
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Rural;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Glebas Rurais – 5.311 – O. R. I. Joaçaba, SC / 343 – O. R. I. Catanduvas / SC;

Localização:

Rua Baitaca, 199, Vargem Bonita - SC;

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6 2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS.....	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.2 GRAU ATINGIDO.....	14
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS.....	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO.....	20
10 DADOS DE MERCADO.....	38
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	40
10.4 GRÁFICO	42
10.7 FOTOS DAS AMOSTRAS	44

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA – 5.331 – 38.614,00 m²

VALOR DE MERCADO
R\$ 1.279.000,00 (Um Milhão Duzentos e Setenta e Nove Mil Reais)

MATRÍCULA – 5.331 – 5.500,00 m²

VALOR DE MERCADO
R\$ 232.000,00 (Duzentos e Trinta e Dois Mil Reais)

MATRÍCULA – 343 – 5.000,00 m²

VALOR DE MERCADO
R\$ 214.000,00 (Duzentos e Quatorze Mil Reais)

MATRÍCULA – 343 – 78.271,00 m²

VALOR DE MERCADO
R\$ 2.373.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Setenta e Três Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 16 de dezembro de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 409,888 km² (2022);
- População Estimada: 2.158
- habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 5,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 42.818,54 (2021);
- IDH-M: 0,696 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e conseqüentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas 343 do O. R. I. de Catanduvas / SC e matrícula 5.311 do Joaçaba / SC. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

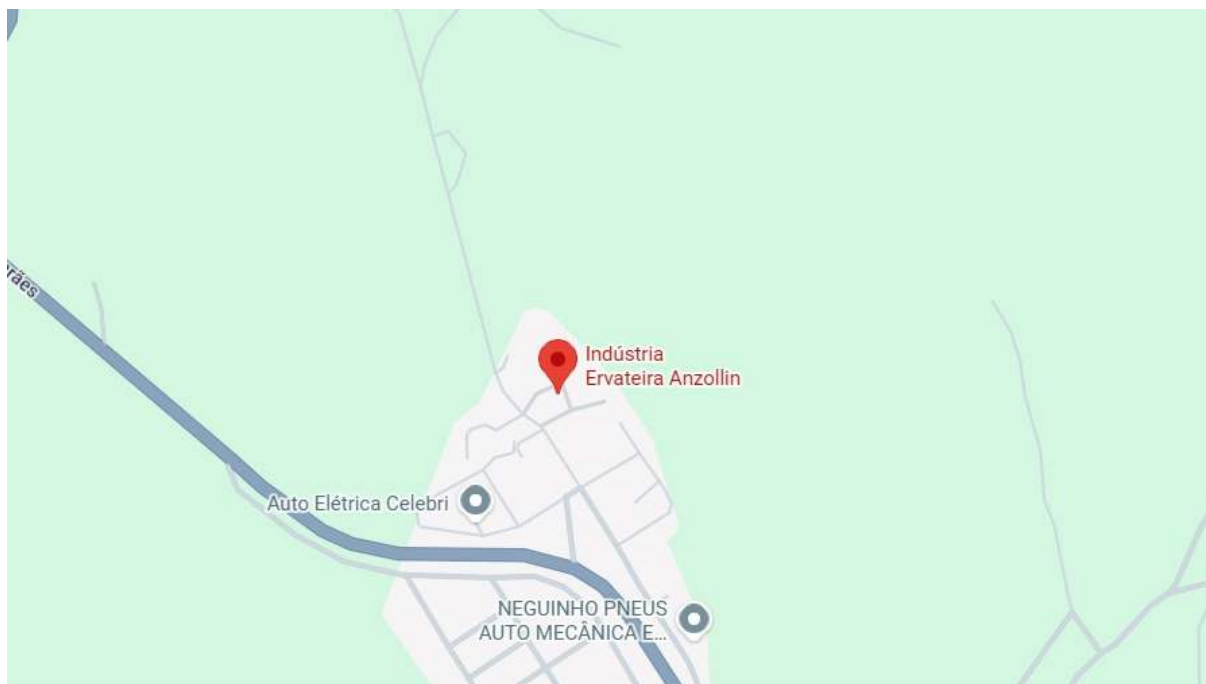
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

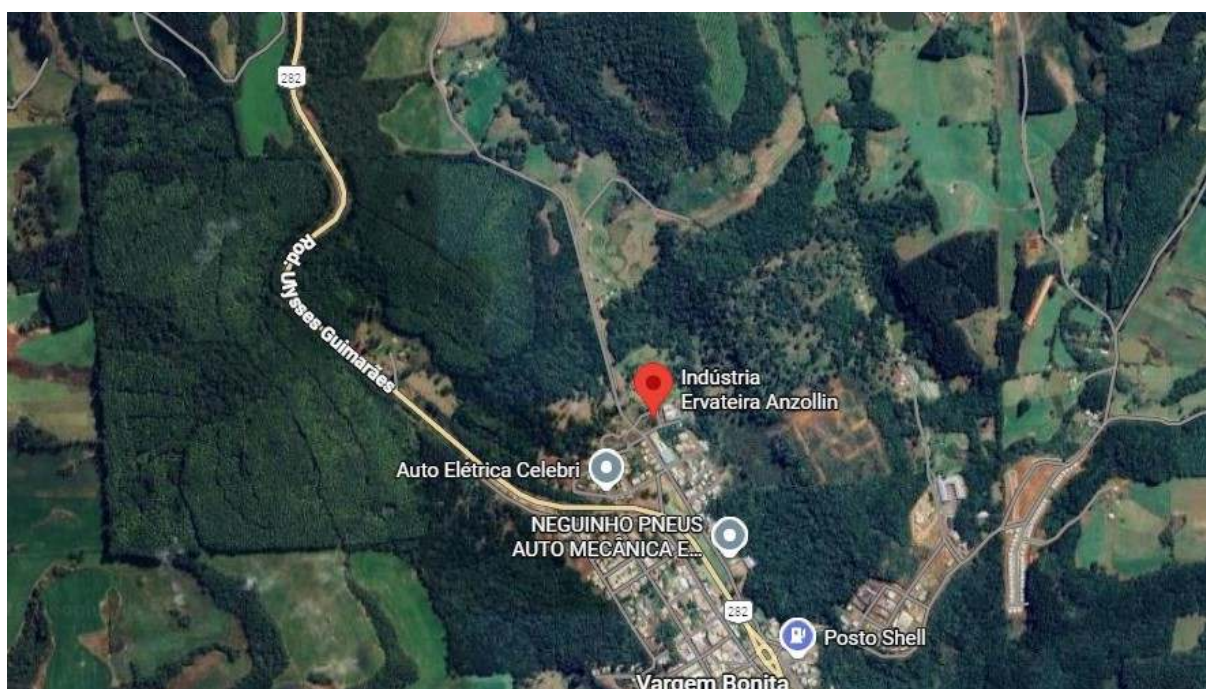
Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rua Baitaca, 199, Vargem Bonita - SC. A via rápida do avaliando possui fluxo local de caminhões e via não pavimentada.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI DOS IMÓVEIS

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula =	5.311
Área Territorial Total =	92.514,00 m²
Av. 2 – Área Vendida* =	48.400,00 m²
Área Remanescente =	44.114,00 m²
Área pertencente à Moises =	38.614,00 m²
Área Pertencente à Anzolin =	5.500,00 m²
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano / Semi Plano
Tipo de Solo =	Cambissolos, Latossolos e Argissolos em áreas mais elevadas, e Neossolos Flúvicos e Litólicos nas baixadas
Recurso Hídricos =	Açude
Fertilidade =	Média fertilidade: A matéria orgânica no solo pode ser encontrada, resultando em média fertilidade natural.
Mecanização do solo =	Fácil / Superficial
Aptidão =	Mata nativa / pastagem
Coordenadas Geográficas =	26°59'54.56"S 51°44'5.08"W

**Av.02 / 5.311 descreve a venda de 48.400,00 m² originando a matrícula 7.571*

Matrícula =	343
Área total Matrícula =	83.271,00 m²
Área pertencente à Moises =	78.271,00 m²
Área Pertencente à Anzolin =	5.000,00 m²
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano / Semi Plano
Tipo de Solo =	Cambissolos, Latossolos e Argissolos em áreas mais elevadas, e Neossolos Flúvicos e Litólicos nas baixadas
Recurso Hídricos =	Açude
Fertilidade =	Média fertilidade: A matéria orgânica no solo pode ser encontrada, resultando em média fertilidade natural.
Mecanização do solo =	Fácil / Superficial
Aptidão =	Mata nativa / pastagem
Coordenadas Geográficas =	26°59'45.53"S 51°44'28.53"W

