



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
José Alceu Trajano - Oficial
Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal
Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000
E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 16.626, datada de 07 de outubro de 2020, conforme imagem abaixo:

CNM: 105742.2.0016626-04

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
LIVRO NÚMERO DOIS	REGISTRO GERAL	FICHA 01
MATRÍCULA NÚMERO 16.626		Data: 07/10/2020
IMÓVEL: O LOTE URBANO, sem benfeitorias, situado à Rua nove(09), lado ímpar, Balneário Bellatorres II, no município de Passo de Torres-SC, representado pelo lote nº seis(06) da quadra nº A-quatro(A-04), com a área de 422,40m² (quatrocentos e vinte e dois metros e quarenta decímetros quadrados), no quarteirão formado pelas Ruas: nove(09), Estrada Municipal, Área de Reserva Técnica e terras de terceiros, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE AO NORTE, na extensão de 12,00 metros, com a Rua nove(09); FUNDOS AO SUL, na extensão de 12,00 metros, com terras de terceiros; AO LESTE, na extensão de 35,20 metros, com o lote número cinco(05), da mesma quadra; AO OESTE, na extensão de 35,20 metros, com o lote número sete(07), da mesma quadra; distando 63,00 metros da Estrada Municipal, ao Leste. <u>Inscrição Imobiliária nº 018.00A4.006.049.000.</u> PROPRIETÁRIO: ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS RAZÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 88.829.049/0001-00, com sede na Avenida Júlio de Castilhos, nº 1135, na cidade de Caxias do Sul-RS, a área ideal de 126,72m²; e C.M. INFORMÁTICA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.347.499/0001-21, com sede em Rua Rafael Rossi, nº 251, na cidade de Caxias do Sul-RS, a área ideal de 295,68m². REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 62.293 do Ofício de Sombrio-SC. José Alceu Trajano, O Oficial:		
R-1-16.626.- DOAÇÃO: Nos termos da Escritura Pública de Doação de Bem Imóvel Urbano livro nº 175, às folhas nº 161 à 173, em data de 09/01/2020, pela Escrevente Autorizada Joelma Bedinote Martins Generoso, e Escritura Pública de Retificação livro nº 176, às folhas nº 029 à 030, em data de 31/01/2020, pelo Substituto Legal Rafael Arthur Boaventura Benitez, ambas lavradas na Escritania de Paz do Município de São João do Sul, Comarca de Santa Rosa do Sul-SC, C.M. INFORMÁTICA LTDA, com sede em Rua Rafael Rossi, nº 251, sala B, Nossa Senhora de Lurdes, na cidade de Caxias do Sul-RS, neste ato representada por Celeste Carlos Mandelli, CPF 060.389.640-53, RG 4026584104 SJS-RS, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, residente e domiciliado na Rua Tarquínio Zambelli, nº 226, Sagrada Família, na cidade de Caxias do Sul-RS; e ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS RAZÃO LTDA, com sede na Avenida Júlio de Castilhos, nº 1135, Centro, na cidade de Caxias do Sul-RS, neste ato representada por Pedro Ari Biffi, CPF 038.585.960-00, RG 4029301464-SSP-PC-RS, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Pinheiro Machado, nº 1340, apto 301, Centro, na cidade de Caxias do Sul-RS, ambas anteriormente qualificadas, neste ato representadas por seu procurador Rodrigo Haas Fulcher, CPF 618.365.830-87, RG 1054774789-SSP-PC-RS, CNH 02328020187-Detran-RS, brasileiro, casado, administrador de empresas, residentes e domiciliados na Rua Luiz Pizzamiglio, nº 91, apto. 202, Panazzolo, na cidade de Caxias do Sul-RS, conforme procuração pública lavrada no Tabelionato de Notas de Galópolis, Caxias do Sul-RS, livro nº 79-P, à folha nº 105, sob o nº 4.798=282/19 de ordem, em data de 13/11/2019, doaram o imóvel acima descrito à SOCIEDADE AMIGOS BALNEÁRIO BELLATORRES (SABB), pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 76.853.845/0001-91, com sede na Avenida Beira Mar, nº 1346, Bellatorres, na cidade de Passo de Torres-SC, neste ato representada por Roberto Chaves Pereira, CPF 320.903.070-72, RG 7016574357-SSP-PC-RS, CNH 02119710282-Detran-		

