



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Selson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

159.896

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 159.896

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: Lote Urbano nº 04, da Quadra nº 5718, com a área de 382,02m², sito no Loteamento Gardens, no Município e Comarca de Chapecó/SC, com a descrição perimétrica iniciando no marco denominado '71', deste, segue por linha seca, dividindo-o com a RUA M; Daí segue por linha seca confrontando com RUA M com a distância de 12,00 m até o marco '70' (E=337.085,988 m e N=7.003.155,164 m); Daí segue por linha seca confrontando com PARTE DO LOTE 03 DA QUADRA 5718 com o azimute de 306°07'14" e a distância de 24,44 m até o marco '111' (E=337.066,248 m e N=7.003.169,570 m); Daí segue por linha seca confrontando com PARTE DO LOTE 02 DA QUADRA 5718 com o azimute de 306°07'14" e a distância de 5,07 m até o marco '110' (E=337.062,154 m e N=7.003.172,557 m); Daí segue por linha seca confrontando com LOTE 25 DA QUADRA 5718 com a distância de 9,63 m até o marco '108' (E=337.068,629 m e N=7.003.179,683 m); Daí segue por linha seca confrontando com PARTE DO LOTE 24 DA QUADRA 5718 com a distância de 4,51 m até o marco '107' (E=337.071,785 m e N=7.003.182,898 m); Daí segue por linha seca confrontando com LOTE 05 DA QUADRA 5718 com o azimute de 130°14'35" e a distância de 29,13 m até o marco '71' (E=337.094,017 m e N=7.003.164,082 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Meridiano Central 51° WGr e encontram-se representadas no sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000.

PROPRIETÁRIA: RIALEX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.235.468/0001-19, com sede na Rua Marechal José B. Bormann, nº 270 - E, Centro, no Município de Chapecó/SC, CEP 89802-120.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 146.206, Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Protocolo nº 412.224, de 20 de abril de 2023 (artigo 648, §2º, do CNCGJ/SC). Emolumentos: R\$ 10,27. FRJ R\$2,33 (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%). ISS R\$0,41. Total: R\$ 13,01.

Dou fé. EG. Chapecó/SC, 09 de agosto de 2023.

A Escrevente Substituta Lilliane Cella Riboli Lilliane Cella Riboli.

AV.1 - 159.896: **PRAZO DE EXECUÇÃO:** Protocolo nº 412.224, de 20 de abril de 2023 (artigo 648, §2º, do CNCGJ/SC).

Conforme R.5 da matrícula nº 146.206 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, todas as obras especificadas e constantes no projeto do "LOTEAMENTO GARDENS" terão o prazo de conclusão de dois (02) anos, prorrogáveis por mais dois (02) anos, de acordo com o disposto no art. 225 da Lei Complementar n. 541/2014.

Dou fé. EG. Chapecó/SC, 10 de agosto de 2023. Selo: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: GVL81940-D7M0. A Escrevente Substituta Lilliane Cella Riboli Lilliane Cella Riboli.

AV.2 - 159.896: **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS:** Protocolo nº 412.224, de 20 de abril de 2023 (artigo 648, §2º, do CNCGJ/SC).

Procede-se a esta averbação para constar o transporte das restrições urbanísticas constantes na AV.7 da matrícula nº 146.206 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, conforme segue:

"Capítulo 6 - Das Restrições de Uso e Ocupação do Lote: 6.1. O(s) promissário(s) comprador(es) afirma

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXT6H-JGEDK-3EM45-KSYGF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Selson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

159.896
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 159.896

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

159.896 - Continuação - AV.2

conhecimento que somente será fornecida autorização para construção sobre o imóvel objeto da cláusula primeira do presente, quando do pagamento de 45% (quarenta e cinco por cento) do valor total do imóvel, autorização esta que será fornecida pelo promitente vendedor em documento próprio e sob protocolo de recebimento do(s) promissário(s) comprador(es). Para os casos de financiamento bancário, será fornecida autorização com o fim específico de apresentação de projetos aprovados para a Instituição Financeira, perdendo a validade caso não ocorra a quitação desde instrumento pela modalidade de financiamento.

Parágrafo Primeiro: Ficando o(s) promissário(s) comprador(es) advertido(s) de que não é permitido o transporte e colocação de casas prontas de madeira no imóvel objeto do presente instrumento.

Parágrafo Segundo: É expressamente proibido utilizar total ou parcialmente, ainda que provisoriamente, imóvel que faça divisa, assim como transitar ou depositar sobre este, materiais de construção, entulhos, containers, etc., sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do presente contrato, assim como arcar com as custas para remoção do que estiver sobre o imóvel de terceiro.

Parágrafo Terceiro: Não é permitida a construção ou início de obras sem a licença Ambiental de Operação (LAO) e Termo de Recebimento do Empreendimento emitido pela Prefeitura Municipal, devido a conclusão das obras."

Dou fé. EG. Chapecó/SC, 10 de agosto de 2023. Selo: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: GVL81929-R8UH. A Escrevente Substituta Lilliane Cella Riboli Lilliane Cella Riboli.

