
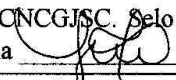




OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 150-227)		
República Federativa do Brasil		
Estado de Santa Catarina		
Comarca e Município de Coronel Freitas, Municípios de Águas Frias, Jardinópolis e União do Oeste		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.: 1
MATRÍCULA Nº 5383		
Coronel Freitas, SC, 01 de Fevereiro de 2023.		
Código Nacional da Matrícula nº 15022.2.0005383-38		
Imóvel: Apartamento nº 303 , do edifício "Bel Fiori", localizado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Bairro Centro, no município de Coronel Freitas, SC, CEP: 89840-000. Situado no 3º pavimento, composto pelos seguintes ambientes: dois dormitórios, uma suíte, um banheiro social, cozinha, área de serviço, sala de estar/jantar, uma sacada com churrasqueira privativa. O apartamento confronta ao Norte com o lote nº 08, ao Sul com o apto 304, ao Leste confrontando com a caixa de elevador e apto 302, e ao Oeste confronta com lote nº 3A. Com área privativa de 101,75m², área comum de 16,99m², perfazendo uma área total de 118,74m², com fração ideal de 0,0249 ou coeficiente de proporcionalidade de 24,8995m². Será edificado sobre o lote urbano nº 09, da quadra nº 68, série "K", situado na Rua Almirante Barroso, Bairro Centro, no Município e Comarca de Coronel Freitas, SC, com a área superficial de 1.000,00m² (um mil metros quadrados), com as seguintes confrontações e medidas: ao Norte com o lote urbano nº 08, em 50,00 metros; ao Sul com o lote urbano nº 10, em 50,00 metros; ao Leste com a rua Almirante Barroso, em 20,00 metros; e ao Oeste com parte do lote urbano nº 04, em 20,00 metros.		
Proprietário: INCORPORADORA E CONSTRUTORA MALFATTI LTDA , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 19.479.010/0001-80, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 11, sala 01, Distrito de Fernando Machado, no Município de Cordilheira Alta, SC, CEP 89819-000, representada por Dirceu Malfatti, CPF sob nº 868.229.009-00, portador da cédula de identificação RG nº 3.123.978 expedida pela SESPDC/SC, nascido em 24/03/1975, de nacionalidade brasileira, empresário, casado, residente e domiciliado na Avenida Santa Catarina, nº 752, Edifício Malfatti, Bairro Centro, no Município de Coronel Freitas, SC, CEP 89840-000.		
Registro Anterior: Incorporação de Condomínio registrado no R-11 da matrícula nº 33.932, Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó, SC.		
Protocolo nº 7561, de 04 de Janeiro de 2023. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 10,27. Oficial Registradora Interina  Josiane de Oliveira.		
R.1-5383 de 01 de Fevereiro de 2023 - TRANSPORTE DA UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Procede-se a presente para transportar o AV-1 da matrícula de origem nº 111.185, onde consta: "Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se em fase de construção, sendo objeto da incorporação imobiliária constante no R-11-33.932 (atualmente AV-1 da matrícula nº 5.338 deste Ofício), de conformidade com as disposições ali constantes". O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 7561, de 04 de Janeiro de 2023. Emolumentos sem incidência, de acordo com a LCE nº 755/2019, artigo 82, XI, § único e art. 666 do CNCGJSC. Selo R\$ 3,39 = R\$ 3,39. Selo de fiscalização: GRB75142-U7YR. Oficial Registradora Interina  Josiane de Oliveira.		
AV.2-5.383. TRANSPOSIÇÃO DE ATO - RETIFICAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que no "R-4 da matrícula n. 5.338 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, datado de 18/09/2024, foi grafado: "Consoante requerimento datado de 05/09/2024, o Memorial descritivo das unidades e planilhas de cálculo NBR 12721:2006, firmados nesta cidade de Coronel Freitas/SC pela responsável técnica e pela incorporadora e proprietária INCORPORADORA E CONSTRUTORA MALFATTI LTDA , anteriormente qualificada, procede-se esta averbação para constar que foi promovida a retificação da incorporação imobiliária do Edifício Bel Fiori em razão de que o projeto original foi modificado, ocasionando		

- Segue no Verso -



Valide aqui este documento

Continuação da Matrícula nº 5.383

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005383-93

República Federativa do Brasil

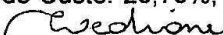
Estado de Santa Catarina

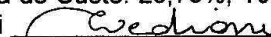
Comarca e Município de Coronel Freitas, Municípios de Águas Frias, Jardinópolis e União do Oeste

