Visualização gerada em 21/09/2026 15:52:33. Não vale como certidão.

CNM: 109652.2.0018726-91

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC
REGISTRO GERAL
Livro N° 2 Fls: 01

MATRICULA N°: 18.726
Trombudo Central, em 13 de Agosto de 2018

Um **terreno rural,** sem benfeitorias, com a **área de 49,9472 ha (quarenta e nove hectares, e nove mil quatrocentos e setenta e dois décimos de milésimo),** denominada **Parcela 01,** situado na Fazenda Rio Paleta, município de Pouso Redondo/SC, Comarca de Trombudo Central/SC, que conforme planta e memorial descritivo do Técnico Agrimensor Altair Florêncio CREA/SC n° 012898-4, com ART n° 6491867-0, tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AYK-M-0036, de coordenadas (Longitude: -50°06'39.049", Latitude -27°15'35.958" e Altitude: 864.86 m); deste, segue confrontando com Matrícula 18.190 do R.I. de Trombudo Central, de propriedade Nadar Morro Administradora Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°04' e 540,57 m até o vértice F2N-M-0529, (Longitude: -50°06'33.326", Latitude -27°15'52.757" e Altitude: 802,36 m); deste, segue confrontando com PARCELA 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°05' e 609,47 m até o vértice F2N-M-0637, (Longitude: -50°06'34.907", Latitude -27°16'12.505" e Altitude: 787,14 m); deste, segue confrontando com PARCELA 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°41' e 737,95 m até o vértice AYK-M-0026, (Longitude: -50°06'57.734", Latitude -27°15'59.913" e Altitude: 845,23 m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.771 do R.I. de Taió, de propriedade de DMW Refrigerantes Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 358°20' e 408,09 m até o vértice AYK-M-0022, (Longitude: -50°06'58.165", Latitude -27°15'46.662" e Altitude: 851,30 m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.856 do R.I. de Taió, de propriedade de Malharia Diana Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 57°55' e 620,60 m até o vértice AYK-M-0036, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR** e Certidão Negativa de Débitos do ITR, arquivados nesta Serventia, para constar que atualmente o imóvel objeto da presente matrícula está com o seguinte CADASTRO NO INCRA: Código do Imóvel Rural: **951.021.689.408-2;** Denominação do Imóvel Rural: Mat 18191; Área total (ha): 500,0468; Classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; data do processamento da última declaração: 20/03/2018; Área certificada: 500,0468; Indicações para localização do imóvel rural: Fazenda Rio Paleta; Município sede do imóvel rural: Pouso Redondo; Módulo rural (ha): 15,0220; Nº de módulos rurais: 6,66; Módulo fiscal (ha): 18,0000; Nº de módulos fiscais: 27,7804; FMP (ha): 3,00; Posse a justo título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Área medida: nada consta; Nome(Declarante): Altair Florêncio. Nacionalidade: Brasileira; CPF: 382.804.859-53. CCIR 2017. Data de lançamento: 20/03/2018.

Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 0.814.006-5,** com 916,2 hectares.

Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no **C.A.R.** - CADASTRO AMBIENTAL RURAL n.° SC-4213708-FCCD.033D.C3A3.4FDE.BAE1.262A.FEB0.9AE4, data de cadastro: 01/06/2016.

Certificação perimetral do imóvel no **SIGEF/INCRA,** em atendimento ao § 5° do art. 176 da

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

Visualização gerada em 21/09/2026 15:52:34. Não vale como certidão.

Continuação da Matrícula N°: **18.726** Fls: **01 verso**

Lei n° 6.015/73, realizado em 31/01/2018, data da geração 31/01/2018 com n° **203bfa79-b242-4033-be1c-8aec98fc4b37,** código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5.
PROPRIETÁRIOS: ALTAIR FLORÊNCIO, técnico em agrimensura, nascido aos 18/12/1960, portador da CNH nº 01581921638 expedida pelo DETRAN/SC em 31/05/2016, inscrito no CPF nº 382.804.859-53, e sua cônjuge **ERONDINA FLORÊNCIO,** portadora do RG nº 802.203DESP/SC, de 12/02/2016, do lar, nascida em 29/12/1956, inscrita no CPF nº 683.819.999-87, casados entre si em 10/05/1988, pelo regime de comunhão universal de bens em 10/05/1988, conforme certidão de casamento com matricula nº 107540 01 55 1980 2 00005 206 0000308 50, do Registro Civil de Rio do Sul/SC, tendo pacto antenupcial registrado sob nº 5.075, no livro n.º 3, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Cornelio Kinieberler nº 397, bairro Cruzeiro, na cidade de Rio do Campo/SC.
TÍTULO ANTERIOR: Parcelamento de solo na modalidade de **desmembramento rural** do imóvel objeto da matrícula n° 18.191, livro n° 2, desta Serventia. Protocolo n° 56.127 em 25 de Agosto de 2018. Dou fé. Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada.

