



Valide aqui  
este documento

## OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de 12

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097519.2.0027970-08



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

#### LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 30 de Agosto de 2011

FLS  
1

MATRÍCULA  
27.970

IMÓVEL: HOTEL, do Condomínio "COMERCIAL JÚLIO CHAULET", situado à Rua Augusto Zatti, nº 160, com área real total de 1.045,00m<sup>2</sup>, área real privativa de 1.030,46m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 14,54m<sup>2</sup>, ao qual corresponde a fração ideal de 0,5384 do terreno. Ocupa o pavimento térreo, excetuando-se as áreas das Lojas 01, 02, 03, com acesso exclusivo pela Rua Augusto Zatti, nº 160 e integralmente o 1º e o 2º pavimento da edificação. Os terraços, existentes sobre a Loja 01, são de propriedade e utilização exclusiva do Hotel. O terreno onde assenta a construção possui a área de quinhentos e sessenta e dois metros e cinqüenta decímetros quadrados (562,50m<sup>2</sup>), situado na zona urbana desta cidade, bairro Centro, medindo doze metros e cinqüenta centímetros (12,50m) frente, a Oeste, com a Avenida Borges de Medeiros; tendo a largura de doze metros e cinqüenta centímetros (12,50m) nos fundos, a Leste, onde entesta com terreno que é ou foi de Sadi Nejar; dividindo-se por um lado, na extensão de quarenta e cinco metros (45,00m) da frente aos fundos, ao Sul, com terreno que é ou foi de Sadi Nejar; e, pelo outro lado, na extensão de quarenta e cinco metros (45,00m) da frente aos fundos, com o alinhamento da Rua Augusto Zatti; situado na esquina da Avenida Borges de Medeiros com a Rua Augusto Zatti; localizado dentro do quarteirão formado pela Avenida Borges de Medeiros e Ruas Augusto Zatti, Garibaldi e Madre Verônica.- PROPRIETÁRIA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.633.987/0001-35, com sede na Rua Augusto Zatti, nº 160, Sala 01, Bairro Centro, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matr. 25.351, AV.4, R.5 e R.7/25.351, Lº 02, Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.-

PROTOCOLO: 48.247, de 26/08/2011.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Natanael Valzenir Menezes .E: R\$ 11,60. JLS.-

Selo: 0250.02.1000002.05650 R\$ 0,30

AV.1-27.970, de 30 de Agosto de 2011.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.-

CERTIFICO QUE, a Convenção de Condomínio do Edifício "COMERCIAL JÚLIO CHAULET", encontra-se registrada neste Ofício sob nº 11.997, fls. 01, Lº 03-Auxiliar, em 30 de agosto de 2.011. Dou fé.-

PROTOCOLO: Nº 48.247 de 26/08/2011.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Natanael Valzenir Menezes .E: R\$ 20,70. JLS.-

Selo: 0250.03.0900004.10182 R\$ 0,40

R.2-27.970, de 17 de Maio de 2012.

ÔNUS: Hipoteca.-

DEVEDORA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula.-

CREDORA: LILIA HELENA DE MATTOS MORAIS, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/RS sob nº 68.217 e no CPF sob nº 350.462.870-72, portadora da RG nº 3016043584-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Antonio Parreiras, nº 190, apartamento 901, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre/RS.-

GARANTIDOR: JULIO FERREIRA CHAULET, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Continua na Próxima Página



Valida aqui  
este documento

Página 2 de 12

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 17 de Maio de 2012

FLS  
1v

MATRÍCULA  
27.970

RG nº 1073122846-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 004.883.160-30, residente e domiciliado nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Investimento com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 50 de Contratos, às fls. 176v, sob nº 7.070/179, aos 26 de abril de 2.012.-

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).-

OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Para os efeitos do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 3.965.009,08 (três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, nove reais e oito centavos).-

