tendo apresentado a Certidão de Atualização de Imóvel Protocolo nº 32.001/2025, expedida em 12/12/2025 pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo - Chefia de Cadastro Multifinalitário e Imobiliário de Jaraguá do Sul/SC.

PROTOCOLO Nº 386.545, de 04/03/2026.

EMOLUMENTOS: R\$ 124,07.

FRJ: R\$ 28,20 (Destinação FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Selo de Fiscalização: HUD13642-5ZDN.-

Assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

Av.10-85.347, de 24 de março de 2026.

Certifico que, mediante estrita observância do artigo 26 e seus parágrafos, da Lei 9.514/1997, deu-se por regularmente cumprida à intimação do fiduciante Luan Cobichen de Paula, já qualificado, tendo, pois, transcorrido o prazo legal sem que tivesse ocorrido a purgação da mora, e tendo em vista a fiduciária ter apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", sendo o imóvel avaliado para efeitos fiscais no valor de R\$ 200.000,00, procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 06/11/2025, para materializar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo estatuto vigente, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

Foi apresentada a guia de ITBI devidamente quitada, conforme Certidão de Quitação do ITBI nº 2551/2025, emitida em 30/10/2025, pela Secretaria Municipal da Fazenda de Jaraguá do Sul/SC, que ficam arquivadas nesta Serventia.

A DOI será emitida no prazo regulamentar.

PROTOCOLO Nº 386.819, de 10/03/2026.

EMOLUMENTOS: R\$ 668,63.

FRJ: R\$ 151,97 (Destinação FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Selo de Fiscalização: HUD13655-K13P.-

Assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JARAGUÁ DO SUL
Isa Marta Mohr Ziemann - Oficiala

Horário de Expediente: 09:00 às 12:00/ 14:00 às 18:00

CNM: 107920.2.0085347-41

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 85.347 CERTIDÃO emitida nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e artigo 41 da Lei 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, sendo transcrição fiel da matrícula nº 85.347. O original encontra-se devidamente assinado e arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.

Jaraguá do Sul/SC, 25 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

| | | |
|---------------------|-----|------|
| Emolumentos: | R\$ | 0,00 |
| FRJ: | R\$ | 0,00 |
| ISS: | R\$ | 0,00 |
| Total: | R\$ | 0,00 |

DESTINAÇÃO DO FRJ (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%)



Validade: 30 dias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QJFC-TK9S7-RXZX6-366WD>

