



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

FICHA Nº 01 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 10.015 DATA: 10 de janeiro de 2.005.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno urbano, enfiteutico, aforado pela Prefeitura Municipal desta cidade, sem benfeitorias, com a área de 580,02m² (quinhentos e oitenta metros e dois décimos quadrados), correspondente ao lote nº 12 do "Loteamento Urbanitz II", situado nesta cidade, à rua "D" do loteamento = Urbanitz II, lado par, distante 16,72 metros da esquina com a rua Guilherme Witt, lado par, na quadra completada pelas ruas Gustavo Adolfo Friedrich e rua "C" do loteamento Urbanitz II, confrontando-se, na frente, na extensão de 16,76m, com a referida rua "D" do loteamento Urbanitz II, nos fundos, na extensão de 9,45m, com terras de Lourival Peschel, pelo lado direito do terreno, na extensão de 45,20m com o lote nº 13 e = pelo lado esquerdo, na extensão de 43,89m com o lote nº 11, = lotes esses de Ana Judite Urbanitz.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: Ana Judite Urbanitz, CPF nº 549 814 179-34, CI.RG. 9/R. 2.011.184-SC, brasileira, solteira, = professora, nascida em 26-07-1.966, residente e domiciliada = nesta cidade.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: Prefeitura Municipal de Mafra
TÍTULO AQUISITIVO: Registros do domínio útil sob o R.1-9.271 = e R.1-9.272, nas matrículas nºs. 9.271 e 9.272, datados de 06 de junho de 2.002, unificados e matriculados sob o nº 9.591, = em data de 17 de novembro de 2.003, desmembrado e matriculado sob o nº 9.604, em data de 04 de dezembro de 2.003 e loteado = conforme R.1-9.604, em data de 10 de janeiro de 2.005, todos = no livro 2-Registro Geral, deste cartório.

Rh. [assinatura] Oficial maior. 2ª 3.ª 7

R.1-10.015.--(Protocolo nº 27.769, fls. 053v., do livro 1-D)
Por escritura pública de compra e venda, lavrada em data de = 12 de fevereiro de 2.007, às fls. 083, do livro nº 147, do = cartório do 2º Tabelionato desta Comarca, pela Tabeliã Designada Soeli Heuko Schultz, cujo traslado foi por ela subscrito a proprietária Ana Judite Urbanitz, acima qualificada, atualmente residente e domiciliada na rua Gustavo Adolfo Friedrich, nº 1.403, Vila Nova, nesta cidade, vendeu a Cesar Henrique = Peschel, CPF nº 421.172.599-87, CI.RG. 9/R. 1.195.288-SC, = técnico contábil, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com pacto antenupcial = registrado sob o nº 1.182, no livro 3-Registro Auxiliar, deste cartório, com Sandra Mara Iunszkovski Peschel, CPF nº 528. 259.659-87, CI.RG. 9/C. 1.642.633-SC, secretária, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Gustavo Adolfo Friedrich, nº 1.499, bairro Vila Nova, nesta cidade, o terreno aqui matriculado, com as mesmas características e confrontações, pelo preço de R\$5.000,00, avaliado para efeitos fiscais em R\$17.000,00 corrigido de acordo com o R. Provimento nº 13/95 da E. Corregedoria Geral da Justiça deste estado, para R\$18.909,81. Consta da escritura que a vendedora declarou não estar incurso nas leis de Previdência Social e não viver em união estável; = dou fê.

Mafra, 29 de janeiro de 2.009.

Continua no verso

R\$150,77

Rh. [assinatura] Oficial maior. 7

PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA - SC
Titular: MARILENE JURASZEK MENDES

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PA66-S95F5-VTZZT-YP4FD>



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MAFRA-SC

Em virtude do processo de informatização da serventia,

os novos atos desta ficha nº 10.015

serão lavrados na subsequente nº 02

Mafra, 25 de ABRIL de 2023.

[Assinatura] **Noemi Stafin Nadrowski**
Oficial Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PA66-S95F5-VTZZT-YP4FD>

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

Continuação da Matrícula Nº: 10.015

FICHA: 02

Av.-2/10.015 - Protocolo nº 50.410, no Livro nº 1. Em 10 de abril de 2023.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL: Conforme requerimento e Espelho Cadastral Imobiliário apresentados, **procede-se à averbação para constar o Número de Inscrição Municipal do imóvel urbano desta Matrícula: 01.07.097.0186.000**.

Data: 25 de abril de 2023. Emolumentos: R\$ 108,82. Selo de fiscalização: GTA78376-4E0Z. Valor do FRJ: 24,73 (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%). Valor do ISS: R\$ 5,44. Valor total: R\$ 138,99.

Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-3/10.015 - Protocolo nº 50.410, no Livro nº 1. Em 10 de abril de 2023.