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



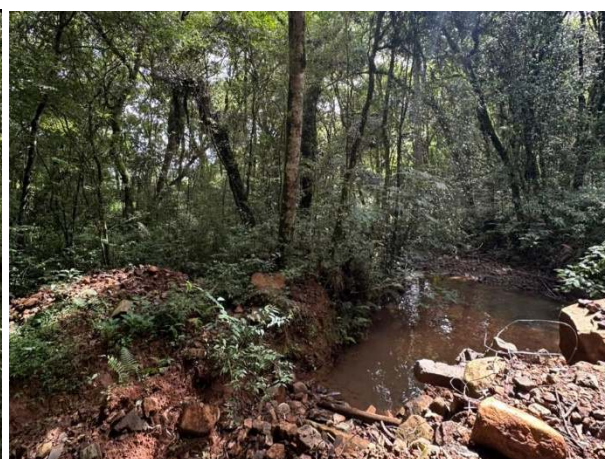
DETALHES DO IMÓVEL – MATRICULA 5.311



DETALHES DO IMÓVEL – MATRICULA 5.311



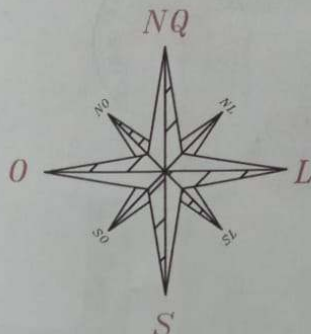
DETALHES DO IMÓVEL – MATRICULA 5.311



DETALHES DO IMÓVEL – MATRICULA 343



DETALHES DO IMÓVEL – MATRICULA 343

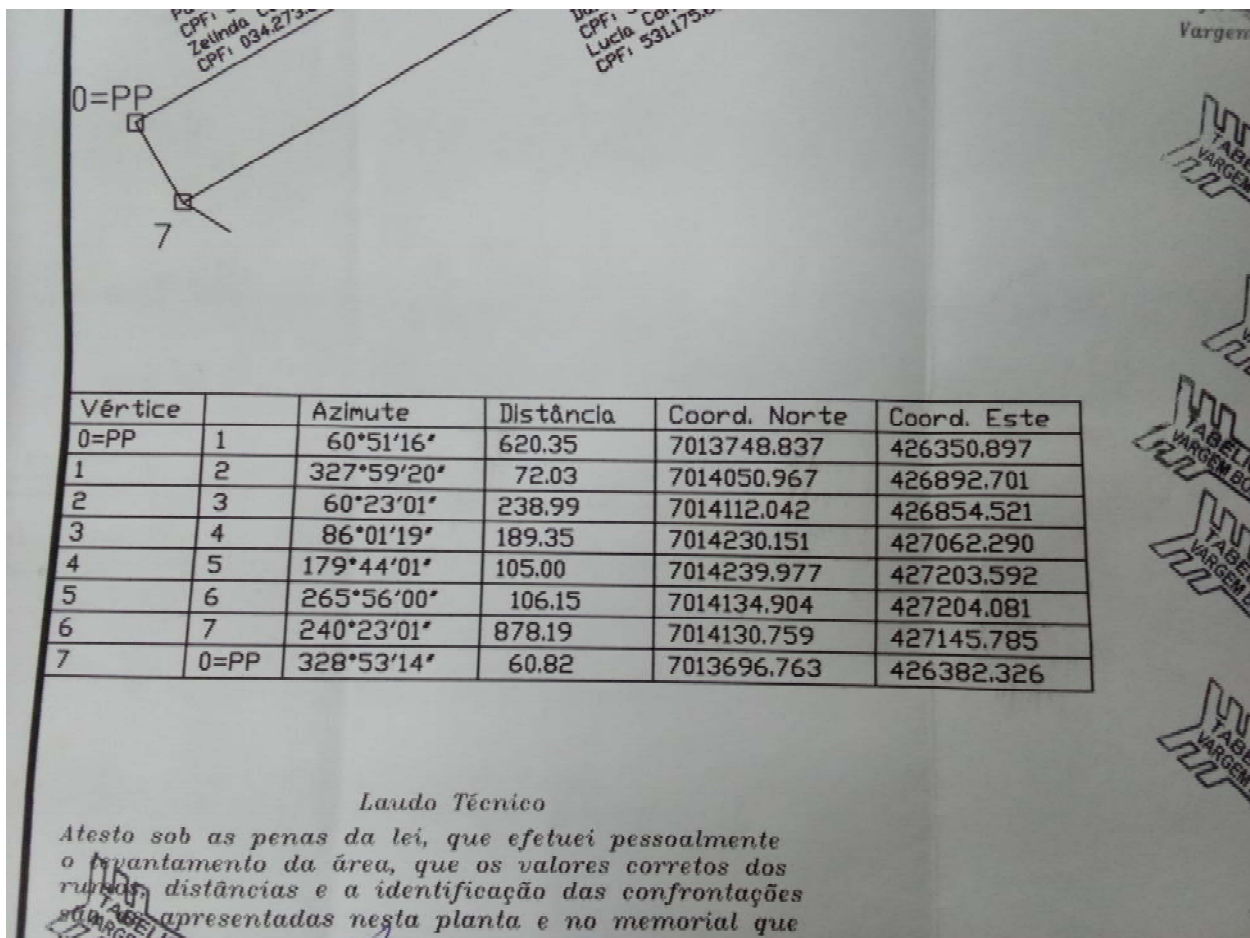
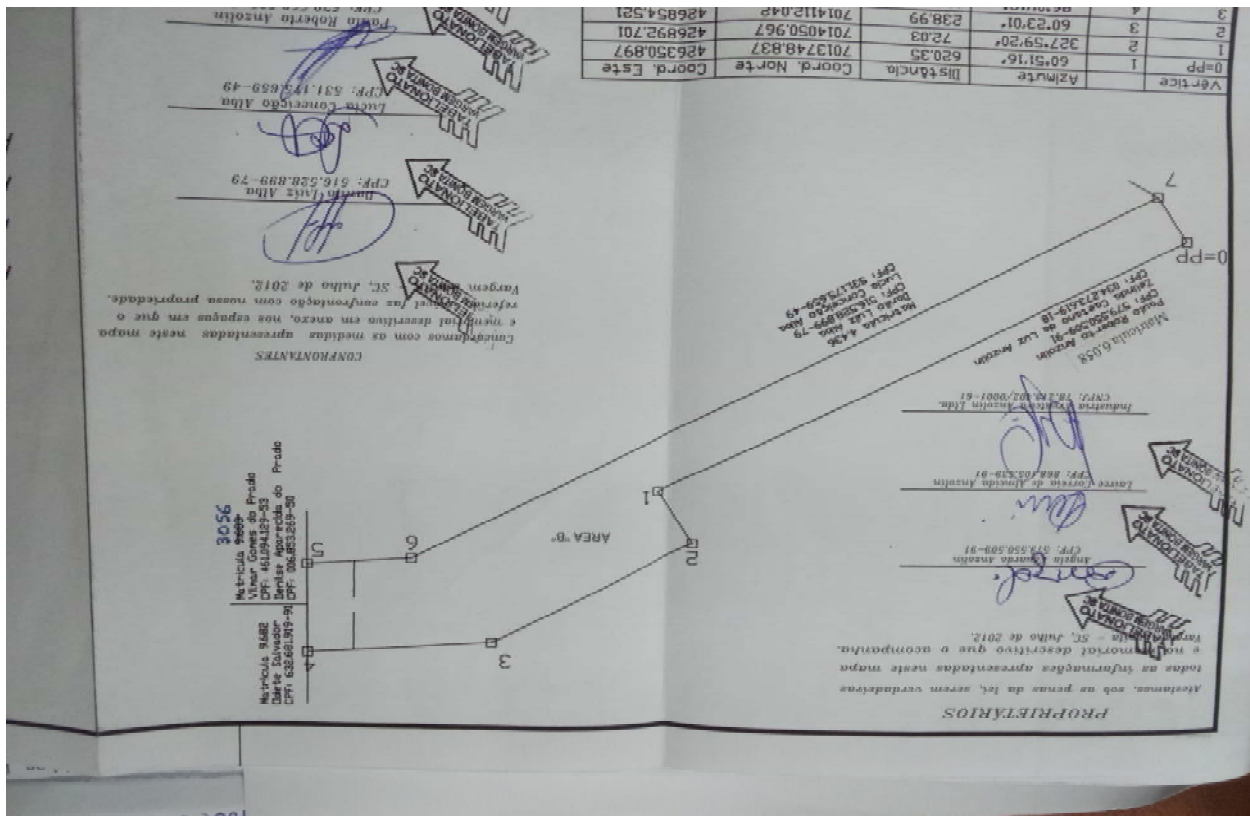


Legendas e Convenções

ÁREA DA MATRICULA 0343	_____	_____	_____	_____	92.514,00 m ²
ÁREA "A" ERVATEIRA ANZOLIN LTDA.	_____	_____	_____	_____	5.000,00 m ²
ÁREA "B" RETIFICADA ANGELO E. ANZOLIN	_____	_____	_____	_____	78.271,00 m ²
ÁREA RETIFICADA	_____	_____	_____	_____	83.271,00 m ²

Equipamento:

Estação Total: Geodetic GD5 (360R)
Receptor GPS GTR-G2
Receptor GTR-A BT da Tech Geo



MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Um terreno rural, localizado nas Proximidades do Perímetro Urbano.

Proprietário: Ângelo Eduardo Anzolin, Lairce Correa de Almeida Anzolin e Indústria Ervateira Anzolin Ltda.

Município: Vargem Bonita/SC

Matrícula: 0343 – CRI de Catanduvas - SC

Área Registrada: 92.514,00 m²

Área Indústria Ervateira Anzolin Ltda.: 5.000,00 m²

Área Retificada (Ângelo Eduardo Anzolin): 78.271,00 m²

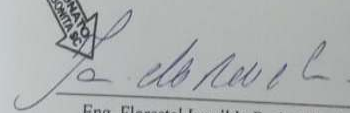
Memorial Descritivo referente à **Retificação de Área com Inserção das Novas Medidas Lineares e Confrontações**, do imóvel objeto da Matrícula nº. 343 do CRI de Catanduvas - SC, Localizada nas Proximidades do Perímetro urbano, na cidade de Vargem Bonita, com área registrada de 92.514,00 m², sendo que pertence a Indústria Ervateira Anzolin Ltda. Uma área de 5.000 m² e a área de 87.514,00 pertence Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correa de Almeida Anzolin, passando para área retificada de 83.271,00 m² ficando assim distribuído, a Indústria Ervateira Anzolin Ltda. a área de 5.000 m² e passando para a área retificada de 78.271,00 pertencendo a Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correa de Almeida Anzolin com os seguintes Limites e Confrontações:

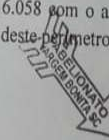
Partindo do marco 0=PP com coordenadas geográficas, latitude 26°59'46.97" S e longitude 51°44'32.21" W; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 620.35 m até o marco 1; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 327°59'20" e a distância de 72.03 m até o marco 2; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°23'01" e a distância de 238.99 m até o marco 3; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 86°01'19" e a distância de 189,35 m até o marco 4; deste, segue confrontando parte com Odete Salvador proprietária do imóvel sob matrícula 9.682 e parte com Vilmar Gomes do Prado e Denilse Aparecida do Prado proprietários do imóvel sob matrícula 9.683 com o azimute de 179°44'01" e a distância de 105.00 m até o marco 5; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 265°56'00" e a distância de 106,15 m até o marco 6; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 240°23'01" e a distância de 878.19 m até o marco 7; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 328°53'14" e a distância de 60.82 m até o marco 0=PP; ponto inicial da descrição deste perímetro.

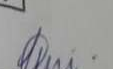
Vargem Bonita, 08 de julho de 2012.

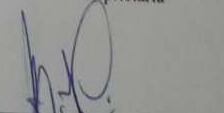



Ângelo Eduardo Anzolin
Proprietário


Eng. Florestal Ivanildo R. de Oliveira
CREA/SC 084242-4




Lairce de Almeida Correa Anzolin
Proprietária


Indústria Ervateira Anzolin Ltda.
CNPJ: 78.213.402/0001-61
Proprietária

CNM – 107953.2.0000343-72

	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FLS. 001
		COMARCA DE CATANDUVAS - SC	Ano: 2004
		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	

MATRICULA N.º. 0343 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO RURAL, com a superfície de NOVENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E QUATORZE METROS QUADRADOS (92.514,00 m2), com uma casa em alvenaria e madeira de 7,00 x 9,00 metros, situado dentro do perímetro urbano do Município de Vargem Bonita-SC, nesta Comarca; **CONFRONTANDO:** ao NORTE, com terreno rural de Orlando Salvador; ao SUL, com terreno rural de Valdemar Mozzer; ao LESTE, com terreno rural de Danilo Luiz Alba; ao OESTE, com terreno rural de Paulo Roberto Anzolin. Imóvel cadastrado no CCIR, INCRA sob n.º. 814.059.003.328-1; Área Total: 9,2 hectares e NIRF n.º. 5.251.741-1; **PROPRIETÁRIOS:** IVANIR ABATTI ALVIERO, motorista, CPF n.º. 294.856.909-59 e CI n.º. 11/R-457.933/SC e sua esposa Dona MARISA MARIA ALVIERO, do lar, CPF n.º. 018.623.999-80 e CI n.º. 11/R-1.513.921/SC, brasileiros, casados pelo regime de CUB anterior a vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes na Cidade de Joaçaba-SC e INDUSTRIA ERVATERIA ANZOLIN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º. 78.213.402/0001-61, estabelecida na Cidade de Vargem Bonita-SC; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º. 5.644, Livro 02, do 2.º. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba-SC. Sendo que pertence ao casal Ivanir Abatti Alviero a área de 87.514,00 m2 e à Indústria Ervateira Anzolin Ltda a área de 5.000,00 m2, em comum. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/10/2004.  Oficiala Registradora.

AV.01/0343 – (Remissão) – Sobre o imóvel da presente matrícula consta gravado o direito de arrendamento à Indústria Ervateira Anzolin Ltda numa área de 1.500,00 m2, bem como preservação de 3,924 hectares sobre a área de 87.514,00 m2 para com o IBAMA. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/10/2004.  Oficiala Registradora.

R.02/0343 – Por Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada às fls. 118, Livro 07, aos 13/07/2004 pela Escrivã de Paz Designada de Vargem Bonita-SC; Os Proprietários: IVANIR ABATTI ALVIERO e sua esposa Dona MARISA MARIA ALVIERO, acima já qualificados; **VENDERAM**, como de fato e na verdade vendido tem, somente a parte ideal que lhes pertencia no imóvel da presente matrícula, correspondendo a área de 87.514,00 m2, com a benfeitoria, para: ANGELO EDUARDO ANZOLLIN, brasileiro, industrialista, CPF n.º. 579.550.269-34 e CI n.º. 11/R-1.709.448/SC, casado com LAIRCE CORREA DE ALMEIDA ANZOLLIN, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliado e residente na Cidade de Vargem Bonita-SC; pelo valor de R\$15.000,00. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/10/2004.  Of. Registradora. Emol: R\$120,00.