CONDIÇÕES: A Investidora Lilia Helena de Mattos Moraes, segura no referido instrumento aporta o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na empresa Investida JRC Hotéis e Turismo Ltda., de forma a viabilizar a realização de obras e melhorias para operacionalizar o projeto Hotel L'Atelier pela Empresa Investida. A Investidora realiza o aporte em pecúnia, já creditados em favor da Empresa Investida que, da data da assinatura da escritura declara a estar em posse do valor integral para os fins destinados no objeto. O sócio e administrador da Empresa Investida, Júlio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a Empresa Investida, à Investidora, a rentabilidade mínima bruta de 20% (vinte por cento) ao ano sobre o capital investido, independentemente de o empreendimento operar com lucro, durante cinco (5) anos. O valor decorrente da rentabilidade contratada será disponibilizado mensalmente ao investidor, a partir do quinto dia útil de cada mês, cuja retirada ficará a critério do investidor, restando aplicado na operação da Empresa Investida em caso de eventual postergação de retirada. A data base para o início da entrega da rentabilidade mensal, ou seja, o valor correspondente a 1/12 dos 20% é 01/06/2012. A não disponibilização do valor correspondente no prazo estabelecido, implica em multa diária de 1% sobre o valor da parcela, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. O atraso em seis parcelas alternadas ou seis consecutivas implica, além das penas da cláusula acima, o vencimento antecipado das demais e o direito de restituição do capital de forma antecipada. Ainda, o sócio e administrador da Empresa Investida, Júlio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a Empresa Investida, à Investidora 6,75% sobre o lucro líquido anual relativo ao Projeto Hotel L'Atelier, mediante comprovação via balanço, ao final de cada exercício, durante o período em que o valor ora investido permanecer no negócio. O prazo de manutenção mínima do investimento, salvo descumprimento do pagamento da rentabilidade, é de trinta e seis (36) meses, sendo que, findo o período a Investidora, terá o direito a reivindicar a restituição do valor investido. Em caso de retirada do investimento em prazo inferior ao estabelecido acima, é devida uma multa de 10% sobre o valor total do investimento, bem com perda do direito à rentabilidade mensal a partir da retirada do investimento. A partir do término de permanência mínima, a Investidora poderá mediante notificação formal, manifestar sua vontade junto à Empresa Investida, que está obrigada a disponibilizar a quantia para devolução no prazo de dez (10) dias contados da data da solicitação, sob pena de multa de 10% em caso de atraso, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página





Valida aqui  
este documento

Página 3 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 17 de Maio de 2012

FLS  
2

MATRÍCULA  
27.970

Escritura Pública de Investimento com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 50 de Contratos, às fls. 176v, sob nº 7.070/179, aos 26 de abril de 2.012.-

PROTOCOLO: Nº 49.792 de 27/04/2012.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *U* E: R\$ 2.209,30.- LL.  
Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.09.1100001.00544 R\$ 12,10

R.3-27.970, de 21 de Fevereiro de 2013.

ÔNUS: Hipoteca.-

INVESTIDA E HIPOTECANTE: JRC HÓTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula.-

INVESTIDORA: MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI, brasileira, viúva, empresária, CPF 424.764.610-91, RG 8005565109-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Pedro Chaves Barcelos, nº 1.065, apto 101, em Porto Alegre/RS.-

GARANTIDOR: JÚLIO FERREIRA CHAULET, já qualificado no R.2/27.970.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Investimento com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato de Notas local, Livro nº 51 de Contratos, às fls. 006/007, sob nº 7.096/006, aos 15 de maio de 2012.-

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 1.000.000,00.-

CONDIÇÕES: A Investidora, segura na referida escritura, aporta o valor de R\$ 1.000.000,00, na empresa investida, de forma a viabilizar a realização de obras e melhorias para operacionalizar o projetado Hotel L'Atelier pela empresa investida. Forma de Aporte do Investimento - A Investidora realiza a aporte em pecúnia, já creditados em favor da empresa investida que, na data da assinatura da referida escritura declara a estar em posse do valor integral para os fins destinados no objeto. Rentabilidade do Investimento - O Sócio e administrador da empresa investida, Julio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a empresa investida, à Investidora, a rentabilidade mínima bruta de 20% (vinte por cento) ao ano sobre o capital investido, independente de o empreendimento operar com lucro, durante cinco (05) anos. O valor decorrente da rentabilidade contratada será disponibilizado mensalmente ao investidor, a partir do quinto dia útil de cada mês, cuja retirada ficará a critério do investidor, restando aplicado na operação da empresa investida em caso de eventual postergação de retirada. A data base para o início da entrega da rentabilidade mensal, ou seja, o valor correspondente a 1/12 dos 20% é 01/06/2012. A não disponibilização do valor correspondente no prazo estabelecido, implica em multa diária de 1% sobre o valor da parcela, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. O atraso em seis parcelas alteradas ou seis consecutivas implica, além das penas da cláusula acima, o vencimento antecipado das demais e o direito de restituição do capital de forma antecipada. Ainda, o sócio e administrador da empresa investida, Julio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a empresa investida, à Investidora 6,75% sobre o lucro líquido anual relativo ao Projeto Hotel L'Atelier, mediante comprovação via balanço, ao final de cada exercício, durante o período em que o valor ora investido permanecer no negócio. Prazo mínimo do Investimento - O prazo de Manutenção mínimo do investimento, salvo descumprimento do pagamento da rentabilidade, é de trinta e seis (36) meses, sendo