AV.-1/18.726 - AVERBAÇÃO TRANSPORTE. Protocolo n° 56.127 em 25 de Julho de 2018. Procede-se esta averbação, para transporte do **ônus administrativo** constante na matricula anterior sob **AV-1/18.191,** que passo a transcrever "AV-1/18.191 - TRANSPORTE DE ÔNUS ADMINISTRATIVO: Procedo esta averbação em decorrência da subdivisão sucessiva do imóvel anterior, para constar que na matrícula n.º 158, desta Serventia, que originou a matrícula nº 1.469 e agora esta matrícula de imóvel, cuja área originária era de 923.9000 hectares, que consta a AV-5/158, de 07/08/1980, onde parte do imóvel originário, com a área de 304,00 hectares, foi gravada como sendo de utilização limitada mediante autorização do I.B.D.F. **A presente restrição foi transportada para todas as matrículas originadas no titulo mencionado.** Consta ainda, que pelo **AV-13/158,** a proprietária assumiu o compromisso da Reserva Legal, conforme processo n.º 082 deste Oficio, onde ficou gravado como de utilização limitada a área de 116,0 ha (cento e dezesseis hectares) do imóvel objeto da matricula nº 158, o que foi objeto de transporte para todas as matrículas originadas na subdivisão de referida matrícula." Dou fé. Trombudo Central 31 de Janeiro de 2018. Marynove Lunardi Favero - Registradora Substituta". Era o que continha. Dou fé. Trombudo Central/SC, 13 de agosto de 2018. Sem Emolumentos. Selo de fiscalização: FDS97033-30EM (R$ 1,90). Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada

R.-2/18.726 - COMPRA E VENDA. Protocolo n° 56.127 em 25 de Julho de 2018. Pela **Escritura Pública de Compra e Venda** lavrada às fls. 167/169, livro nº 032, em 13 de abril de 2018, no Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos do Município e Comarca de Rio do Campo/SC, com selo FDW05121-WPTN, os proprietários ALTAIR FLORÊNCIO e sua cônjuge ERONDINA FLORÊNCIO, já qualificados, **venderam o imóvel objeto desta matrícula** para **CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.°

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

Visualização gerada em 21/09/2026 15:52:05. Não vale como certidão

Continuação da Matrícula N°: **18.726** Fls: **02**

00.396.498/0001-53, com sede na rua Adolfo Konder, n° 35, bairro Ceramarte, município de Rio Negrinho/SC, pelo valor de **R$ 74.913,30 (setenta e quatro mil, novecentos e treze reais e trinta centavos).** Foi declarado no título, para fins de cobrança de emolumentos e FRJ, o valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), em cumprimento ao artigo 205, inciso I, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. Emitida DOI. Foi recolhido ITBI - Imposto de Transmissão de Bens e Intervivos, no valor de R$ 1.607,45 pago em 06/03/2018, conforme autenticação n° 0850790001024. FRJ - Fundo de reaparelhamento do Judiciário, nosso n° 28346670000755705 no valor de R$ 800,00 pago em 21/03/2018, conforme autenticação n° 721. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (Art. 802 CN-CGJ/TJ). Dou fé. Trombudo Central/SC, 13 de agosto de 2018. Emolumentos: R$ 1.360,00 + Selo de fiscalização: FDS97032-2IKO (R$ 1,90). Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada.

AV.-3/18.726 - AVERBAÇÃO. Protocolo n° 56.127 em 25 de Julho de 2018. Procede-se esta averbação à vista da certificação perimetral do imóvel no SIGEF/INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, realizada em 14/03/2018, data da geração 25/07/2018, com código **ad10c148-3c8f-4ee1-8930-2dac0ef95c8a** - código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5. Dou fé. Trombudo Central/SC, 13 de agosto de 2018. Emolumentos: R$ 104,45 + Selo de fiscalização: FDS97029-DE94 (R$ 1,90). Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada

AV.-4/18.726 - INDISPONIBILIDADE DE BENS. Protocolo n° 56.248 em 13 de Agosto de 2018. Nos termos do Provimento n.º 39 do Conselho Nacional de Justiça e conforme ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade de Bens, com protocolo da central n.º 201712 1514 00422255-IA-109, faço a presente para constar **que foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome da proprietária CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA,** já qualificada no R-2, no processo n.º 00006797420175120024, emitida em 15 de dezembro de 2017 pela Vara do Trabalho de São Bento do Sul-SC. Dou fé. Trombudo Central/SC, 13 de agosto de 2018. Emolumentos: Isento - Lei Complementar Estadual nº 156/97 - RCE Art. 33º, §3º. Selo de fiscalização: EYJ60457-N6VY. Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada

Av-5-18.726 - Trombudo Central/SC - 26/07/2023. **INDISPONIBILIDADE DE BENS,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme protocolo n. 202307.2113.02823532-IA-090, datado de 21/07/2023, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, por ordem no Processo n. 50037067620234047201, da 11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01). **EXEQUENTE:** UNIÃO- FAZENDA NACIONAL, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 00.394.460/0227-06, com sede na Rua Arcipreste Paiva, n. 107, centro, município de Florianópolis/SC. **EXECUDADO:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificada no R-2. Protocolo n. 68.395, de 21/07/2023. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GUO39134-8VLR - Valor do FRJ: Isento. Dou fé. Cesar Luiz Marcelino – Escrevente: _____.

Av-6-18.726 - Trombudo Central/SC - 19/07/2024. **PENHORA,** sobre a totalidade do

continua no verso

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

Visualização gerada em 21/09/2026 15:52:37. Não vale como certidão

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º **18.726** FICHA: **02v.**

imóvel desta matrícula, nos termos da Certidão de Penhora, emitida em 04/07/2024 pelo servidor Alexandre Lipski Gonçalves, remetida via Ofício Eletrônico - Penhora Online com Protocolo n. PH000522552, extraída da Ação de Execução Fiscal n. 0109318-70.2004.8.26.0100, da 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. **EXEQUENTES:** CHIMERA NPL & SPECIAL OPPORTUNITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADO, clube/fundo de investimento, inscrita no CNPJ n. 52.155.823/0001-90, com sede na Rua Gilberto Sabino, n. 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, São Paulo/SP e BANCO PINE S/A, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ n. 62.144.175/0001-20, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1830, sala 54 63 e 64, andar 5 e 6, bloco 4 do Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **EXECUTADOS:** CERTA PRODUTOS CERAMICOS LTDA, já qualificada no R-2; KLAUS SCHUMACHER, inscrito no CPF: 004.838.779-72; URSULA SCHUMACHER SCHROEDER, inscrita no CPF: 218.384.029-34; DANIELLA ALEXANDRONI DE DOMENICO SCHUMACHER, inscrita no CPF: 980.861.549-04; KLAUS SCHUMACHER JUNIOR, inscrito no CPF: 419.935.439-53 e CERAMARTE LIMITADA, inscrita no CNPJ: 85.907.210/0001-10. VALOR DA CAUSA: R$ 8.195.806,69 (oito milhões, cento e noventa e cinco mil e oitocentos e seis reais e sessenta e nove centavos). DEPOSITÁRIO: CERTA PRODUTOS CERAMICOS LTDA, já qualificada no R-2. Protocolo n. 70.672, de 04/07/2024. Emolumentos: R$ 1.733,13. Selo de fiscalização: HDP88281-7AC9 - Valor do FRJ: R$ 393,94 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R$ 53,73. Valor total: R$ 2.180,80. Dou fé. Cesar Luiz Marcelino – Escrevente: _____.

Av-7-18.726 - Trombudo Central/SC - 07/02/2025. **PENHORA,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Ofício n. 310071357843 e Termo de Penhora, expedidos em 05/02/2025, pela Técnica Judiciária Sra. Vanessa Volpato, extraídos da Ação de Execução Fiscal n. 5109790-47.2022.8.24.0023/SC, da Vara de Execução Fiscal Estadual. **EXEQUENTE**: ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público, CNPJ n. 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, Km 05), n. 4600, Saco Grande, no Município de Florianópolis/SC. **EXECUTADO:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificado no R-2. VALOR DO DÉBITO: R$ 119.350,18 (cento e dezenove mil trezentos e cinquenta reais e dezoito centavos), atualizado até 26/07/2024. **DEPOSITÁRIO:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificado no R-2. Protocolo n. 72.075, de 05/02/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GTF82102-3V1S - V. FRJ: Isento. Dou fé. Cesar Luiz Marcelino – Escrevente: _____.