R.03/0343 – **TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário n.º. 6120-6; **EMISSION:** 11/05/2007; **EMITENTE:** Indústria Ervateira Anzolin Ltda; **AVALISTAS:** Vitório Ernesto Anzolin e Alda Alviero Anzolin; **INTERVENIENTES, GARANTIDORES:** Ângelo Eduardo Anzollin e Lairce Correa de Almeida Anzollin; **CREDOR:** Cooperativa de Crédito Rural Vale do Chapecozinho – CNPJ 02.090.126/0001-20; **VALOR:** R\$100.000,00; **TAXA DE JUROS:** 3 % ao mês; **VENCIMENTO FINAL:** 02/04/2010; **GARANTIA:** em Alienação Fiduciária, parte do imóvel da presente matrícula, área de 87.514,00 m2. Cédula registrada sob n.º. 0376, Livro 03-Auxiliar, neste Ofício. Recolhido FRJ no Valor de R\$200,00. Dou fé. Catanduvas-SC, 18/04/2007.  Oficiala Registradora. Emol: R\$297,12, --

AV.04/0343 - Fica averbado na presente matrícula a Carta de Liberação expedida aos 30/10/2007, pela Cooperativa de Crédito Rural Vale do Chapecozinho Sicoob/SC Valcredi, autorizando o **CANCELAMENTO** da Alienação Fiduciária supra R.03, no valor de R\$100.000,00, em virtude da total quitação do referido financiamento; tudo conforme documento arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 31/10/2007.  Oficiala Registradora. Emol: R\$54,70.

R.05/0343 – **Título:** Cédula de Crédito Bancário n.º. 70496; **Emissão:** 19/10/2007; **Emitente:** Indústria Ervateira Anzolin Ltda; **Avalistas:** Vitório Ernesto Anzolin e Alda Alviero Anzolin; **Intervenientes Garantidores:** Ângelo Eduardo Anzollin e Lairce Correa de Almeida Anzollin; **Credor:** Cooperativa de Crédito Rural Vale do Chapecozinho – CNPJ 02.090.126/0001-20; **Valor:** R\$296.000,00; **Taxa de Juros:** 2,3 % ao mês; **Vencimento Final:** 19/10/2012; **Garantia:** em Alienação Fiduciária, parte do imóvel da presente matrícula, área de 87.514,00 m2. Cédula registrada sob n.º. 0460, Livro 03-Auxiliar, neste Ofício. Recolhido FRJ no Valor de R\$356,00. Dou fé. Catanduvas-SC, 31/10/2007.  Oficiala Registradora. Emol: R\$712,00.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

001V

2010

AV.06/0343 – (Prot. 05998 – 26/05/2010) – **AVERBAÇÃO PREMONITORIA** - Por requerimento firmado por Fernanda Joaquim da Silva, procuradora do Banco Santander Brasil S/A, fica averbado na presente matrícula a “**Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, Autos nº. 218.09.500012-2 da Vara Única da Comarca de Catanduvas-SC**”, em cumprimento ao que determina o artigo 615-A do CPC, certificando que no dia 11/11/2009 foi distribuída a Ação de Execução supra mencionada, em que é Exeqüente Banco Santander Banespa S/A – CNPJ nº. 90.400.888/0001-42 e Executados: Mercado Anzolin Ltda ME, CNPJ nº. 05.811.018/0001-97 e Angelo Eduardo Anzolin, inscrito no CPF nº. 579.550.269-34, Valor da causa: R\$69.356,30 (sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos); tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 27/05/2010. *Marcia Werlang*
(a) Márcia Carmen Werlang – Oficiala Registradora. Emol: R\$63,90 -----

AV.07/0343 – (Prot. 09364 – 19/11/2012) – **PROTOCOLO DA RESERVA LEGAL**: Por requerimento firmado pelos proprietários Sr. Angelo Eduardo Anzolin, Lairce Correa de Almeida Anzolin e o representante legal da empresa Sr. Vitorio Ernesto Anzolin, fica averbado na presente matrícula, o protocolo do pedido de localização/especialização da reserva legal junto á Fatma **recibo de Entrega de Documentos nº. 262380 – ARL/12788/CRD**, expedido aos 03/10/2012 pelo Atendente do SinaFAT – Sistema de Informações Ambientais da FATMA em Joaçaba-SC, referente ao processo de Averbação de Reserva Legal no imóvel da presente matrícula, propriedade com área até 50 há, cujo processo tem prazo de 180 dias, a contar da data de emissão do recibo, para finalização do procedimento de averbação definitiva da reserva legal, na forma do Termo de Cooperação Técnico Conjunto. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/11/2012. Emol: R\$71,30. Selo nº. CW046401-M618. (a) *Marcia Werlang* - Márcia Carmen Werlang. Oficiala Registradora. -----

R.08/0343 – (Prot. 09583 – 28/01/2013) – **PENHORA**: Conforme consta da “**Certidão para Registro de Penhora**”, expedida aos 24/01/2013, pela Chefe de Cartório Sra. Elzane Salette Carniel Martini, referente Autos nº. 001.09.002066-0 – Ação: Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente/Execução da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz-SC, em que é **Exeqüente**: TRR Gilioli Ltda e **Executado**: Indústria Ervateira Anzolin Ltda; **Valor da Causa**: R\$45.539,58; e por determinação do Juiz de Direito da Comarca de Abelardo Luz-SC Dr. Rafael Steffen da Luz Fontes, de acordo com os § 4º e 5º do artigo 639 do CPC, foi efetuada a “**Penhora da área de 5.000,00 m2 com uma casa em alvenaria e madeira de 7x9 metros, dentro do imóvel da presente matrícula**”. **Depositário**: O executado. Tudo conforme requerimento firmado pelo representante legal do Exeqüente Sra. Tereza Soma Sgarbossa Gilioli e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício. FRJ recolhida nas custas judiciais. Dou fé. Catanduvas-SC, 30/01/2013. Emol: 2/3 de R\$361,85 = R\$241,24. Selo nº. CYD79036-B0G0. (a) *Marcia Werlang* - Márcia C. Werlang. Oficiala Registradora. -----

AV.09/0343 – (Prot. 09886 – 13/05/2013) – **RETIFICAÇÃO**: Por requerimento firmado pelos proprietários Angelo Eduardo Anzolin e Lairce de Almeida Correa Anzolin, e pelo representante legal da Indústria Ervateira Anzolin Ltda, fica averbado na presente matrícula o “**Processo de Retificação de Área com Inserção de Novas Medidas e Confrontações**”, via administrativa, nos termos da Lei nº. 10.931/2004, que alterou os Artigos 212 e 213 da Lei nº. 6.015/73 – Registros Públicos, tendo em vista levantamento topográfico realizado no imóvel supra descrito pelo Sr. Ivanildo Rodrigues de Oliveira – CREA/SC nº. 084242-4, onde foi constatado diferença de área de “9.243,00 m2” para menos entre a área registrada de 92.514,00 m2 e a área “in loco”, ficando assim a área da presente matrícula alterada para “**83.271,00 m2**” e passando a ter a seguinte **Identificação e Descrição**: **UM TERRENO RURAL**, denominado “Sitio Andorinha”, com a superfície de oitenta e três mil, duzentos e setenta e um metros quadrados (**83.271,00 m2**), com uma casa em alvenaria e madeira de 7,00 x 9,00 metros, situado no perímetro urbano do Município de Vargem Bonita-SC, nesta Comarca; **Confrontando**: Partindo do marco 0=PP com coordenadas geográficas, latitude 26°59'46.97" S e longitude 51°44'32.21" W; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 620.35 metros até o marco 1; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CATANDUVAS - SC

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **002**

Ano: **2013**

azimute de 327°59'20" e a distância de 72.03 metros até o marco 2; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula **6.058** com o azimute de 60°23'01" e a distância de 238.99 metros até o marco 3; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula **6.058** com o azimute de 86°01'19" e a distância de 189,35 metros até o marco 4; deste, segue confrontando parte com Odete Salvador proprietária do imóvel sob matrícula **9.682** e parte com Vilmar Gomes do Prado e Denilse Aparecida do Prado proprietários do imóvel sob matrícula **9.683** com o azimute de 179°44'01" e a distância de 105.00 metros até o marco 5; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula **4.436** com o azimute de 265°56'00" e a distância de 106,15 metros até o marco 6; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula **4.436** com o azimute de 240°23'01" e a distância de 878.19 metros até o marco 7; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula **6.058** com o azimute de 328°53'14" e a distância de 60.82 metros até o marco 0=PP, ponto inicial da descrição deste perímetro. A área ora retificada incide somente sobre a fração pertencente à Ângelo Eduardo Anzolin a qual fica assim distribuída: ao casal Ângelo Eduardo Anzolin cabe a área de 78.271,00 m2 e à Indústria Ervateira Anzolin Ltda a área de 5.000,00 m2, em comum. Processo de Retificação instruído com requerimento dos proprietários, mapa, ART, memorial descritivo, declarações de limites, laudo de avaliação, Termo de Anuência do Credor Hipotecário Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecozinho – Sicoob Valcredi-SC, prestando sua anuência na Retificação de Área de 97.514,00 m2 para 83.271,00 m2, desde que seja mantida e inalterada a Cédula de Crédito Bancário n.º 70496, permanecendo a Alienação Fiduciária sobre a área ora retificada para 83.271,00 m2, junto a Cooperativa. Tudo conforme documentos exigidos em Lei que ficam arquivados neste Ofício. Imóvel avaliado em R\$51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais). Reconhecido ao FRJ através da guia n.º 0000.50020.0912.8251, o valor de R\$154,80, pago aos 10/05/2013, ao Banco do Brasil S/A desta cidade autenticação n.º 9.4C8.AE5.E32.82B.EE3. Dou fe. Catanduvas-SC, 14/05/2013. Emol: R\$418,38. Selo n.º DAN07193-BJB0. (a) *[Assinatura]* Márcia Carmen Werlang – Oficiala Registradora. -----

AV.10/0.343 – (Prot. 09938 – 29/05/2013) – **RESERVA LEGAL**: Por requerimento firmado pelos proprietários Sr. Ângelo Eduardo Anzolin e sua esposa Lairce de Almeida Correa Anzolin, e pelo representante legal da Indústria Ervateira Anzolin Ltda, Sr. Vitório Ernesto Anzolin, fica averbado na presente matrícula o **"Termo de Averbação de Reserva Legal"**, protocolado sob n.º 262380-ARL/12788/CRP, aos 03/10/2012, conforme consta no AV.07 supra e firmado em 21/11/2012, no qual declaram perante a Autoridade Florestal do Estado de Santa Catarina, que também assina o presente Termo, tendo em vista o disposto no artigo 16, alínea "a" e § 2º da Lei 4.771/65 e suas alterações – Código Florestal, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de **16.654,20 m2**, correspondente a 20,00% do total da área da presente matrícula, fica compondo a **"Reserva Legal"** e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA/FATMA. Os proprietários comprometem-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso; **Limites da Área de Reserva Legal: Reserva Legal 01: Área de 1.214,80 m2 – Confrontando:** Partindo do marco ponto 0=PP com coordenadas geográficas, latitude 26°59'46.98" S e longitude 51°44'32.21" W,; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 20.01 metros até o marco ponto 1; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 148°53'14" e a distância de 60.66 metros até o marco ponto 2; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 240°23'01" e a distância de 20.01 metros até o marco ponto 3; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 328°53'14" e a distância de 60.82 metros até o marco ponto 0=PP; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Reserva Legal 02: Área de 5.600,00 m2 – Confrontando:** Partindo do marco ponto 4 com coordenadas geográficas, latitude 26°59'46.08" S e longitude 51°44'30.38" W,; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 107.54 metros até o marco ponto 5; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