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página - - - - -





Valide aqui  
este documento

Página 4 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CN: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 21 de Fevereiro de 2013

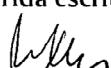
FLS  
2v

MATRÍCULA  
27.970

R

que, findo o período a Investidora, terá o direito a reivindicar a restituição do valor investido. Em caso de retirada do investimento em prazo inferior ao estabelecido acima, é devida uma multa de 10% sobre o valor total do investimento, bem com perda do direito à rentabilidade mensal a partir da retirada do investimento. Forma de Restituição do Investimento - A partir do término de permanência mínima, a Investidora poderá mediante notificação formal, manifestar sua vontade junto à empresa investida, que está obrigada a disponibilizar a quantia para devolução no prazo de dez (10) dias contados da data da solicitação, sob pena de multa de 10% em caso de atraso, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. Garantia hipotecária do Investimento - O capital investido é garantido pela Hipoteca gravada sobre o imóvel objeto desta matrícula. Que, a outorgante investida e hipotecante se obriga a bem administrar o imóvel hipotecado, e dele não dispor, gravar, ceder, transferir ou alienar a terceiros, de qualquer forma, sem expresso consentimento da outorgada investidora, bem como tê-lo sempre quites de impostos e taxas. Que, para os efeitos do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica o imóvel ora hipotecado, descrito e caracterizado nesta escritura, estimado em R\$ 3.965.009,08. Das disposições Finais - Qualquer tolerância de uma das partes, quanto à cobrança de multa e outras penalidades ou exigências no cumprimento de qualquer obrigação firmada no presente instrumento, não implica em renúncia do referido direito nem quitação de montantes devidos, não induzidos a novação, precedente ou alteração contratual, sendo aquele fato levado a conta de simples liberalidade. A Investidora está totalmente excluída de qualquer responsabilidade pelos negócios realizados pela empresa investida, por seus sócios, ou por outras empresas constituídas pelos sócios da empresa investida. Para quaisquer efeitos e finalidade previstas na referida escritura, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes poderão ser realizadas por meio escrito entregues pessoalmente contra recibo ou remetido pelo correio mediante aviso de recebimento, podendo ainda realizar-se por meio eletrônico (fac-símile e correio eletrônico), mediante comprovante de transmissão. A referida escritura é firmada em caráter irrevogável, irretratável obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS para submissão de qualquer divergência ao Poder Judiciário. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da referida escritura.-

PROTOCOLO: N° 51.880 de 01/02/2013.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:  .E: R\$ 2.358,00.- SL  
Natanael Valzenir Menezes

Selo: 0250.01.1100003.58443 R\$ 0,30

Selo: 0250.09.1100001.00981 R\$ 13,55

R.4-27.970, de 21 de Fevereiro de 2013.

ÔNUS: Hipoteca.-

INVESTIDA E HIPOTECANTE: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula.-

GARANTIDOR: JÚLIO FERREIRA CHAULET, já qualificado np R.2/27.970.-

INVESTIDORA: MARIA FLÁVIA SFFAIR, brasileira, casada, empresária, CPF 403.692.420-68, RG 7005564963-SSP/RS, residente e domiciliada na rua Pedro Chaves Barcelos, nº 981/201, em Porto Alegre/RS.-

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página - - - - -





Valide aqui  
este documento

Página 5 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 21 de Fevereiro de 2013

FLS

MATRÍCULA

3

27.970

*[Signature]*

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Investimento com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 51 de Contratos, às fls. 051/052, sob nº 7.146/056, aos 22 de junho de 2012.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 1.000.000,00.-

