Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0044611-38

MATRÍCULA Nº: 44611 **DATA:** 23/04/2015.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A vaga nº:121, do 2º pavimento do Bloco 2, do **Ecovilla Condomínio Verde**, situado nesta cidade, no bairro Ribeirão Fresco, à rua Pastor Oswald Hesse, nº:730, contendo a área privativa de:11,0400m², a área de uso comum de:8,5856m², a área total de:19,6256m², correspondendo a fração ideal do solo de:21,71m² do terreno que possui a seguinte identificação:contendo a área de quarenta e nove mil, cento e dois metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados (49.102,65m²), fazendo frente em 2 linhas, à partir do lado esquerdo a 1ª linha, em vinte e quatro metros e oitenta centímetros (24,80m) e a 2ª linha curva de cento e treze metros (113,00m), ambas com o lado par da referida rua Oswald Hesse; fundos, em 2 linhas, à partir do lado esquerdo, a 1ª linha em cento e sessenta e três metros (163,00m), dos quais em oito metros e noventa centímetros (8,90m) com a propriedade de Harry Edmar Schulz, Selva Amaral Garcia Schultz, Ellen Crista da Silva, em quarenta e sete metros (47,00m) com a propriedade de Ecilda Ochika, em setenta metros e sessenta centímetros (70,60m) com a propriedade pertencente à Rosane Hiendlmayer, Cristina Odebrecht, Marcelo Odebrecht e a Marcos Odebrecht Junior e em trinta e seis metros e cinqüenta centímetros (36,50m) com a propriedade de Maria Silvania Vasques; a 2ª linha, em vinte metros e quarenta centímetros (20,40m) também com a propriedade pertencente à Maria Silvania Vasques; extremando pelo lado esquerdo em duzentos e quarenta e seis metros e cinqüenta centímetros (246,50m) com a propriedade pertencente à Lucia Letícia Koffke; extremando pelo lado direito, em 4 linhas, à partir da frente,a 1ª linha, em cento e dezoito metros (118,00m) com a propriedade de Fernando Saenger e Guilherme Saenger, a 2ª linha alarga o terreno em vinte e seis metros e trinta centímetros (26,30m), dos quais em quinze metros (15,00m) também com a propriedade de Fernando Saenger e Guilherme Saenger e em onze metros e trinta centímetros (11,30m) com a propriedade de Osvaldo Schaeffer, a 3ª linha. em direção aos fundos, em cento e trinta e seis metros e quarenta centímetros (136,40m) e 4ª linha, em oitenta e um metros (81,00m), ambas com a propriedade pertencente à Aldy Maria Brandão Michels Brito, Aldo Luiz Brandão Michels, Aylton Luiz Reinert, Walmore Pereira de Siqueira, Ivo Antonio Reinert Prim, Maria Michels Rochadel, Waldir Belz, Walmor Erwin Belz, Waldiria Belz Pacheco, Luiz Paulo Belz Como, Giancarlo Belz Como, Antonio Michels, Bertoldo Michels, Arnoldo Michels, Henrique Michels Junior, Alfonso Michels, Benicio Carlos Sant'Anna, Galdino Jose Lenzi e Rolf Henrique Toenjes.No terreno acima identificado, na parte dos fundos, encontra-se encravada a **Área Verde Preservada**, contendo a área de nove mil e setecentos e oitenta e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados (9.789,90m2), fazendo frente em cento e oitenta e um metros e noventa e quatro centímetros (181,94m) com o Ecovilla Condominio Verde; fundos, em 2 linhas, à partir do lado esquerdo, a 1ª linha em cento e sessenta e três metros (163,00m), dos quais em oito metros e noventa centímetros (8,90m) com a propriedade de Harry Edmar Schulz, Selva Amaral Garcia Schultz, Ellen Crista da Silva, em quarenta e sete metros (47,00m) com a propriedade de Ecilda Ochika, em setenta metros e sessenta centímetros (70,60m) com a propriedade pertencente à Rosane Hiendlmayer, Cristina Odebrecht, Marcelo Odebrecht e a Marcos Odebrecht Junior e em trinta e seis metros e cinqüenta

Continua no verso...

