

AO JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA ESTADUAL DE DIREITO BANCÁRIO.

URGENTE

Processo nº 5017175-33.2025.8.24.0023

CASTAGNETI & CIA LTDA, já devidamente qualificado nos autos da **AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** acima epigrafados, vem, por meio de suas procuradoras, muito respeitosamente, perante Vossa Excelência, para apresentar **PEDIDO LIMINAR**, nos fatos e fundamentos a seguir:

I - DA SINTESE DOS FATOS

A recuperanda figura como ré em ação de reintegração de posse proposta por credor fiduciário, na qual se discute a retomada do imóvel registrado sob a matrícula nº 21.256 do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, bem dado em garantia fiduciária em contrato de alienação fiduciária.

Na referida demanda, o autor sustenta que, diante de suposta inadimplência contratual, promoveu o procedimento extrajudicial previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/97, culminando na consolidação da propriedade fiduciária em seu favor e posterior realização de leilões para alienação do bem.

Com base nesses atos, foi ajuizada ação possessória visando a reintegração de posse do imóvel, tendo sido proferida decisão que determinou a desocupação do bem pela recuperanda.

Todavia, conforme amplamente demonstrado nos autos daquela demanda, o procedimento extrajudicial que embasou a consolidação da propriedade encontra-se eivado de relevantes irregularidades, especialmente no que se refere à ausência de notificação válida da devedora acerca da realização dos leilões e à inexistência de comprovação de adequada publicidade das hastas públicas.

Não bastasse isso, o imóvel objeto da controvérsia constitui o estabelecimento onde funciona o supermercado explorado pela recuperanda, sendo absolutamente indispensável ao desenvolvimento de suas atividades empresariais.

Dessa forma, a execução da ordem de reintegração de posse impacta diretamente o patrimônio e a viabilidade econômica da empresa em recuperação, circunstância que impõe a intervenção deste juízo universal.

II – DA ESSENCIALIDADE DO IMÓVEL À ATIVIDADE EMPRESARIAL

O imóvel objeto da ordem de reintegração de posse constitui o local onde se encontra instalado o estabelecimento empresarial da recuperanda, no qual funciona o supermercado responsável pelo desenvolvimento de suas atividades comerciais e pela geração de receitas necessárias à manutenção de suas operações.

Trata-se, portanto, do centro operacional da empresa, sendo neste local que se concentram as atividades de comercialização, armazenamento de mercadorias, atendimento ao público e gestão administrativa do empreendimento.

Dessa forma, o referido bem revela-se absolutamente indispensável à continuidade das atividades empresariais desenvolvidas pela recuperanda, uma vez que é nele que se materializa a exploração da atividade econômica que sustenta a empresa.

A eventual retirada da posse do imóvel implicaria, na prática, a paralisação imediata das operações comerciais, impossibilitando a continuidade da atividade empresarial e comprometendo de maneira direta e irreversível a geração de receitas necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do processo de recuperação judicial.

Importa destacar que a preservação da atividade empresarial constitui um dos pilares estruturantes do instituto da recuperação judicial, cujo objetivo primordial consiste em viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira da empresa, preservando a fonte produtora, os empregos dos trabalhadores e os interesses dos credores, além de promover a manutenção da função social da empresa e o estímulo à atividade econômica.

Nesse contexto, a retirada do imóvel onde funciona o estabelecimento empresarial da recuperanda representaria medida de extrema gravidade, capaz de inviabilizar completamente o processo de soerguimento da empresa.

Isso porque a desocupação forçada do imóvel implicaria não apenas a interrupção das atividades comerciais, mas também a perda do ponto empresarial, elemento este que possui reconhecido valor econômico e estratégico para o funcionamento do negócio, especialmente em se tratando de atividade varejista que depende diretamente da localização e da fidelização da clientela.

Além disso, a paralisação das atividades empresariais decorrente da perda da posse do imóvel ocasionaria uma cadeia de efeitos negativos que ultrapassam a esfera patrimonial da recuperanda, atingindo diretamente trabalhadores, fornecedores, parceiros comerciais e consumidores que dependem da continuidade das atividades da empresa.

Tal cenário comprometeria, inclusive, a própria finalidade do processo de recuperação judicial, que busca justamente preservar a empresa como unidade produtiva e agente econômico relevante.

Portanto, diante da evidente essencialidade do imóvel para o desenvolvimento das atividades empresariais da recuperanda, mostra-se imprescindível a preservação de sua posse durante o curso do processo recuperacional, sob pena de esvaziamento completo da finalidade da recuperação judicial e de inviabilização da continuidade da atividade econômica exercida pela empresa.

III - DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A situação submetida à apreciação de Vossa Excelência envolve medida judicial que possui potencial impacto direto e significativo sobre a continuidade das atividades empresariais da recuperanda, razão pela qual se revela imprescindível a análise da controvérsia à luz da competência do juízo universal da recuperação judicial.

O processamento da recuperação judicial estabelece um regime jurídico especial voltado à superação da crise econômico-financeira da empresa, concentrando perante o juízo recuperacional as decisões capazes de afetar o patrimônio e a viabilidade da atividade empresarial.

Essa sistemática decorre do princípio da universalidade do juízo da recuperação judicial, cuja finalidade consiste justamente em evitar decisões conflitantes e assegurar que todas as medidas capazes de comprometer a continuidade da empresa sejam analisadas de forma centralizada, observando-se os objetivos do processo recuperacional.

No caso em exame, a ordem de reintegração de posse proferida em ação autônoma possui o potencial de retirar da recuperanda a posse do imóvel onde se encontra instalado o seu estabelecimento empresarial, circunstância que repercute diretamente sobre a própria existência da atividade econômica desenvolvida pela empresa.

Trata-se, portanto, de medida que ultrapassa a esfera meramente patrimonial, atingindo de forma direta a estrutura operacional da recuperanda e, por consequência, a viabilidade do processo de recuperação judicial.

É certo que a legislação estabelece, como regra geral, que os créditos garantidos por alienação fiduciária não se submetem aos efeitos da recuperação judicial.

Contudo, a interpretação desse dispositivo deve ser realizada de maneira sistemática e em consonância com os princípios que regem o instituto recuperacional, especialmente o princípio da preservação da empresa.

Nesse sentido, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu importante exceção a essa regra, reconhecendo a impossibilidade de retirada imediata de bem essencial à atividade da empresa em recuperação, sob pena de inviabilizar a continuidade do empreendimento e frustrar a recuperação.