Av-8-18.726 - Trombudo Central/SC - 07/03/2025. **PENHORA,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Auto de Penhora, Depósito, Avaliação e Intimação, expedido em 07/10/2024, pelo Oficial de Justiça Avaliador Sr. Reginaldo Becker, extraído Carta Precatória Cível n. 5004620-93.2023.8.24.0074, da 2ª Vara da Comarca de Trombudo Central/SC, originária da Ação de Execução Fiscal n.

continua na ficha: 03

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

5000883-32.2023.4.04.7201/SC da 14ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSAN03). **EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, pessoa jurídica de direito público, CNPJ n. 00.394.460/0216-53, com sede na Rua Arcipreste Paiva, n. 107, Centro, no Município de Florianópolis/SC. **EXECUTADA:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificada no R-2. VALOR DA DÍVIDA: R$ 9.936.058,42 (nove milhões, novecentos e trinta e seis mil e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos), atualizado até 09/2023. DEPOSITÁRIA: CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificada no R-2. Protocolo n. 72.224, de 05/03/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GTF82140-J26E - V. FRJ: Isento. Dou fé. Cesar Luiz Marcelino – Escrevente: _____.

Av-9-18.726 - Trombudo Central/SC - 26/06/2025. **PENHORA,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Ofício n. 310078271483 de 23/06/2025, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual, extraído do Processo n. 5016227-96.2022.8.24.0023, assinado pela Servidora de Cartório Julia Demboski Patricio, de ordem do Exmo. Juiz de Direito Rafael Sandi. **EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA,** pessoa jurídica de direito público, CNPJ n. 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, Km 05), n. 4600, Saco Grande, no Município de Florianópolis/SC. **EXECUTADO: CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA,** já qualificado no R-2. **VALOR DA DÍVIDA:** R$ 1.288.527,52 (um milhão, duzentos e oitenta e oito mil quinhentos e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos), data do cálculo 15/07/2024. Protocolo n. 72.864, de 23/06/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GZS12492-2YBC - V. FRJ: Isento. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

Av-10-18.726 - Trombudo Central/SC - 26/06/2025. **INALIENABILIDADE,** conforme Ofício n. 310078271483 de 23/06/2025, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual, extraído do Processo n. 5016227-96.2022.8.24.0023, assinado pela Servidora de Cartório Julia Demboski Patricio, de ordem do Exmo. Juiz de Direito Rafael Sandi, procedo a presente averbação de inalienabilidade conforme Ofício acima mencionado, **não podendo, assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito** emitente da ordem. Protocolo n. 72.864, de 23/06/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: GZS12493-FNV5 - V. FRJ: Isento. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

Av-11-18.726 - Trombudo Central/SC - 07/07/2025. **INDISPONIBILIDADE,** sobre o imóvel desta matrícula, conforme Relatório de Indisponibilidade Específica - Ofício Eletrônico, sob o protocolo CNIB n. 202506.1010.04063208-IE-405, datado de 10/06/2025, expedido pelo Juízo da 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS, nos autos nº 50007298220224047222. **INDISPONIBILIZADO: CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA,** já qualificada no R-2.

continua no verso

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º **18.726** FICHA:**03v.**

Protocolo n. 72.954, de 04/07/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HNF72318-BT4Q - V. FRJ: Isento. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

Av-12-18.726 - Trombudo Central/SC - 17/11/2025. **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP -** Averbo, para os devidos fins, nos termos do artigo 440-AQ, §1º, alínea "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula está situado no endereço postal correspondente ao **CEP: 89172-000.** Protocolo n. 73.942, de 06/11/2025. Emolumentos: Não Incidentes. Selo de fiscalização: HQA79881-8OM4 - V. FRJ: Não Incidente. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

Av-13-18.726 - Trombudo Central/SC - 17/11/2025. **PENHORA,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Mandado de Penhora n. 720013619345 datado de 18/09/2025, expedido pelo Juízo Federal do 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04), extraído do Processo n. 5003641-81.2023.4.04.7201, de ordem do Exmo. Juiz Federal Dr. Lúcio Rodrigo Maffassioli de Oliveira, assinado digitalmente pelo Diretor de Secretaria, Clauber Dilvan Guimaraes Luiz, e Auto de Penhora e Avaliação firmado em 06/11/2025, pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, Tiago Nardy de Vasconcelos Leitão. **EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ n. 00.394.460/0216-53. **EXECUTADO:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificado no R-2. **VALOR DA CAUSA:** R$ 4.250.105,84 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil, cento e cinco reais e oitenta e quatro centavos), atualizado em 09/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). **Em decorrência da penhora realizada, o bem imóvel objeto desta matrícula fica indisponível, nos termos do Art. 53, § 1º da Lei n. 8.212/1991** . Protocolo n. 73.942, de 06/11/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: HGX49559-QIDS - V. FRJ: Isento. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