Vide:AV-2

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

CNM nº104216.2.0044611-38

centímetros (36,50m) com a propriedade de Maria Silvania Vasques; a 2ª linha, em vinte metros e quarenta centímetros (20,40m) também com a propriedade pertencente à Maria Silvania Vasques; extremando pelo lado esquerdo em cinqüenta e cinco metros e cinqüenta e um centímetros (55,51m) com a propriedade de Lucia Letícia Koffke e pelo lado direito, em cinqüenta e sete metros e quarenta e seis centímetros (57,46m) com a propriedade pertencente à Aldy Maria Brandão Michels Brito, Aldo Luiz Brandão Michels, Aylton Luiz Reinert, Walmore Pereira de Siqueira, Ivo Antonio Reinert Prim, Maria Michels Rochadel, Waldir Belz, Walmor Erwin Belz, Waldiria Belz Pacheco, Luiz Paulo Belz Como, Giancarlo Belz Como, Antonio Michels, Bertoldo Michels, Arnoldo Michels, Henrique Michels Junior, Alfonso Michels, Benicio Carlos Sant'Anna, Galdino Jose Lenzi e Rolf Henrique Toenjes.-

PROPRIETÁRIA: PIASTRA CONSTRUÇÃO & INCORPORAÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no bairro Ribeirão Fresco, à rua Pastor Oswald Hesse, nº:730, sala 01, inscrita no CNPJ nº:80.945.124/0001-89.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado no livro nº:2, sob nº:2660.-

A Escrevente Registral: (Mônica Cristina Keil).-

R-1-44611: Prenotação 164338 de 08/04/2015. Pela escritura pública de instituição, divisão, especificação, convenção de condomínio com regimento interno, retificação e ratificação e pela escritura pública de ato retificatório notarial, lavradas pelo 1º Tabelionato de Notas e Protesto desta comarca, respectivamente, no livro nº:1030-E, às folhas:117 à 191, em data de 30/12/2014 e no livro nº:1033-E, às folhas:110, em data de 27/01/2015, foi **instituído o condomínio** Ecovilla Condomínio Verde, do qual faz parte a unidade autônoma retro identificada, a qual foi atribuído o valor de R$ 7.408,28. A **convenção de condomínio** com regimento interno, encontra-se registrada no livro n:3,sob nº:6331. Emolumentos: R$ 84,62. Blumenau, 23 de abril de 2015. A Escrevente Registral: (Mônica Cristina Keil).-

---

AV-2-44.611: Corrige-se "de ofício" à vista do título originário, que constou erroneamente a localização da vaga objeto desta matrícula como sendo: 2º pavimento do Bloco 2, quando o correto é: 2º Pavimento do Edifício de Garagem. Blumenau, 04 de novembro de 2015. A Escrevente Registral: (Larissa Luiza Zulian)c

---

R-3-44.611: Prenotação 166558 em 26.10.2015. Pelo instrumento particular de primeira rerratificação ao instrumento particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com hipoteca em garantia e outras avenças, datado de 15.10.2015, **PIASTRA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, já identificada, na qualidade de devedora hipotecante e construtora, **ofereceu em primeira, única e especial hipoteca** ao credor **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade mista, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5060-10, por sua agência Empresarial Vale do Itajaí/SC, prefixo 3420-7, a vaga objeto desta matrícula. As partes ratificam, todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no instrumento ora aditado e que não foram por esse instrumento alterados, razão pela qual permanecem em pleno vigor e com a mesma redação

Vide: AV-4

Continua na ficha nº 44.611/2

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0044611-38

Continuação da matrícula nº 44.611 Ficha nº 44.611/2

constantes do contrato objeto do R-274-2.660. A vaga foi avaliada pelo valor de R$ 15.000,00. O Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ foi pago conforme boleto bancário nº 0000.50020.1128.5192. Emolumentos: R$ 84,62. Selo: R$ 1,55 (ECG01297-PU6L). Blumenau, 04 de dezembro de 2015. A Escrevente Registral: Franciele Moscon (Franciele Moscon)c