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL

José Alceu Trajano - Oficial

Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal

Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000

E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 16.626

FICHA 1V

RS, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 1234, apto 301, Exposição, na cidade de Caxias do Sul-RS. Que para efeitos fiscais atribuíram o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), sendo que a doação ora requerida é feita pelo valor de R\$7.000,00 (sete mil reais). Foram apresentadas e arquivadas naquela Escritania o recolhimento da Guia da DIEF-ITCMD nº 190920006011906 e 190920006014174, as Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitidas pela Receita Federal do Brasil, código de controle 9266.B1CC.2986.C728, válida até 06/07/2020 e código de controle 0E26.E28E.4F2D.F918, válida até 09/06/2020, e a guia de recolhimento do Fundo de Reaparelhamento Judicial - FRJ, no valor de R\$1.560,00, através do boleto bancário nosso número 28346670003033981, referente também aos demais imóveis da presente Escritura. Inscrição Imobiliária nº 018.00A4.006.049.000. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 07 de Outubro de 2020. Protocolo nº 33.851 de 04/09/2020. Emol: R\$441,80 + Selo R\$ 2,80 = R\$443,80. José Alceu Trajano, O Oficial: .Selo de fiscalização: FXX10497-QQH9

R-2-16.626.- PERMUTA: Nos termos da Escritura Pública de Permuta de Bens Imóveis lavrada na Escritania de Paz do Município de São João do Sul, Comarca de Santa Rosa do Sul-SC, no livro nº 175, às folhas nº 174 à 187, em data de 09/01/2020, pela Escrevente Autorizada Joelma Bedinote Martins **Generoso, SOCIEDADE AMIGOS BALNEÁRIO BELLATORRES (SABB)**, anteriormente qualificada, neste ato representada por Roberto Chaves Pereira, CPF 320.903.070-72, RG 7016574357-SSP-PC-RS, CNH 02119710282-Detran-RS, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 1234, apto 301, Exposição, na cidade de Caxias do Sul-RS, **transfere por permuta o imóvel acima descrito**, pelo valor de R\$7.000,00 (sete mil reais) sendo este avaliado pelas partes em R\$40.000,00 (quarenta mil reais), à **JULIO CESAR BALBINOT**, CPF 068.233.600-97, RG 8001517476-SSP-RS, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Marcílio Dias, nº 215, Exposição, na cidade de Caxias do Sul-RS, neste ato representado por seu procurador Victor Hugo Balbinot, CPF 804.883.400-63, RG 3075740021-SJS-II-RS, CNH 03637165526-Detran-RS, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Luiz Pazamiglio, nº 171, apto 903, Panazzolo, na cidade de Caxias do Sul-RS, conforme procuração pública lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Caxias-RS, livro nº 552, à folha nº 096, sob o nº 5.987 de ordem, em data de 30/01/2015, **a título de permuta com os imóveis objeto das matrículas nºs 10.031 e 16.643 à 16.648 deste Ofício**, conforme consta na presente Escritura. Foi apresentada e arquivada naquela Escritania as Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal do Brasil, válidas até 27/06/2020, código de controle 78AB.F7C3.822D.6DCC e ABB4.AAC6.B3EA.0D5F, a guia de recolhimento do Fundo de Reaparelhamento Judicial - FRJ no valor de R\$1.560,00, através do boleto bancário nosso número 28346670003034046 referente também aos demais imóveis da presente Escritura. Inscrição Imobiliária nº 018.00A4.006.049.000. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 07 de Outubro de 2020. Protocolo nº 33.850 de 04/09/2020. Emol: R\$441,80 + Selo R\$ 2,80 = R\$443,80. José Alceu Trajano, O Oficial: .Selo de fiscalização: FXX10560-LDVW