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls.: 1v

a alteração da área edificada, quantidade dos pavimentos e de unidades autônomas do empreendimento, o imóvel desta matrícula passa a ter a seguintes características: "**APARTAMENTO 303** do Edifício Bel Fiori, localizado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Centro, no Município de Coronel Freitas/SC, situado no 5º pavimento, 3º andar, com **área privativa do apartamento de 101,75m², área comum de 20,79378m²**, perfazendo uma **área total de 122,54378m²**, com coeficiente de proporcionalidade de 0,01999m² e fração ideal de terreno de 0,01999 sobre a área total, confrontando **ao Norte** com o Lote 08, **ao Sul** com o Apto 304, **a Leste** confrontando com a Caixa do elevador e escadas, e o Apto 302, e **a Oeste** confronta com o Lote 3A". O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 9375, datado em 23 de agosto de 2024. EMOLUMENTOS: R\$ 0,00. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: HFO53998-JZIK = R\$ 0,00. Destinação do Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Coronel Freitas/SC, 19 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficial Registradora Substituta

AV.3-5.383. TRANSPOSIÇÃO DE ATO - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que no "**R-6**" da matrícula n. 5.338 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis, datado de 18/09/2024, foi grafado: "Consoante requerimento datado de 05/09/2024, instruído com o Memorial Descritivo, a incorporadora e proprietária **INCORPORADORA E CONSTRUTORA MALFATTI LTDA**, anteriormente qualificada **SUBMETEU** o imóvel objeto desta matrícula ao regime das Leis 4.591/1964 e 10.406/2002 e demais disposições aplicáveis, **INSTITUINDO-O** em Condomínio, **ESPECIFICANDO-O nos termos da incorporação imobiliária objeto do "R-4/5.338"**, sendo que o empreendimento denomina-se **CONDOMÍNIO BEL FIORI** e está dividido em partes comuns e partes de propriedade exclusiva, já descritas no citado registro, **ficando assim o imóvel desta matrícula TOTALMENTE CONCLUÍDO**, conforme Habite-se n. 3/2024 expedido pela Prefeitura Municipal de Coronel Freitas em 27/03/2024, e Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União aferição n. 51.234.08575/73-001 e 51.232.40663/76-001, expedidas em 15/04/2024 e 22/07/2024, respectivamente. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular Instituição, Convenção de Condomínio e Memorial Descritivo e demais documentos exigidos pela Lei 4591/64, cuja documentação foi autuada e permanece arquivada nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 9375, datado em 23 de agosto de 2024. EMOLUMENTOS: R\$ 0,00. FRJ: Isento. ISS: Isento. Selo: HFO53999-B7R2 = R\$ 0,00. Destinação do Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Coronel Freitas/SC, 19 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficial Registradora Substituta

AV.4-5.383. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante requerimento datado de 05/09/2024, nos termos do artigo 9º da Lei 4.591/1964, procede-se esta averbação para constar que a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO BEL FIORI"**, situado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Centro, Coronel Freitas/SC, foi **registrada em inteiro teor sob n. 761 no Livro n. 03 - Registro Auxiliar deste Ofício**. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 9375, datado em 23 de agosto de 2024. EMOLUMENTOS: R\$ 113,24. FRJ: R\$ 25,73. ISS: R\$ 5,66. Selo: HFO54000-2O4O = R\$ 144,63. Destinação do Fundo de Reparcelamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Coronel Freitas/SC, 19 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficial Registradora Substituta

- Segue na Ficha. 02 -

Continua na Página 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BATRM-QHBH6-AR6GU-9ZQKG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR



Valide aqui
este documento

Continuação da Matrícula nº 5.383

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005383-93
República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina
Comarca e Município de Coronel Freitas, Municípios de Águas Frias, Jardinópolis e União do Oeste
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Fis.: 2

AV.5-5.383. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. Consoante requerimento contido na Escritura Pública de Confissão de Dívida ou Dação em Pagamento lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Chapecó/SC em 13/06/2025, folha 160-F a 163-v, do Livro 7, protocolo n. 22932025, datado de 13/06/2025, selo devidamente consultado no site <http://selo.tjsc.jus.br>, instruído com os competentes documentos que ficam arquivados nesta Serventia, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea b, da Lei 6.015/1973, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **Inscrição Cadastral junto ao Município de 01.10.068.0009.003.1**, e **Cadastro Municipal n. 5165**. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 10460, datado em 16 de junho de 2025. **EMOLUMENTOS:** R\$ 119,10. **FRJ:** R\$ 27,07. **ISS:** R\$ 5,96. **Selo:** HMW52634-HH9X = R\$ 152,13. **Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ:** 22,73% (**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%). Coronel Freitas/SC, 24 de junho de 2025. Katherine Scherer Clarinda *[Assinatura]* Oficiala Registradora.