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO
EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM ESSENCIAL À
ATIVIDADE DA EMPRESA RECUPERANDA .
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO**



VINHOLI

ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 2379

CREDOR. SUSPENSÃO. POSSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DA NATUREZA DO CRÉDITO . IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS APTOS À DESCONSTITUIÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . **Quando for reconhecida a essencialidade do bem objeto de alienação fiduciária para a atividade de empresa recuperanda, admite-se a suspensão da consolidação da propriedade em favor do credor, por interpretação do art. 47 da Lei n. 11.101/2005** .2. A submissão ao juízo concursal, todavia, não autoriza a alteração da natureza do crédito que recai sobre os bens alienados fiduciariamente.3. Mantém-se a decisão impugnada por seus próprios fundamentos quando o agravo interno deixa de trazer argumentos capazes de alterar o entendimento firmado . 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 2049324 MG 2022/0002708-1, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 14/08/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/08/2023)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL . PRESERVAÇÃO DA EMPRESA.** 1. **A Segunda Seção do STJ já decidiu que, apesar de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis não se submeter aos efeitos da recuperação judicial, o juízo universal é competente para avaliar se o bem é**

MATRIZ

Av. Belo Horizonte, 307
Areias. Camboriú - SC. 88345-067
47 3400-0504 / 47 99150-4819

www.vinholiadvogados.com.br
atendimento@vinholiadvogados.com.br

FILIAL 1

Av. Felipe Schmidt, 925, sala 2
INSS. Braço do Norte - SC. 88750-000
48 3191-0615 / 48 99620-8438



VINHOLI

ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 2379

indispensável à atividade produtiva da recuperanda. Nessas hipóteses, não se permite a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais à sua **atividade empresarial** (art . 49, § 3º, da Lei 11.101/05). 2. Agravo interno não provido . (STJ - AgInt no AREsp: 1475536 RS 2019/0085709-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 24/08/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/08/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BUSCA E APREENSÃO. INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU A RESTITUIÇÃO DOS BENS À REQUERIDA . **EMPRESA DEVEDORA QUE ESTÁ EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BENS COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSIDERADOS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL PELO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BENS QUE DEVEM SER MANTIDOS NA POSSE DA AGRAVADA. AGRAVO IMPROVIDO** . Verifica-se dos documentos que instruem o processo ter sido deferido o processamento da recuperação judicial da empresa agravada, determinado o impedimento de retirada de bens essenciais a sua atividade empresarial. **Pela jurisprudência atual do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) ficou estabelecido que a essencialidade dos bens dados em garantia dos créditos deve ser reconhecida pelo Juízo da recuperação.** No presente caso, o Juízo da recuperação judicial determinou a devolução da colheitadeira de grãos New

MATRIZ

Av. Belo Horizonte, 307
Areias. Camboriú - SC. 88345-067
47 3400-0504 / 47 99150-4819

FILIAL 1

Av. Felipe Schmidt, 925, sala 2
INSS. Braço do Norte - SC. 88750-000
48 3191-0615 / 48 99620-8438

www.vinholiadvogados.com.br
atendimento@vinholiadvogados.com.br



VINHOLI
ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 2379

Holland, chassi nº HCCYTC59PMCL11047, à requerente, para que possa utilizá-la em suas atividades até ulterior deliberação, suspendendo os efeitos da apreensão efetivada. Idêntica decisão foi proferida com relação ao Caminhão Trator Scania G420 A, 4x2, ano/modelo 2010/2010, placa CUE-4532, chassi nº 9BSG4X20043659556. Desse modo, houve pronunciamento do Juízo competente sobre a essencialidade dos bens, motivo pelo qual deve ser mantida a decisão agravada, sob pena de ser prejudicar a viabilidade do plano de recuperação judicial. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2082151-86.2023.8.26.0000 Iepê, Relator.: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 05/06/2023, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/06/2023)

Assim, sempre que a medida executiva ou possessória tiver o potencial de retirar da empresa recuperanda bem indispensável à continuidade de suas atividades, compete ao juízo da recuperação judicial avaliar a essencialidade do bem e os impactos da medida sobre o processo de soerguimento da empresa.

Essa análise é indispensável para que se possa harmonizar os interesses envolvidos, preservando-se, de um lado, o direito de crédito do credor fiduciário e, de outro, a função social da empresa e a continuidade da atividade econômica.

No presente caso, considerando que o imóvel objeto da ordem de reintegração constitui o local onde funciona o estabelecimento empresarial da recuperanda, resta evidente que a execução da medida possessória possui o condão de inviabilizar a própria continuidade das atividades da empresa.

MATRIZ
Av. Belo Horizonte, 307
Areias. Camboriú - SC. 88345-067
47 3400-0504 / 47 99150-4819

www.vinholiadvogados.com.br
atendimento@vinholiadvogados.com.br

FILIAL 1
Av. Felipe Schmidt, 925, sala 2
INSS. Braço do Norte - SC. 88750-000
48 3191-0615 / 48 99620-8438

Diante disso, mostra-se imprescindível a intervenção deste juízo universal, a quem compete analisar a essencialidade do bem e deliberar acerca da possibilidade de sua retirada da esfera de posse da recuperanda.

Portanto, diante da evidente repercussão da medida sobre o processo de recuperação judicial, impõe-se o reconhecimento da competência deste juízo para deliberar acerca da manutenção da posse do imóvel pela recuperanda, garantindo-se a preservação da atividade empresarial e evitando-se que decisões proferidas em demandas isoladas comprometam a efetividade do processo recuperacional.

IV – DA TUTELA DE URGÊNCIA

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, a concessão da tutela de urgência exige a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, requisitos que se mostram amplamente preenchidos no caso em exame.

A probabilidade do direito encontra-se devidamente demonstrada diante das relevantes irregularidades que maculam o procedimento extrajudicial que embasa o pedido de reintegração de posse, notadamente a ausência de notificação pessoal válida do devedor fiduciante acerca da realização dos leilões, bem como a inobservância das exigências legais quanto à ampla e efetiva publicidade das hastas públicas.

Tais vícios, comprometem a validade da consolidação da propriedade e de todos os atos subsequentes, tornando plausível o reconhecimento da nulidade dos leilões e, por consequência, o indeferimento dos pedidos iniciais.

Além disso, reforça-se a probabilidade do direito pela circunstância de a requerida encontrar-se em recuperação judicial, sendo o imóvel objeto da lide absolutamente essencial à continuidade de suas atividades empresariais, uma vez que nele funciona o supermercado responsável pela geração de receita, manutenção de empregos e cumprimento do plano recuperacional.

O perigo de dano mostra-se igualmente evidente.

A execução imediata da ordem de desocupação acarretará a paralisação abrupta das atividades da empresa, com consequências irreversíveis ou de difícil reparação, tais como a perda do ponto comercial, a rescisão de contratos, o encerramento de postos de trabalho e a inviabilização do próprio processo de recuperação judicial.

Por fim, encontra-se presente o risco ao resultado útil do processo, uma vez que a efetivação da desocupação antes do julgamento definitivo poderá tornar inócua eventual sentença de procedência, esvaziando o provimento jurisdicional pretendido e consolidando situação fática irreversível fundada em procedimento cuja legalidade é seriamente questionada.