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento dos proprietários já qualificados, **procede-se à averbação para constar que sobre este terreno urbano foi construída uma edificação residencial, em alvenaria, coberta com telhas de cerâmica, com área de 257,07m² e área de 31,44m², perfazendo a área total de 288,51m², na Rua Expedicionário João Liebel Sobrinho, nº 110, Bairro Vila Nova, nesta cidade de Mafra/SC, avaliada pela Prefeitura de Mafra/SC em R\$ 164.942,00, e no valor de mercado de R\$ 541.414,40 (CUB); instruído da Certidão de Averbação nº 499-23-MSC-NEW, de 30/03/2023; do Habite-se nº 325-23-MSC-HAB de 30/03/2023; do Alvará de Construção nº 238-23-MSC-NEW, de 23/02/2023 e do Alvará de Construção nº 98/2027 de 28/06/2017 todos expedidos pelo Município de Mafra/SC; da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição nº 51.241.23057-60/001, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 10/04/2023.**

Data: 25 de abril de 2023. Emolumentos: R\$ 807,69. Selo de fiscalização: GTA78377-EXA8. Valor do FRJ: 183,58 (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%). Valor do ISS: R\$ 40,38. Valor total: R\$ 1.031,65.

Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

R.-4/10.015 - Protocolo nº 50.648, no Livro nº 1. Em 15 de maio de 2023.

COMPRA E VENDA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10182876806, firmado na cidade de São Paulo/SP, em data de 08/05/2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, **os proprietários CESAR HENRIQUE PESCHEL**, inscrito no CPF sob o nº 421.172.599-87, portador do RG nº 1.195.288-SSP/SC, nascido em 12/12/1964, **e sua esposa SANDRA MARA IUNSZKOVSKI PESCHEL**, inscrita no CPF sob o nº 528.259.659-87, portadora do RG nº 1.642.633-SSP/SC, nascida em 09/04/1965, empresários, casados em 06/01/1989, Pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, sob Termo nº 1841, fls. 021, do Livro nº B-04 Auxiliar, do Ofício de Registro Civil desta Comarca de Mafra/SC, residentes e domiciliados na Rua Gustavo Adolfo Friedrich, nº 1499, Bairro Vila Nova, nesta cidade de Mafra/SC, **vendeu a ALEXANDRE UHLMANN CHOLLET**, inscrito no CPF sob o nº 049.282.434-71, portador do RG nº 6834654-SSP/PB, nascido em 15/12/1984, solteiro, sob Termo nº 12503, fls. 201, do Livro nº B-11.

Continua no Verso

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

Continuação da Matrícula N°: 10.015

Fls: 02 verso

us

do Ofício de Registro Civil da Comarca de Rio Negro/PR, empresário, residente e domiciliado na Rua Manoel Medeiros Guedes, nº 1068, Apartamento 200, Bairro Manaíra, na cidade de João Pessoa/PB, **o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$ 1.520.000,00. Constatou do Contrato: que não está vinculada à Previdência Social como empregadora e que não é contribuinte da mesma, na qualidade de produtora rural, não estando, portanto, sujeita às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS; que não existem ações judiciais de qualquer natureza que possam atingir o imóvel; que as partes dispensaram a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão de Inteiro Teor da Matrícula; que o financiamento objeto deste contrato encontra-se enquadrado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, que a transação não foi intermediada por corretor de imóveis. Acompanhou o Contrato: a Declaração do comprador que trata-se de sua primeira aquisição imobiliária financiada no âmbito do SFH; a Guia de ITBI nº 20545-2023, no valor de R\$ 16.000,00, quitada no Nu Pagamento S.A.-Instituição de Pagamento, sob autenticação '645e8762-7994-4639-bf28-3000fec75293'; e a Guia de ITBI nº 20546-2023, no valor de R\$ 2.700,00, quitada pelo Banco Inter S.A., Agência 0001, Conta 31047653 sob autenticação '2530306934800009379000027000029'; Procuração; a Certidão Atualizada de Nascimento do comprador; a Certidão Atualizada de Casamento dos vendedores. O Número da Inscrição Imobiliária é o constante da matrícula. Será emitida a DOI no prazo regulamentar.

Data: 24 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. Selo de fiscalização: GTA79804-OZTM. Valor do FRJ: 440,28 (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%). Valor do ISS: R\$ 96,85. Valor total: R\$ 2.474,13.

Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

R.-5/10.015 - Protocolo nº 50.648, no Livro nº 1. Em 15 de maio de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Contrato registrado sob o R.-4/10.015, o **proprietário ALEXANDRE ULMANN CHOLLET**, qualificada no registro anterior, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta Matrícula**, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, **a ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo/SP, representada por CLEIZI SÃO JOSÉ SARDINHA, inscrita no CPF sob nº 005.275.705-67, portadora do RG 44.554.735-2, e FABIANA VITOR FÉLIX DE OLIVEIRA, inscrita no CPF sob nº 318.698.388-66, portadora do RG 34.482.960-1, nos termos da Procuração Pública lavrada no Livro nº 1787, folhas 333/338 do 20º Tabelionato de Notas Itaim Bibi de São Paulo/SP, confirmada e arquivada neste Ofício, nos seguintes termos: **PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** Apartamento/Casa/Imóvel Comercial R\$ 1.520.000,00; **Valor Total:** R\$ 1.520.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** Recursos Próprios: R\$ 350.000,00; Recursos do FGTS: R\$ 0,00; Recursos do financiamento: R\$ 1.170.000,00. **FINANCIAMENTO:** Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$ 1.170.000,00; Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 76.000,00; Custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): R\$ 76.000,00; Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 1.246.000,00; **CONDIÇÕES**

Continua na Folha: 03

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

Continuação da Matrícula N°: 10.015

FICHA: 03

DO FINANCIAMENTO: a) Taxa efetiva anual de juros 11.7%; a.1) Taxa nominal anual de juros 11.1158%; a.2) Taxa efetiva anual de juros com benefício 10.4900%; a.3) Taxa nominal anual de juros com benefício 10.0170%; b) Taxa efetiva mensal de juros 0.9263%; b.1) Taxa nominal mensal de juros 0.9263%; b.2) Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0.8347%; b.3) Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.8347%; c) IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R\$ 0,00; d) Prazo de amortização (número de prestações) 420 meses; e) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; f) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; g) Data vencimento da primeira prestação 08/06/2023; h) Data vencimento da última prestação: 08/05/2058; i) Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; j) Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 14.1500%; j.1) Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros com benefício: 11.1700%; k) Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 1.1100%; k.1) Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros com benefício: 0,8900%; l) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.237,37, sendo constituída por: l.1) R\$ 670,00 Análise documental; l.2) R\$ 345,00 Análise técnica do imóvel; l.3) R\$ 102,97 Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; l.4) R\$ 119,40 Impostos (PIS, COFINS, INSS). VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: R\$ 13.795,38; Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 2.966,66; Valor dos juros: R\$ 10.401,04; Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 340,15; Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 87,53; Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 0,00. VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDORE: R\$ 1.170.000,00. VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR: R\$ 76.000,00. VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE QUITANTE: R\$ 0,00. SEGURO HABITACIONAL: Seguradora: Itaú Seguros S.A.; ALEXANDRE UHLMANN CHOLLET - 100,00%; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 4.7626%. ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: A taxa de mercado. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias; VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: Apartamento/Casa/Imóvel Comercial descrito no item 1 do contrato: R\$ 1.580.000,00. Data: 24 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 968,50. Selo de fiscalização: GTA79805-OEVJ. Valor do FRJ: 220,14 (FUPESEC: 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%). Valor do ISS: R\$ 48,43. Valor total: R\$ 1.237,07. Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-6/10.015 - Protocolo nº 57.850, no Livro nº 1. Em 31 de agosto de 2023.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimento da Credora Fiduciária ITAÚ UNIBANCO S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representado por FABÍOLA CECATO MANCINI SCALIANTE CARDOSO, inscrita na OAB/SP sob o nº 235.378, nos termos da procuração confirmada e arquivada neste Ofício, em face da constituição em mora da devedora fiduciária ITAÚ UNIBANCO S/A., supra qualificado, e da não purgação da mora referente ao Contrato por Instrumento

Continua no Verso

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

Valide aqui
este documento

CNM nº 107458.2.0010015-64

Continuação da Matrícula Nº: 10.015

Fls: 03 verso

Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10182876806, **averba-se a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do ITAÚ UNIBANCO S/A.**, supra qualificado, no valor do contrato de R\$ 1.580.000,00, corrigido monetariamente em 31/07/2026 para R\$ 1.802.357,19, nos termos do artigo 199 do CNEC/SC. Foi apresentada a Guia do ITBI nº 25988/2026, recolhido R\$ 31.600,00, sobre o valor fiscal de R\$ 1.580.000,00, pago em 27/08/2026, no Banco do Brasil. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Data: 21 de setembro de 2026. Emolumentos: R\$ 2.369,93 Selo de fiscalização: HQL35514-VBNL. Valor do FRJ: 538,68 (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%). Valor do ISS: R\$ 118,50. Valor total: R\$ 3.027,11.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PA66-S95F5-VTZZT-YP4FD>

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC

Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - PÓS REGISTRO

Matrícula nº: 10.015 (até R/Av-6)

CNM nº 107458.2.0010015-64

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº 10.015 do Livro 2 - Registro Geral, CNM nº 107458.2.0010015-64, extraída nos termos do §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73.

Emolumentos: R\$ 0,00

Valor do FRJ: R\$ 0,00

ISS:

Total: R\$ 0,00

O referido é verdade e dou fé.

Mafra 21 de setembro de 2026

Luciana Carneiro de Souza - Escrevente de Registro



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HQL35515-R24N
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7PA66-S95F5-VTZZT-YP4FD>

Validade: 30 dias - Protocolo nº 57.850. 21/09/2026 às 15:28:10
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br