

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:06. Não vale como certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2**Registro Geral****Ficha 01****Matrícula nº 80.484****Jaraguá do Sul, 28 de Abril de 2015.**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 11D-04, do RESIDENCIAL HAUSGARTEN (em fase de construção/incorporação), situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 250-Carlos Hardt - Projetada, paralela à BR 280-Rodovia Federal Prefeito Engelbert Oechsler, esquina com o lado ímpar da Rua 702-João Ropelatto - Pioneiro, bairro Nereu Ramos, localizado no segundo pavimento, com área privativa de 51,3700m², área de uso comum de 3,4186m², área real total de 54,7886m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,2406%, incluída uma vaga de estacionamento 11D-04. O Residencial Hausgarten será edificado no terreno situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 250-Carlos Hardt - Projetada, paralela à BR 280-Rodovia Federal Prefeito Engelbert Oechsler, esquina com o lado ímpar da Rua 702-João Ropelatto - Pioneiro, bairro Nereu Ramos, contendo a área de 55.274,50m², fazendo frente em 229,90m com a Rua 250-Carlos Hardt - Projetada, paralela à BR 280-Rodovia Federal Prefeito Engelbert Oechsler, travessão dos fundos em três linhas, a 1^a de 120,00m com terras de Henrique Krause, a 2^a de 50,06m, sendo 25,00m com terras de Irineu Anacleto e 25,06m com terras de Luiz Carlos Ropelatto e a 3^a de 98,00m com terras de Luiz Carlos Ropelatto, estrema do lado esquerdo em 255,00m com terras de Julio Krochisnky, e do lado direito em 240,00m com a Rua 702-João Ropelatto - Pioneiro, coincidindo com o alinhamento predial.

PROPRIETÁRIA: HAUSGARTEN SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 19.402.318/0001-27, com sede na Rua 06-Coronel Procópio Gomes de Oliveira nº 654, Sala 01, Centro, em Jaraguá do Sul/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado nesta Serventia sob R.9-25.590, ficha 026, Livro 2-RG, em 06/01/2015 e Incorporação registrada sob R.5-25.590, fichas 02/015, Livro 2-RG (Av.8-25.590).

PROTOCOLO Nº 237.738, de 01/04/2015. (EFA)

Emol: R\$ 6,25, Selo de fiscalização: DVZ33712-LMD2, R\$ 1,55..

A OFICIALA 

AV.1 - 80.484, 28 de Abril de 2015.

Acha-se averbado na matrícula nº 25.590, sob Av.11, ficha 026v, Livro 2-RG, em 13/03/2015, que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "RESIDENCIAL HAUSGARTEN", 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. (EFA)

A OFICIALA 

AV.2 - 80.484, 28 de Abril de 2015.

Acha-se registrado na matrícula nº 25.590, sob R.12, fichas 026v/028, Livro 2-RG, em 20/04/2015, a **HIPOTECA**, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 03/02/2015 (Contrato nº 155553333086) e

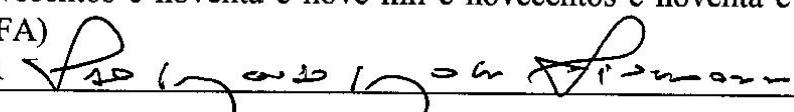
VIDE VERSO

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:06. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula nº 80.484

Fls. 01v

Instrumento de Rerratificação, datado de 03/02/2015, em favor da credora Caixa Econômica Federal-CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, que concede à Devedora Hausgarten SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda uma abertura de crédito no valor de R\$ 2.999.999,99 (dois milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). (EFA)

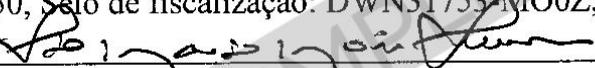
A OFICIALA 

AV.3 - 80.484, 08 de maio de 2015.

Averba-se o **CANCELAMENTO** da hipoteca oriunda do R.12-25.590, fichas 026v/028, Livro 2-RG, constante da Av.2-80.484, em virtude do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 23/03/2015 (Contrato nº 855553343022).