Av-3-16.626.- INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL. Nos termos do Artigo nº 176, § 1º, inciso II, 3, letra b, da Lei 6.015/73, e requerimento da parte interessada no corpo da Escritura Pública lavrada na Escritania de Paz do Município de São João do Sul, Comarca de Santa Rosa do Sul-SC, no livro nº 250, às folhas nº 118 à 121, em data de 08/04/2024, **procede a presente averbação para constar que o imóvel**

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
José Alceu Trajano - Oficial
Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal
Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000
E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
LIVRO NÚMERO DOIS	REGISTRO GERAL	FICHA 02
MATRÍCULA Nº 16.626		Data: 07/10/2020 CNM: 105742.2.0016626-04
objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul-SC, com o Cadastro n.º 10404 e Inscrição Imobiliária n.º 1.04.1261.0221.001, conforme certidão arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 10 de maio de 2024. Protocolo nº 48.402 de 08/04/2024. Emolumentos: R\$ 113,24 ISS R\$ 5,66 - FRJ: R\$ 25,73. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 144,63. Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado: _____ Selo de fiscalização: HCR88174-WJPK		
Av-4-16.626.- QUALIFICAÇÃO. Nos termos do requerimento da parte interessada no corpo da Escritura Pública lavrada na Escrivania de Paz do Município de São João do Sul-SC, Comarca de Santa Rosa do Sul-SC, no livro n.º 250, às folhas n.º 118 à 121, em data de 08/04/2024, procedo a presente averbação para constar que o proprietário Senhor Julio Cesar Balbinot, nascido em 17/08/1947, é residente e domiciliado na Rua Pio XII, n.º 700, bairro Pio X, no município de Caxias do Sul-RS, conforme consta na presente Escritura. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 10 de maio de 2024. Protocolo nº 48.402 de 08/04/2024. Emolumentos: R\$ 113,24 ISS R\$ 5,66 - FRJ: R\$ 25,73. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 144,63. Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado: _____ Selo de fiscalização: HCR88175-R6PG		
R-5-16.626.- COMPRA E VENDA. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na Escrivania de Paz do Município de São João do Sul, Comarca de Santa Rosa do Sul-SC, no livro n.º 250, às folhas n.º 118 à 121, em data de 08/04/2024, pelo Escrevente Autorizado Eduardo Bristot de Matos, JULIO CESAR BALBINOT, anteriormente qualificado, declarou não viver em união estável, vendeu o imóvel acima descrito, pelo valor de R\$90.640,00 (noventa mil, seiscentos e quarenta reais), a NILTON GARCIA ROLA, CPF n.º 443.537.310-68, nascido em 21/02/1963, aposentado, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, com ROSELI SUZIN, CPF n.º 443.537.310-68, nascida em 03/02/1965, aposentada, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Levino Dal Bosco, n.º 124, bairro São Virgílio, no município de Caxias do Sul-RS. Cadastro n.º 10404 e Inscrição Imobiliária n.º 1.04.1261.0221.001. Foi declarado pelas partes que o valor de mercado do imóvel retro descrito é de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais). O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 10 de maio de 2024. Protocolo nº 48.402 de 08/04/2024. Emolumentos: R\$ 1.209,10 ISS R\$ 60,46 - FRJ: R\$ 274,82. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 1.544,38. Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado: _____ Selo de fiscalização: HCR88176-9Z9F		
Av-6-16.626.- AVERBAÇÃO. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, instruído com cópia autenticada da Carteira Nacional de Habilitação, procedo a presente retificação de Ofício para constar que o CPF correto do proprietário Senhor Nilton Garcia Rola é: 392.874.750-91; e não como constou anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 03 de outubro de 2024. Protocolo nº 50.322 de 12/09/2024. Emolumentos: Nihil. Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado: _____ Selo de fiscalização: HGR20299-EGJ2		
R-7-16.626.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - n.º		

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
José Alceu Trajano - Oficial
Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal
Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000
E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 16.626