Av-14-18.726 - Trombudo Central/SC - 17/11/2025. **PENHORA,** sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Mandado de Penhora n. 720013634253 datado de 23/09/2025, expedido pelo Juízo Federal do 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04), extraído do Processo n. 5004357-45.2022.4.04.7201, de ordem da Exma. Juíza Federal Dra. Débora Coradini Padoin, assinado digitalmente pelo Diretor de Secretaria, Clauber Dilvan Guimaraes Luiz, e Auto de Penhora e Avaliação firmado em 06/11/2025, pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, Tiago Nardy de Vasconcelos Leitão. **EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ n. 00.394.460/0216-53.** **EXECUTADO:** CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, já qualificado no R-2. **VALOR DA CAUSA:** R$ 40.935.072,11 (quarenta milhões, novecentos e trinta e cinco mil e setenta e dois reais e onze centavos), atualizado em 08/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). **Em decorrência da penhora realizada, o bem imóvel objeto desta matrícula fica indisponível, nos termos do Art. 53, § 1º da Lei n. 8.212/1991** . Protocolo n. 73.943, de 06/11/2025. Emolumentos: Isentos. Selo de

continua na ficha: 04

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC
REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 - MATRÍCULA N.º **18.726** FICHA:**04**

fiscalização: HGX49561-A8J7 - V. FRJ: Isento. Dou fé. Milena da Silveira – Escrevente: _____.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:21/09/2026 15:52:42

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 3

Tipo documento:
AUTO DE PENHORA
Evento:
JUNTADA DE MANDADO CUMPRIDO
Data:
13/11/2025 16:54:14
Usuário:
TNV80 - TIAGO NARDY DE VASCONCELOS LEITÃO
Processo:
5004357-45.2022.4.04.7201
Sequência Evento:
79

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 06 dias do mês de novembro do ano de 2025, em cumprimento ao mandado expedido nos autos 50043574520224047201, em que UNIÃO move em face de COCHA PRODUTOS CER. LTDA, diligenciei ao endereço constante do mandado e, após as formalidades legais, procedi à **PENHORA** dos seguintes bens:

- O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 18.726 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TREMBUDO CENTRAL/SC, COM A ÁREA DE 49,9472 HECTARES, AVALIADO EM R$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS);

- O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 18.733 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TREMBUDO CENTRAL/SC, COM A ÁREA DE 25,0301 HECTARES, AVALIADO EM R$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)

Avaliação:

Efetivada a constrição, nomeei fiel depositário dos bens o sr(a). _____, inscrito no CPF sob nº _____, que aceitou o encargo, ciente da responsabilidade de guarda e conservação e da impossibilidade de disposição do bem sem prévia autorização do Juízo.

TIAGO NARDY DE VASCONCELOS LEITÃO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Depositário

Digitalizado com CamScanner

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 1

Tipo documento:
DESPACHO/DECISÃO
Evento:
DESPACHO
Data:
12/08/2026 16:27:45
Usuário:
AAR00 - ALEXANDRE ARNOLD
Processo:
5004357-45.2022.4.04.7201
Sequência Evento:
91

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
5ª Vara Federal de Joinville

Rua do Príncipe, 123, mezanino - expediente externo das 13 às 18 horas - Bairro: Centro - CEP: 89201-002 - Fone: (47) 3451-3658 - Email: scjoi05@jfsc.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004357-45.2022.4.04.7201/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CERAMARTE LIMITADA

EXECUTADO: CERTA PRODUTOS CERAMICOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal na qual a parte exequente apresentou petição requerendo autorização para alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, pelo sistema COMPREI.

Passo à análise do pedido.

Inicialmente, cumpre registrar que o COMPREI é uma plataforma de negócios da União gerida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja criação ocorreu com a publicação da Portaria PGFN nº 3.050/2022. Seu objetivo é oferecer à venda bens dados à União em acordo ou penhorados em processos judiciais, na forma das Leis nº 6.830 de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e nº 13.105 de 2015 (Código de Processo Civil). A divulgação da oferta do bem no COMPREI ocorre no site comprei.pgfn.gov.br.