002V

2013

proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 171°52'29" e a distância de 63.89 metros até o marco ponto 6; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 240°23'01" e a distância de 82.55 metros até o marco ponto 7; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 328°53'14" e a distância de 60.35 metros até o marco ponto 4; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Reserva Legal 03: Área de 1.690,25 m² – Confrontando:** Partindo do marco ponto 8 com coordenadas geográficas, latitude 26°59'41.46" S e longitude 51°44'21.00" W; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 26.28 metros até o marco ponto 9; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 136°06'47" e a distância de 30.09 metros até o marco ponto 10; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 171°25'08" e a distância de 30.56 metros até o marco ponto 11; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 240°23'01" e a distância de 23.00 metros até o marco ponto 12; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 330°39'26" e a distância de 57.91 metros até o marco ponto 8; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Reserva Legal 04: Área de 8.057,58 m² – Confrontando:** Partindo do marco ponto 13 com coordenadas geográficas, latitude 26°39'37.86" S e longitude 51°44'13.71" W; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°51'16" e a distância de 38.42 metros até o marco ponto 14; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 327°59'20" e a distância de 72.03 metros até o marco ponto 15; deste, segue confrontando com Paulo Roberto Anzolin, Zelinda Caetano da Luz Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 6.058 com o azimute de 60°23'01" e a distância de 92.22 metros até o marco ponto 16; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 212°37'53" e a distância de 55.60 metros até o marco ponto 17; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 150°01'45" e a distância de 101.78 metros até o marco ponto 18; deste, segue confrontando com Danilo Luiz Alba e Lucia Conceição Alba proprietários do imóvel sob matrícula 4.436 com o azimute de 240°23'01" e a distância de 80.00 metros até o marco ponto 19; deste, segue confrontando com Ângelo Eduardo Anzolin e Lairce Correia de Almeida Anzolin proprietários do imóvel sob matrícula 343 com o azimute de 331°20'17" e a distância de 56.03 metros até o marco ponto 13; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Coordenadas da Reserva Legal:** As constantes do mapa. Tudo conforme croqui, memorial descritivo e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício. Apresentado **INCRA 2006/2007/2008/2009**, em nome de Ângelo Eduardo Anzolin, sob nº. 814.059.003.328-1; Área Total: 8,3271 ha. e NIRF/IRT nº. 5.251.741-1. Dou fé. Catanduvas-SC, 04/06/2013. Emol: R\$75,30. Selo nº. DBL88028-51D8. (a) *Márcia* - Márcia Carmen Werlang. Oficiala Registradora.

R.11/0343 – (Prot. 10.516 – 31/10/2013) – **PENHORA: Título:** Mandado de Penhora e Avaliação, expedido aos 15/10/2013 por determinação do Dr. Rodrigo Goldschmidt, Juiz da Vara do Trabalho de Joaçaba-SC, extraído do Processo CarPrec nº. 0001187-95.2013.5.12.0012, em que é **Exequente:** Ercílio Dos Santos – CPF 008.636.669-65 e **Executados:** Lairce Correa de Almeida Anzolin – CPF 868.105.539-91 e Ângelo Eduardo Anzolin – CPF 579.550.269-34; foi determinado a **PENHORA** sobre a fração ideal de 78.271,00 m² pertencente aos executados, para integral pagamento do debito da executada no processo supra citado, no importe de **R\$25.836,51** (vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos) atualizados até 01/03/2013. Foi nomeado **Depositário:** Ângelo Eduardo Anzolin, brasileiro, casado, empresário, CPF 579.550.269-34, domiciliado e residente na Rua Jose Lorençatto, 54, em Vargem Bonita-SC. Fração do imóvel avaliado em R\$300.000,00. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Valor devido ao FRJ: R\$77,51 a ser recolhido no processo. Dou fé. Catanduvas-SC, 06/11/2013. Emol: 1/3 de R\$211,08 = R\$70,36. Selo nº. DGF91465-RHU4. (a) *Márcia* - Márcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATANDUVAS - SC
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. **003**
Ano: **2013**

R.12/0343 – (Prot. 13804 – 27/10/2016) – **PENHORA**: Por requerimento firmado pelo Sr. José Ireneu Finger Junior, procurador do exeqüente, que juntou “Auto de Penhora, Depósito e Avaliação” datado de 19/01/2010, lavrado pela Oficiala de Justiça da Vara Única desta Comarca de Catanduvas (SC) Sra. Luiziane Ascoli Begnini, em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação expedido pela Chefe de Cartório, Sra. Edite Rudolf Ozorio, nos termos do art. 659, § 3º, do CPC, dos Autos nº. 218.09.001487-7 (0001487-75.2009.8.24.0218) e extraído da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente em que é Exeqüente – Cooperativa de Crédito Rural Vale do Chapecozinho – SICOOB/SC Valcredi e Executado – Industria Ervateira Anzolin Ltda e Outros; procede-se na presente matrícula o registro da “Penhora” sobre a área de **87.514,00 m²**, fração pertencente ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$347.583,10 (trezentos e quarenta e sete quinhentos e oitenta e três reais e dez centavos). Data do Cálculo: 27/10/2009. Depositário: Consta no Auto de Penhora supracitado, que foi nomeado o executado Angelo Eduardo Anzolin depositário do referido bem. Tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. FRJ: Não incidente – valor incluso nas custas judiciais. **OBS:** a fração de área penhorada nos autos de propriedade do executado foi retificada em 14/05/2013 para **78.271,00 m²** conforme consta AV.09 desta matrícula. Dou fé. Catanduvas (SC), 09/11/2016. Emol: 1/3 de R\$1.200,00 = R\$400,00 + 1,70. Selo nº. ELY66607-20DI. (a) José - Márcia Carmen Werlang, Oficiala Registradora. --

AV.13/0343 – (Prot. 13954 – 14/12/2016) – **CANCELAMENTO DE PENHORA**: Procede-se a esta averbação para fazer constar que fica averbado na presente matrícula a comunicação datada de 28/11/2016 expedida pela Sra. Deyse Luciane Uhlal Pereira, Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho de Joaçaba-SC, informando que nos autos do processo nº. 0001529-04.2016.5.12.0012, em que é reclamante o Sicoob-Valcredi Sul, foi determinado o “**levantamento da penhora**” gravado sobre o imóvel da presente matrícula, constante no R.11 supra, em que é Exeqüente o Sr. Ercilio Dos Santos – CPF 008.636.669-65. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 19/12/2016. Selo nº. ENC73143-RS Y0. Emol: 92,20 + Selo R\$1,70. (a) José - Márcia Carmen Werlang, Oficiala Registradora. --

R.14/0343 – (Prot. 15.145 – 05/02/2018) – **ADJUDICAÇÃO**: **Título**: Carta de Adjudicação, datada de 14/09/2017, extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial/Autos nº. 0001487-75.2009.8.24.0218, emitida pelo MM Juiz de Direito da Vara Única desta Comarca de Catanduvas (SC), Dr. Fabrício Rossetti Cast; **Transmitente**: ANGELO EDUARDO ANZOLLIN, brasileiro, industrialista, CPF nº. 579.250.269-34 e CI nº. 11/R-1.709.448/SC e sua esposa LAIRCE CORREA DE ALMEIDA ANZOLLIN, brasileira, do lar, CPF 868.105.539-91 e CI nº. 11/R-2.636.010/SC, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliado e residente na cidade de Vargem Bonita-SC; **Adquirente**: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS VALE DO CHAPECÓZINHO - SICOOB VALCREDI SUL – CNPJ 02.090.126/0001-20 com sede na Avenida Padre João Bottero, 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC; **Objeto**: No autos do processo acima citado, resultou a Adjudicação da fração ideal de **78.271,00 m²** dentro do imóvel da presente matrícula; **Valor**: A fração foi adjudicada pelo valor da avaliação de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Apresentado no ato deste registro: Comprovante de recolhimento do ITBI no valor de R\$7.000,00 pago aos 18/01/2018; INCRA/CCIR 2017 em nome de Angelo Eduardo Anzollin sob nº. 814.059.003.328-1, denominado “Sítio Andorinha”, Área Total: 8,3271 há; ITR/NIRF nº. 5.251.741-1; INSCRIÇÃO NO CAR sob nº. SC-4219176-0899.A638.7DC0.4D8D.B955.1E5E.3E8F.5981; Área: 8,3262(ha), Latitude: 26°59’38,09” S e Longitude: 51°44’13,24” O; Relatório das Custas Processuais contendo a cotação da taxa do FRJ no valor de R\$800,00 e seu respectivo pagamento. EMITIDO a DOI. Dou fé. Catanduvas (SC), 20/02/2018. Emol: R\$1.360,00 + Selo R\$1,90 Selo de fiscalização nº. EZN28228-5F3H. (a) Márcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora José -

AV-15-343 - (Prot. nº 16.423 em 25/04/2019) - **INDISPONIBILIDADE**: Procede-se a esta averbação para fazer constar na presente matrícula que no Processo nº. 00007279320135120017 - Emissor: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SC - Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, foi determinada a “**Indisponibilidade de Bens**” da empresa ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - CNPJ 78.213.402/0001-61, atual denominação da proprietária Industria Ervateira Anzolin Ltda. Tudo em conformidade com a Ordem nº. 397, cadastrada na Central de **(continua no verso...)**

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72

03V

2019



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

(Continuação da matrícula: 343...)

Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB aos 23/04/2019 - Protocolo 201904.2313.00777842-IA-709, cuja comunicação eletrônica fica arquivada neste Ofício. **OBS:** Realizada diligência junto ao órgão emissor, nos foi informado que o Exequente é o Ministério Público do Trabalho - CNPJ 26.989.75/0001-02. Dou fé. Catanduvas-SC, 30/04/2019. Emol: (Isento) + Selo (Isento). Selo de fiscalização: FKB30924-KG37. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-16-343 - (Prot. nº 16.618 em 27/06/2019) - **CANCELAMENTO:** Por requerimento emitido aos 17/06/2019, assinado pelos Srs. Edeimar Sutil de Oliveira - CPF 016.657.619-03 Diretor Comercial e Luiz Alberto Zatera - CPF 517.949.779-53 - Diretor Operacional, representante legal da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecozinho - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ 02.090.126/0001-20, fica averbado o "**cancelamento da penhora**" gravada sobre a área de 78.271,00 m² constante no R.12 supra, imposta na ação Autos nº. 218.09.001487-7 (0001487-75.2009.8.24.0218) em que são Exequente - Cooperativa de Crédito Rural Vale do Chapecozinho - SICOOB/SC Valcredi e Executado - Industria Erveteira Anzolin Ltda e outros, em vista da extinção da ação pela Adjudicação do imóvel. A presente averbação se faz em conformidade com o que dispõe o Artigo 686-A § 4º do CNCJ/SC. Tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 03/07/2019. Emol: R\$109,05 + Selo R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FMQ79912-8YPW. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-17-343 - (Prot. nº 16.618 em 27/06/2019) - **CANCELAMENTO:** Fica averbado na presente matrícula o requerimento emitido aos 17/06/2019, assinado pelos Srs. Edeimar Sutil de Oliveira - CPF 016.657.619-03 Diretor Comercial e Luiz Alberto Zatera - CPF 517.949.779-53 - Diretor Operacional, representante legal da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecozinho - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ 02.090.126/0001-20, os quais requerem o "**cancelamento da averbação premonitória**" constante do AV.06 supra, tendo em vista do cumprimento da obrigação entre o Exequente - Banco Santander Banespa S/A e os Executados - Mercado Anzolin Ltda ME e Outros, na Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, Autos n. 218.09.500012-3 da Vara Única da Comarca de Catanduvas-SC. Tudo conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 03/07/2019. Emol: R\$109,05 + Selo R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FMQ79913-MZXR. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-18-343 - (Prot. nº 16.618 em 27/06/2019) - **CANCELAMENTO:** Fica averbado na presente matrícula a "Carta de Liberação", expedida aos 12/06/2019 pelos Srs. Luiz Alberto Zatera e Edeimar Sutil de Oliveira, representantes legais da credora Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecozinho - SICOOB VALCREDI SUL, autorizando o **Cancelamento da Alienação Fiduciária** registrada no R.05 supra, referente CCB nº. 7.0496 emitida aos 19/10/2007, em vista que na Ação - Execução de Título Extrajudicial/Autos nº. 0001487-75.2009.8.24.0218, ocorreu a Adjudicação do imóvel ficando extinta a dívida. Tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 03/07/2019. Emol: R\$109,05 + Selo R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FMQ79914-3X2G. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

