



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 5.681

CNM 107953.2.0005681-63

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

FLS. 001
Ano: 2015

CNM - 107953.2.0005681-63

MATRÍCULA Nº. 5681 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO RURAL denominado "Colônia Giardini" com a superfície de duzentos e quarenta oito mil e duzentos metros quadrados (**248.200,00 m2**), sem benfeitorias, situado na Linha Marmeleiro, Interior, neste município e comarca de Catanduvas (SC); com as seguintes **CONFRONTAÇÕES:** ao **NORTE:** com terras rurais de Francisco Ribeiro de Freitas; ao **SUL:** com o Rio Jacutinga; ao **LESTE:** com o Rio Jacutinga; e ao **OESTE:** com terras rurais Vitalino Giardini. Imóvel CADASTRADO NO INCRA/CCIR - **2010/2011/2012/2013/2014** em nome de Erminio Luiz Giardini; Código do Imóvel: 814.059.006.718-6; Área Total: 49.6000 (ha); Denominação: Colônia Giardini; Localização: Marmeleiro - Catanduvas (SC); Modulo Rural: 25,0806(ha); Nº. Módulos Rurais: 1,24; Módulo Fiscal (ha): 18,0000; Nº. Módulos Fiscais: 2,7500; FMP(ha): 3,0000; INSCRITO NA RECEITA FEDERAL - ITR/NIRF sob nº. 2.412.302-1; **PROPRIETÁRIOS:** ERMINIO GIARDINI, brasileiro, menor, domiciliado e residente neste município e comarca de Catanduvas (SC). **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº. 10.323, fls. 195, do Livro 3F, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba (SC). Dou fê. Catanduvas (SC), 17/07/2015. Emol: R\$6,25. Selo nº. DYB23931-DD3Y. (a) *Daive* - Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora. -----

AV.01/5.681 - (Remissão) - USUFRUTO: Consta na matrícula anterior: A reserva do direito de "Usufruto Vitalício" em favor de seus pais SANTO GIARDINI e sua esposa TEREZA GIROLIMETO GIARDINI. Era o que continha o referido registro datado de 07/05/1962. Dou fê. Catanduvas (SC), 17/07/2015. Emol: Sem custas. (a) *Daive* - Márcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora. -----

AV-2-5.681 - (Prot. 12378 - 15/07/2015) - CASAMENTO: Por requerimento firmado pelo proprietário Sr. Erminio Luiz Giardini, brasileiro, agricultor, CPF nº. 423.860.479-20 e CI nº. 11/C-1.076.917-SSP/SC, domiciliado e residente em Linha São José, neste município e comarca de Catanduvas (SC), fica averbado na presente matrícula o seu "Casamento" com a Sra. "Terezinha Maria Borgaro" brasileira, agricultora, CPF nº. 017.848.729-54 e CI nº. 11/C-3.157.489-SSP/SC, realizado aos 27 de Janeiro de 1990, pelo regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº. 2.819, Livro 03, do 2º CRI de Joaçaba (SC), a qual passou a assinar-se "Terezinha Maria Borgaro Giardini", nos termos da certidão de casamento nº. 674, fls. 175, Livro B-04 do CRC de Vargem Bonita (SC). Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fê. Catanduvas (SC), 17/07/2015. Emol: R\$84,50. Selo nº. DYB23932-WUTT. (a) *Daive* - Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora. -----

AV-3-5.681 - (Prot. 12378 - 15/07/2015) - CANCELAMENTO DE USUFRUTO: Por requerimento firmado pelo proprietário Sr. Erminio Luiz Giardini, acima já qualificado, fica averbado na presente matrícula o "Cancelamento do Usufruto Vitalício", gravado sobre o imóvel da presente matrícula, tendo em vista o falecimento dos Usufrutuários Srs. Santo Giardini, ocorrido aos 01/12/2007, conforme Óbito nº. 962, fls. 042, Livro C-02, do CRC desta cidade e Tereza Girolimeto Giardini, ocorrido aos 15/03/2015, conforme Óbito nº. 661, fls. 054, do Livro C-03, do CRC de Vargem Bonita (SC). Imóvel avaliado em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais). Apresentado DIEF nº. 150920003014388 e recolhido ITCMD sobre 50% conforme determina o Decreto 2.884/2004. Isento do FRJ, conforme faculta a Lei. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fê. Catanduvas (SC), 17/07/2015. Emol: R\$84,50. Selo nº. DYB23933-YXJ1. (a) *Daive* - Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora. -----