Diante desse cenário, plenamente atendidos os requisitos legais, impõe-se a concessão da tutela de urgência, para suspender a ordem de desocupação/reintegração de posse, mantendo-se a requerida na posse do imóvel até o julgamento final da demanda, como medida de prudência, efetividade processual e preservação da função social da empresa.

V – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer:



VINHOLI
ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 2379

a) a concessão de tutela de urgência, para determinar a imediata suspensão dos efeitos da decisão que determinou a desocupação/reintegração de posse do imóvel matrícula nº 21.256 do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, mantendo-se a recuperanda na posse do bem;

b) seja reconhecida a essencialidade do imóvel para o desenvolvimento das atividades empresariais da recuperanda, assegurando-se a manutenção da posse enquanto perdurar o processo de recuperação judicial ou até ulterior deliberação deste juízo;

c) seja determinada a expedição de ofício ao juízo onde tramita a ação de reintegração de posse, comunicando a presente decisão e a competência deste juízo para deliberar acerca da retirada de bem essencial da empresa em recuperação;

d) por fim, sejam adotadas todas as medidas necessárias para preservação da atividade empresarial da recuperanda, em observância aos princípios da função social da empresa e da preservação da atividade econômica.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Camboriú-SC, 06 de março de 2026.

Jucelia vinholi monteiro – OAB/SC 13.969

Mariana Priscila Vinholi dos Santos – OAB/SC 25.958



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Estadual de Direito Bancário

Rua Presidente Coutinho, 232 - Bairro: Centro - CEP: 88015-230 - Fone: (48)3287-5728 -
<https://www.tjsc.jus.br/contatos/capital-bancario> - Email: bancaria.estadual@tjsc.jus.br

REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE Nº 5062168-59.2025.8.24.0930/SC

AUTOR: RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS REAL LP

RÉU: CASTAGNETI & CIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

MANDADO Nº 310088412906

OBJETO: INTIMAÇÃO quanto ao teor do despacho/decisão proferido nos autos em epígrafe, com obediência às formalidades legais.

DADOS DO DESPACHO/DECISÃO:

"Desocupação forçada do imóvel objeto da matrícula nº 44.959 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, localizado à Avenida Dílzio Esmael da Silva, 1540 – Centro – Içara/SC, CEP 88.820-104, com autorização para o uso da força policial, caso necessário."

DESTINATÁRIO: CASTAGNETI & CIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL, CNPJ: 81.293.961/0001-33, Avenida Dílzio Esmael da Silva, 1540, Centro, Içara/SC - 88820104 (Residencial)

CHAVE DO PROCESSO: 454325030425 - Utilize esta chave, de uso pessoal e intransferível, para a consulta do conteúdo integral do processo na página do sistema eproc do site do Tribunal de Justiça de Santa Catarina na internet. O acesso aos autos digitais via sistema é considerada vista pessoal.

Documento eletrônico assinado por **FRANCIELE PEREIRA**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310088412906v2** e do código CRC **5eaf68fa**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FRANCIELE PEREIRA

Data e Hora: 09/01/2026, às 17:11:35

Combater a violência infantil é um dever de todos, sem exceção. DENUNCIE! A sua atitude salvará vidas.

Canais de atendimento:

Disque 100 - Disque Direitos Humanos

Disque Denúncia 181 - Polícia Civil

Conselho Tutelar do município

Recomendação CNJ n. 111/2021

Disque 190 - Polícia Militar

WhatsApp Polícia Civil - (48) 98844-0011

Promotorias de Justiça

5062168-59.2025.8.24.0930

310088412906.V2



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNPJ: 00.000.000/0000-00



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - FLS: 01

MATRÍCULA: 44.959

DATA: 04/09/2014

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado no Município e Comarca de Içara-SC, com a área superficial de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), ou sejam, 15,00 metros de frente, por 28,00 ditos de frente a fundos, correspondente ao lote nº 09, da quadra "A", do "Loteamento Adélia", assim confrontando: ao Norte, com parte do lote nº 07, ao Sul, com o lote nº 11; a Leste, com parte do lote nº 13, e ao Oeste, frente, com uma Avenida Projetada.-----

PROPRIETÁRIO(S): ELPIDIO IZAIAS CARDOSO, CPF 112.515.300-87, brasileiro, casado com MARIA VIANA CARDOSO, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, motorista, residente e domiciliado em Içara-SC.-----

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.668, datada de 09/07/1982, no Livro nº 02, nas Fls: 01, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC. Dou fé.-----

MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Interventora:-----

AV.-1/44.959

DATA: 04/09/2014

AVERBAÇÃO/QUALIFICAÇÃO - A requerimento da parte interessada, constante na Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 01 de agosto de 2014, no livro nº 319, nas fls: 52/53, lavrada no Tabelionato de Notas e Protestos do Município e Comarca de Içara-SC, certifico que o proprietário Elpidio Izaías Cardoso, é portador do RG nº 3.760.292-SSP/SC, CPF 112.515.300-87, nascido em 25/09/1940, e sua esposa Maria Viana Cardoso, RG nº 2.579.718-SSP/SC, CPF 716.632.239-04, nascida em 10/01/1946, ambos brasileiros, aposentados, residentes e domiciliados na Avenida Dílio Esmael da Silva, nº 25, Centro, em Içara-SC. Protocolo nº 104.546 de 28 de Agosto de 2014. Emol. R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DPJ00262-ECKK- R\$ 1,45. Dou fé.-----

MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Interventora:-----

AV.-2/44.959

DATA: 04/09/2014

AVERBAÇÃO/CADASTRO MUNICIPAL - A requerimento da parte interessada, constante na Escritura Pública referida no registro seguinte, certifico que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Içara sob nº 8996. Protocolo nº 104.546 de 28 de Agosto de 2014. Emol. R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DPJ00263-JEVH- R\$ 1,45. Dou fé.-----

MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Interventora:-----

- segue na F. 1v -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri.onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