R-19-343 - (Prot. nº 16.819 em 23/08/2019) - **COMPRA e VENDA:** Por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 16/08/2019, às fls. 085/089, Livro 12, na Escritania de Paz de Vargem Bonita-SC; A proprietária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS VALE DO CHAPECÓZINHO - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ 02.090.126/0001-20, com sede na Avenida Padre João Bottero, 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC, com Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, sob NIRE nº 20188376550, neste ato representada por sua diretora administrativa: Solange Tereza Bressan, brasileira, divorciada, nascida aos 08/04/1968, inscrita no CPF nº 649.666.409-97 e CI-1.594.470 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua São João nº 208, Centro, na cidade de Irani-SC e pelo diretor comercial Edeimar Sutil de Oliveira, brasileiro, solteiro, nascido aos 07/07/1975, contador, inscrito

(continua na ficha nº 4 da matrícula nº. 343...)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CATANDUVAS - SC LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		FLS. 04 Ano: 2019
	(Continuação da matrícula: 343...) no CPF nº 016.657.619-03 e CI-3.208.029 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Colombo Anselmi, nº 120, Centro, na cidade de Passos Maia-SC, conforme autorização datada de 13/08/2019; VENDEU, como de fato e na verdade vendido tem, somente a parte ideal de 78.271,00 m² sem benfeitorias que lhe pertence dentro imóvel da presente matrícula, para: MOISÉS DE JESUS ALVES, brasileiro, solteiro, nascido aos 22/06/1987, Aux. Administrativo, inscrito no CPF nº 056.724.019-37 e portador da CI-5.276.897 SESP/SC, domiciliado e residente na Rua Jose Lorenzatto, nº 1335, Bairro Anzolin, na cidade de Vargem Bonita-SC, nesta comarca; pelo valor de R\$153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), conforme contrato celebrado entre as partes em 20/05/2019. <u>Consta na escritura:</u> Que orientadas as partes acerca da necessidade da indicação do valor real ou de mercado do bem ou do negócio, foi declarado o valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para fins de cobrança de emolumentos e recolhimento ao FRJ, nos termos do art. 502, I, §3º, do Código de Normas da CGJ-SC; Que foi recolhido o ITBI para fins fiscais no valor de R\$3.060,00 sobre o valor venal de R\$153.000,00 e ao FRJ o valor de R\$710,00, incidente sobre a base de cálculo de R\$350.000,00, ambos pagos em 30/07/2019; Que as partes foram cientificadas de que na venda de bem comum ou em condomínio, deve ser respeitado o direito de preferência do outro condômino, conforme art. 504 do CC e que dispensam a anuência da condômina na referida escritura, estando cientes de que a condômina poderá futuramente reclamar seu direito, assumindo integral responsabilidade pela dispensa da referida anuência. Que foram apresentadas as negativas e certidões fiscais exigidas em Lei, Que a transação comercial realizada entre as partes não foi intermediada por corretor de imóveis; Que não existe sobre o presente imóvel nem contra ela outorgante vendedora débitos fiscais previdenciários ou outros que possam ocasionar ação reipersecutória; Que não existe outras ações reais pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto da presente matrícula, e quaisquer outros ônus reais diversos daquele disposto nas certidões apresentadas para a escritura, razão pela qual possui livre disponibilidade sobre o imóvel, conforme disposto no Decreto nº 93.240 de 09/09/1986. Que foram realizadas as consultas junto a central nacional de indisponibilidade de bens, com resultado negativo; A DOI será emitida no prazo regulamentar. <u>OBS.:</u> Com a venda objeto desta, fica o imóvel assim distribuído: Para Moises de Jesus Alves a área de 78.271,00 m² sem benfeitorias e para Indústria Ervateira Anzolin Ltda a área de 5.000,00 m² com a benfeitoria. Dou fe Catanduvras-SC, 30/08/2019. Emol: R\$1.420,00 + Selo R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FOM6651-GNSR. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficial Registradora R-20-343 - (Prot. nº 46.832 em 28/08/2019) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Título: Cédula de Crédito Bancário - CPF nº. 613144; Emissão: Vargem Bonita-SC aos 23/08/2019; Emitente: Moises de Jesus Alves ME, inscrito no CNPJ nº 19.891.228/0001-47, com sede na Avenida José Lorenzatto, nº 1335, Anzolin, Vargem Bonita-SC, representado por seu proprietário: Moises de Jesus Alves, abaixo qualificado; Avalistas: Juscelino de Jesus Alves, brasileiro, casado, 59 anos, aposentado, inscrito no CPF nº 445.470.729-49 e CNH nº 03156699178, expedida pelo DETRAN/SC em 09/06/2014 e sua esposa Nelci de Jesus Alves, brasileira, aposentada, 56 anos, inscrita no CPF nº 031.228.989-85 e CI-3.849.414 expedida pela SESP/SC em 11/04/2019, residentes e domiciliados na Rua Severino Caron, nº 176, Bairro Jardim Flores, na cidade de Treze Tílias-SC; Avalista/Garantidor Fiduciante: Moises de Jesus Alves, brasileiro, solteiro, 32 anos, produtor agropecuário em geral, inscrito no CPF nº 056.724.019-37 e CI-5.276.897 SESP/SC, domiciliado e residente na Rua Jose Lorensato, nº 12, casa, Anzolin, na cidade de Vargem Bonita-SC. Credor: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecózinho - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ 02.090.126/0001-20, com sede na Avenida Padre João Botero, 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC; Valor Contratado: R\$155.928,81 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e vinte e oito reais e oitenta e um centavos); Características da Operação de Crédito: Natureza: Empréstimo - Capital de Giro; Forma de pagamento: Débito Automático; Nº. de parcelas: 10; Periodicidade de pagamento: Anual; Data de vencimento da primeira parcela: 17/08/2020; Vencimento da operação: 15/08/2029; Praça e local de pagamento: Vargem Bonita-SC; Encargos Financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 0,30% a.m; Juros de mora: 1,00% a.m; Sistema de amortização: Price Mix; CET: 0,33% a.m / 4,09% a.a; Valor total devido: R\$155.928,81; (continua no verso...)		

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

CNM – 107953.2.0000343-72

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

04V

2019

(Continuação da matrícula: 343...)

Valor liberado: R\$153.000,00 (98,12%); Total de despesas: R\$2.928,81 (1,88%). **Inadimplemento:** Em caso de inadimplemento, a emitente sujeita-se ao constante na cláusula sétima da Cédula; **Garantias:** O emitente por intermédio do Garantidor Fiduciante entrega, neste ato à Credora em "alienação fiduciária" somente a fração de 78.271,00 m², pertencente ao garantidor fiduciante Moises de Jesus Alves. A garantia fiduciária abrange também todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei 9.514/97 foi atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão o valor de R\$350.000,00. Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas e condições constantes na referida cédula, cuja via fica arquivada neste Ofício. Apresentado no ato deste registro as certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome do emitente e do interveniente garantidor, CCIR 2018 nº 814.059.003.328-1, área de 8,3271 em nome da Sicopb Valcredi Sul e certidão negativa ITR/NIRF nº 5.251.741-1. Recolhido ao FRJ pela guia nº 2834.66700.0258.8349 o valor de R\$467,78, no B.Sicopb, autenticação nº. 0049. Dou fé. Catanduvas-SC, 30/08/2019. Emol: R\$1.261,62 + Selo R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FOJ46655-IGQI. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora *Marcia*

AV-21-343 - (Prot. nº 17.849 em 24/06/2020) - **PENHORA**: Por Mandado de Cumprimento de Carta Precatória - Processo 0001805-30.2019.5.12.0012 - PJe-11, datado de 18/12/2019, assinado pela Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho de Joaçaba-SC, Sra. Deyse Luciane Ubial Pereira, emitido em cumprimento à ordem deprecada na Carta Precatória Para Penhora, extraída do Processo 0000727-93.2013.5.12.0017, Vara do Trabalho de Mafra-SC, Autos de Execução Fiscal em que é Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO - CNPJ 26.989.715/0001-02 e Réu: ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - CNPJ 78.213.402/0001-61, atual denominação da proprietária Industria Ervateira Anzolin Ltda, acompanhado do Auto de Penhora e Avaliação lavrado aos 15/06/2020, pelo Oficial de Justiça e Avaliador Federal Sr. Gustavo Carlos Roman; procede-se a averbação da "Penhora" sobre a fração ideal de 5.000,00 m² pertencente à executada, dentro do imóvel da presente matrícula com a área total de 83.271,00 m², sem benfeitorias, para pagamento do débito no importe R\$254.083,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil e oitenta e três reais) atualizada até 01/10/2017. A fração ideal penhorada foi avaliada em R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Depositário do bem: Jorge Luiz Dreson - administrador judicial, CPF 346.744.209-97. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Averbação realizada em atendimento ao artigo 844 do CPC. FRJ: Isento de recolhimento nos termos da Lei. Dou fé. Catanduvas-SC, 29/06/2020. Emol: (Isento) + Selo (Isento). Selo de fiscalização: FIQ26181-LOFT. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora *Marcia*

AV-22-343 - (Prot. nº 18.100 em 01/09/2020) - **CANCELAMENTO**: Fica averbado na presente matrícula o Mandado Judicial datado de 27/08/2020 assinado digitalmente pela Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho de Joaçaba-SC, Sra. Deyse Luciane Ubial Pereira, o qual comunica que no processo abaixo citado, por ordem do Exmo. Juiz(a) do Trabalho de Joaçaba-SC, foi determinado o "levantamento da penhora" gravada sobre o imóvel da presente matrícula e constante do R.21 supra, referente à Carta Precatória nº. 0001805-30.2019.5.12.0012, em que é Exequente - Ministério Público do Trabalho - CNPJ 26.989.715/0001-02 e Executada - Anzolin Distribuidora de Alimentos Ltda - CNPJ 78.213.402/0001-61. A presente averbação se faz em conformidade com o que dispõe o artigo 686-A do CNECJ/SC. Tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 02/09/2020. Emol: R\$ (Isento) + Selo (Isento). Selo de fiscalização: FRS96882-27NU. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora *Marcia*

AV-23-343 - (Prot. nº 21.751 em 18/08/2023) - **INDISPONIBILIDADE**: Procede-se a esta averbação para fazer constar na presente matrícula a "Indisponibilidade de Bens" sobre fração ideal do imóvel objeto desta, área pertencente à ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - CNPJ 78.213.402/0001-61, atual denominação da proprietária Industria Ervateira Anzolin Ltda, em

(continua na ficha 05)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 14/11/2025 16:12:06