**CONDIÇÕES:** A Investidora, segura na referida escritura aporta o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na empresa Investida, de forma a viabilizar a realização de obras e melhorias para operacionalizar o projeto do Hotel L'Atelier para empresa investida. Forma de Aporte do Investimento - A Investidora realiza o aporte em pecúnia, creditados na data de 10/05/2012 da empresa investida que, na data da assinatura da referida escritura declara a estar em posse do valor integral para os fins destinados no objeto. Rentabilidade do Investimento - O sócio e administrador da empresa investida, Julio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a empresa investida, à Investidora, a rentabilidade mínima bruta de 20% (vinte por cento) ao ano sobre o capital investido, independentemente de o empreendimento operar com lucro, durante sete (7) anos. O valor decorrente da rentabilidade contratada será disponibilizado mensalmente ao investidor, no dia dez (10) de cada mês, cuja retirada ficará a critério do investidor, restando aplicado na operação da empresa investida em caso de eventual postergação de retirada. A data base para o início da entrega da rentabilidade mensal ou seja, o valor correspondente a 1/12 dos 20% é 10/06/2012. A não disponibilização do valor correspondente no prazo estabelecido, implica em multa diária de 1% sobre o valor da parcela, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. O atraso em seis parcelas alternadas ou seis consecutivas implica, além das penas da cláusula acima, o vencimento antecipado das demais e o direito de restituição do capital de forma antecipada. Em caráter excepcional, a Investidora poderá efetuar o pagamento integral das seis primeiras parcelas, correspondente aos vencimentos de junho a dezembro/2012, de uma só vez na data de 10/01/2013, juntamente com o pagamento da sétima parcela, que totalizará no valor de R\$ 125.960,51. Ainda, o sócio e administrador da empresa investida, Julio Ferreira Chaulet, garante de forma pessoal e solidária com a empresa investida, à Investidora 6,75% sobre o lucro líquido anual relativo ao Projeto Hotel L'Atelier, mediante comprovação via balanço, ao final de cada exercício, durante o período em que o valor ora investido permanecer no negócio. Prazo mínimo de Investimento - O prazo de manutenção mínimo do investimento, salvo descumprimento do pagamento da rentabilidade, é de trinta e seis (36) meses, sendo que, findo o período o Investidor, terá o direito a reivindicar a restituição do valor investido. Em caso de retirada do investimento em prazo inferior ao estabelecido acima, é devida uma multa de 10% sobre o valor total do investimento, bem com perda do direito à rentabilidade mensal a partir da retirada do investimento. Forma de Restituição do Investimento - A partir do término de permanência mínima, a Investidora poderá mediante notificação formal, manifestar sua vontade junto à empresa investida, que está obrigada a disponibilizar a quantia para devolução no prazo de dez (10) dias contados da data da solicitação, sob pena de multa de 10% em caso de atraso, independente de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M. Garantia Hipotecária do Investimento - O capital investido é garantido pela hipoteca, gravada sobre o imóvel objeto desta matrícula. Que, a outorgante investida e hipotecante se

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>



Valida aqui  
este documento

Página 6 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CN: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 21 de Fevereiro de 2013

FLS 3v MATRÍCULA 27.970

obriga a bem administrar o imóvel hipotecado, e dele não dispor, gravar, ceder, transferir ou alienar a terceiros, de qualquer forma, sem o expresso consentimento da outorgada investidora, bem como tê-lo sempre quites de impostos e taxas. Que para os efeitos do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica o imóvel ora hipotecado, estimado em R\$ 3.965.009,08. Das Disposições Finais - Qualquer tolerância de uma das partes, quanto à cobrança de multa e outras penalidades ou exigências no cumprimento de qualquer obrigação firmada na referida escritura, não implica em renúncia do referido direito nem quitação de montantes devidos, não induzindo a novação, precedente ou alteração contratual, sendo aquele fato levado a conta de simples liberalidade. o Investidor está totalmente excluído de qualquer responsabilidade pelos negócios realizados pela empresa investida, por seus sócios, ou por outras empresas constituídas pelos sócios da empresa investida. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas na referida escritura, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes poderão ser realizadas por meio escrito entregues pessoalmente contra recibo ou remetido pelo correio mediante aviso de recebimento, podendo ainda realizar-se por meio eletrônico (fac-símile e correio eletrônico), mediante comprovante de transmissão. A referida escritura é firmada em caráter irrevogável, irretratável obrigando as partes seus herdeiros e sucessores. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS para submissão de qualquer divergência ao Poder Judiciário. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da referida escritura.-

PROTOCOLO: Nº 51.881 de 01/02/2013.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

*Natanael Valzenir Menezes* .E: R\$ 2.358,00.- SL

Selo: 0250.01.1100003.58504 R\$ 0,30

Selo: 0250.09.1100001.00984 R\$ 13,55

R.5-27.970, de 21 de Fevereiro de 2013.