AV.3 - 159.896: ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA: Protocolo nº 419.788, de 28 de setembro de 2023.

De acordo com 6ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, Protocolo e Justificação de Cisão (Parcial) do Patrimônio, e Laudo de Avaliação, todos datados de 24/08/2023, registrados na JUCESC sob o nº 20238107833, em 12/09/2023 e 7ª Alteração e Consolidação de Contrato Social datada de 24/08/2023, registrada na JUCESC sob nº 20238069710, em 06/09/2023, juntamente com o Formulário de Numeração Predial, emitido em 24/10/2023 pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes - SEDES do Município de Chapecó/SC, com base no art. 688, § 2º e § 6º, do CNCGJ/SC, c/c art. 176, II, 3, alínea "b", da Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar as seguintes informações:

a) Endereço do imóvel: Rua M, nº 158-E, Loteamento Gardens, Bairro Jardins, no Município e Comarca de Chapecó/SC;

b) Cadastro imobiliário: 152489.

Dou fé. EG. Chapecó/SC, 10 de novembro de 2023. Emolumentos: R\$ 108,82. FRJ: R\$ 24,73 (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%). ISS: R\$ 4,35. Selo: R\$ 0,00. Total: R\$ 137,90. Selo de fiscalização: GYC73196-6M9E. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis Cleberton Oliveira dos Reis.

R.4 - 159.896: CISÃO: Protocolo nº 419.788 de 28 de setembro de 2023.

De acordo com 6ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, Protocolo e Justificação de Cisão (Parcial) do Patrimônio, e Laudo de Avaliação, todos de Gleba I Agropecuária e Agricultura Ltda, datados de 24/08/2023,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXT6H-JGEDK-3EM45-KSYGF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

159.896

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

159.896

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA:

2

registrados na JUCESC sob o nº 20238107833, em 12/09/2023 e 7ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de Rialex - Empreendimentos Imobiliários Ltda datada de 24/08/2023, registrada na JUCESC sob nº 20238069710, em 06/09/2023, a proprietária RIALEX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.235.468/0001-19, com sede na Rua Marechal José B. Bormann, nº 270 - E, Centro, no Município de Chapecó/SC, CEP 89802-120, **confere o imóvel objeto da presente matrícula**, pelo valor de R\$ 75,59 (setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), impugnado pelo Município de Chapecó/SC para R\$ 7.333,43 (sete mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e três centavos) e declarado pelas partes em R\$ 191.010,00 (cento e noventa e um mil e dez reais), a **título de Cisão, à GLEBA I AGROPECUÁRIA E AGRICULTURA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 17.916.870/0001-08, com sede na Rua Marechal Jose B. Bormann, nº 270-E, Centro, no Município de Chapecó/SC, CEP: 89802-120. Cadastro imobiliário: 152489. ITBI guia nº 7282/2023. Certidões de Débitos Federais e Dívida Ativa da União arquivadas neste Ofício. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Dou fé. EG. Chapecó/SC, 13 de novembro de 2023. Emolumentos: R\$ 1.834,22. FRJ: R\$ 416,91 (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%). ISS: R\$ 73,37. Selo: R\$ 0,00. Total: R\$ 2.324,50. Selo de fiscalização: GYC73413-SOWR. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis.

AV.5 - 159.896: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 441.421 de 20 de fevereiro de 2025.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário - Crédito Pessoal, nº 237/0584/25022025, datado 20/02/2025, juntamente com a Certidão de Numeração Predial, emitida em 20/02/2025 pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes - SEDES do Município de Chapecó/SC, com base no art. 701, II, "b", e § 3º, II, do CNCGFE/SC c/c o art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei n. 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar as seguintes informações:

a) **Atualização de confrontação:** a Rua "M", passou a ser denominada Rua Norma Wojahn Mombelli, conforme Lei Ordinária n. 8.081, de 16 de maio de 2024, do Município de Chapecó/SC;

b) **Endereço do imóvel:** Rua Norma Wojahn Mombelli, n. 158-E, Bairro Jardins, no Município e Comarca de Chapecó/SC;

c) **Cadastro imobiliário:** 152489.

Dou fé. GMS. Chapecó/SC, 20 de fevereiro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10, FRJ: R\$ 27,07 (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%). ISS: R\$ 4,76. Total: R\$ 150,93. Selo de fiscalização: HKH34448-4KQA. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto.

R.6 - 159.896: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 441.421 de 20 de fevereiro de 2025.