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS.	05
COMARCA DE CATANDUVAS - SC		Ano:	2023
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNM - 107953.2.0000343-72	
(continuação da matrícula 343) cumprimento à Ordem nº. 2144, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB aos 17/08/2023 - Protocolo 202308.1710.02872698-IA-830, que tem como Emissor: TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - Palmas - PR - Vara do Trabalho de Palmas, com referência ao Processo nº. 00001918420205090643. Tudo conforme consta na comunicação eletrônica arquivada neste Ofício. <u>OBS:</u> Realizada diligência junto ao órgão emissor, verificou-se que ao Reclamante Sr. Jocemar Pereira de Oliveira - CPF 090.026.549-36 foi concedido o benefício da justiça gratuita. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/08/2023. Custas: Sem Custas. Emol - R\$0,00; FRJ (22,73%) - R\$0,00; ISS (3,0%) - R\$0,00. TOTAL: R\$0,00. Selo de fiscalização: GUE63693-C6A2. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora <i>[Assinatura]</i> AV-24-343 - (Prot. nº 22.582 em 26/04/2024) - <u>INDISPONIBILIDADE</u>: Procede-se a esta averbação para fazer constar na presente matrícula a "<u>Indisponibilidade de Bens</u>" sobre <u>fração ideal do imóvel objeto desta</u>, área pertencente à ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - CNPJ 78.213.402/0001-61, atual denominação da proprietária <u>Industria Ervateira Anzolin Ltda</u>, em cumprimento à Ordem nº. 329, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB aos 25/04/2024 - Protocolo 202404.2517.03295358-IA-960, que tem como Emissor: STJ - Superior Tribunal de Justiça - TJSC - Concórdia-SC - Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, com referência ao Processo nº. 03000662520158240037. Tudo conforme consta na comunicação eletrônica arquivada neste Ofício. <u>OBS:</u> Realizada diligência junto ao órgão emissor, verificou-se que ao Reclamante - Massa Falida de Anzolin Distribuidora de Alimentos Ltda, foi concedido o benefício da justiça gratuita. Dou fé. Catanduvas-SC, 30/04/2024. Custas: Sem Custas. Emol - R\$0,00; FRJ (22,73%) - R\$0,00; ISS (3,0%) - R\$0,00. TOTAL: R\$0,00. Selo de fiscalização: GWY53420-KZDS. (a) Marcia Carmen Werlang - Interina <i>[Assinatura]</i>			

PARA SIMPLES NÃO VALE COMO COPIA

Documento gerado por: **Registro de Imóveis**

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA

5311

FICHA

01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- um terreno rural, com a área de 92.514ms2, situado na localidade de Vargem Bonita, distrito de - igual nome, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações:- ao norte, com terrenos de Helio Bugarelli, ao sul, com o Loteamento Mirra Serra, ao leste, com herdeiros de Albino Roman, e ao oeste, com parte do mesmo terreno de Ines Justina Anzolin, ADQUIRENTE:- Ivo Roman, Delson José Roman e Wladimir A. Roman TITULO AQUISITIVO:- transcrita neste cartório sob. n. 1039 as fls 01 do livro 2. Dou fé. Jba.30.09.1985 *[assinatura]*

R.01. Escrit. Publ. de compra e venda lavrada em Nova Petropolis em 23.07.1985 no livro 16 as fls 57 no valor de Cr\$ 3.800.- 000 o sr. Ivo Roman e s.m., Marle Roman, CPF004.751.909.63, Delson Jose Roman e s.m., Bernarde te F. Roman, CPF 141.252.509.87 casados pelo regime da comunhão Universal de bens anterior a Lei 6.515/77 e Wladimir Alberto Roman, CPF 259.070.609.65, solteiro, maior, engenheiro civil, brasileiros, residentes em Maravilha SC, vendem ao sr. Darci Guindani casado com Gelci Maria Anzolin Guindani, pelo regime da comunhão Universal de bens antes da vigencia da Lei 6.515/77, brasileiro, gerente administrador, residente em Vargem Bonita SC, CPF-MF 168.109.379.00, a área de terras da presente matrícula, com as mesmas confrontações acima citadas. Dou fé. Jba.30.09.1985. *[assinatura]*

EM TEMPO:- Incra n.814.059.003.328.

R.02. Escritura Publica de compra e venda, lavrada pelo escrivão de Vargem Bonita em 28 de abril de 1992 no livro 04 as fls 67 no valor de Cr\$ 2.500.000,00 o sr. Darci Guindani vendeu 48.400ms2, matrícula 7571 do livro 2.

R.03. Escritura Publica de compra e venda; lavrada pelo escrivão de Nova Petropolis em 02 de julho de 1988 no livro 21 as fls 39 no valor total de Cz\$ 600.000,00 o sr. Darci Guindani, e s.m., Gelci Maria Anzolin Guindani, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da lei 6.515/77, CIC 168.109.379.00, gerente administrador, ela do lar, residentes em Catanduvas SC, vendem a firma INDUSTRIA ERVATERIRA ANZOLIN LTDA, CGCMF 78.213.402.0001.61, representada por seu dire-

Ord. 478

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

tor sr. Vitorio Anzolim, um terreno rural, com 5.500ms2, em comum, sem benfeitorias, confrontando:- ao norte com terrenos de Helio Bulgarelli, ao sul, com o loteamento Mira Serra ao leste com terrenos de Herdeiros de Albino Roman, e ao oeste, com parte do mesmo terreno de Ines Justina Anzolin. Dou fé. Joaçaba, - 29 de outubro de 1996. *[Assinatura]* Oficial maior.....

Av.04. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA, com firma reconhecida pelo Cartório de Vargem Bonita-SC, assinado pelas partes e duas testemunhas, em que o sr. **DARCI GUIDANI**, casado, gerente administrador, residente e domiciliado na Rua Coronel Vitorio, s/n, centro, em Vargem Bonita-SC, com CIC Nº 168.109.379-00, de ora em diante chamado simplesmente de ARRENDADOR, e de outro lado a Srª **LUCIA LIDIA SCHES SOHOF**, casada, agricultora, residente e domiciliada na rua Coronel Vitorio, 168, centro, em Vargem Bonita-SC, com CIC Nº 625.243.729-87 de ora em diante chamada simplesmente de ARRENDATÁRIA tem entre si, como justo e contratado o seguinte: o ARRENDADOR é legítimo proprietário de um terreno rural registrado na presente matrícula. Sendo que o ARRENDADOR cede a ARRENDATÁRIA, uma gleba de terra, com área de 1,5 (um e meio) hectares, demarcada em comum acordo pelas ambas partes, para que nela plante e cultive plantio de: milho, feijão, arroz, batata inglesa, mandioca e miudezas. O presente contrato é feito pelo prazo indeterminado, iniciando sua vigência a partir da data de suas assinaturas. As ambas partes terão um aviso de 45 (quarenta e cinco) de antecedência para a rescisão do presente contrato de pleno direito, obrigando-se a ARRENDATÁRIA, entregar a área ao ARRENDADOR, livre e bem conservada. A ARRENDATÁRIA pagará, pelo arrendamento do plantio, com produto agrícola ali produzidos ou seja 25% (vinte e cinco por cento) dos produtos, sendo que a parte do ARRENDADOR deverá ser depositada no paiol do mesmo. Data das assinaturas: 10 de setembro de 1.995. DOU FÉ. Joaçaba, 16 de janeiro de 1.998. *[Assinatura]* 2ª OFICIAL SUBSTITUTA.....

AV.-5/5.311: Protocolo nº 68832 de 24/04/2019. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Ordem de Indisponibilidade de Bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201904.2313.00777842-IA-709, Processo nº 00007279320135120017 de Execução Fiscal, com data de cadastramento de 23/04/2019, emitido e aprovado por Djaia Sborquia de Matos, da Vara do Trabalho de Mafra (SC), os bens em nome da Empresa **ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 78.213.402/0001-61, tornam-se indisponíveis. Indisponibilidade de Bens: Resultado Positivo, ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, Código Hash: 7963.2e46.0905.e170.e153.30ae.1b95.d2e0.64fd.7dec, em data de 25/04/2019.

- Continua na F. 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE SANTA CATARINA
SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO DE JOAÇABA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 5.311

2

Emolumentos e Selo de fiscalização: FIQ09652-CWR0 Isentos. Dou fé. Joaçaba (SC), 25 de abril de 2019. Natalli Peres da Silva - Escrevente Autorizada.

AV.6/5.311: Protocolo nº 75.947 de 21/08/2023. **CNM.** Embasado no Artigo 2º, caput e parágrafo único do Provimento nº 143/2023 do CNJ, averba-se o Código Nacional de Matrícula - CNM **sob nº 108480.2.0005311-85.** Emolumentos R\$ 0,00 + R\$ 0,00 Selo de fiscalização: GTH50825-VHQG + FRJ R\$ 0,00 + ISS R\$ 0,00 = Total R\$ 0,00, conforme Artigo 2º, parágrafo único do Provimento nº 143/2023 do CNJ. Dou fé. Joaçaba (SC), 21 de agosto de 2023. Natalli Peres da Silva - Escrevente Autorizada.

AV.7/5.311: Protocolo nº 75.947 de 21/08/2023. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme Ordem de Indisponibilidade de Bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202308.1710.02872698-IA-830, Processo nº 00001918420205090643, com data de cadastramento de 17/08/2023, emitido e aprovado por Caio Victor Bulla de Carvalho, da Vara da Trabalho de Palmas (PR), os bens em nome da Empresa **ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 78.213.402/0001-61; tomam-se indisponíveis. Indisponibilidade de Bens: Resultado Positivo, ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, Código 7330.7f31.78a9.4df4.f10e.3b27.e6e9.4472.42bd.d755, em data de 21/08/2023. Cientes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, certificamos que todos os dados e informações de caráter pessoal, bem como dados pessoais sensíveis, aqui descritos, visam atender a legislação atinente à atividade desta Serventia, em conformidade com o Artigo 215 do Código Civil Brasileiro, Artigos 1º e 2º do Provimento nº 61/2017, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, Artigo 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC, e a Circular nº 42/2020 da CGJ/SC. Emolumentos Isentos + Selo de fiscalização: GTH50826-0U11 Isento + FRJ Isento + ISS Isento = Total R\$ 0,00; conforme Lei Complementar nº 755/2019. Dou fé. Joaçaba (SC), 21 de agosto de 2023. Natalli Peres da Silva - Escrevente Autorizada.