ÔNUS: Hipoteca.-

MUTUÁRIA e HIPOTECANTE: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula.-

GARANTIDOR: JÚLIO FERREIRA CHAULET, já qualificado no R.2/27.970.-

MUTUANTE: MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI, brasileira, viúva, empresária, CPF 424.764.610-91, RG 8005565109-SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Pedro Chaves Barcelos, nº 1.065, apto 101, em Porto Alegre/RS.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Mútuo Oneroso com Garantia Hipotecária, lavrada no Tabelionato de Notas local, no Livro nº 52 de Contratos, ás fls. 077/078, sob nº 7.388/074, aos 29 de janeiro de 2013.-

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 2.209.889,37.-

CONDIÇÕES: A outorgante Mutuante, através da escritura pública, empresa a título oneroso, em moeda corrente nacional, o valor de R\$ 2.209.889,37 (dois milhões, duzentos e nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais e trinta e sete centavos) à outorgante Mutuária e Hipotecante. Forma de Pagamento - A outorgada mutuante realiza o crédito em pecúnia, na data de 09/01/2013 em favor da outorgante mutuária e hipotecária que, na data da referida escritura declara estar posse do valor integral. Sobre a importância emprestada, ora

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página - - - - -





Valide aqui  
este documento

Página 7 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 21 de Fevereiro de 2013

FLS  
4

MATRÍCULA  
27.970

P

contratada, haverá incidência de juros remuneratórios de 1,66% (um vírgula sessenta e seis porcento) ao mês, capitalizados mês a mês. Prazo de vigência/Vencimento - O prazo de vigência do presente instrumento é de três (03) meses a contar de 09/01/2013. Qualquer prorrogação de prazo somente poderá ser ajustada mediante a manifestação expressa das partes, por mútuo consentimento. O pagamento do empréstimo ora contratado dar-se-á na data de vencimento da referida escritura, dia 09/04/2013, data em que a outorgante mutuária e hipotecante devolverá integralmente à outorgada mutuante a quantia emprestada, acrescida dos juros contratuais, que somados perfarão o montante de R\$ 2.321.778,83, sendo R\$ 2.209.889,37 do principal, e R\$ 111.889,46 dos juros ora contratados. Não ocorrendo o pagamento no prazo estabelecido, a outorgante mutuária e hipotecante ficará de imediato constituída em mora, independentemente de aviso ou outra medida extrajudicial ou judicial. Na falta de pagamento na data do vencimento, haverá incidência de multa de 10%, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M, calculados sobre o valor total devido, ou seja, calculados sobre o resultado da soma do valor principal com a aplicação dos juros contratuais. Garantia Hipotecária do Investimento - Em Garantia de todas as obrigações oriundas, derivadas ou conexas com a referida escritura, a outorgada mutuante recebe da outorgante mutuária e hipotecária em hipoteca, gravada sobre o imóvel objeto desta matrícula. A hipoteca ora constituída abrange, além do imóvel objeto desta matrícula com todas as construções, eventuais melhoramentos e acessões existentes, abrange as instalações e quaisquer outras benfeitorias averbadas ou não, ou que forem realizadas, mesmo as decorrentes de imobilizações por destinação, ficando convencionado que estas benfeitorias, inclusive equipamentos, não poderão ser retiradas, alteradas ou inutilizadas, sem consentimento prévio e expresso da outorgada mutuante, assegurando a esta o direito de exigir que a outorgante mutuária e hipotecante os façam averbar à margem do registro de imóveis para a especialização do direito real sobre os mesmos. A hipoteca recai sobre o valor total do imóvel, de tal forma que, em caso de inadimplemento do empréstimo ora contratado, a outorgada mutuante terá pleno direito de executar o valor total do imóvel. Que, outorgante mutuária e hipotecante se obriga a bem administrar o imóvel hipotecado, e dele não dispor, gravar, ceder, transferir ou alienar a terceiros, de qualquer forma, sem o expresso consentimento da outorgada mutuante, bem como tê-lo sempre quites de impostos e taxas. Obriga-se também a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, fazendo às suas expensas, reparos e obras necessárias para este fim, sendo vedada a demolição de edificações existente sem o prévio expresso consentimento da outorgada mutuante. Para a constatação de exato cumprimento desta cláusula, fica assegurado à outorgada mutuante a faculdade de, a qualquer tempo vistoriar o imóvel hipotecado. Que, para os efeitos do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica o imóvel ora hipotecado, estimado em R\$ 3.965.009,08, sendo que em caso da outorgada mutuante vir a lançar mão de qualquer procedimento judicial visando a recuperação de seu crédito, esse é o valor estimado pela outorgante mutuária e hipotecante para os fins previstos no art. 684 in fine, do CPC, dispensando a avaliação judicial, qualquer que seja a época do praceamento, ficando, todavia, reservado à outorgada mutuante o direito de pedir nova avaliação ou aceitar o valor acima mencionado.

