



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: 107920.2.0096442-27

Certidão de Inteiro Teor N° 96.442

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM 107920.2.0096442-27

Livro N° 2

Registro Geral

Ficha 01

Matrícula n° 96.442

Jaraguá do Sul, 13 de Outubro de 2020.

IMÓVEL: APARTAMENTO n° 706, do BLOCO B, do RESIDENCIAL GRAN VALLE (em fase de construção/incorporação), situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 392-Martim Kochella, bairro Ilha da Figueira, localizado no sétimo pavimento, com área privativa de 46,92m², área de uso comum de 8,83620m², área real total de 55,75620m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00408, **incluída uma vaga de estacionamento n° 39.** O Residencial Gran Valle será edificado no terreno situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 392-Martim Kochella, distante 191,50m da Rua 389-João Sanson, bairro Ilha da Figueira, com a área de 14.857,45m², iniciando a descrição no vértice 0=PP (N=7068301.071 E=695354.256), segue com o azimute de 219°17'29" e percorre em linha curva de 5,87m em função de um raio de 13,50m que faz divisa com o lado par da Rua 392-Martim Kochella, coincidindo com o alinhamento predial, até o vértice 1 (N=7068296.563 E=695350.567), segue com o azimute de 231°44'58" e percorre 34,89m que faz divisa com o lado par da Rua 392-Martim Kochella, coincidindo com o alinhamento predial, até o vértice 2 (N=7068274.961 E=695323.165), segue com o azimute de 252°02'04" e percorre em linha curva de 55,76m em função de um raio de 78,75m que faz divisa com o lado par da Rua 392-Martim Kochella, coincidindo com o alinhamento predial, até o vértice 3 (N=7068258.119 E=695271.224), segue com o azimute de 335°17'25" e percorre 36,50m que faz divisa com terras de Jorge Luiz Pörsch e Cleusa Ribeiro de Moura Pörsch (MI 48.841), até o vértice 4 (N=7068291.276 E=695255.966), segue com o azimute de 335°17'25" e percorre 92,75m que faz divisa com terras de Airton José Tasca (MI 48.842), até o vértice 5 (N=7068375.534 E=695217.195), segue com o azimute de 62°37'31" e percorre 139,40m que faz divisa com terras de Ruth Spezzia Feder (MI 11.183), até o vértice 6 (N=7068439.631 E=695340.984), segue com o azimute de 161°50'30" e percorre 25,35m que faz divisa com terras de Valmiro Köhler (MI 86.757), até o vértice 7 (N=7068415.543 E=695348.885), segue com o azimute de 161°50'30" e percorre 53,34m que faz divisa com terras de Salete Aparecida Brito Köhler e Valério Köhler (MI 86.758), até o vértice 8 (N=7068364.857 E=695365.508), segue com o azimute de 286°10'26" e percorre 28,78m que faz divisa com a parcela n° 01 de Jair Gilberto dos Santos e Neusa dos Santos (MI 93.421), até o vértice 9 (N=7068372.874 E=695337.866), segue com o azimute de 193°31'35" e percorre 15,60m que faz divisa com a parcela n° 01 de Jair Gilberto dos Santos e Neusa dos Santos (MI 93.421), até o vértice 10 (N=7068357.707 E=695334.218), segue com o azimute de 193°31'35" e percorre 16,66m que faz divisa com terras de Francisco Monteiro e Maria Romilde da Silva Monteiro (MI 27.046), até o vértice 11 (N=7068341.509 E=695330.321), segue com o azimute de 193°31'35" e percorre 16,66m que faz divisa com terras de Plínio Pinno e Geci Terezinha Oliveira Pinno (MI 26.544), até o vértice 12 (N=7068325.311 E=695326.424), segue com o azimute de 193°31'35" e percorre 16,68m que faz divisa com terras de Macaully Junkes (MI 27.176), até o vértice 13 (N=7068309.094 E=695322.523), segue com o azimute de 104°11'17" e percorre 32,73m que faz divisa com terras de Macaully Junkes (MI 27.176), até o vértice 0=PP, onde teve início esta descrição.

Perímetro: 570,97m. Datum Horizontal: WGS-84. M. Central (-51°W). Fuso 22.