CNM: 108084.2.0044959-67
FLS: 1v

R.-3/44.959

DATA: 04/09/2014

COMPRA E VENDA - Transmittente(s): ELPIDIO IZAIAS CARDOSO, e sua esposa MARIA VIANA CARDOSO, já qualificados. **Adquirente(s): CASTAGNETI & CIA LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ 81.293.961/0001-33, com sede na Avenida Dílio Ismael da Silva, nº 221, Centro, em Içara-SC, representada por seus sócios, LIDIA DAGOSTIN CASTAGNETI, brasileira, casada, nascida em 25/03/1948, empresária, RG nº 2.153.371-SESP/SC, CPF 755.394.389-49, residente e domiciliada na rua Rui Barbosa, nº 28, Centro, em Içara-SC; SIDNEI CASTAGNETI, brasileiro, solteiro, nascido em 06/01/1970, empresário, CNH nº 03128070381-DETRAN/SC, CPF 729.921.079-72, residente e domiciliado na rua Rui Barbosa, nº 28, Centro, em Içara-SC; e SEDNIR CASTAGNETI, brasileiro, casado, nascido em 28/04/1975, empresário, RG nº 3015362-SSP/SC, CPF 016.024.459-58, residente e domiciliado na rua Rui Barbosa, nº 28, Centro, em Içara-SC. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 01 de agosto de 2014, lavrada no Tabelionato de Notas e Protestos, do Município e Comarca de Içara-SC, no livro nº 319, nas fls: 52/53, da(o) Tabelião(o): Adriana Mara de Oliveira. **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Preço:** R\$ 350.000,00. **Valor Para Fins Fiscais:** R\$ 350.000,00. **Valor real ou de mercado para os fins do art. 502, do Código de Normas:** R\$ 350.000,00. 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 do CNCJ/SC). A DOI será emitida e transmitida no prazo regulamentar. Protocolo nº 104.546 de 28/08/2014. Emol. R\$ 1.040,00. Selo de fiscalização: D000264-V7X9- R\$ 1,45. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Interventora:

R.-4/44.959

DATA: 29/08/2017

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Emitente/ Devedor: CASTAGNETI & CIA LTDA, CNPJ 81.293.961/0001-33, com sede na Avenida Dílio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Içara/SC, representada por SEDNIR CASTAGNETI, RG nº 3.015.362, CPF 016.024.459-58, administrador, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliado na Avenida Dílio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Içara/SC. **Avalistas:** SEDNIR CASTAGNETI, RG nº 3.015.362, CPF 016.024.459-58, administrador, e sua esposa JULIANA GAVA BROLES CASTAGNETI, RG nº 3.435.843, CPF 034.037.359-82, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na Avenida Dílio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Içara/SC; SIDNEI CASTAGNETI, RG nº 1.937.965, CPF 729.921.079-72, administrador, e sua esposa FABIANE MARIA PEREIRA CASTAGNETI, RG nº 3.316.155, CPF 020.832.909-92, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na Rua João Menegaro, nº 420, Içara/SC; LIDIA DAGOSTIN CASTAGNETI, RG nº 2.153.371, CPF 755.394.389-49, diretora administrativa, e seu esposo MAURO OTAVIO CASTAGNETI, RG nº 535.040, CPF 164.103.789-04, aposentado, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Menegaro, nº 420, Centro, Içara/SC. **CREDORA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SICREDI SUL SC, CNPJ 03.793.242/0001-78, com sede na Rua Henrique Lage, nº 2.120, Criciúma/SC. **Forma do Título:** Cédula de Crédito Bancário nº B70332751-6 emitida em 14 de agosto de 2017. **Objeto:** O imóvel desta matrícula. **Garantia:** Alienação Fiduciária. **Valor da Cédula:** R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). **Vencimento:** 01/09/2020. **Operação de Crédito:** A COOPERATIVA fornece aos associados um crédito no valor de R\$

- segue na F. 2 -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

CNM: 108084.2.0044959-67

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



REGISTRO DE IMÓVEIS

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

FLS: 2

450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Forma de Pagamento: O associado pagará o empréstimo em 36 parcelas, conforme cronograma: 01/10/2017, 01/11/2017, 01/12/2017, 01/01/2018, 01/02/2018, 01/03/2018, 01/04/2018, 01/05/2018, 01/06/2018, 01/07/2018, 01/08/2018, 01/09/2018, 01/10/2018, 01/11/2018, 01/12/2018, 01/01/2019, 01/02/2019, 01/03/2019, 01/04/2019, 01/05/2019, 01/06/2019, 01/07/2019, 01/08/2019, 01/09/2019, 01/10/2019, 01/11/2019, 01/12/2019, 01/01/2020, 01/02/2020, 01/03/2020, 01/04/2020, 01/05/2020, 01/06/2020, 01/07/2020, 01/08/2020, 01/09/2020; acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade do(s) ASSOCIADO(S), de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que o (s) ASSOCIADO(S) se compromete (m) a manter disponibilidade suficiente para tal. Encargos Moratórios: a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) da cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período dos Certificados de Depósito Interfinanceiros (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, mais juros efetivos anuais de 20,983041%. b) Multa Moratória de 2% incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos, multas, reembolsos e outras verbas convencionadas. Parágrafo único: Os encargos previstos na alínea "a" acima serão calculados e capitalizados na mesma forma e periodicidade utilizadas até o vencimento da cédula. A multa de que trata o item "b" será calculada e exigível nas datas da liquidação ou amortização, sobre os valores amortizados, e, na liquidação de operação ou na hipótese de cobrança judicial, sobre o saldo devedor atualizado. Praça de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados na Unidade de Atendimento da Cooperativa no Município de Içara/SC. Foro: As partes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca do Município de Içara/SC, como competente para dirimir qualquer questão decorrente da cédula. Alienação Fiduciária: Mediante o presente registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da COOPERATIVA, efetivando-se, automaticamente, o desdobramento da posse, tornando o(s) FIDUCIANTE(S) possuidor(es) direto(s) e a COOPERATIVA possuidora indireta e proprietária fiduciária do imóvel. As partes se obrigam as demais cláusulas e condições da C.C.B. Recolhido o F.R.J. no valor de R\$ 660,00 em 22/08/2017, Ag. Bradesco, Boletim nº 28346670000109574. Protocolo nº 120.283 de 18 de Agosto de 2017. Emol. R\$ 1.320,00. Selo de fiscalização:

- segue na P. 2v -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA 	CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959 EUG74521-VA2T R\$ 1,85. Dou fé. MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:	FLS: 2v
	AV.-5/44.959 AVERBAÇÃO SUBJETIVA: Por Instrumento Particular, datado de 08 de Janeiro de 2020, requerido pela parte interessada, instruído com Ata Sumária de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de setembro de 2017, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, sob nº 20171056876, em 14 de dezembro de 2017 e Certidão Simplificada da JUCESC, datada de 09 de outubro de 2019, devidamente confirmada, certifico que COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SICREDI SUL SC, alterou sua denominação para: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SICREDI SUL SC, CNPJ nº 03.793.242/0001-78, com endereço na Rua Henrique Lage, nº 2120, Sala nº 01, Bairro Santa Bárbara, Criciúma-SC, conforme documentos arquivados neste Ofício. Protocolo nº 132.279 de 10 de Janeiro de 2020. Emol. R\$ 112,49. ISSQN: R\$ 5,62. Selo de fiscalização: FTP91451-E3E3 - R\$ 2,01. Dou fé. MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:	DATA: 09/03/2020
	AV.-6/44.959 ADITIVO - CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SICREDI SUL SC, CNPJ 03.793.242/0001-78, com sede na Rua Henrique Lage, nº 2.120 - Sala 01, Criciúma/SC, representada pelos Srs: Erli Silveira Lima, CPF 313.269.510-68, brasileiro, casado, diretor executivo, residente e domiciliado à Rua Maestro Jacó, nº 90, Apartamento nº 404, Bairro Michel, Criciúma-SC, e Juliana Loch Locatelli, CPF 058.402.479-79, brasileira, solteira, gerente administrativo financeiro, residente e domiciliada à Rua Apolonia Back, nº 201, Centro, Forquilha-SC, conforme procuração particular, datada de 27/03/2019. Emitente/ Devedor: CASTAGNETI CIA LTDA, CNPJ 81.293.961/0001-33, com sede na Avenida Dílio Ismael da Silva, nº 221, Centro, Içara-SC, representada por Sednir Castagneti, RG nº 3.015.362-SSP-SC, CPF 016.024.459-58, brasileiro, filho de Mauro Otavio Castagneti e Lidia Dagostim Castagneti, administrador, casado, residente e domiciliado à Rua Coronel Marcos Rovaris, nº 1174, Bairro Primeiro de Maio, Içara/SC; Sidnei Castagneti, RG nº 1.937.965-SSP-SC, CPF 729.921.079-72, brasileiro, filho de Mauro Otavio Castagneti e Lidia Dagostim Castagneti, administrador, casado, residente e domiciliado à Rua Coronel Marcos Rovaris, s/nº, Bairro Primeiro de Maio, Içara-SC, e Lidia Dagostim Castagneti, RG nº 2.153.371-SSP-SC, CPF 755.394.389-49, brasileira, filha de Antonio Dagostim e Clarinda Furlanetto Dagostim, diretora administrativa, casada, residente e domiciliada à Rua João Menegaro, nº 420, Centro, Içara/SC. Avalistas: LIDIA DAGOSTIM CASTAGNETI, RG nº 2.153.371-SSP-SC, CPF 755.394.389-49, filha de Antonio Dagostim e Clarinda Furlanetto Dagostim, diretora administrativa, e seu esposo MAURO OTAVIO CASTAGNETI, RG nº 535.040-SSP-SC, CPF 164.103.789-04, filho de Otavio Castagneti e Leonora Casagrande Castagneti, aposentado, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens.	DATA: 09/03/2020

- segue na F. 3 -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri.onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

CNM: 108084.2.0044959-67

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



REGISTRO DE IMÓVEIS

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

FLS: 3

bens, residentes e domiciliados à Rua João Menegaro, nº 420, Centro, Içara/SC; SEDNIR CASTAGNETI, RG nº 3.015.362-SSP-SC, CPF 016.024.459-58, filho de Mauro Otavio Castagneti e Lidia Dagostim Castagneti, administrador, e sua esposa JULIANA GAVA BRÖLESI CASTAGNETI, RG nº 3.435.843-SSP/SC, CPF 034.037.359-82, filha de Valerio Brolesi e Maria Dileta Fava Brolesi, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Coronel Marcos Rovaris, nº 1174, Bairro Primeiro de Maio, Içara/SC; e SIDNEI CASTAGNETI, RG nº 1.937.965-SSP-SC, CPF 729.921.079-72, filho de Mauro Otavio Castagneti e Lidia Dagostim Castagneti, administrador, e sua esposa FABIANE MARIA PEREIRA CASTAGNETI, RG nº 3.316.155-SSP-SC, CPF 020.832.909-92, filha de Pedro Oscar Pereira e Maria das Dores Cardoso Pereira, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Coronel Marcos Rovaris, s/nº, Bairro Primeiro de Maio, Içara/SC. Forma do Título: Primeiro Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº B70332751-6, de 14 de agosto de 2017, datado de 03 de dezembro de 2019. Objeto: O imóvel desta matrícula. A 04 de janeiro de 2025, as partes declaram pagar por meio da Cédula de Crédito Bancário, nos termos da cláusula FORMA DE PAGAMENTO, à CREDORA, a quantia de R\$ 126.055,71, em moeda corrente nacional, correspondente aos valores tomados junto à COOPERATIVA, dívida esta líquida, certa e exigível. Pelo presente aditivo, os presentes signatários, sem o intuito de novar têm, entre si, justas e acordadas as alterações a seguir pactuadas, que passarão a integrar o título ora aditado: CLÁUSULA PRIMEIRA - As partes resolvem ALTERAR o vencimento das parcelas da cédula ora aditada, as quais obedecerão ao seguinte cronograma: em 60 parcelas cada uma, conforme cronograma: 19/04/2020, 19/05/2020, 19/06/2020, 19/07/2020, 19/08/2020, 19/09/2020, 19/10/2020, 19/11/2020, 19/12/2020, 19/01/2021, 19/02/2021, 19/03/2021, 19/04/2021, 19/05/2021, 19/06/2021, 19/07/2021, 19/08/2021, 19/09/2021, 19/10/2021, 19/11/2021, 19/12/2021, 19/01/2022, 19/02/2022, 19/03/2022, 19/04/2022, 19/05/2022, 19/06/2022, 19/07/2022, 19/08/2022, 19/09/2022, 19/10/2022, 19/11/2022, 19/12/2022, 19/01/2023, 19/02/2023, 19/03/2023, 19/04/2023, 19/05/2023, 19/06/2023, 19/07/2023, 19/08/2023, 19/09/2023, 19/10/2023, 19/11/2023, 19/12/2023, 19/01/2024, 19/02/2024, 19/03/2024, 19/04/2024, 19/05/2024, 19/06/2024, 19/07/2024, 19/08/2024, 19/09/2024, 19/10/2024, 19/11/2024, 19/12/2024, 19/01/2025, 19/02/2025, 19/03/2025, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade do(s)