De acordo com Cédula de Crédito Bancário - Crédito Pessoal, nº 237/0584/25022025, datado 20/02/2025, tem-se:

EMITENTE/DEVEDOR: ALEXANDRE LUNARDI, brasileiro, nascido em 09/05/1964, CPF nº 492.257.909-53,

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXT6H-JGEDK-3EM45-KSYGF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

159.896

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 159.896

- Continuação - 1º Ofício de Registro de Imóveis CNM: 107599.2.0159896-91

FICHA: 02 V

casado com ANAJARA GRANDO ALMEIDA LUNARDI, brasileira, nascida em 14/11/1975, CPF nº 017.080.059-86, residentes e domiciliados na Avenida Porto Alegre, nº 581-E, apartamento n. 1601, Centro, no Município de Chapecó/SC, CEP 89814-100, com interveniência da garantidora fiduciante GLEBA I AGROPECUÁRIA E AGRICULTURA LTDA, CNPJ nº 17.916.870/0001-08, com sede na Rua Marechal José B. Bormann, nº 270-E, Centro, no Município de Chapecó/SC, ALIENA em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, no Município de Osasco/SP.

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: valor de avaliação: R\$ 422.000,00; valor do crédito: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais); prazo da operação: 60 meses; data da liberação do crédito: 25/02/2025; encargos prefixados: taxa de juros efetiva: 1,59% a.m.; 20,84% a.a.; regime: prefixação; period. capitalização: diária; valor do IOF: 24435,18; quantidade de parcelas: 60; vencimento da 1ª parcela: 25/03/2025; vencimento da última parcela: 25/02/2030; seguro proteção financeira: não; tributos: R\$ 24.435,18; 3,49%; total: R\$ 24.435,18; 3,49%; custo efetivo total - CET: 1,74% a.m.; 23,07% a.a.; valor total devido do empréstimo no ato da contratação: R\$ 724.435,18 (setecentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e dezoito centavos); valor liberado: R\$ 700.000,00; local de emissão e praça de pagamento: Chapecó/SC. As demais cláusulas e condições constam no título.

Cadastro imobiliário: 152489.

Dou fé. GMS. Chapecó/SC, 20 de fevereiro de 2025. Emolumentos: R\$ 2.257,50, FRJ: R\$ 513,12 (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%). ISS: R\$ 90,30. Total: R\$ 2.860,92. Selo de fiscalização: HKH34449-4X5Z. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto

AV.7 - 159.896: **CONCLUSÃO DAS OBRAS:** Protocolo nº 453.308 de 13 de janeiro de 2026.

Conforme AV.11 da matrícula nº 146.206 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício, procede-se a esta averbação para constar a CONCLUSÃO DAS OBRAS do "LOTEAMENTO GARDENS".

Dou fé. Chapecó/SC, 20 de janeiro de 2026. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HSZ56390-FQED. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis

AV.8 - 159.896: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 458.936 de 25 de junho de 2026.

De acordo com o art. 440-AQ, § 2º, "a", e art. 440-AV, parágrafo único, ambos do Provimento 195, do CNJ, procede-se a esta averbação para constar a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo CEP nº 89.800-000.

Dou fé. Chapecó/SC, 15 de julho de 2026. Emolumentos: Não incidentes. Selo de fiscalização: HXD46567-WA5S. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto Arcari

AV.9 - 159.896: **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Protocolo nº 458.936 de 25 de junho de 2026.

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXT6H-JGEDK-3EM45-KSYGF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Bruno Grossi Faria
Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

159.896

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

159.896

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0159896-91

FICHA: 03

De acordo com Requerimento para Averbação da Consolidação da Propriedade, datado de 22/05/2026, emitido pelo credor fiduciário Banco Bradesco S.A, abaixo qualificado, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 c/c art. 889 do CNCGFE/SC, em face dos devedores fiduciários: Alexandre Lunardi, Anajara Grando Almeida Lunardi e Gleba I Agropecuária e Agricultura Ltda, qualificados no R.6, sendo notificados em 28/04/2026, conforme Protocolo nº 149722 e Registro nº 145031, do Livro B-828, à fl. 146, pelo Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Município e Comarca de Chapecó/SC, e sem que houvesse purgação da mora, nestes moldes certificado junto à Certidão nº 885/2026, datada de 21/05/2026, deste Ofício; assim fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula ao credor fiduciário: **BANCO BRADESCO S.A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, CEP 06.029-900.

Valor do imóvel: R\$ 422.000,00 (quatrocentos e vinte e dois mil reais).

Cadastro imobiliário: 152489. (ITBI: 4726/2026 - Pago em 17/06/2026 - R\$ 8.440,00). A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Dou fé. Chapecó/SC, 15 de julho de 2026. Emolumentos: R\$ 1.019,93, FRJ: R\$ 231,83 (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%). ISS: R\$ 40,80. Total: R\$ 1.292,56. Selo de fiscalização: HXD46568-G7NZ. A Escrevente Substituta Aline Carla Reginatto Arcari.

R - Registro

AV - Averbação





Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 159.896.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 9

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 159.896 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

**Ressalve-se que se encontra vinculado a esta matrícula o seguinte protocolo:
462.340 de 22/09/2026.**

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 24 de setembro de 2026

Gustavo Gabriel De Moura Zuanazzi - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 27,56
ISS: R\$ 1,10 FRJ: R\$ 6,26 Total: R\$ 34,92



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HZB32141-FZTB
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

A presente certidão tem **validade de 30 dias** a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXT6H-JGEDK-3EM45-KSYGF>