



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 5348

Coronel Freitas, SC, 01 de Fevereiro de 2023.

Código Nacional da Matrícula nº 15022.2.0005348-46

Imóvel: Box de Garagem nº 02, localizado no subsolo do edifício "Bel Fiori", situado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Bairro Centro, no município de Coronel Freitas, SC, CEP: 89840-000.
CONFRONTAÇÕES DA UNIDADE: ao Norte com o box nº 03, ao Sul com o box nº 01, ao Leste com circulação de carros, ao Oeste com o lote de divisa 3A. **ÁREAS DA UNIDADE:** área privativa do box: 22,10m²; área comum de: 3,53m²; totalizando uma área de 25,63m² (vinte e cinco metros e sessenta e três decímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal no terreno: 0,0030 e coeficiente de proporcionalidade de 2,9945m². Será edificado sobre o lote urbano nº 09, Quadra nº 68, série "K", com a área de 1.000,00m², situado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Bairro Centro, no município de Coronel Freitas, SC, CEP: 89840-000, 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.1-5348 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: GRB75107-F517. Oficial Registradora Interina Josiane de Oliveira.

AV.2-5.348. 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 -

Continua na Página 2



Valide aqui
este documento

Continuação da Matrícula nº 5.348

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005348-04

República Federativa do Brasil

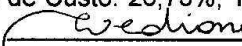
Estado de Santa Catarina

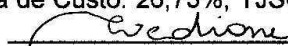
Comarca e Município de Coronel Freitas, Municípios de Águas Frias, Jardinópolis e União do Oeste

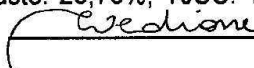
Livro Nº 2

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 as seguintes características: "BOX 02 do Edifício Bel Fiori, localizado na Rua Almirante Barroso, nº 276, Centro, no Município de Coronel Freitas/SC, situado no 1º pavimento, subsolo, com a área privativa de 11,04m², área comum de 2,25615m², área total de 13,29615m² com coeficiente de proporcionalidade de 0,00217m² e fração ideal de terreno de 0,00217 sobre a área total, confrontando, ao Norte com o Box 04, ao Sul com Box 01, a Leste com a circulação de veículos, a Oeste com o lote de divisa 03A". 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: HFO53884-ERW4 = R\$ 0,00. 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, 18 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficiala Registradora Substituta

AV.3-5.348. 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: HFO53885-UPOW = R\$ 0,00. 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, 18 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficial Registradora Substituta

AV.4-5.348. 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: HFO53886-O0RH = R\$ 144,63. 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, 18 de setembro de 2024. Lediane Chiodi  Oficial Registradora Substituta

Continua na Página 3



Continuação da Matrícula nº 5.348

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005348-04
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.: 2

AV.5-5.348. 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. 5162. 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:** HMW52625-6IRQ = R\$ 152,13. **Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ:** 22,73% (FUDESC: 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 *Katherine Scherer* Oficiala Registradora.

R.6-5.348. 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, EMOLUMENTOS E FRJ:** R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais). Consta 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. 5.348, 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 valor total de R\$ 1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três mil reais), operando, portanto, a

- Segue no Verso -

Continua na Página 4



Valide aqui
este documento

Continuação da Matrícula nº 5.348

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CNS 15.022-7) CNM - 150227.2.0005348-04

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

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 - 135/2025, no valor de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais), autenticação: 74CBF88589E5D94E3F2D02056401BBEC, pagos na Cooperativa Sicredi, aos 11/06/2025. **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\$ 252,75. FRJ: R\$ 57,45. ISS: R\$ 12,64. Selo: HMW52626-7HQF = R\$ 322,84. 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPSFB-EWVT7-VYD3S-C72W3>

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 5.348, 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 08:21:03.

- () 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%)



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
HTY51351-Z0SL
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