- segue na F. 3v -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA - ESTADO DE SANTA CATARINA	
	CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959 FLS: 3v
	ASSOCIADO(S), de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que o (s) ASSOCIADO(S) se compromete (m) a manter disponibilidade suficiente para tal. CLÁUSULA SEGUNDA - Sobre o saldo devedor, incidem juros a taxa efetiva de 0,60% ao mês (7,44% ao ano), capitalizados mensalmente, indexador CDI. CLÁUSULA TERCEIRA - Com o fim único e exclusivo de ajuste nos registros, controles internos, e auditoria do CREDOR, sem constituir qualquer novação, baixa, cancelamento ou extinção das obrigações estabelecidas na Cédula B70332751-6 e de suas garantias, o número deste aditivo é o nº C003304538. CLÁUSULA QUARTA - Os signatários ratificam a Cédula e seus registros em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados pelo aditivo, especialmente das garantias constituídas, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos, a qual seja, o imóvel desta matrícula. As partes se obrigam as demais cláusulas e condições da C.C.B e Aditivo. Protocolo nº 132.484 de 24 de Janeiro de 2020. Emol. R\$ 112,49. ISSQN: R\$ 5,62. Selo de fiscalização: FTP91452-CDMW - R\$ 2,01. Dou fé. MARLENE ROECKER NUNES , Registradora Designada:
	AV.-7/44.959 DATA: 10/02/2021 CANCELAMENTO - Por Termo de Quitação, datado de 13 de janeiro de 2021, passado pela credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO SUL DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SICREDI SUL SC, já qualificada na AV.-6/44.959, representada pelo Diretor de Operações: Paul Gerhard Enns, CPF nº 560.422.800-15, brasileiro, casado, analista de sistemas, residente e domiciliado na Rua Treze de Maio, nº 145, em Criciúma/SC; e o Gerente de Agência: Joel Valentin Seldenreich, RG nº 6068762134 SSP/RS, CPF 946.401.220-04, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Agrícola Índio Guimarães, nº 43, Box 106, em Criciúma/SC, conforme Instrumento Particular de Procuração, datado de 18/08/2020, e demais documentos arquivados neste Ofício, fica cancelada a Alienação Fiduciária referida no R.-4/44.959 e o Aditivo referido na AV.-6/44.959. É importante observar, que este ato extrajudicial ocorre com estrita atenção para as regras e os cuidados estabelecidos pelas autoridades de saúde no contato com o público, que dentre várias medidas emergenciais de prevenção pública coletiva, visa não agravar a disseminação do coronavírus (COVID-19), conforme consta determinado na respaldada Circular n. 64, de 18 de março de 2020 e na Circular n. 73 de 24 de março de 2020, ambas da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina (CGJ/SC). Protocolo nº 137.916 de 21 de Janeiro de 2021. Emol. R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GAZ07828-USRS - R\$ 2,80. Dou fé. MARLENE ROECKER NUNES , Registradora Designada:
	AV.-8/44.959 DATA: 05/04/2022 AVERBAÇÃO OBJETIVA - Certifico que, conforme Lei Municipal nº 480 de 06 de dezembro de 1982 e Declaração, expedida pela Prefeitura Municipal de Içara-SC, datada de 23 de março de 2022, arquivadas neste Ofício, o imóvel desta matrícula confronta atualmente com a AVENIDA DILCIO ESMAEL DA SILVA, (Avenida Projetada). Protocolo nº 146.146 de 01 de Abril de 2022. Emol. Isento (Lei Complementar Estadual n. 755/19 - Art. 7º I - Entes Públicos).

- segue na F. 4 -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



REGISTRO DE IMÓVEIS

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

FLS: 4

Selo de fiscalização: GHS24298-DWOD. Dou fé.
MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

AV.-9/44.959

DATA: 05/04/2022

CONSTRUÇÃO - Por Instrumento Particular, datado de 20 de março de 2022, requerido pela parte interessada, representada por seu sócio: SEDNIR CASTAGNETI, RG nº 3015362-SSP-SC, CPF 016.024.459-58, brasileiro, comerciante, casado, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, nº 398, apto. 302, Centro, em Içara-SC, instruído com Habite-se datado de 15 de março de 2022, emitido pela Prefeitura Municipal de Içara-SC e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Aferição n. 90.010.14770/76-001, devidamente confirmada, fica constando que sobre o imóvel desta matrícula foi feita uma edificação em alvenaria com finalidade comercial, com área de 19,32m² (dezenove metros e trinta e dois decímetros quadrados), localizada na Avenida Dílio Esmael da Silva, nº 1540. Valor: R\$ 39.298,51. Recolhido FRJ no valor de R\$ 117,89, Ag. Banco Bradesco S.A., Boletim. 5801069562, em 23/03/2022. É importante observar, que este ato extrajudicial ocorre com estrita atenção para as regras e os cuidados estabelecidos pelas autoridades de saúde no contato com o público, que dentre várias medidas emergenciais de prevenção pública coletiva, visa não agravar a disseminação do coronavírus (COVID-19), conforme consta determinado na respaldada Circular n. 64, de 18 de março de 2020 e na Circular n. 73 de 24 de março de 2020, ambas da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina (CGJ/SC). Protocolo nº 145.846 de 18 de Março de 2022. Emol. R\$ 135,35. Selo de fiscalização: GKY38745-2BCC - R\$ 3,11. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

R.-10/44.959

DATA: 19/08/2022

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Devedor/Fiduciante: CASTAGNETI & CIA LTDA, CNPJ 81.293.961/0001-33, com sede na Avenida Dílio Esmael da Silva, nº 221, Centro, Içara-SC, representada por seu sócio administrador, SEDNIR CASTAGNETI, RG nº 3.015.362-SSP/SC, CPF 016.024.459-58, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua 15 de Novembro, nº 398, Apto. nº 302, Edifício das Alamedas, Centro, Içara-SC. Credora: RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, CNPJ 17.250.006/0001-10, com sede na Avenida Paulista nº 1842 1º andar - Torre Norte, Bela Vista, na Cidade de São Paulo-SP, representado por sua

- segue na F. 4v -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri.onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

CNM FL 8084.2.0044959-67

administradora Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, representados por seus procuradores José Ricardo Alonso Zeraik Filho, CPF nº 282.730.178-42 e Paula Regina Torres Lenci Bellini, CPF nº 255.660.028-46, conforme procuração datada de 16/03/2022, lavrada no Livro 0185 fls 315/316 do Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito de Cerqueira César, Comarca de São Paulo-SP, devidamente confirmada. Forma do Título: Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de bens Imóveis em Garantia e outras Avenças, datado de 09 de junho de 2022. Objeto: O imóvel desta matrícula. Garantia: Alienação Fiduciária. Obrigações Garantidas: Cédula de Crédito bancário nº 13496780, no valor de R\$ 1.000.000,00, emitida em 18/07/2022 pelo fiduciante, que deverá ser paga em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 18/08/2022 e a derradeira em 18/07/2026, cedida ao Red Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Real LP, acima qualificado, conforme Instrumento Particular de Cessão de Cédula de Crédito bancário sem Coobrigação e Outras Avenças, celebrado com o BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A, Instituição Financeira, CNPJ sob nº 34.337.707/0001-00, com sede na Av. Paulista, 1765 1º andar, na Cidade de São Paulo-SP. DIVIDA TOTAL GARANTIDA: R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais). PRAZO: 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data do contrato, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto na CCB acima mencionado. ENCARGOS: SELIC + 1,35% a.m. MORA: Juros de mora à razão de 1% a.m. (um por cento ao mês); juros remuneratórios de 1,35% a.m.; multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 (cinco) dias, e de 10% (dez por cento), na hipótese de atraso superior a 5 (cinco) dias. VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 870.000,00. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: Mediante o presente registro, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o PROPRIETÁRIO possuidor direto e o CREDOR FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. DO FORO: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo-SP, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, com renúncia expressa a quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar. Recolhido F.R.J. no valor de R\$ 969,95 em 05/08/2022, Guia nº 1003507683. As partes se obrigam as demais cláusulas e condições do contrato. **É importante observar**, que este ato extrajudicial ocorre com estrita atenção para as regras e os cuidados estabelecidos pelas autoridades de saúde no contato com o público, que dentre várias medidas emergenciais de prevenção pública coletiva, visa não agravar a disseminação do coronavírus (COVID-19), conforme consta determinado na respaldada Circular n. 64, de 18 de março de 2020 e na Circular n. 73 de 24 de março de 2020, ambas da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina (CGJ/SC). As partes se obrigam as demais cláusulas e condições do contrato. Protocolo nº 148.275 de 21 de Julho de 2022. Emol. R\$ 1.779,91. Selo de fiscalização: GOA89958-KYFV- R\$ 3,11. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