AV.8/5.311: Protocolo nº 77.121 de 02/05/2024. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme Art. 14, §3º do Provimento nº 39/2014 do CNJ, averba-se Ordem de Indisponibilidade de Bens da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202404.2517.03295358-IA-960, Processo nº 03000662520158240037, com data de cadastramento de 25/04/2024, emitido e aprovado por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais de Concórdia (SC), os bens em nome da Empresa **ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 78.213.402/0001-61; tomam-se

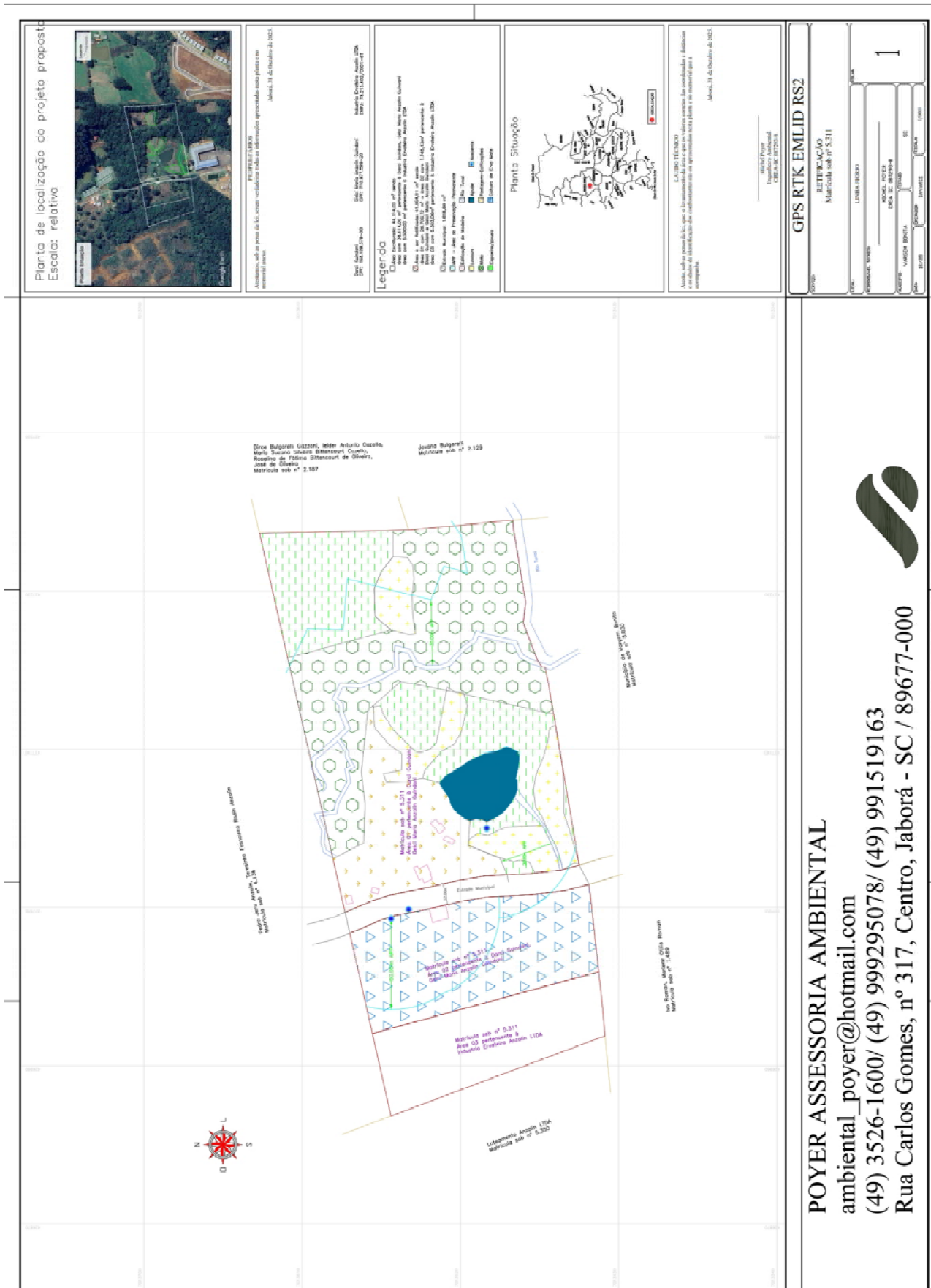
Continua no verso

Continuação da Matrícula nº 5.311

CNM: 108480.2.0005311-85

2v

indisponíveis. Indisponibilidade de Bens: Resultado Positivo, ANZOLIN DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, Código 8fc5.f7ad.8465.0fda.353b.e1ec.fc85.aeef.e94e.278e, em data de 02/05/2024. Cientes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, certificamos que todos os dados e informações de caráter pessoal, bem como dados pessoais sensíveis, aqui descritos, visam atender a legislação atinente à atividade desta Serventia, em conformidade com o Artigo 215 do Código Civil Brasileiro, Artigos 1º e 2º do Provimento nº 61/2017, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, Artigo 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC, e a Circular nº 42/2020 da CGJ/SC. Emolumentos 0,00 + Selo de fiscalização: HBP93547-CC9I 0,00 + FRJ 0,00 + ISS 0,00 = Total R\$ 0,00. Dou fé, Joaçaba (SC), 02 de maio de 2024. Natalli Peres da Silva - Escrevente Autorizada.



10 DADOS DE MERCADO

Amostra n.º	1:			Data:	30/12/2025
Link:	https://imovago.com.br/imovel/40143469				
Endereço:	BR-282				
Distância da cidade:	2,00 km		Cidade / UF:	Vargem Bonita / SC	
Fonte/ telefone:	JR Imóveis			Telefone:	(49) 3525-0338
Distância do asfalto:	2,00 km	Utilização da terra:	Pastagem, Recreação	Topografia:	Plano
Tipologia:	Sítio	Acesso:	Estrada de Terra	Infraestrutura:	Básico
Área (m²):	86.662,50 m²	Benfeitorias:	Casa, Galpão	Status:	Oferta
Preço de venda	R\$ 4.200.000,00	Recursos Hídricos:	Açude, Córrego	R\$/ ha do terreno	R\$ 48,46 / m²
Obs.:	Chácara de 8,6662 ha com casa sede, piscina, galpão, área de churrasco e amplo área de pastagem				

Amostra n.º	2:			Data:	30/12/2025
Link	https://imobiliariacerta.imb.br/pt/imovel/40130648				
Endereço:	BR - 282, KM-431				
Distância da cidade:	14,0 km		Cidade / UF:	Vargem Bonita / SC	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Certa			Telefone:	(49) 9959-0012
Distância do asfalto:	1,00 km	Utilização da terra:	Pastagem, Recreação	Topografia:	Plano
Tipologia:	Sítio	Acesso:	Asfalto	Infraestrutura:	Básico
Área (m²):	220.000,00 m²	Benfeitorias:	Casa, Galpão	Status:	Oferta
Preço de venda	R\$ 3.500.000,00	Recursos Hídricos:	Açude	R\$/ ha do terreno	R\$ 15,91 / m²
Obs.:	Área com 22,0000 ha próximo ao trevão de Irani, restaurante coza nostra, Posto de combustível carretão.				

Amostra n.º	3:			Data:	30/12/2025
Link	https://imoveisconcordia.com.br/andremarques/imovel/granja-em-vargem-bonita-sc-18-5-alqueires/				
Endereço:	BR - 282				
Distância da cidade:	10,00 km		Cidade / UF:	Vargem Bonita / SC	
Fonte/ telefone:	André Marques Corretor			Telefone:	(49) 99163-6868
Distância do asfalto:	3,00 km	Utilização da terra:	Lavoura	Topografia:	Plano
Tipologia:	Fazenda	Acesso:	Estrada de Terra	Infraestrutura:	Básico
Área (m²):	447.700,00 m²	Benfeitorias:	Casa, Galpão	Status:	Oferta
Preço de venda:	R\$ 12.000.000,00	Recursos Hídricos:	Açude, Córrego	R\$/ ha do terreno	R\$ 26,80 / m²
Obs.:	Área com curral, casa sede, galpão, casa caseiro, pastagem e lavoura de pytaia				

Amostra n.º	4:			Data:	30/12/2025
Link	https://jrimoveis.imb.br/pt/imovel/40115598				
Endereço:	Linha Tunal				
Distância da cidade:	3,00 km		Cidade / UF:	Catanduvas / SC	
Fonte/ telefone:	JR Imóveis			Telefone:	(49) 3525-0338
Distância do asfalto:	5,00 km	Utilização da terra:	Pastagem	Topografia:	Plano
Tipologia:	Chácara	Acesso:	Estrada de Terra	Infraestrutura:	Básico
Área (Ha):	5.000,00 m²	Benfeitorias:	Casa, Galpão	Status:	Oferta
Preço de venda:	R\$ 425.000,00	Recursos Hídricos:	Açude	R\$/ ha do terreno	R\$ 85,00 / m²
Obs.:	Chácara com casa de 03 quartos, sala, cozinha, lavanderia				

Amostra n.º	5:			Data:	22/12/2025
Link	https://imovago.com.br/imovel/40152648				
Endereço:	Jacutinga				
Distância da cidade:	3,00 km		Cidade / UF:	Catanduvas / SC	
Fonte/ telefone:	JR Imóveis			Telefone:	(49) 3525-0338
Distância do asfalto:	1,00 km	Utilização da terra:	Pastagem	Topografia:	Plano
Tipologia:	Chácara	Acesso:	Estrada de Terra	Infraestrutura:	Básico
Área (Ha):	22.139,00 m²	Benfeitorias:	Casa	Status:	Oferta
Preço de venda:	R\$ 745.000,00	Recursos Hídricos:	Açude	R\$/ ha do terreno	R\$ 33,65 / m²
Obs.:	Chácara com casa sede e área de pastagem				

Amostra n.º	6:			Data:	30/12/2025
Link	https://imovago.com.br/imovel/40152909				
Endereço:	Rodovia BR-282				
Distância da cidade:	5,00 km	Cidade / UF:	Joaçaba / SC		
Fonte/ telefone:	Ravili Imóveis			Telefone:	(49) 3521-1169
Distância do asfalto:	0,00 km	Utilização da terra:	Piscicultura	Topografia:	Plano
Tipologia:	Sítio	Acesso:	Asfalto	Infraestrutura:	Básico
Área (Ha):	47.866,50 m²	Benfeitorias:	Casa, Galpão	Status:	Oferta
Preço de venda:	R\$ 1.700.000,00	Recursos Hídricos:	Açude, Lagoa	R\$/ ha do terreno	R\$ 35,52 / m²
Obs.: Área com 4,7866 ha com 5 tanques de piscicultura frente para à BR-282					

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO – MATRICULA 5.311 – 38.614,00 M²

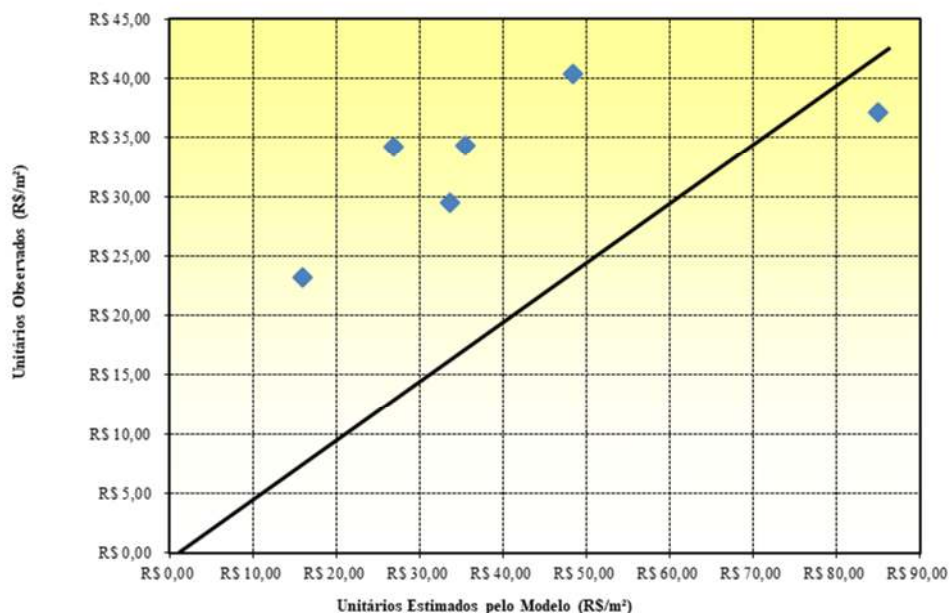
Amostra	V. Unit.	Oferta	Local	Acesso	Benfeitorias	Hídricos	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U. Final
1	R\$ 48,46	0,94	1,00	1,00	0,80	1,00	1,106	1,00	1,00	R\$ 40,32
2	R\$ 15,91	0,94	1,00	1,25	1,00	1,00	1,243	1,00	1,00	R\$ 23,24
3	R\$ 26,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,358	1,00	1,00	R\$ 34,23
4	R\$ 85,00	0,94	1,00	1,00	0,60	1,00	0,775	1,00	1,00	R\$ 37,13
5	R\$ 33,65	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,933	1,00	1,00	R\$ 29,51
6	R\$ 35,52	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,027	1,00	1,00	R\$ 34,29