AV-4-44.611: Prenotação 172122 em 08.05.2017. Conforme Termo de quitação e liberação da garantia arquivado, datado de 27.01.2016, o credor hipotecário BANCO DO BRASIL S.A., autorizou o cancelamento da primeira, única e especial hipoteca que pesa sobre a vaga objeto desta matrícula, registrada no R-3. Emolumentos: R$ 101,40. Blumenau, 09 de maio de 2017. A Escrevente Registral: Franciele Moscon Ferreira (Franciele Moscon Ferreira)f

AV-5-44611: Protocolo nº 196.532 em 19/01/2023. Pelo contrato que dará origem ao R-6, procedem-se as seguintes averbações: **-Cadastro:** a vaga objeto desta matrícula encontra-se cadastrada na Prefeitura Municipal desta Comarca de Blumenau-SC, sob nº 331918; **-Inscrição Cadastral:** a vaga objeto desta matrícula possui a inscrição cadastral nº 4.4.08.0001.0060.230. (Averbação feita conforme Circular nº 152 de 15 de dezembro de 2016 e Provimento nº 21 de 13 de dezembro de 2016). Emolumentos: R$ 108,82. Selo de fiscalização: R$ 3,39 (GQZ09176-52JK). Blumenau, 25 de janeiro de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

R-6-44611: Protocolo nº 196.532 em 19/01/2023. Pelo contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10177588804, datado de 15/09/2022, PIASTRA CONSTRUÇÃO & INCORPORAÇÃO LTDA, já identificada, vendeu, à **ALINE ESPINDULA,** brasileira, solteira, servidora pública municipal, nascida em 17/11/1985, filha de Edivaldo José Espindula e Elice Maria Eskelsen Espindula, portadora da carteira de identidade nº 4128431-SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 043.287.339-23, endereço eletrônico a_espindula@hotmail.com, residente e domiciliada nesta cidade de Blumenau-SC, à rua Pastor Oswald Hesse, nº 730, Apartamento 52A, bairro Ribeirão Fresco, a vaga objeto desta matrícula pelo preço de R$ 20.000,00, e o apartamento objeto da matrícula nº 46858 pelo preço de R$ 200.000,00, perfazendo um total de R$ 220.000,00, que a vendedora recebeu do seguinte modo: Recursos Próprios: R$ 77.000,00, e Financiamento concedido pelo Credor Fiduciário Itaú Unibanco S.A. no

continua no verso...

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0044611-38

Continuação da matrícula: 44611 Ficha nº: 44611/2v

valor de R$ 154.000,00, sendo R$ 143.000,00 destinado à vendedora e R$ 11.000,00 destinado às despesas acessórias. O Imposto de Transmissão Onerosa de Bens Imóveis, referente a este instrumento, no valor de R$ 400,00, sobre avaliação de R$ 20.000,00, foi pago conforme comprovante de pagamento arquivado, e nº DAM - ITBI 181043. O Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ, foi pago conforme boleto bancário nº 5801384556 no valor de R$ 231,00 em 25/01/2023. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Será emitida a DOI no último dia útil do mês. Emolumentos: R$ 150,11. Selo de fiscalização: R$ 3,39 (GQZ09178-9H18). Blumenau, 25 de janeiro de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