AV.-11/44.959

DATA: 10/04/2024

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Por Instrumento Particular, datado de 20

- segue na F. 5 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

CNM: 108084.2.0044959-67

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA



REGISTRO DE IMÓVEIS

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959

FLS: 5

de março de 2024, requerido pelo exequente: BANCO C6 S.A., CNPJ 31.872.495/0001-72, com sede em Avenida Nove de Julho, nº 3186, Jardim Paulista, São Paulo-SP, instruído com Decisão, emitida em 14 de março de 2024, pela 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, certifico que em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, que no dia 14/03/2024, foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1037689-18.2024.8.26.0100 a qual foi distribuída em 14 de março de 2024, e admitida pela Juíza Ana Lúcia Xavier Golman. Protocolo nº 159.077 de 21 de Março de 2024. Emol. R\$ 113,24. ISS R\$ 5,66. FRJ R\$ 25,73, (Destinação do valor do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo de fiscalização HBQ07811-4DNH. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

AV.-12/44.959

DATA: 13/06/2024

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Por Instrumento Particular, datado de 25 de abril de 2024, requerido pela exequente: BANCO SAFRA S/A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 58.160.789/0001-28, instruído com Certidão, emitida em 13 de maio de 2024, pela 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, certifico que em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, que foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 1070517-67.2024.8.26.0100, a qual foi distribuída e admitida em 08 de maio de 2024, pelo Escrivão Judicial, Gerson da Matta. Protocolo nº 160.365 de 23 de Maio de 2024. Emol. R\$ 113,24. ISS R\$ 5,66. FRJ R\$ 25,73, (Destinação: 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%). Selo de fiscalização: HDP50511-XG9U. Dou fé.

MARLENE ROECKER NUNES, Registradora Designada:

AV.-13/44.959

DATA: 24/06/2024

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Por Instrumento Particular, datado de 03 de junho de 2024, requerido pelo exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Parque Jabaquara, São Paulo-SP, instruído com Certidão, emitida em 27 de maio de 2024, pelo 1º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis-SC, certifico que em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, que no dia 27/03/2024, foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5042424-20.2024.8.24.0023, a qual foi distribuída e admitida em

- segue na F. 5v -

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri.onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>

 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IÇARA ESTADO DE SANTA CATARINA 	CNPJ: 1060084-2-0044939-67 CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº: 44.959 FLS: 5v 27 de maio de 2024, pelo Juiz Luiz Eduardo Ribeiro Freysleben. Protocolo nº 160.558 de 04 de junho de 2024. Emol.: R\$ 113,24. ISS.: R\$ 5,66. FRJ.: R\$ 25,73. (Destinação do valor do FRJ: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo de fiscalização: HDP51878-NG8E. Dou fé. MARLENE ROECKER NUNES. Registradora Designada:
	AV.-14/44.959 DATA: 09/07/2024 PROCEDIMENTO INTERNO - Procede-se a esta averbação nos termos do Art. 213, Inciso I, alínea "a", da Lei nº. 6.015/73, para constar o valor da causa na ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5042424-20.2024.8.24.0023, que por equívoco deixou de constar no AV-13 supra, qual seja: Valor da Causa: R\$ 4.207.543,60. Selo de fiscalização: HAJ10555-OPC9. Dou fé. Sérgio Julian Zanella Martínez Caro, Registrador:
	AV.15-44.959: - 25 de julho de 2024. - Escrituração Eletrônica. Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 161.142, 04 de julho de 2024. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HEP184290-5MYD. Dou fé. Cheila Cristina da Silveira Martins - Escrevente:



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 06

Matrícula nº 44.959

Data: 29 de julho de 2024

CNM: 108084.2.0044959-67

AV.16-44.959: - 29 de julho de 2024. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Por Instrumento Particular, datado de 04 de julho de 2024, requerido pelo exequente: BANCO SAFRA S/A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 58.160.789/0001-28, instruído com Certidão, emitida em 17 de Junho de 2024, pela 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital-SP, certifico que em cumprimento ao que determina o artigo 828 do CPC, certifico que foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1089444-81.2024.8.26.0100, admitida pelo Juiz Gustavo Coube de Carvalho, em que é exequente: Banco Safra S/A e executado: Castagneti e Cia Ltda e outros. Valor da causa: R\$ 260.140,99. Protocolo: 161.142, 04 de julho de 2024. Emolumentos: R\$ 113,24. FRJ: R\$ 25,73 - (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\$ 5,66. Total: R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HEY09019-3QJE. Dou fé. Assinado eletronicamente por Rafaela Ozorio Vitali Ramos - Escrevente, em 17/09/2024 10:07:54

AV.17-44.959: - 02 de agosto de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Proprietário Consolidado: RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, já qualificado no R-10 supra. Tendo em vista a constituição em mora do devedor e fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. **ITBI:** foi recolhido no valor de R\$ 17.400,00, em data de 08/04/2024, referente à avaliação fiscal de R\$ 870.000,00, mediante a guia nº 8996 e nosso número 14000000000011467-2. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 161.575, 26 de julho de 2024. Emolumentos: R\$ 1.393,91. FRJ: R\$ 316,83 - (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\$ 69,70. Total: R\$ 1.780,44. Selo de fiscalização: HEY09852-WIJM. Dou fé. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 02/08/2024 17:47:04

AV.18-44.959: - 31 de outubro de 2024. **PENHORA** . Pelo Mandado, datado de 06/09/2024, por ordem do MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Dr. Douglas Iecco Ravacci, Ação: Execução de Título Extrajudicial nº 1160835-33.2023.8.26.0100, em que é **Exequente: BANCO PINE S/A** e Executado: CASTAGNETI E CIA LTDA e outros, fica **PENHORADO** os direitos remanescentes do devedor fiduciante referente ao imóvel objeto desta matrícula. Protocolo: 162.977, 03 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$ 736,21. FRJ: R\$ 167,34 - (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\$ 36,81. Total: R\$ 940,36.

Continua no verso...

