

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE FRAIBURGO



RUBRICA  
*[Handwritten Signature]*

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º

11.925

FICHA

N.º 1

REGISTRO DE IMÓVEIS

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno urbano, sem benfeitoria, com a área de 657,63m<sup>2</sup>, (seiscentos e cinquenta e sete metros e sessenta e três decímetros quadrados) constituído pelo lote n.º 16 da quadra 601, situado na Rua D, no Bairro Portal, Fraiburgo, confrontando: Frente, na extensão de 17,40 metros, com a citada Rua + curva 111º 58"07", R=5, T=3,32, DC=5,94, A=2,03; Fundos, na extensão de 30,94 metros, com os lotes n.ºs 14 e 15; Lado Direito, na extensão de 25,75 metros, com o lote n.º 17, e, Lado Esquerdo, na extensão de 23,77 metros, com a Rua B. = = = = =

**PROPRIETÁRIOS:** INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA, CNPJ 11 245 270/0001-89, com sede em Fraiburgo-SC, na Estrada Geral, Linha Rio Mansinho, s/n, interior. = = = = =

**REGISTRO ANTERIOR:** Registrado sob n.º 1/10945 deste ofício. Fraiburgo, 17 de Junho de 2014. Dou fé. (a) *Vitória Kroetz Fernandes/EM. Oficial Titular:*

=====

**AVERBAÇÃO 1/11.925 - DESIGNAÇÃO CADASTRAL:** Conforme requerimento datado de 15/05/2014, instruído com Certidão Municipal n.º 184 datada de 15/05/2014, arquivados neste ofício, fica atribuído ao imóvel objeto da presente matrícula a INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL N.º 06.9.11.6014.0016.000.001. Prot. 36.264 de 23/05/2014. Eml.: R\$ 79,90 + Selo: R\$ 1,45. Fraiburgo, 02 de Julho de 2014. Selo de fiscalização: DNL28940-8WJV. Dou fé. (a) *Vitória Kroetz Fernandes/EM. Oficial Titular:*

=====

**REGISTRO 2/11.925 - HIPOTECA,** em 1º grau, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada no Cartório de Notas e Protestos de Tangará/SC, às fls. 092 a 097 do livro n.º 085, em 13/08/2015 e Escritura de re-ratificação, lavrada no mesmo Cartório, às fls. 131, do livro n.º 085, em 03/09/2015. **CREDORA:** COOPERATIVA AGROPECUARIA TANGARA - COOTAN, CNPJ 05 948 057/0004-83, com sede em Fraiburgo/SC, na Rua A, n.º 448, Bairro Portal, representada por seu presidente, Wanderley Berte, brasileiro, casado, empresário, RG 1.077.833/SSP/SC, CPF 476 701 189-20, residente e domiciliado na Rua Francisco Nardi, n.º 760, Centro, Tangará/SC. **DEVEDORES:** VANIO LUIZ PAZIN, brasileiro, casado, administrador, nascido em 19/08/1976, CPF 944 546 399-49, RG 3.320.457-8/SSP/SC, residente e domiciliado na Rua C, lote 01, s/n, Bairro Portal, Fraiburgo/SC e sua esposa, ELIANE BRIGIDA TOCCOLINI PAZIN, brasileira, casada, agricultora, nascida em 01/02/1980, CPF 020 276 099-54, RG 3.588.565-3/SSP/SC, residente e domiciliada, na Rua C, lote 01, s/n, Bairro Portal, Fraiburgo/SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6515/77, achando-se o pacto antenupcial registrado sob n.º 7806-RA, no Registro de Imóveis de Videira. **INTERVENIENTE/GARANTIDORA:** INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA, CNPJ 11 245 270/0001-89, com sede em Fraiburgo-SC, na Estrada Geral, Linha Rio Mansinho, s/n, interior, representada pelo Sócio Administrador VANIO LUIZ PAZIN, acima qualificado. **VALOR DA DÍVIDA CONFESSADA:** R\$ 894.456,67 (oitocentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** uma parcela, com vencimento em 20/04/2016. **CONDIÇÕES:** As demais condições constam da escritura. **ESTADUAL:** Certidão Negativa n.º 150140069477290, válida até 14/09/2015. **MUNICIPAL:** Certidão Negativa n.º 0660, 0661, 0662 e 0663/2015,

MATRÍCULA N.º  
11.925

## CONTINUAÇÃO

emitidas em 09/09/2015. FEDERAL/INSS: Certidão Negativa n° 5907.74C0.AFF7.6FD7, válida até 08/02/2016. TRABALHISTA: Certidão Negativa n° 112784046/2015, emitida em 20/07/2015. CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, conforme código Hash n° c23a 00e 8b20 59c9 9eaf fo88 a8b3 4dob fa3c 46d9. FRJ: recolhido na escritura. Prot. 40.253 de 18/08/2015. Eml.: R\$ 733,33 (2/3) + Selo: R\$ 1,55. Fraiburgo, 11 de Setembro de 2015. Selo de fiscalização: EAM16212-6UY8. Dou fé. (a) *Vitória Kroetz Fernandes*  
 Oficial Titular:

REGISTRO 3/11.925 - HIPOTECA, em 2° grau, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária lavrada no Cartório de Notas e Protestos de Tangará/SC, às fls. 098 a 103 do livro n° 085, em 13/08/2015 e Escritura de re-ratificação, lavrada no mesmo Cartório, às fls. 132, do livro n° 085, em 03/09/2015. CREDORA: COOPERATIVA AGROPECUARIA TANGARA - COOTAN, CNPJ 05 948 057/0004-83, com sede em Fraiburgo/SC, na Rua A, n° 448, Bairro Portal, representada por seu presidente, Wanderley Berte, brasileiro, casado, empresário, RG 1.077.833/SSP/SC, CPF 476 701 189-20, residente e domiciliado na Rua Francisco Nardi, n° 760, Centro, Tangará/SC. DEVEDORES: VANIO LUIZ PAZIN, brasileiro, casado, administrador, nascido em 19/08/1976, CPF 944 546 399-49, RG 3.320.457-8/SSP/SC, residente e domiciliado na Rua C, lote 01, s/n, Bairro Portal, Fraiburgo/SC e sua esposa, ELIANE BRIGIDA TOCCOLINI PAZIN, brasileira, casada, agricultora, nascida em 01/02/1980, CPF 020 276 099-54, RG 3.588.565-3/SSP/SC, residente e domiciliada, na Rua C, lote 01, s/n, Bairro Portal, Fraiburgo/SC, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6515/77, achando-se o pacto antenupcial registrado sob n° 7806-RA, no Registro de Imóveis de Videira. INTERVENIENTE/GARANTIDORA: INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA, CNPJ 11 245 270/0001-89, com sede em Fraiburgo-SC, na Estrada Geral, Linha Rio Mansinho, s/n, interior, representada pelo Sócio Administrador VANIO LUIZ PAZIN, acima qualificado. VALOR DO CRÉDITO ROTATIVO: R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais). PRAZO: 01 (um) ano, a contar da data de assinatura da referida escritura. CONDIÇÕES: As demais condições constam da escritura. ESTADUAL: Certidão Negativa n° 150140069477290, válida até 14/09/2015. MUNICIPAL: Certidão Negativa n° 0660, 0661, 0662 e 0663/2015, emitidas em 09/09/2015. FEDERAL/INSS: Certidão Negativa n° 5907.74C0.AFF7.6FD7, válida até 08/02/2016. TRABALHISTA: Certidão Negativa n° 112784046/2015, emitida em 20/07/2015. CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, conforme código Hash n° c23a 00e 8b20 59c9 9eaf fo88 a8b3 4dob fa3c 46d9. FRJ: recolhido na escritura. Prot. 40.254 de 18/08/2015. Eml.: R\$ 431,54 (2/3) + Selo: R\$ 1,55. Fraiburgo, 11 de Setembro de 2015. Selo de fiscalização: EAM16220-6FVP. Dou fé. (a) *Vitória Kroetz Fernandes*  
 Oficial Titular:

REGISTRO 4/11.925 - PENHORA, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme termo para Registro de Penhora, expedido pela Vara Única da Comarca de Tangará/SC, em 03/07/2020, dos Autos de Execução de Título Extrajudicial n° 5000353-29.2019.8.24.0071/SC. EXEQUENTE: COOPERATIVA AGROPECUÁRIA TANGARÁ - COOTAN, CNPJ 05 948 057/0001-30, com sede em Tangará/SC, na Rua Francisco Nardi, 760, Centro. EXECUTADO: INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA, CNPJ 11 245 270/0001-89, com sede em Fraiburgo/SC, na Estrada Geral, Linha Rio Mansinho, s/n, Interior, e outros. VALOR DA CAUSA: 1.335.681,78 R\$ (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta e

CONTINUAÇÃO

um reais). DATA DO VALOR: 14/08/2019. Prot. 52.600 de 17/07/2020. FRJ n° 28346670003750645, R\$ 873,00 recolhido no Banco Bradesco, em 31/07/2020. Eml.: R\$ 534,00 + Selo: R\$ 2,80 + ISS: R\$ 16,02. Fraiburgo, 06 de Agosto de 2020. Selo de fiscalização: FWV14078-2BG4. Dou fé. (a) Vitória Kroetz Fernandes/SAD. Oficial Titular:

=====

**REGISTRO 5/11.925 - PENHORA**, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Termo de Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Fraiburgo/SC, em 06/08/2021, dos Autos de Execução de Título Extrajudicial n° 0302921-45.2017.8.24.0024/SC, por determinação do Juiz Dr. Felipe Nobrega Silva. EXEQUENTE: LZK CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 07 455 659/0001-81, com sede na Rodovia BR 470, Km 192, Serra do Ilhéus, Pouso Redondo/SC. EXECUTADO: INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA, CNPJ 11 245 270/0001-89, com sede na Estrada Geral, Linha Rio Mansinho, s/n, Interior, Fraiburgo/SC. VALOR DA CAUSA: R\$ 266.661,06 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e um reais e seis centavos). FRJ n° 5800200672, R\$ 799,98, recolhido no Banco do Brasil, autenticação n° B409 8B9 A95 808 F32, em 20/08/2021. Prot. 55.176 de 11/08/2021. Eml.: R\$ 537,31 + Selo: R\$ 2,82 + ISS: R\$ 16,12. Fraiburgo, 26 de Agosto de 2021. Selo de fiscalização: GFL20649-LZ42. Dou fé. (a) Leni A. K. Fernandes Machado/SAD. Oficial Substituta:

=====

**Av-6-11.925 - ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA**: Realizo a presente averbação, na forma do artigo 653, §4º, do CNCJFE/SC, para noticiar que os próximos atos desta matrícula serão eletrônicos. Assim, a presente matrícula possui outro(s) ato(s), realizados de forma eletrônica, que continuam na próxima ficha. Protocolo n. 63.709, de 16/10/2025. FRJ: R\$ 0,00 e Emolumentos: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HFF07036-D50G. Dou fé. Kelly de Oliveira Granemann - Escrevente.

CONTINUAÇÃO

**CNM: 105445.2.0011925-45**

**Av-7-11.925** - Fraiburgo/SC - 31/10/2025. **PENHORA**, sobre a totalidade do imóvel desta matrícula, conforme Termo de Penhora datado de 22/09/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Fraiburgo-SC, extraído do Processo n. 5006791-42.2024.8.24.0024/SC, por determinação do Juiz de Direito Dr. Rodrigo Francisco Cozer. **EXEQUENTE: KAENG INFRAESTRUTURA LTDA**, CNPJ n. 22.798.043/0001-05, com sede na Rodovia SC 303, KM 47, s/n, Sala 01, Linha Triangulo, Ibicaré-SC. **EXECUTADO: INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA**, CNPJ n. 11.245.270/0001-89, com sede na Linha Rio Mansinho, s/n, Interior, Fraiburgo-SC. **VALOR DA CAUSA: R\$ 284.175,87** (duzentos e oitenta e quatro mil, cento e setenta e cinco reais e oitenta e sete centavos). **DATA DO CÁLCULO: 01/10/2025**. Protocolo n. 63.709, de 16/10/2025. Emolumentos: R\$ 702,50. Valor do FRJ: R\$ 159,67 (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\$ 21,08. Valor total: R\$ 883,25. Selo de fiscalização: HFF07037-W2LF. Assinado digitalmente por Kelly Oliveira Granemann, Escrevente, 31/10/2025 14:20:21.

**Av-8-11.925** - Fraiburgo/SC - 24/03/2026. **PENHORA**, sobre a fração ideal de **50,00%** do imóvel desta matrícula, conforme termo de penhora de 27/08/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Fraiburgo/SC, extraído do Processo n. 5000510-36.2025.8.240024. **EXEQUENTE: FANTIN & RUDECK SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ 19.656.870/0001-41. **EXECUTADOS: INCORPORADORA DE IMÓVEIS BOM FUTURO LTDA**, e **VANIO LUIZ PAZIN**, já qualificados. **VALOR DA CAUSA: R\$ 516.918,10** (quinhentos e dezesseis mil, novecentos e dezoito reais e dez centavos). **DATA DO CÁLCULO: 18/07/2025**. Protocolo n. 64.474, de 03/03/2026. Emolumentos: R\$ 797,14 Valor do FRJ: 181,18 (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\$ 23,91. Valor total: R\$ 1.002,23. Selo de fiscalização: HRI21991-RXDC. Assinado digitalmente por Fernanda Rodrigues de Jesus, Escrevente Substituta, 24/03/2026 11:42:40.

**Av-9-11.925** - Fraiburgo/SC - 31/03/2026. **ATO RETIFICADOR**, conforme Termo de Penhora datado de 27/08/2025, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Fraiburgo/SC, extraído do Processo n. 5000510-36.2025.8.240024, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea a, da Lei 6.015/73, para constar que na realidade a **PENHORA** objeto da AV-8/11.925-RG é sobre a **fração ideal de 100,00% do imóvel**. Protocolo n. 64.650, de 31/03/2026. Emolumentos: Não incidentes. Valor do FRJ: R\$0,00 (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\$0,00. Valor total: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HRI22360-5HX7. Assinado digitalmente por Fernanda Rodrigues de Jesus, Escrevente Substituta, 31/03/2026 09:49:23.

NÃO VALE