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>



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: 107920.2.0096442-27

Continuação da Matrícula nº 96.442

CNM 107920.2.0096442-27 **Fls. 01v**

Sobre o imóvel está gravada a Área de Preservação Permanente de 30,00m para ambos os lados do curso d'água.

Sobre o imóvel estão gravadas as áreas de 5.106,87m² de Preservação Permanente (APP) e 2.081,11m² de Linha Média Calculada (LMC).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL IRJS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 33.420.721/0001-00, com sede na Rua 12-Avenida Prefeito Waldemar Grubba, nº 3.511, bairro Vieira, em Jaraguá do Sul/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta Serventia sob R.1-93.455, fichas 01v/02v, Livro 2-RG, em 18/10/2019 e Incorporação registrada sob R.2-93.455, fichas 02v/010v, Livro 2-RG.

PROTOCOLO Nº 302.414, de 01/10/2020.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

AV.1 - 96.442, 13 de Outubro de 2020.

Acha-se averbado na matrícula nº 93.455, sob Av.3, ficha 010v, Livro 2-RG, em 27/11/2019, que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL GRAN VALLE**", onde se localiza o apartamento constante desta matrícula, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, alterada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

R.2 - 96.442, 14 de Outubro de 2020.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: RESIDENCIAL IRJS SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 33.420.721/0001-00, com sede na Rua Avenida Prefeito Waldemar Grubba nº 3511, bairro Vieira, em Jaraguá do Sul/SC, representada por Mari Deise Stringari da Silva, brasileira, nascida em 02/08/1976, casada, empresária, CNH nº 01182199454-DETRAN/SC, CPF nº 018.362.219-75, residente e domiciliada na Rua Paulo Butschardt nº 84, Centro, em Guaramirim/SC.

ADQUIRENTE: RAFAEL ALAN HRECZUCK, brasileiro, nascido em 01/12/1992, solteiro, não vivendo em união estável, analista de suporte, CNH nº 05213811689-DETRAN/SC, CPF nº 076.992.489-10, residente e domiciliado na Rua Georg Niemann nº 385, apto 303, bairro Vila Baependi, em Jaraguá do Sul/SC.

INCORPORADORA/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDORA/FIADORA: RESIDENCIAL IRJS SPE LTDA, já qualificada.

CONSTRUTORA/FIADORA: SANTER EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.372.958/0001-88, com sede na Rua Nelson Luis Rosa de Bem nº 87, Centro, em Guaramirim/SC, representada por Mari Deise Stringari da Silva, já qualificada, e por Fernando Nilson da Silva, brasileiro, nascido em 06/11/1969, casado, empresário, CNH nº 04854357035-DETRAN/SC, CPF nº 730.081.419-00, residente e domiciliado na Rua Paulo Butschardt nº 84, Centro, em Guaramirim/SC.

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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado de 25/09/2020 (Contrato nº 8.7877.0937020-6).

OBJETO: O imóvel desta matrícula, o qual acha-se **cadastrado no MJS/SC sob nº 812.225.**

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>



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: 107920.2.0096442-27

CNM 107920.2.0096442-27

Continuação da Matrícula nº 96.442

Fls. 02

VALOR: R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo: recursos próprios: R\$ 12.678,21; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 22.321,79; financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 120.000,00.

CONDIÇÕES: As constantes do Contrato.

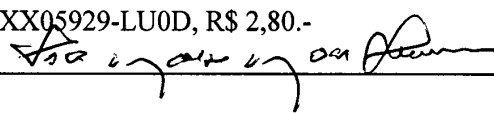
Foram apresentados o ITBI devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 1.300,00, em 09/10/2020, Código da operação: 083177976), o boleto do FRJ (28346670003996460) devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 232,50, em 09/10/2020, Código da operação: 083175589), a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de controle da certidão: 1CBA.5038.C52F.A534, e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de controle da certidão: F53C.4537.77C9.A836, 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: df97.8d71.531a.120a.cfe3.c1f3.4bf8.a6ad.fdaa.384a; 837e.5ed0.c91f.80fa.70a3.840a.382f.a17f.7e5a.f8df; 990f.9d5e.a6e1.5925.f5a0.09f0.b87a.172e.b37c.ffd0, em 14/10/2020.