AV-4-5.681 - (Prot. nº 19.310 em 07/07/2021) - INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO CAR: Procede-se a esta averbação para, em atendimento ao disposto nos Artigos 685, XII e 688 do CNCGJ/SC, fazer constar na presente matrícula a INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR, qual seja: SC-4204004-DA1A.E130.F576.4760.A71E.6F46.B3AD.C3CE; Área Total do Imóvel: 55,5005(ha);
(continua no verso...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCUKD-P2ZXY-9H44R-GLTKJ>



CNM - 107953.2.0005681-63

01v

2021

(continuação da matrícula: 5.681...)

Coordenadas: Latitude: 27°01'22,76" S e Longitude: 51°41'03,91" O; Área de Reserva Legal: 7,8847(ha), Matrículas nº.s 5681 e 2796; bem como a ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO NO INCRA/CCIR - 2020 em nome de Erminio Luiz Giardini; Código do Imóvel: 814.059.006.718-6; Área Total: 49,6000(ha); Denominação: Colonia Giardini; Localização: Marmeleiro - Catanduvas-SC; Modulo Rural: 25,0806(ha); Nº Módulos Rurais: 1,24(ha); Módulo Fiscal: 18,0000(ha); Nº Módulos Fiscais: 2,7500 Nº Módulos Rurais; FMP: 3,00(ha), e, a INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL - ITR/NIRF sob nº. 2.412.302-1; Área: 49,6(ha) - Contribuinte: Erminio Luiz Giardini. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 16/07/2021. Emol: R\$90,56 + Selo R\$2,82. Selo de fiscalização: GEQ36431-N96Y. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

R-5-5.681 - (Prot. nº 19.310 em 07/07/2021) - **COMPRA E VENDA**: Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 22/06/2021, às fls. 127/128v, Livro 54, no Tabelionato de Notas desta cidade e Comarca de Catanduvas-SC; Os proprietários: ERMINIO LUIZ GIARDINI e sua esposa TEREZINHA MARIA BORGARO GIARDINI, ambos acima já qualificados, domiciliados e residentes em Linha São José, s/n, Interior, neste município de Catanduvas-SC; **VENDERAM**, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel da presente matrícula com a área de **248.200,00 m²**, sem benfeitorias, para: **EMERSON ANTUNES**, brasileiro, divorciado, nascido aos 06/11/1977, empresário, inscrito no CPF - 024.770.939-59 e portador da CI - 3346928-IGP/SC, domiciliado e residente na Rua Venceslau Braz, nº. 2328, Centro, nesta cidade de Catanduvas-SC; pelo valor de R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), importância essa que já foi paga em moeda corrente nacional, à vista, mediante transferência bancária diretamente aos vendedores; Consta na escritura: Que para fins fiscais foi recolhido o ITBI no valor de R\$6.600,00, bem como o valor devido ao FRJ de R\$878,41 incidente sobre o presente ato, ambos pagos aos 17/06/2021; Que foram apresentadas as certidões e as negativas fiscais exigidas em Lei; Que os vendedores declararam que o imóvel encontra-se livre de tributos de quaisquer naturezas e quaisquer outras ações, bem como não serem contribuintes obrigatórios da Previdência Social-INSS, não estando equiparados à empresa e sujeitos às prescrições da lei previdenciária em vigor, ficando desobrigados da apresentação da CND do INSS e RFB; Que a transação comercial realizada entre as partes não foi intermediada por corretor de imóveis; Que foram realizadas as consultas junto à central nacional de indisponibilidade de bens, com resultados negativos; A DOI será emitida no prazo regulamentar. Dou fé. Catanduvas-SC, 16/07/2021. Emol: R\$1.611,92 + Selo R\$2,82. Selo de fiscalização: GEQ36432-I4KI. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-6-5.681 - (Prot. nº 21.066 em 04/01/2023) - **BENS APENHADOS**: Proceda-se a esta averbação com fundamento no Art. 167, II, 34 e 34.1 da Lei 6.015/73, para fazer constar na presente matrícula a existência de "penhor pignoratício" sobre bens localizados no imóvel supra descrito (Milho em Grãos), na quantidade do produto de 204.840,00 Kg (s), 2022/2023), de titularidade do proprietário Emerson Antunes, objeto de garantia constituída através do Contrato de Abertura de Teto e Outras Avenças - nº. 176.012.028, emitida em 26/12/2022 e registrada sob nº. 2.817, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 04/01/2023. Emol: R\$108,82 + Selo R\$3,39. Selo de fiscalização: GQU31559-GZXI. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-7-5.681 - (Prot. nº 21.840 em 05/09/2023) - **BENS APENHADOS**: Proceda-se a esta averbação com fundamento no Art. 167, II, 34 e 34.1 da Lei 6.015/73, para fazer constar na presente matrícula a existência de "penhor pignoratício" sobre bens localizados no imóvel supra descrito (Milho em Grãos), na quantidade do produto de 518.400,00 Kg (s), 04/2023 a 05/2023, de titularidade do proprietário Emerson Antunes, objeto de garantia constituída através do Contrato de Abertura de Teto e Outras Avenças - nº. 176.012.333, emitido em 04/09/2023 e registrado sob nº. 2.870, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 06/09/2023. Custas: Emol - R\$108,82;

(continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Continua na Página 4

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

FLS. 02
Ano: 2023

CNM - 107953.2.0005681-63
(continuação da matrícula 5.681)

FRJ (22,73%) - R\$24,73; ISS (3,0%) - R\$3,26. TOTAL: R\$136,81. Selo de fiscalização: GWY58674-V540. (a) Márcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora.

R.08/5.681 - (Prot. 21.840 - 05/09/2023) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: **Título**: Cédula de Crédito Bancário - CCB n.º 979343; **Emissão**: Catanduvas-SC, aos 01/09/2023; **Emitente(s)/Devedor(es)**: Baoba Comercio e Exportação de Madeiras Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n.º 48.967.751/0001-08, com sede na Rodovia BR 282 s/n, Brcao 02, Interior, neste município de Catanduvas-SC, representada por seu único sócio e administrador Emerson Antunes, abaixo qualificado; **Avalista/Garantidor Fiduciante**: Emerson Antunes, brasileiro, divorciado, administrador, inscrito no CPF - 024.770.939-59 e portador da CNH - 01597263434 DETRAN/SC em 13/09/2017, domiciliado e residente na Rua Venceslau Braz, n.º 2328, Centro, nesta cidade de Catanduvas-SC; **Credor**: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecózinho - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ - 02.090.126/0001-20, com sede na Av. Padre João Botero, 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC, ou à sua ordem; **Características da Operação de Crédito**: Natureza - Empréstimos - Capital de Giro; **Valor contratado**: R\$1.283.446,34 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta e quatro centavos); Forma de pagamento do crédito: Débito Automático; N.º de parcelas: 72 parcelas, no valor individual de R\$30.101,69 cada; Periodicidade de pagamento: Mensal; Data de vencimento da primeira parcela: 10/10/2023; Prazo total da operação: 73 meses; **Data de vencimento da operação**: 10/09/2029; **Praça e local de pagamento**: Catanduvas-SC; **Encargos Financeiros**: Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios - 1,5500% a.m / 20,2705% a.a; Juros de Mora: 1,00% a.m; Índice de correção: -; Percentual do Índice de correção: -%; Sistema de amortização: Tabela Price; CET: 1,61% a.m / 21,47% a.a; Valor total devido: R\$1.283.446,34; Valor liberado: R\$1.260.000,00 (98,17%); total de despesas: R\$23.446,34 (1,83%); **Inadimplência**: Em caso de inadimplência, o(s) emitente(s) sujeita(m)-se ao constante na Cláusula Nona da cédula; **Garantia(s)**: O(s) emitente(s) entrega(m), neste ato, em "alienação fiduciária" o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, objeto da presente matrícula com a área de 248.200,00 m², sem benfeitorias. A garantia fiduciária abrange também todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Valor atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão: R\$1.576.826,11 (um milhão, quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e vinte e seis reais e onze centavos). Obrigam-se ainda pelas demais cláusulas e condições constantes no referido contrato, cuja via fica arquivada neste Ofício. **Apresentado no ato deste registro**: INCRA 2023, CND ITR, certidão simplificada da JUCESC, Contrato Social da Emitente. Dou fé. Catanduvas-SC, 06/09/2023. Custas: Emol - R\$1.937,00; FRJ (22,73%) - R\$440,28; ISS (3,0%) - R\$58,11. TOTAL: R\$2.435,39. Selo de fiscalização: GWY58678-8SZT. (a) Márcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora.