CONTINUA NO VERSO

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>



Valida aqui  
este documento

Página 8 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CN: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 21 de Fevereiro de 2013

FLS  
4v

MATRÍCULA  
27.970

*R*

São motivos de vencimento antecipado da dívida e imediata execução da referida escritura, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, além dos casos previstos em lei: a) infringência de qualquer obrigação contratual; b) declaração de insolvência civil da outorgante mutuária e hipotecante; c) se a qualquer tempo for verificada a existência de débitos fiscais, trabalhistas ou previdenciários em nome da outorgante mutuária e hipotecante, que não tem sido informados à outorgada mutuante por ocasião da assinatura da escritura. d) pela falsidade de qualquer declaração por parte de outorgante mutuária e hipotecante; e) se incidir sobre o imóvel hipotecado penhora ou qualquer outra constrição judicial promovida pela outorgante mutuária e hipotecante ou por terceiros. Das disposições finais - Qualquer tolerância de uma das partes, quanto à cobrança de multa e outras penalidades ou exigências no comprimento de qualquer obrigação firmada na referida escritura, não implica em renúncia do referido direito nem quitação de montantes devidos, não induzido a novação, precedente ou alteração contratual, sendo aquele fato levado a conta de simples liberalidade. A outorgante mutuante está totalmente excluída de qualquer responsabilidade pelos negócios realizados pela outorgante mutuária e hipotecante, por seus sócios, ou por outras empresas constituídas pelos sócios da outorgante mutuária e hipotecante. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas na escritura, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes poderão ser realizadas por meio escrito, entregues pessoalmente contra recibo ou remetido pelo correio mediante aviso de recebimento, podendo ainda realizar-se por meio eletrônico (fac-símile e correio eletrônico), mediante comprovante de transmissão. A referida escritura é firmada em caráter irrevogável, irretratável obrigando as partes herdeiros e sucessores. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS para submissão de qualquer divergência ao Poder Judiciário. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da referida escritura.-

PROTOCOLO: N° 51.882 de 01/02/2013.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

*Natanael Valzenir Menezes*

E: R\$ 2.358,00.- SL

Selo: 0250.01.1100003.58554 R\$ 0,30

Selo: 0250.09.1100001.00987 R\$ 13,55

R.6-27.970, de 08 de Agosto de 2013.

**CESSÃO DE CRÉDITO**

CERTIFICO QUE, mediante Escritura Pública de Cessão de Crédito, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 53 de Contratos, às fls. 020, sob nº 7.543/022, aos 28 de junho de 2.013, em que compareceram, como Outorgantes Cedentes, MARIA FLÁVIA SFFAIR, já qualificada no R.4/27.970, e seu esposo, ROBERTO SFFAIR, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 8016016341-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 358.820.260-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS; como outorgada Cessionária, MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI, já qualificada no R.3/27.970; e, como Intervenientes Anuentes: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula; e, na qualidade de Garantidor, JÚLIO FERREIRA CHAULET, já qualificado no R.2/27.970; averbamos o seguinte: Os outorgantes CEDENTES

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Continua na Próxima Página - - - - -