Nos anúncios realizados no referido site é necessário constar a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade, etc) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Considerando que não houve interesse da parte exequente na adjudicação do bem penhorado (art. 881 do CPC), determino a realização da venda direta por iniciativa particular através do sistema COMPREI, nos termos do art. 880 do CPC c/c art. 3º, inc. I da Portaria PGFN nº 3.050/2022, do(s) bem(ns) abaixo descrito(s):



REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC
REGISTRO GERAL
Livro N° 2 Fls: 01

MATRICULA N°: 18.726
Trombudo Central, em 13 de Agosto de 2018

Um **terreno rural,** sem benfeitorias, com a **área de 49,9472 ha (quarenta e nove hectares, e nove mil quatrocentos e setenta e dois décimos de milésimo),** denominada **Parcela 01,** situado na Fazenda Rio Paleta, município de Pouso Redondo/SC, Comarca de Trombudo Central/SC, que conforme planta e memorial descritivo do Técnico Agrimensor Altair Florêncio CREA/SC n° 012898-4, com ART n° 6491867-0, tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AYK-M-0036, de coordenadas (Longitude: -50°06'39.049", Latitude -27°15'35.958" e Altitude: 864,86 m); deste, segue confrontando com Matrícula 18.190 do R.I. de Trombudo Central, de propriedade Nadar Morro Administradora Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°04' e 540,57 m até o vértice F2N-M-0529, (Longitude: -50°06'33.326", Latitude -27°15'52.757" e Altitude: 802,36 m); deste, segue confrontando com PARCELA 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°05' e 609,47 m até o vértice F2N-M-0637, (Longitude: -50°06'34.907", Latitude -27°16'12.505" e Altitude: 787,14 m); deste, segue confrontando com PARCELA 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°41' e 737,95 m até o vértice AYK-M-0026, (Longitude: -50°06'57.734", Latitude -27°15'59.913" e Altitude: 845,23 m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.771 do R.I. de Taió, de propriedade de DMW Refrigerantes Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 358°20' e 408,09 m até o vértice AYK-M-0022, (Longitude: -50°06'58.165", Latitude -27°15'46.662" e Altitude: 851,30 m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.856 do R.I. de Taió, de propriedade de Malharia Diana Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 57°55' e 620,60 m até o vértice AYK-M-0036, ponto inicial da descrição deste perímetro.
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR** e Certidão Negativa de Débitos do ITR,



REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC
REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 Fls: 01

MATRICULA Nº: 18.733
Trombudo Central, em 13 de Agosto de 2018

Um terreno rural, sem benfeitorias, com **a área de 25,0301 ha (vinte cinco hectares, e trezentos e um décimos de milésimo),** denominada **Parcela 08,** situado na Fazenda Rio Paleta, município de Pouso Redondo/SC, Comarca de Trombudo Central/SC, que conforme planta e memorial descritivo do Técnico Agrimensor Altair Florêncio CREA/SC nº 012898-4, com ART nº 6491867-0, tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F2N-M-0627, de coordenadas (Longitude: -50°07'14.596", Latitude -27°16'17.091" e Altitude: 968.36 m); deste, segue confrontando com PARCELA 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 104°12' e 448,94 m até o vértice F2N-M-0628, (Longitude: -50°06'58.775", Latitude -27°16'20.670" e Altitude: 871,07 m); deste, segue confrontando com PARCELA 09, com os seguintes azimutes e distâncias: 153°01' e 513,63 m até o vértice F2N-M-0641, (Longitude: -50°06'50.304", Latitude -27°16'35.539" e Altitude: 917,58 m); deste, segue confrontando com PARCELA 13 (REMANESCENTE), com os seguintes azimutes e distâncias: 222°02' e 373,12 m até o vértice F2N-M-0642, (Longitude: -50°06'59.388", Latitude -27°16'44.540" e Altitude: 928,81 m); deste, segue confrontando com Matrícula 2.874 do 3º R.I. de Lages, de propriedade de Administradora de Bens Kluge Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 333°39' e 942,89 m até o vértice F2N-M-0627, ponto inicial da descrição deste perímetro.
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR** e Certidão Negativa de Débitos do ITR, arquivados nesta Serventia para constar que atualmente o imóvel objeto da presente

Caberá à PGFN intimar o executado, bem como cientificar da venda por iniciativa particular, com antecedência, todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, bem como o cônjuge, em se tratando de parte executada casada.