R-7-44611: Protocolo nº 196.532 em 19/01/2023. Pelo contrato que deu origem ao R-6, **ALINE ESPINDULA,** já qualificada, **alienou** ao Credor/Fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** com sede na cidade de São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, **em caráter fiduciário,** nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a vaga objeto desta matrícula e o apartamento objeto da matrícula nº 46858, ora adquiridos, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em garantia da dívida para com o referido credor/fiduciário no valor de R$ 154.000,00, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, cujo financiamento deverá ser restituído pela devedora/fiduciante ao credor/fiduciário por meio de encargos mensais e sucessivos, no prazo de 120 meses, vencendo-se a primeira em 15/10/2022 e a última prestação em 15/09/2032, correspondendo, na data do contrato, a prestação composta da parcela de amortização e juros calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sendo a Taxa efetiva anual de juros: 9.9900%; Taxa nominal anual de juros: 9.5598%; Taxa efetiva mensal de juros: 0.7966%; Taxa nominal mensal de juros: 0.7966%; IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R$ 0,00; Periodicidade de atualização da prestação - mensal; Prazo de amortização (número de prestações) - 120 meses; Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 10.9100%; Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.8700%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$ 1.044,00, sendo constituída por: R$ 700,00 Análise documental, R$ 146,61 Análise

continua na ficha nº 44611/3

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0044611-38

técnica do imóvel, R$ 97,33 Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel, e R$ 100,06 Impostos (PIS, COFINS, ISS); Valor da amortização do saldo devedor: R$ 1.283,33; Valor dos juros: R$ 1.226,84; Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R$ 38,14; Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R$ 12,18; Tarifa - Administração do Contrato: R$ 25,00 e Valor total do encargo mensal de R$ 2.585,49. **As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato objeto do R-6.** Emolumentos: R$ 115,47. Selo de fiscalização: R$ 3,39 (GQZ09179-7WMU). Blumenau, 25 de janeiro de 2023. A Escrevente Registral: (Janaína Xavier Rauber)

R-8-44611: Protocolo nº 200.235 em 16/10/2023. De conformidade com a Lei Federal nº 9.514, artigo 26, § 7º, fica **consolidada** a propriedade da presente matrícula em nome do credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A,** anteriormente identificado. A devedora fiduciante: **ALINE ESPINDULA,** foi intimada em 26.07.2023, não tendo no prazo legal de 15 dias, purgado a mora junto a este Serviço de Registro de Imóveis. Notificado o credor fiduciário, pagou o imposto de transmissão no valor de R$ 700,00, em data de 02.10.2023, incidente sobre a avaliação de R$ 35.000,00, conforme prova arquivada. De conformidade com o artigo 27 já citado diploma legal o credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A,** já identificado, no prazo de 30 dias contados deste registro, deverá promover leilão público para a alienação do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: R$ 111,24. FRJ R$ 25,28 - ISS R$ 2,22. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R$ 138,74. Selo de fiscalização: (GXL08685-368A). Selo de fiscalização: (GXL10872-VR4C). Blumenau, 16 de outubro de 2023. A Escrevente Registral: (Christiane Gabriele Kahrbek)

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951

1 º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BLUMENAU - CNS 10.421-6
Oficial de Registro: OTTO BAIER
Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER
Rua 15 de Novembro, 982 - Caixa Postal: 525 CEP: 89.010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3288-8888 (47) 3326-8989
E-mails: ouvidoria@cartoriobaier.com.br (exclusivo para elogios/reclamações/sugestões)
atendimento@cartoriobaier.com.br

CNM nº104216.2.0044611-38

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 44611

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Blumenau, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 01 de Novembro de 2023.

_____
[ ] Katia Lana Ladewig Baier
[ ] Ana Carolina Baier Barbieri
[ ] Christiane Gabriele Kahrbek
[ ] Janaina Xavier Rauber
[ ] Maria Eduarda Baier
[ ] Mauro Henrique dos Santos

Emolumentos:
01 Certidão s/ valor..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
FRJ: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
GXL11000-VGT1
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Destinação FRJ
FUPESC: 24,42%
OAB, Peritos e Assistência:
até 24%
FEMR/MPSC: 4,88%
Ressarcimento de Atos Isentos
e Ajuda de Custo: 26,73%
TJSC: 19,55%

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Documento Assinado Digitalmente por MAURO HENRIQUE DOS SANTOS. CPF: 08475691951