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO (R\$) / m ²	R\$ 33,12
ÁREA DO TERRENO	38.614,00 m ²
FATOR DE APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 1.278.838,73
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 1.279.000,00

Média =	R\$ 33,12
limite superior = + 30%	R\$ 43,05
limite inferior = - 30%	R\$ 23,18
amostra fora da média	Não há
Elementos saneados	6
Médio Saneado (R\$/m ²)	R\$ 33,12
Desvio Padrão	R\$ 6,02
Coefficiente de Variação	0,1818
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m ²)	R\$ 37,10
Mínimo (R\$/m ²)	R\$ 29,13
Intervalo de Confiabilidade	24,07 %

10.2 GRÁFICO

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.3 MEMORIAL DE CÁLCULO – MATRICULA 5.311 – 5.500,00 M²

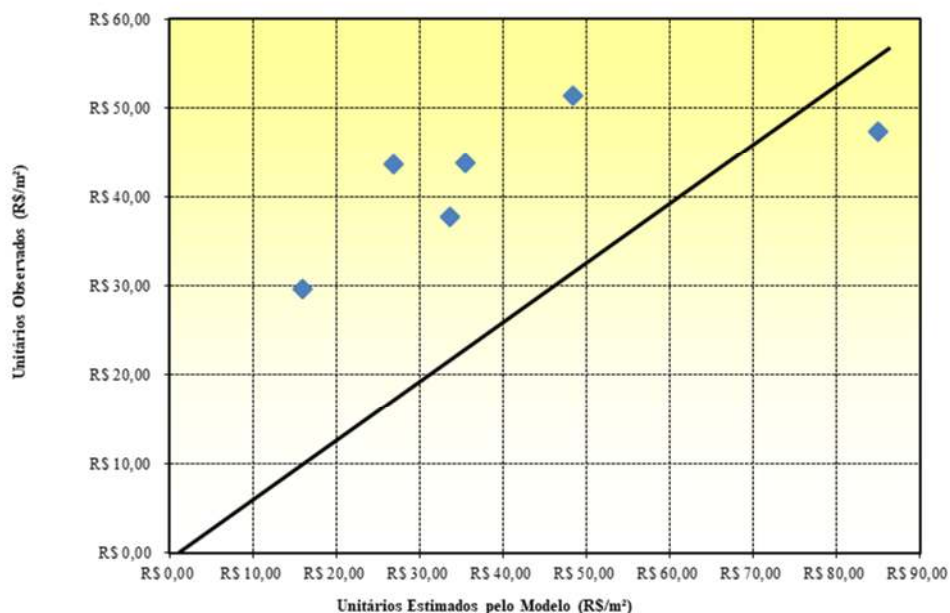
Amostra	V. Unit.	Oferta	Local	Acesso	Benfeitorias	Hídricos	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U. Final
1	R\$ 48,46	0,94	1,00	1,00	0,80	1,00	1,412	1,00	1,00	R\$ 51,44
2	R\$ 15,91	0,94	1,00	1,25	1,00	1,00	1,586	1,00	1,00	R\$ 29,64
3	R\$ 26,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,733	1,00	1,00	R\$ 43,67
4	R\$ 85,00	0,94	1,00	1,00	0,60	1,00	0,988	1,00	1,00	R\$ 47,37
5	R\$ 33,65	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,190	1,00	1,00	R\$ 37,65
6	R\$ 35,52	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,311	1,00	1,00	R\$ 43,75

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO (R\$) / m ²	R\$ 42,25
ÁREA DO TERRENO	5.500,00 m ²
FATOR DE APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 232.397,49
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 232.000,00

Média =	R\$ 42,25
limite superior = + 30%	R\$ 54,93
limite inferior = - 30%	R\$ 29,58
amostra fora da média	Não há
Elementos saneados	6
Médio Saneado (R\$/m ²)	R\$ 42,25
Desvio Padrão	R\$ 7,68
Coefficiente de Variação	0,1818
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m ²)	R\$ 47,34
Mínimo (R\$/m ²)	R\$ 37,17
Intervalo de Confiabilidade	24,07 %

10.4 GRÁFICO

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



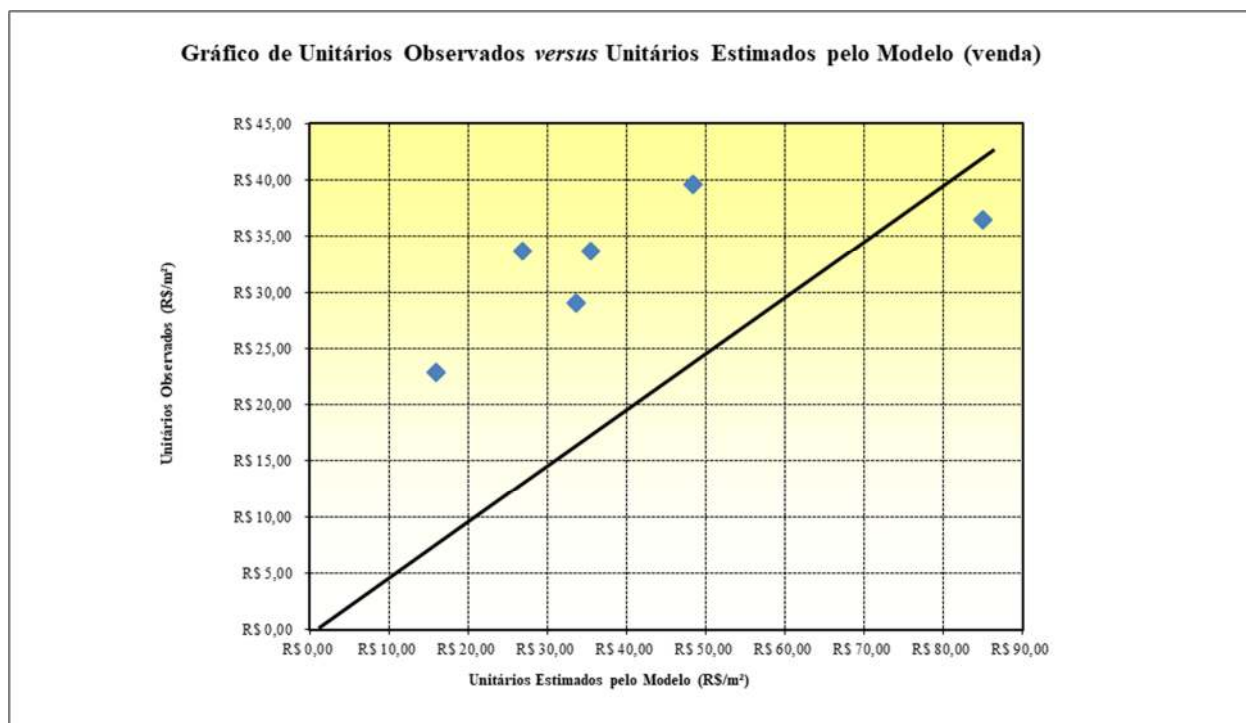
10.5 MEMORIAL DE CÁLCULO – MATRÍCULA 343 – 5.000,00 M²

Amostra	V. Unit.	Oferta	Local	Acesso	Benfeitorias	Hídricos	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U. Final
1	R\$ 48,46	0,94	1,00	1,00	0,80	1,00	1,428	1,00	1,00	R\$ 52,06
2	R\$ 15,91	0,94	1,00	1,25	1,00	1,00	1,605	1,00	1,00	R\$ 30,00
3	R\$ 26,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,754	1,00	1,00	R\$ 44,19
4	R\$ 85,00	0,94	1,00	1,00	0,60	1,00	1,000	1,00	1,00	R\$ 47,94
5	R\$ 33,65	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,204	1,00	1,00	R\$ 38,10
6	R\$ 35,52	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,326	1,00	1,00	R\$ 44,28

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO (R\$) / m ²	R\$ 42,76
ÁREA DO TERRENO	5.000,00 m ²
FATOR DE APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 213.802,53
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 214.000,00

Média =	R\$ 42,76
limite superior = + 30%	R\$ 55,79
limite inferior = - 30%	R\$ 29,93
amostra fora da média	Não há
Elementos saneados	6
Médio Saneado (R\$/m ²)	R\$ 42,76
Desvio Padrão	R\$ 7,77
Coefficiente de Variação	0,1818
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m ²)	R\$ 47,91
Mínimo (R\$/m ²)	R\$ 37,61
Intervalo de Confiabilidade	24,07 %

10.6 GRÁFICO



10.7 MEMORIAL DE CÁLCULO – MATRÍCULA 343 – 78.271,00 M²

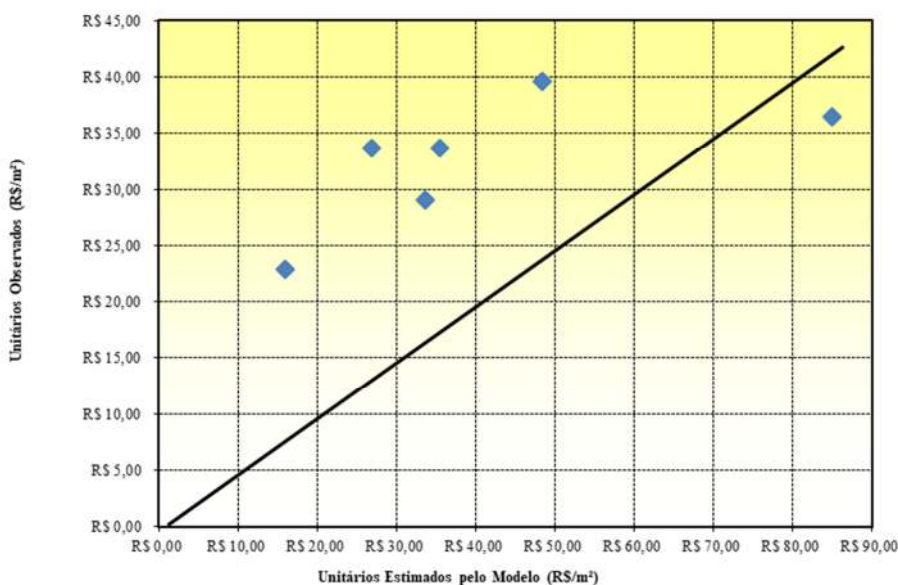
Amostra	V. Unit.	Oferta	Local	Acesso	Benfeitorias	Hídricos	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U. Final
1	R\$ 48,46	0,94	1,00	1,00	0,80	1,00	1,013	1,00	1,00	R\$ 36,91
2	R\$ 15,91	0,94	1,00	1,25	1,00	1,00	1,138	1,00	1,00	R\$ 21,27
3	R\$ 26,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,244	1,00	1,00	R\$ 31,33
4	R\$ 85,00	0,94	1,00	1,00	0,60	1,00	0,709	1,00	1,00	R\$ 33,99
5	R\$ 33,65	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,854	1,00	1,00	R\$ 27,01
6	R\$ 35,52	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,940	1,00	1,00	R\$ 31,39

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO (R\$) / m ²	R\$ 30,32
ÁREA DO TERRENO	78.271,00 m ²
FATOR DE APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 2.373.093,56
VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 2.373.000,00

Média =	R\$ 30,32
limite superior = + 30%	R\$ 39,41
limite inferior = - 30%	R\$ 21,22
amostra fora da média	Não há
Elementos saneados	6
Médio Saneado (R\$/m ²)	R\$ 30,32
Desvio Padrão	R\$ 5,51
Coefficiente de Variação	0,1618
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m ²)	R\$ 33,97
Mínimo (R\$/m ²)	R\$ 26,67
Intervalo de Confiabilidade	24,07 %

10.8 GRÁFICO

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.9 FOTOS DAS AMOSTRAS



AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06