Para a realização da venda direta pelo COMPREI, fixo as seguintes condições:

1. No leilão, será observado o que dispõe o art. 891 e seu parágrafo único, da Lei 13.105/15 (CPC), ou seja, não será aceito lance que ofereça preço vil, entendido este como o preço mínimo para a arrematação estipulado pelo Juízo e constante do edital;

2 . **No caso de bens imóveis**, eventual proposta de arrematação deverá observar o disposto no art. 843 do Código de Processo Civil:

> *Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.*
> *§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*
> *§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.*

O valor do cônjuge/coproprietário alheio à execução deverá ser pago à vista.

Além disso, recaindo a alienação sobre bem indivisível com reserva de quotas parte de 50% (meação de cônjuge ou quotas de coproprietários alheios à execução - art. 843, §§1º e 2º, CPC), considerar-se-á como preço não vil aquele equivalente a 70% do valor da avaliação, objetivando garantir um patamar mínimo de utilidade da alienação à quitação do crédito exequendo.

3. REGRAS ESPECÍFICAS PARA BENS IMÓVEIS:

O lance mínimo deverá ser de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891 do CPC).

Considerando-se que a expropriação judicial por meio do sistema Comprei é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) e de ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas.

Somente após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem é que as minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pelo PGFN e apresentadas a este juízo.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este Juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

Em caso de pagamento parcelado do lance, na matrícula do imóvel será averbada hipoteca em favor da parte exequente, a ser mantida até comprovação da integralização do lance. O

arrematante tomará a posição de devedor da União - Fazenda Nacional, servindo o próprio bem arrematado como garantia do débito.

a) Do parcelamento nas execuções fiscais:

O parcelamento dos valores correspondentes à arrematação de bem em leilão nas execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional dar-se-á conforme a Portaria PGFN n.º 1026, de 20 de junho de 2024:

> *Art. 1º. Esta Portaria disciplina o parcelamento do valor correspondente à alienação judicial de bem em execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional PGFN.*
> *§ 1° A alienação judicial é aquela realizada por iniciativa particular ou em leilão judicial eletrônico ou presencial, nos termos do art. 879 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 Código de Processo Civil e da regulamentação da PGFN.*
> *§ 2° As disposições constantes desta Portaria:*
> *I - não se aplicam à alienação judicial decorrente de execução fiscal da dívida ativa do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e de contribuições sociais instituídas pelos arts. 1º e 2º da Lei Complementar nº 110, de 29 de junho de 2001;*
> *II - não impedem a aplicação do art. 895 do Código de Processo Civil; e*
> *III - não se aplicam à alienação de ativos através do programa Comprei, nos termos da Portaria PGFN n° 3.050, de 6 de abril de 2022.*
> *Art. 2º. O valor correspondente ao bem alienado judicialmente poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) prestações, sendo a primeira, referente à entrada, no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total a ser parcelado.*
> *Parágrafo único. É vedada a concessão de parcelamento de alienação judicial:*
> *I - de bem com valor inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais);*
> *II - de bem móvel, exceto embarcações e aeronaves;*
> *III - do montante que supere o valor da dívida ativa exequenda, quando não observada a condição estabelecida no art. 4°, § 2°, desta Portaria;*
> *IV - caso existente penhora ou habilitação de crédito realizada por credor preferencial;*
> *V - no caso de concurso entre Fazendas Públicas; e*
> *VI - para adquirente/arrematante, inclusive para aquele que se utiliza de interposta pessoa, que:*
> *a) não detenha regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;*
> *b) não detenha certificado de regularidade com o FGTS;*
> *c) esteja em recuperação judicial ou falido;*
> *d) esteja com situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ suspensa, inapta, baixada ou nula;*
> *e) esteja com insolvência civil decretada;*
> *f) esteja com situação cadastral no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF pendente de regularização, suspensa, cancelada por multiplicidade, titular falecido ou nula;*
> *g) tenha em seu desfavor a rescisão de pelo menos 3 (três) parcelamentos, nos termos desta Portaria ou das Portaria PGFN n° 79, de 3 de fevereiro de 2014, e Portaria PGFN n° 262, de 11 de junho de 2002; ou*
> *h) tenha praticado ou participado de ato doloso que resulte no desfazimento da alienação judicial devidamente comunicado à autoridade policial ou ao Ministério Público Federal (art. 358 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 - Código Penal).*
> *Art. 3º. As disposições da presente Portaria deverão constar no edital do leilão como condição de concessão do parcelamento.*

A primeira prestação deverá ser paga no ato da arrematação e as demais serão corrigidas, na ocasião de cada pagamento, por juros equivalentes à SELIC acumulada mensalmente da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, acrescidas de 1% relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Uma vez realizada a arrematação parcelada e expedida a carta de arrematação pela PGFN, o valor total obtido será abatido do montante da dívida e, se suficiente para sua quitação, a execução fiscal será extinta. Caso insuficiente o valor, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente, hipótese em que a exequente deverá dizer em 30 (trinta) dias, a contar da apresentação da carta de arrematação, como deseja prosseguir com a execução.