REGISTRO DE IMÓVEIS

IÇARA - SANTA CATARINA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

Matrícula nº 44.959 - 06v

CNM: 108084.2.0044959-67

Selo de fiscalização: HHB92823-W8AP. Dou fê. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 31/10/2024 15:53:08

AV.19-44.959: - 31 de outubro de 2024. **BLOQUEIO DE MATRÍCULA.** Conforme ordem judicial, datada de 06/09/2024, e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1160835-33.2023.8.26.0100, cujo Exequente é BANCO PINE S/A, a presente matrícula fica **bloqueada**, não podendo ser realizado nenhum ato de averbação ou registro, salvo com autorização judicial. Protocolo: 162.977, 03 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$ 113,24. FRJ: R\$ 25,73 - (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\$ 5,66. Total: R\$ 144,63. Selo de fiscalização: HHB92824-JOYN. Dou fê. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 31/10/2024 15:53:11

AV.20-44.959: - 27 de janeiro de 2025. **DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA.** Conforme ordem judicial, datada de 03/12/2024, assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Douglas Iecco Ravacci, processo nº 1160835-33.2023.8.26.0100, que tramita na 33ª Vara Cível da Comarca São Paulo-SP, cujo Exequente é o Banco Pine S/A, certifico que **a presente matrícula fica desbloqueada**. Protocolo: 164.698, 02 de janeiro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 - (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\$ 5,96. Total: R\$ 152,13. Selo de fiscalização: HJX96518-XLM1. Dou fê. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 27/01/2025 15:11:14

AV.21-44.959: - 27 de janeiro de 2025. **LEILÃO NEGATIVO.** Conforme requerimento datado de 03/10/2024, instruído com Auto Negativo em Primeira Praça e Auto Negativo em Segunda Praça, datados, respectivamente, de 23/09/2024 (primeiro leilão) e 30/09/2024 (Segundo leilão), ambos lavrados por Dora Plat, Leiloeira Oficial, averba-se que o primeiro e o segundo leilão restaram **NEGATIVOS**, ficando o imóvel na propriedade de **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**. Protocolo: 164.698, 02 de janeiro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 - (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\$ 5,96. Total: R\$ 152,13. Selo de fiscalização: HJX96519-DEAS. Dou fê. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 27/01/2025 15:11:16

REGISTRO DE IMÓVEIS

IÇARA - SANTA CATARINA

Continua na Ficha 07...

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ri.onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

Livro nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 07

Matrícula nº 44.959

Data: 27 de janeiro de 2025

CNM: 108084.2.0044959-67

AV.22-44.959: - 27 de janeiro de 2025. **CANCELAMENTO.** Por Termo de Quitação, datado de 03/10/2024, firmado pela credora RED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, CNPJ 17.250.006/0001-10, faço o **cancelamento do registro da Alienação Fiduciária referida no "R.10" supra.** Protocolo: 164.698, 02 de janeiro de 2025. Emolumentos: R\$ 119,10. FRJ: R\$ 27,07 - (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\$ 5,96. Total: R\$ 152,13. Selo de fiscalização: HJX96520-MM0P. Dou fê. Assinado eletronicamente por Maria Eduarda Vieira Batista - Escrevente, em 27/01/2025 15:11:19

REGISTRO DE IMÓVEIS

IÇARA - SANTA CATARINA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>

Validade: 30 dias - Protocolo nº 164.698. 28/01/2025 às 15:22:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por CHEILA CRISTINA DA SILVEIRA MARTINS (901.332.770-20)



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE IÇARA/SC

Titular: Sérgio Julián Zanella Martínez Caro
Av. Dílio Esmael da Silva, 146 - Centro
Içara - SC, 88820-000 - Fone: (48) 3432-3562
riicara.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 44.959

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Içara/SC, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existem os seguintes protocolos em andamento: 165.014 de 20/01/2025 - Requerimento - Condições Judiciais - Penhora, 165.016 de 20/01/2025 - Requerimento - Condições Judiciais - Penhora, 165.017 de 20/01/2025 - Requerimento - Condições Judiciais - Penhora, 165.019 de 20/01/2025 - Requerimento - Condições Judiciais - Penhora e 165.021 de 20/01/2025 - Mandado Judicial - Condições Judiciais - Penhora.

Içara/SC, 28 de janeiro de 2025.

Documento assinado digitalmente por
Cheila Cristina da Silveira Martins - Escrevente

Cheila Cristina da Silveira Martins - Escrevente

Emolumentos: R\$ 0,00

Total: R\$ 0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HJX96752-B06A
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2T386-6VKDA-D6KJM-MD5Q9>



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Estadual de Direito Bancário

Rua Presidente Coutinho, 232 - Bairro: Centro - CEP: 88015-230 - Fone: (48)3287-5728 -
<https://www.tjsc.jus.br/contatos/capital-bancario> - Email: bancaria.estadual@tjsc.jus.br

REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE Nº 5062168-59.2025.8.24.0930/SC

AUTOR: RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS REAL LP

RÉU: CASTAGNETI & CIA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata a presente de Ação de Reintegração de Posse ajuizada por **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS REAL LP** em face de **CASTAGNETI & CIA LTDA**, alegando a parte autora, em suma, que firmou com a parte ré "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária")", porém não houve o devido adimplemento, o que acarretou a consolidação da propriedade imóvel em seu nome.

O art. 30 da Lei n. 9.514/97 dispõe que: "*é assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome*".

A norma exige a comprovação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a ocorrência do esbulho.

No caso em tela, consta nos autos que houve a tentativa de intimação do devedor fiduciário pessoalmente, todavia, restou frustrada, havendo a intimação por meio da publicação de edital para purgação da mora.

Diante da ausência de pagamento, houve a consolidação da propriedade.

No que se refere ao esbulho, restou demonstrada, pois a parte não desocupou o imóvel.

Pelo exposto, DEFIRO a liminar de reintegração de posse da parte autora no imóvel de matrícula nº 44.959 do Registro de Imóveis da comarca de Içara/SC (evento 1, doc. 5).

Intime-se, por mandado, a parte ré para, no prazo de 60 (sessenta dias), desocupar voluntariamente o imóvel, sob pena de execução forçada.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Vara Estadual de Direito Bancário

Em demandas de natureza bancária, o índice de conciliações em audiência é mínimo, não sendo raro o comparecimento de prepostos/advogados sem poderes para transigir. Assim, em homenagem ao princípio da eficiência, cujos vetores básicos são a celeridade e a efetividade do processo (CPC, arts. 4º e 8º), deixo, por ora, de designar a audiência de que trata o art. 334 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de que, por expressa vontade de ambas as partes, seja a solenidade a qualquer tempo aprazada (CPC, art. 139, V).

Cite-se.

Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **GABRIELA SAILON DE SOUZA, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310076204743v4** e do código CRC **be858411**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GABRIELA SAILON DE SOUZA

Data e Hora: 20/05/2025, às 21:06:06

5062168-59.2025.8.24.0930

310076204743.V4