Valide aqui  
este documento

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 08 de Agosto de 2013

— 5 —

— MATRÍCULA

através do referido instrumento público de cessão cedem e transferem à outorgada CESSONÁRIA todos os créditos e valores a receber, que lhe couberem advindos da Escritura Pública de Investimento com Garantia Hipotecária, constante do R.4/27.970, em que figuram como Outorgante Investida e Hipotecante, JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., como garantidor, JULIO MFERREIRA CHAULET, e como Outorgada Investidora, a ora cedente, MARIA FLÁVIA SFFAIR, cujo crédito aportado na empresa investida em data de 10/05/2012 era de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), cuja data-base para início da entrega e rentabilidade mensal era 10/06/2012. Ressalvando que os créditos equivalem a 100% (cem por cento) do principal, e que serão mantidas as correções monetárias, juros e demais encargos pactuados no instrumento originário. Agora, pela referida escritura e na melhor forma de direito, os outorgantes cedentes cedem e transferem à outorgada cessionária, todos os direitos creditários que possuem na escritura acima referida, atribuindo-se a esta cessão o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), transferindo-se à mesma cessionária o direito ao recebimento de correções monetárias e juros incidentes sobre o referido crédito e todos os direitos inerentes à execução da dívida, por falta de pagamento. Ademais, a CESSONÁRIA poderá em nome dos CEDENTES, estabelecer novas condições, acordar, firmar compromisso, requerer e renunciar créditos, transacionar e assinar todo e qualquer acordo com a outorgante investida e hipotecante, JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA. Assim tendo por feita a presente cessão e transferência, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, a fazê-la para sempre boa, firma e valiosa, a qualquer tempo, ficando à CESSONÁRIA sub-rogada nos referidos direitos, podendo reclamá-los para si, inclusive cedê-los a terceiros, sob sua responsabilidade, autorizada a habilitar no crédito referido. Este Instrumento de Cessão de Crédito é celebrado pelas partes em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores. E os CEDENTES renunciam, expressamente, em prol da cessionária o direito de arrependimento. Dou fé..

PROTOCOLO: N° 53.152 de 12/07/2013.-

Selo: 0250.09.1100001.01273 R\$ 13,55  
Selo: 0250.01.1100003.79449 R\$ 0,30

AV.7-27.970, de 18 de Setembro de 2013.

PENHORA

CERTIFICO QUE, mediante Certidão para Registro de Penhora, expedido pela 2ª Vara Judicial local, referente ao processo nº 101/1.13.0001049-0, datado de 04 de setembro de 2013, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que é Executado - JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA.; Exequente - JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA.; e Depositário - não consta, no valor de R\$ 599.727,67. Dou fé. -

PROTÓCOLO: Nº 53.660 de 12/09/2013 -

PROT. N. 33.300 DE 12/03/2013  
O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:   
E: R\$ 958,00.- SL

Natanael Valzenir Menezes



Valida aqui  
este documento

Página 10 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**

**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 13 de março de 2014

FLS  
5v

MATRÍCULA  
27.970

AV.8-27.970, de 13 de março de 2014.

**RETIFICAÇÃO.-**

CERTIFICO QUE, de acordo com a Certidão para Registro de Penhora, expedida pela 2ª Vara Judicial local, referente ao Processo nº 101/1.13.0001049-0, datado de 04 de setembro de 2013, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: que, o Exequente da Penhora, constante da AV.7/27.970, é DTS - DIVERSÃO - TECNOLOGIA - SERVIÇOS LTDA., CNPJ nº 02.348.784/0001-79 e não como constou. A presente averbação foi efetuada de ofício, ao amparo do art. 213, Ia da Lei 6.015/73. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 55018 de 12/03/2014.-

**EMOLUMENTOS:** NIHIL. Selo: NIHIL.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: \_\_\_\_\_

*Natanael Valzenir Menezes* LL

AV.9-27.970, de 11 de setembro de 2014.

**PENHORA.-**

CERTIFICO QUE, mediante Certidão de Penhora, expedido pela 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 001/1.13.0239640-5, datado de 01 de setembro de 2014, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que é EXECUTADA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula e JULIO FERREIRA CHAULET, CPF 004.883.160-30; EXEQUENTE: MARIA FLAVIA SFFAIR, CPF sob número 403.692.420-68; e, Depositário: o executado, no valor de R\$314.833,82, em 30/08/2013 (valor atualizado R\$ 341.185,41). Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 56359 de 10/09/2014.-

**EMOLUMENTOS:** R\$689,60. Selo: 0250.00.1300001.32728 - R\$13,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: \_\_\_\_\_

*Natanael Valzenir Menezes* SL

AV.10-27.970, de 06 de novembro de 2014.

**PENHORA.-**

CERTIFICO QUE, mediante Certidão de Penhora, expedido pela 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 001/1.13.0116944-8, datado de 03 de outubro de 2014, por ordem da Exma. Sra. Dra. Kétlin Carla Pasa Casagrande - Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que é DEVEDORA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula; CREDOR: LILIA HELENA DE MATTOS MORAIS, já qualificada no R.2-27.970; e, Depositário: o devedor, no valor de R\$1.083.700,00. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 56569 de 13/10/2014.-

**EMOLUMENTOS:** R\$1.277,70. Selo: 0250.00.1300001.38159 - R\$13,55.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: \_\_\_\_\_

*Natanael Valzenir Menezes* SL

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Continua na Próxima Página - - - - -



Valida aqui  
este documento

Página 11 de 12

Continuação da Página Anterior - - - - -

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 16 de janeiro de 2015

FLS  
6

MATRÍCULA  
27.970

AV.11-27.970, de 16 de janeiro de 2015.