02v

2024140510, emitida no município de Caxias do Sul-RS, em data de 10/09/2024, no Valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), pelos **EMITENTES/DEVEDORES/GARANTIDORES FIDUCIANTES: NILTON GARCIA ROLA**, e sua esposa **ROSELI SUZIN**, residentes e domiciliados na Rua Tubarão, s/nº, Balneário Bellatorres, no município de Passo de Torres-SC, anteriormente qualificados; tendo como **CREDORA: UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.286.361/0001-09, com sede na Rua Souza Naves, nº 279, bairro Centro, no município de Toledo-PR; **que os Emitentes/Devedores/Garantidores Fiduciantes oferecem o imóvel acima descrito de sua propriedade, com a área de 422,40m²**. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA:** Prazo: 120 (cento e vinte) meses. **Taxa de Juros:** Juros remuneratórios de 0,60% de juros ao mês, equivalente a 7,44% ao ano, mais a atualização monetária pela variação da taxa média diária do Certificado de Depósito Intercambiário (CDI), calculados pelo método de sistema de juros pré-fixados com capitalização mensal e com correção ajustada. **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 10/12/2024. **VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO:** 10/11/2034. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Toledo-PR **As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de 23 cláusulas.** O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 03 de outubro de 2024. Protocolo nº 50.322 de 12/09/2024. Emolumentos: R\$ 1.209,10 ISS R\$ 60,46 - FRJ: R\$ 274,82. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 1.544,38. Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado: _____ Selo de fiscalização: HGR20300-8KYF

Av-8-16.626.- AVERBAÇÃO. Conforme permissivo contido no Art. 653, §4º, do CNCGE-SC, os próximos atos junto a presente matrícula serão escriturados exclusivamente em meio eletrônico. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 03 de agosto de 2026. Protocolo nº 57.933 de 28/07/2026. Emolumentos: Sem incidência - ISS: Sem incidência - FRJ: Sem incidência. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: Sem incidência. Assinado digitalmente por Matheus da Silva Alexandre, Escrevente Autorizado. Selo de fiscalização: HXW41817-O1U7

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
José Alceu Trajano - Oficial
Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal
Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000
E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

FICHA 01

MATRÍCULA Nº 16.626

Data: 07/10/2020

CNM: 105742.2.0016626-04

Av-9-16.626.- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora **UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO**, datado de 11/06/2026, instruído com a prova da intimação por inadimplemento dos Devedores/Fiduciários, os Senhores NILTON GARCIA ROLA e sua esposa ROSELI SUZIN, anteriormente qualificados; com a certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e, com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, no valor de R\$10.927,52 (dez mil, novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos), conforme guia informativa de pagamento, fica **AVERBADA A CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula à favor do Credor no R-7 acima, à **UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO**, anteriormente qualificada. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa do Sul-SC, 03 de agosto de 2026. Protocolo nº 57.933 de 28/07/2026. Emolumentos: R\$ 465,97 ISS R\$ 23,30 - FRJ: R\$ 105,91. (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressarc. de atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Total: R\$ 595,18. Assinado digitalmente por Matheus da Silva Alexandre, Escrevente Autorizado. Selo de fiscalização: HXW41819-QX58

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA DO SUL
José Alceu Trajano - Oficial
Emanuela Coelho Pereira - Subst. Legal
Avenida Damasio Peres, nº 295 - Centro - Fone: (48) 3534-2438 - CEP 88965-000
E-mail: registrosantarosa@hotmail.com - CNPJ nº 06.195.224/0001-82

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 16.626.

O referido é verdade e dou fé.

Santa Rosa do Sul-SC, 03/08/2026 às 15:18:20

Matheus da Silva Alexandre - Escrevente Autorizado

Emolumentos:	R\$	0,00
FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00

****Validade: 30 dias****

Documento assinado digitalmente por MATHEUS DA SILVA ALEXANDRE

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%)



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9P45W-XAJ9K-K4XUJ-RN5E5>