R.6-5.383. DAÇÃO EM PAGAMENTO. Consoante requerimento contido na Escritura Pública de Confissão de Dívida ou Dação em Pagamento lavrada no 3º Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Chapecó/SC em 13/06/2025, folha 160-F a 163-v, do Livro 7, protocolo n. 22932025, datado de 13/06/2025, selo devidamente consultado no site <http://selo.tjsc.jus.br>, procede-se este registro para constar que é **TRANSMITENTE: INCORPORADORA E CONSTRUTORA Malfatti Ltda.**, anteriormente qualificada. **DEVEDORES: DIRCEU Malfatti**, brasileiro, nascido em 24/03/1975, inscrito no CPF sob nº 868.229.009-00, empresário, e sua mulher **CLEUZA TERESINHA Pagnussat Malfatti**, brasileira, nascida em 02/05/1967, inscrita no CPF sob nº 649.551.849-87, enfermeira, casados entre si, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/1977, celebrado em 24/05/2017, conforme certidão do registro de casamento matrícula 158204 01 55 2017 2 00017 100 0004654 33, emitida em 03/06/2025, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Coronel Freitas/SC, com selo digital de fiscalização HKW70000-GZ93, residentes e domiciliados na rua Santa Catarina nº 752, apartamento 501, edifício Malfatti, Centro, cidade de Coronel Freitas/SC; e **OLIR Malfatti**, brasileiro, nascido em 18/03/1982, inscrito no CPF sob nº 033.117.059-04, solteiro conforme certidão de registro de nascimento matrícula 158204 01 55 2015 1 00019 056 0017233 83, emitida em 03/06/2025, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Coronel Freitas/SC, com selo digital de fiscalização HKW69999-9K8W, o qual declara não conviver em união estável, empresário, residente e domiciliado na rua Sete de Setembro nº 608, Centro, cidade de Coronel Freitas/SC. **ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO - SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO - RS/SC/MG**, inscrita no CNPJ sob nº 89.468.565/0001-01, com sede na Avenida Expedicionário, nº 1195, Centro, na cidade de Sarandi/RS. **OBJETO:** A totalidade do imóvel desta matrícula. **PREÇO E VALOR PARA FINS FISCAIS:** R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). **VALOR DECLARADO PARA FINS DE EMOLUMENTOS E FRJ:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Constou na referida escritura: I - Que a Devedora/Dadora e os Devedores, ressalvadas confessaram as dívidas relacionadas na referida escritura, decorrentes de empréstimos em moeda nacional, as quais perfazem a quantia certa, líquida exigível, conforme taxa contratual de cada instrumento de crédito no valor total de R\$ 4.141.480,30 (quatro milhões, cento e quarenta e um mil, quatrocentos e oitenta reais e trinta centavos). Do débito relacionado na escritura, serão liquidadas as parcelas/títulos das Operações de Crédito descritas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Primeira da referida escritura, com a presente dação em pagamento, através do recebimento dos imóveis Matrículas nº. 5.383, 5.383, 5.384, 5.347, 5.348 e 5.349 todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Coronel Freitas/SC, pelo

- Segue no Verso -

Continua na Página 4



Valide aqui este documento

Continuação da Matrícula nº 5.383

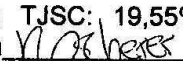
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005383-93

República Federativa do Brasil - Estado de Santa Catarina
Comarca e Município de Coronel Freitas, Municípios de Águas Frias, Jardinópolis e União do Oeste
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls.: 2v

valor total de R\$ 1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três mil reais), operando, portanto, a liquidação ou amortização dos referidos títulos, sendo que a CREDORA aceita para o valor correspondente a dação em pagamento, nos termos dos artigos 356 a 359 do Código Civil; II - o recolhimento do imposto incidente sobre o ato ITBI - 138/2025, no valor de R\$ 7.400,00 (sete mil e quatrocentos reais), autenticação: 8ECD1AF5BCDCDE28C4839E07D2FA2436, pagos na Cooperativa Sicredi, aos 10/06/2025. **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** São as constantes na escritura que fica arquivada nesta Serventia. Efetuada consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome das partes envolvidas, com resultado negativo, conforme comprovantes que ficam arquivados neste Ofício. **DOI** será emitida no prazo legal. O referido é verdade e dou fé. **Protocolo:** 10460, datado em 16 de junho de 2025. **EMOLUMENTOS:** R\$ 2.307,50. **FRJ:** R\$ 524,49. **ISS:** R\$ 115,38. **Selo:** HMW52635-WC59 = R\$ 2.947,37. Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%). Coronel Freitas/SC, 24 de junho de 2025. Katherine Scherer Clarinda  Oficiala Registradora.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BATRM-QHBH6-AR6GU-9ZQKG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Continua na Página 5



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo reprográfico da matrícula nº 5.383, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fé.

Coronel Freitas/SC, 23 de abril de 2026, às 08:20:16.

- () Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora
- () Lediane Chiodi - Oficiala Substituta
- () Ediana Zanella - Escrevente
- () Priscila Zottis - Escrevente Substituta

Emol: R\$ 27,56
ISS: R\$ 1,38
FRJ: R\$ 6,26
Total: R\$ 35,20

Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ: 22,73% (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%)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BATRM-QHBH6-AR6GU-9ZQKG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