AV.09/5.681 - (Prot. 24.208 - 12/09/2025) - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**: Por requerimento datado de 09/09/2025, firmado por Jorge André Ritzmann de Oliveira, CPF n.º 895.860.779-34, OAB/SC 11.985, representante legal da credora; fica averbado na presente matrícula a "Certidão" emitida aos 25/08/2025, informando para fins do art. 828 do CPC, que no dia 28/07/2025 foi ajuizada no 16º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, sob Autos n.º 5102513-67.2025.8.24.0930, a ação de Execução de Título Extrajudicial em que é EXEQUENTE: Banco do Brasil S.A., CNPJ: n.º 00.000.000/0001-91 e EXECUTADO(S): BAOPA Comércio e Exportação de Madeiras LTDA - CNPJ n.º 48.967.751/0001-08 e Emerson Antunes - CPF n.º 024.770.939-59; Valor da Causa: R\$1.042.085,01 (um milhão, quarenta e dois mil, oitenta e cinco reais e um centavo). Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 17/09/2025. Custas: Emol - R\$119,10; ISS (3,0%) - R\$3,57; FRJ (22,73%) - R\$27,07; (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%). TOTAL: R\$149,74. Selo de fiscalização: HOW61820-AJFS. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Interina.

(Continua no verso)

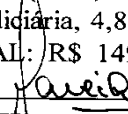


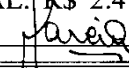
02v

2025

(Continuação da Matrícula 5.681)

CNM: 107953.2.0005681-63

AV-10-5.681 - (Prot. nº 24395 em 03/11/2025) - **ADITIVO: Título:** Termo Aditivo ao Instrumento de Crédito nº. 979343, objeto do R.08 supra; **Emissão:** Catanduvas-SC aos 13/10/2025; **Emitente/Devedor:** Baoba Comercio e Exportação de Madeiras LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 48.967.751/0001-08, acima já identificada, neste ato representado por seu sócio e administrador Sr. Emerson Antunes - CPF 024.770.939-59, acima já qualificado; **Avalista/Garantidor Fiduciante:** Emerson Antunes - CPF 024.770.939-59, acima já qualificado; **Credor:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Vale do Chapecózinho - SICOOB VALCREDI SUL - CNPJ 02.090.126/0001-20, com sede na Avenida Padre João Botero, 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC; **Finalidade:** As partes resolvem, de comum acordo, retificar e ratificar, por meio do presente Termo Aditivo, a CCB nº. 979343, no valor de R\$1.283.446,34, com vencimento em 10/09/2029, registrada sob R.8 desta Matrícula, conforme segue: Alterar as Condições da Operação de Crédito com a prorrogação do vencimento das 48 parcelas remanescentes, passando a data de vencimento da parcela nº 25 de 10/10/2025 para 10/04/2026 e das demais parcelas de nº 26 à 71, conforme vencimentos constante no instrumento do Aditivo, sendo a última parcela de nº 72 com vencimento em 10/09/2029 para 11/03/2030, todas no valor individual de R\$32.832,39 cada; **Nova Data de Vencimento da Operação:** 11/03/2030; As partes ratificam as demais cláusulas e condições da Cédula ora aditada, que ficam mantidas tal como nela se contém, inclusive as garantias Alienação Fiduciária e Fidejussória Pessoa Física, para todos os fins de direito, não implicando em novação o presente Termo Aditivo, que passa a fazer parte integrante da Cédula ora aditada. Dou fê. Catanduvas-SC, 05/11/2025. Custas: Emol - R\$ 119,10; ISS 3% (R\$ 3,57); FRJ (R\$ 27,07, dos quais 24,42% destinam-se ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos isentos e até 20% à CGJ-SC). TOTAL: R\$ 149,74. Selo de Fiscalização: HQT99330-INJ8. A Marcia Carmen Werlang - Interina: .-