PROTOCOLO N° 238.514, de 24/04/2015. (SRAR)

Emol: R\$ 84,50, Selo de fiscalização: DWN31753 MO0Z, R\$ 1,55.-

A OFICIALA 

R.4 - 80.484, 08 de maio de 2015.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: HAUSGARTEN SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 19.402.318/0001-27, com sede na Travessa Ubirassanga nº 35, SL 01, bairro Campo Belo, em São Paulo/SP, neste ato representada por Wilson Lisbôa de Mello, brasileiro, nascido em 21/08/1965, casado, engenheiro civil, CI nº 11.347.645-0-SSP/SP, CPF nº 126.914.408-18, e Eduardo Ferri Sobrosa, brasileiro, nascido em 27/07/1967, casado, engenheiro, CI nº 13.275.002-8-SSP/SP, CPF nº 113.879.058-30, ambos residentes e domiciliados em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE: LEANDRO LUÍS KOSLOWSKI, brasileiro, nascido em 01/03/1973, solteiro, não vive em união estável, autônomo, CNH nº 02128805070-DETRAN/SC, CPF nº 708.580.710-53, residente e domiciliado na Rua Otaviano Tissi nº 98, bairro Nereu Ramos, em Jaraguá do Sul/SC.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA/INCORPORADORA: SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 60.908.639/0001-00, com sede na Travessa Ubirassanga nº 35, sala 01, bairro Campo Belo, em São Paulo/SP, neste ato representada por Wilson Lisbôa de Mello e Eduardo Ferri Sobrosa, já qualificados.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 23/03/2015 (Contrato nº 855553343022).

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$ 7.774,81 (sete mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta e um centavos), totalmente financiado.

CONDIÇÕES: As constantes do Contrato. Foram apresentados o ITBI calculado sobre o valor de R\$107.000,00, devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 856,00, em 22/04/2015, Autenticação: 112-548844394-7); o boleto do FRJ (0000.50020.1119.7213) devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 160,50, em 13/04/2015,

CONTINUA NA FICHA 2

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:07. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula nº 80.484

Fls. 02

Autenticação: 103-783000882-6); o boleto complementar do FRJ (0000.50020.1125.2206) devidamente quitado (Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 0,62, em 29/04/2015, Autenticação: 119-802833864-8); a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 81A6.955D.A98E.4B78 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: 415A.EDF3.8EA3.3655, 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: 64b5.f9b8.1770.0a07.2ed6.b022.00dd.4dec.1a02.0e39; f614.7751.dacc.5940.5a66.f99a.d538.6fda.0806.4369; cb35.09de.65a3.cdc9.cd87.fe79.06d8.0ea3.6405.857f, em 08/05/2015.

PROTOCOLO Nº 238.514, de 24/04/2015. (SRAR)

Emol: R\$ 42,31, Selo de fiscalização: DWN31754-JR7S, R\$ 1,55.-

A OFICIALA *V20170015 - s/n*

R.5 - 80.484, 08 de maio de 2015.

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

TRANSMITENTE: (Devedor/Fiduciante): **LEANDRO LUÍS KOSLowski**, 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.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA/INCORPORADORA: **SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 23/03/2015 (Contrato nº 855553343022).

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

VALOR DA DÍVIDA E CONDIÇÕES: R\$ 85.600,00, a ser pago em 360 meses. Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 5,0000; Efetiva: 5,1163. O imóvel foi avaliado em R\$ 128.000,00. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano objeto do referido contrato é R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais), sendo: recursos próprios: R\$ 6.172,00; desconto concedido pelo FGTS: R\$ 15.228,00; financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 85.600,00. 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 238.514, de 24/04/2015. (SRAR)

Emol: R\$ 349,04, Selo de fiscalização: DWN31755-EY9S, R\$ 1,55.-

A OFICIALA *V20170015 - s/n*

VIDE VERSO

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:07. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula nº 80.484

Fls. 02v

AV.6 - 80.484, 16 de Outubro de 2019.

VERBAÇÃO "EX OFFICIO" - Procede-se a esta averbação para constar que a Rua 702-João Ropelatto-Pioneiro, constante desta matrícula, passou a denominar-se **RUA 702-JOÃO ROPELATO**, conforme Lei Municipal nº 7.291/2016, datada de 02/12/2016.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.7 - 80.484, 16 de Outubro de 2019.

PROCEDE-SE a esta averbação para constar a construção do "**RESIDENCIAL HAUSGARTEN**" (Rua A: Blocos 01 a 08, 10, 12 e 14; Rua B: Blocos 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 22; Rua C: Blocos 01 a 12; Rua D: Blocos 01 a 12; Rua E: Blocos 01 a 12; Rua F: Blocos 01 a 12), área de convivência coberta (convivência 02) com 160,00m², portaria e lixeiras (parcial) com 51,83m², piscina com 45,40m² e lixeira com 10,93m², concluídos em 2017 que receberam o nº 415 para a Rua 702-João Ropelato, a instituição e divisão de condomínio e a convenção de condomínio, conforme Av.20, Av.21, R.22-25.590, fichas 037/038, Livro 2-RG, e R. 13.300, fichas 01/020, Livro 3-RA, respectivamente, ficando em consequência, extinto o patrimônio de afetação sob Av.11-25.590, ficha 026v, Livro 2-RG de 13/03/2015, constante da Av.1-80.484.