O atraso no pagamento de qualquer prestação ocasionará a rescisão do parcelamento e vencimento antecipado do saldo devedor, que será acrescido de multa de mora equivalente a 50%, conforme dispõe o conforme §6º do art. 98 da Lei nº 8.212/91.

A administração e o controle do parcelamento deverão ser realizados pela unidade da PGFN responsável pela execução fiscal.

Após expedida a carta de arrematação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União.

Esse parcelamento não se aplica às execuções fiscais que têm como fundamento a cobrança de débitos devidos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Tratando-se de penhora de fração ideal ou de bem sujeito a meação ou copropriedade, a venda atingirá a integralidade do bem, sendo reservado do produto do lance o valor correspondente à cota de copropriedade.

4. REGRAS ESPECÍFICAS PARA BENS MÓVEIS:

Em qualquer venda judicial não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, com base no art. 891 do CPC:

a) Veículos automotores em geral: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação;

b) Outros bens móveis: 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação.

O pagamento será feito mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF) a ser comprovado no prazo de até dois dias úteis, e um outro pagamento pelo mesmo meio (DARF) do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da parte exequente (art. 897 do CPC), como indenização pelo retardamento da venda, que deverá ser refeita. Caberá à PGFN controlar a integralização do pagamento e informar ao Juízo quando de sua conclusão.

Em se tratando de veículos, o(a) arrematante receberá os bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados.

Somente após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem é que as minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pela PGFN e apresentadas a este juízo.

5. REGISTRO DE IMÓVEIS. DESPESAS DE CANCELAMENTO DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:

Nos termos do artigo 320-G do Provimento Nº 188 de 04/12/2024 do Conselho Nacional de Justiça, "*No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos*", cabendo, portanto, ao arrematante o pagamento tanto do cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos quanto do registro da carta de arrematação.

6. Não caberão embargos à arrematação. Nos termos do artigo 903 da Lei 13.105/15, qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o parágrafo 4º do artigo 903, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos e somente poderá ser invalidada, considerada ineficaz ou resolvida nos termos dos incisos I, II e III do artigo 903 anteriormente referido.

O arrematante poderá desistir da arrematação nos casos dos incisos I, II e III do parágrafo 5º do artigo 903 da Lei 13.105/15 (CPC).

7. DOS DÉBITOS RELATIVOS AO IPTU

Dispõe o artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN) acerca do sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

> *Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*

Portanto, trata-se de sujeição passiva tributária na qual a posse considerada não é qualquer posse, mas, sim, a da pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa, uma vez que, a teor do art. 110 do CTN:

> *Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.*

Ocorre que a transferência da propriedade para o arrematante somente se dá a partir do registro da carta de arrematação.

Os débitos anteriores, referentes ao IPTU, devem observar os termos do parágrafo único do artigo 130 do CTN:

> *Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.*
> *Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.*

Essa sub-rogação é efeito automático da arrematação no plano processual: arrematado o bem, ele deixa de ser objeto da execução, que passa a ser o preço.

Assim, o(a) exequente deverá diligenciar junto aos entes Municipais competentes para que seja apresentado o demonstrativo de débitos de IPTU referentes ao(s) imóvel(veis) arrematado(s), a fim de que sejam pagos, nesta execução fiscal, em havendo recursos suficientes, após já satisfeito o crédito objeto de execução fiscal.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o(a) leiloeiro(a) observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC.

Concretizada a alienação, será lavrado auto e/ou carta, onde constará que, havendo crédito tributário relativo a alguma hipótese descrita no artigo 130 do Código Tributário Nacional, o proponente adquire a propriedade definitiva dos bens, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, multas, tributos e de outros encargos, em conformidade com o parágrafo único da referida norma.

Intimem-se.

Após, suspendam-se os autos por 360 (trezentos e sessenta) dias.

Documento eletrônico assinado por **ALEXANDRE ARNOLD, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://verificar.trf4.jus.br, mediante o preenchimento do código verificador **720015120052v2** e do código CRC **3d7a0690**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALEXANDRE ARNOLD
Data e Hora: 12/08/2026, às 16:27:44