**PENHORA.-**

CERTIFICO QUE, mediante Certidão de Penhora, expedido pela 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, referente ao processo nº 001/1.13.0244552-0, datado de 09 de dezembro de 2014, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que são EXECUTADA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.633.987/0001-35; EXEQUENTE: MARIA CLÁUDIA CIFALI VALENTINI, brasileira, separada, inscrita no CPF sob número 424.764.610-91, portadora do RG sob número 8005565109-RS; e, Depositário: Julio Ferreira Chaulet, no valor de R\$6.266.171,04. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 57118 de 22/12/2014.-

**EMOLUMENTOS:** R\$1.277,70. Selo: 0250.00.1300001.45507 - R\$13,55.-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Luiza Libardi. SL  
Luiza Libardi

AV.12-27.970, de 11 de setembro de 2015.

**PENHORA.-**

CERTIFICO QUE, mediante Mandado de Registro de Penhora, expedido pela 2ª Vara Judicial desta cidade, referente ao processo nº 101/1.14.0002401-9, datado de 07 de agosto de 2015, assinado pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que é EXECUTADO: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.633.987/0001-35; e, EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE GRAMADO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 88.847.082/0001-55; e, Depositário: Não Consta, no valor de R\$53.787,74. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 58922 de 14/08/2015.-

**EMOLUMENTOS:** R\$165,10. Selo: 0250.00.1300001.68527 - R\$8,10.-

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Luiza Libardi. DRMS  
Luiza Libardi

AV.13-27.970, de 28 de julho de 2017.

**PENHORA.-**

CERTIFICO QUE, mediante Termo de Redução de Bens à Penhora, expedido pela 2ª Vara Judicial local, referente ao processo nº 101/1.13.0002296-0, datado de 19 de junho de 2017, pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que são EXECUTADA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., já qualificada na matrícula; EXEQUENTE: DTS - DIVERSÃO TECNOLOGIA SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 02.348.784/0001-79, com sede na Rua José Antônio Aranha, 340, Bairro Três Figueiras, na cidade de Porto Alegre/RS; e DEPOSITÁRIO: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., no valor de R\$599.727,67. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 63616 de 10/07/2017.-

CONTINUA NO VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2Q8P-HAMMML-Q8LQD-6P7NE>

Continua na Próxima Página - - - - -



Valide aqui  
este documento

Página 12 de 12

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0027970-08



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

Gramado, 28 de julho de 2017

FLS

6v

MATRÍCULA  
27.970

**EMOLUMENTOS:** R\$1.210,70. Selo: 0250.00.1600002.31489 - R\$61,40.-  
A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *.....* MCR

Maira Cristina Rosa

AV.14-27.970, de 27 de fevereiro de 2018.

**PENHORA.**-

CERTIFICO QUE, mediante Mandado para Cumprimento de Precatória, expedido pela 1ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 101/1.17.0002687-4, datado de 10 de novembro de 2017, pelo Exmo. Sr. Dr. Cyro Luiz Pestana Puperi, Juiz de Direito, arquivado neste Ofício, averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que são **AUTOR:** LILIA HELENA DE MATTOS MORAIS; **RÉU:** JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA E OUTROS; e, **DEPOSITÁRIO:** JULIO FERREIRA CHAULET, no valor de R\$3.653.653,28. Dou fé.-

**PROTOCOLO:** 64914 de 07/02/2018.-

**EMOLUMENTOS:** R\$1.702,00. Selo: 0250.00.1600002.48357 - R\$61,40.-

O(A) REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *.....* JVB

Natanael Valzenir Menezes

CONTINUA NO VERSO

VERIFICO MAIS, que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº: 89939, em 12/03/2025, TERMO DE PENHORA de ROGÉRIO FERRAZ (AC005246282).-

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gramado-RS, 26 de março de 2025  
às 13:32:34.

Total: R\$78,35 - PGS

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 27.970 - 1 página: R\$44,80  
(0250.00.2400007.41165 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0250.00.2400007.41165 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0250.00.2400007.41165 = R\$2,10)

Loami Guimarães Cavallin  
Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**097519 53 2025 00042197 06**