PROTOCOLO Nº 302.301, de 29/09/2020.

Emol: R\$ 758,50, Selo de fiscalização: FXX05929-LU0D, R\$ 2,80.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 

R.3 - 96.442, 14 de Outubro de 2020.

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

TRANSMITENTE: (Devedor/Fiduciante): **RAFAEL ALAN HRECZUCK**, 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/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDORA/FIADORA: **RESIDENCIAL IRJS SPE LTDA**, já qualificada.

CONSTRUTORA/FIADORA: **SANTER EMPREENDIMENTOS 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado de 25/09/2020 (Contrato nº 8.7877.0937020-6).

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

VALOR DA DÍVIDA E CONDIÇÕES: R\$ 120.000,00; Amortização: 360 meses; Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 7,6600 e Efetiva: 7,9347. O imóvel foi avaliado em R\$ 150.000,00. 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 302.301, de 29/09/2020.

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>



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: 107920.2.0096442-27

Continuação da Matrícula nº 96.442

CNM 107920.2.0096442-27

Fls. 02v

Emol: R\$ 596,00, Selo de fiscalização: FXX05930-IZ23, R\$ 2,80.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

AV.4 - 96.442, 18 de Março de 2021.

Procede-se à averbação para constar que em consequência da Av.10-93.455, fichas 16/24, Livro 2-RG, de 18/03/2021, fica **retificada** a descrição das áreas do apartamento objeto desta matrícula, para: "**área privativa de 46,92m², área de uso comum de 8,92624m², área real total de 55,84624m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00393**", mantidos os demais termos.

PROTOCOLO Nº 307.959, de 17/02/2021.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

AV.5 - 96.442, 25 de outubro de 2022.

PROCEDE-SE a esta averbação para constar a construção de 02 (dois) blocos residenciais em alvenaria (**BLOCO A e BLOCO B**), do "**RESIDENCIAL GRAN VALLE**", com 07 (sete) pavimentos e 112 (cento e doze) unidades habitacionais, com 6.398,98m², barrilete com 195,30m², garagens (vagas de 16 a 21, 254 e 255), central de lixo com 29,64m², guarita com 29,00m², BWC e depósito com 32,17m², área de festas com 106,16m², piscina com 62,60m² e central de gás com 13,47m², perfazendo a **área total de 7.018,39m²**, concluídos em 2022 e que receberam o nº 350 da Rua 392-Martim Kochella, conforme Av.13-93.455, ficha 025v, Livro 2-RG.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

AV.6 - 96.442, 15 de Dezembro de 2022.

PROCEDE-SE a esta averbação para constar os registros da instituição e divisão de condomínio (Blocos A e B) e da convenção de condomínio do "**RESIDENCIAL GRAN VALLE**", conforme R.14-93.455, ficha 025v, Livro 2-RG e R. 14.448, fichas 01/011v, Livro 3-RA, respectivamente.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala:

Av.7-96.442, de 09 de julho 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 391.185, de 18/06/2026.

Selo de Fiscalização: HWQ60116-PXJL.-

(Andréa Luisa Ziemann Formigari) - Oficiala Substituta:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>



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: 107920.2.0096442-27

CNM 107920.2.0096442-27

Continuação da Matrícula nº 96.442

Ficha 03

Av.8-96.442, de 09 de julho 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 Rafael Alan Hreczuck, 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\$ 160.302,38, procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 18/06/2026, 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 apresentado o ITBI devidamente quitado, conforme Certidão de Quitação do ITBI nº 2489/2026, conforme guia nº 24268267 no valor de R\$ 3.206,05 em 21/05/2026, emitida em 16/06/2026, pela Secretaria da Fazenda do Município de Jaraguá do Sul/SC, que fica arquivado nesta Serventia.

A DOI será emitida no prazo regulamentar.

PROTOCOLO Nº 391.185, de 18/06/2026.

EMOLUMENTOS: R\$ 617,62.

FRJ: R\$ 140,38 (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: HWQ60117-GNG7.-

Assinado digitalmente por Cesar Roberto Ziemann - Oficial Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>



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: 107920.2.0096442-27

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 96.442 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 96.442. 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, 09 de julho 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/JQKYF-STK7F-B7EE3-AL88Q>