AV-11-5.681 - (Prot. nº 25414 em 27/08/2026) - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Por requerimento datado de 27/08/2026, firmado por Solange Teresa Bressan - CPF nº. 649.666.409-97, representante legal da credora fiduciária; procede-se a esta averbação, em conformidade com o que dispõe o parágrafo 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, para fazer constar a "**Consolidação da Propriedade**" do imóvel objeto desta matrícula com a área de **248.200,00 m2**, sem benfeitorias, em nome da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS VALE DO CHAPECOZINHO - SICOOB VALCREDI SUL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 02.090.126/0001-20, com sede na Avenida Padre João Botero, nº. 713, Centro, na cidade de Passos Maia-SC; em razão da não purgação da mora no prazo legal de quinze (15) dias contados da intimação, tendo em vista que o Emitente/Devedor Fiduciante Baoba Comercio e Exportação de Madeiras LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 48.967.751/0001-08, foram devidamente intimados em 16/06/2026 para satisfazerem as obrigações contratuais assumidas na Cédula de Crédito Bancário - CCB nº. 979343, objeto do R.08 supra, bem como o AV.10 supra. **Valor da Consolidação:** R\$1.389.624,09 (Um milhão trezentos e oitenta e nove mil, seiscentos e vinte e quatro reais e nove centavos). **Apresentado neste ato:** As vias das notificações, certidões de não purgação da mora e guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 27.792,48 incidente sobre o valor consolidado, pago em 26/08/2026. A DOI será emitida no prazo regulamentar. **OBS.:** Nos termos do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, o credor fiduciário deverá promover os leilões públicos no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data desta averbação. Dou fê.. Catanduvas-SC, 08/09/2026. Custas: Emol - R\$ 1.969,93; ISS 3% (R\$ 59,10); FRJ (R\$ 447,76, dos quais 24,42% destinam-se ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos isentos e até 20% à CGJ-SC). TOTAL: R\$ 2.476,79. Selo de Fiscalização: HYU48935-S3QR. A Marcia Carmen Werlang - Interina: .-



Valide aqui
este documento

Continua na Página 6

CERTIDÃO DE MATRÍCULA - Certifico que a presente é cópia fiel extraída pelo processo reprográfico da matrícula nº 5.681, do livro nº 2 de Registro Geral que compõe o acervo deste ofício registral. O referido é verdade e dou fê. Catanduvas, quarta-feira, 9 de setembro de 2026.

Catanduvas/SC, 9 de setembro de 2026, às 09:30:50.

[] Marcia Carmen Werlang - Interina
[] Eliana Semioni Moreira - Oficiala Substituta
[] Claudiane da Silva - Escrevente
[] Jacqueline Naiara Siqueira da Rosa - Escrevente
[] Gerliani Luisa Comunello Boff - Escrevente



Emol: Isento
ISS: R\$:0,00
FRJ: R\$:0,00
Total: R\$ 0,00

Destinação do valor recolhido ao FRJ: 24,42% ao FUPESC, até 24,42% à assistência judiciária gratuita, 4,88% ao FERMP, 26,73% ao ressarcimento de atos extrajudiciais isentos e até 20% à CGJ-SC.

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração é considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCUKD-P2ZXY-9H44R-GLTKJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