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.8 - 80.484, 23 de janeiro de 2025.

VERBAÇÃO CNM - Procede-se a esta averbação nos termos do art. 235-A da Lei Federal nº 6.015/1973, para constar o Código Nacional de Matrícula – CNM: 107920.2.0080484-80.

Selo de fiscalização: HHD05902-07YW.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.9 - 80.484, 23 de janeiro de 2025.

Procede-se a esta averbação, à vista do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010460911, datado de 10/12/2024, para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado no MJS/SC sob nº 799.719, conforme documento apresentado e arquivado nesta Serventia; e que a BR 280-Rodovia Federal Prefeito Engelbert Oechsler, constante desta matrícula, passou a denominar-se **BR 280-SENADOR LUIZ HENRIQUE DA SILVEIRA**, conforme Lei Federal nº 13.849/2019, datada de 25/06/2019.

PROTOCOLO N° 368.150, de 26/12/2024.

EMOLUMENTOS: R\$ 119,10.

FRJ: R\$ 27,07 (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: HHD05903-Q9CO.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Isa Marta Mohr Ziemann*

AV.10 - 80.484, 23 de janeiro de 2025.

Averba-se o **CANCELAMENTO** do R.5-80.484, em virtude do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010460911, datado de 10/12/2024. PROTOCOLO N° 368.150, de 26/12/2024.

CONTINUA NA FICHA 3

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:08. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula nº 80.484

CNM 107920.2.0080484-80 Fls. 03

EMOLUMENTOS: R\$ 119,10.

FRJ: R\$ 27,07 (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: HHD05904-RZYT.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Foto na justa na 27/01/2025*

R.11 - 80.484, 23 de janeiro de 2025.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: LEANDRO LUIS KOSLOWSKI, brasileiro, solteiro, maior, declara não conviver em união estável, autônomo, CI nº 4039643863-SJS/RS, CPF nº 708.580.710-53, residente e domiciliado na Rua João Ropelato nº 712, bairro Nereu Ramos, em Jaraguá do Sul/SC.

ADQUIRENTE: NILENA JACKLIN DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, declara não conviver em união estável, professora, CI nº 3688872-SESP/SC, CPF nº 004.701.889-52, residente e domiciliada na Rua Fritz Bartel nº 605, bairro Vila Baependi, em Jaraguá do Sul/SC.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010460911, datado de 10/12/2024.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$ 215.000,00, sendo: recursos próprios: R\$ 45.000,00, recursos do financiamento: R\$ 170.000,00.

CONDIÇÕES: As constantes do Instrumento Particular.

Foi apresentado o ITBI devidamente quitado (Banco do Brasil S.A., no valor de R\$ 1.750,00, em 20/12/2024, nr. autenticação: A.8B5.745.480.66D.7ED), que fica arquivado nesta Serventia.

A DOI será emitida no prazo regulamentar.

CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Provimento 39/2014-CNJ): NEGATIVO - Código HASH: 77y9fber79; t8hyidai9i, em 23/01/2025.

PROTOCOLO Nº 368.150, de 26/12/2024.

EMOLUMENTOS: R\$ 2.007,50.

FRJ: R\$ 456,30 (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: HHD05905-G4FH.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: *Foto na justa na 27/01/2025*

R.12 - 80.484, 23 de janeiro de 2025.

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

TRANSMITENTE (Devedora/Fiduciante): NILENA JACKLIN DOS SANTOS, já qualificada.

ADQUIRENTE (Credor Fiduciário): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, em São Paulo/SP, CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010460911, datado de 10/12/2024.

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

VALOR DA DÍVIDA E CONDIÇÕES: R\$ 170.000,00; Taxa efetiva de juros anual: 12,4900%, Taxa

VIDE VERSO

Visualização gerada em 16/10/2025 09:17:08. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula nº 80.484

CNM 107920.2.0080484-80 Fls. 03v

nominal de juros anual: 11,8273%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,9856%, Taxa nominal de juros mensal: 0,9856%; Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 11,9900%, Taxa nominal de juros anual: 11,3775%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,9481%, Taxa nominal de juros mensal: 0,9481%; Prazo de amortização: 420 meses; Atualização: mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 10/01/2025; Custo Efetivo Total-CET (anual): 12,84%; Sistema de Amortização: SAC; Data de vencimento do financiamento: 10/12/2059. O imóvel foi avaliado em R\$ 215.000,00. Demais condições constam do Instrumento Particular.

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

PROTOCOLO N° 368.150, de 26/12/2024.

EMOLUMENTOS: R\$ 1.681,96.

FRJ: R\$ 382,30 (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: HHD05906-T4E1.-

(Isa Marta Mohr Ziemann) - A Oficiala: 