



VALIENG BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Vagas de Garagem

Local:

Vagas de Garagem 01 a 15

Condomínio Residencial Érico Baldissera

Rua Japão, nº 789

Bairro Passo dos Fortes

Chapecó – SC

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

0301365-02.2015.8.24.0081

Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências
e Concordatas - Comarca de Concórdia SC

Graus de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG10202589805660006

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 0301365-02.2015.8.24.0081 da Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC, sendo **PROIBIDA** sua reprodução total ou parcial em outros processos sem prévia autorização.

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O valor de mercado sugerido para venda dos imóveis objeto das Matrículas Imobiliária nº 138.752, 138.753, 138.754, 138.755, 138.756, 138.757, 138.758, 138.759, 138.760, 138.761, 138.762, 138.763, 138.764, 138.765 e 138.766, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó – SC, referente às Vagas de Garagem nº 01 a 15, localizados no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, situado na Rua Japão, nº 789, bairro Passo dos Fortes, município de Chapecó – SC, contendo cada vaga de garagem a área privativa de 11,04 m², área comum de 1,83 m², perfazendo a área total de 12,87 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0007382 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Vagas de Garagem nº 01 a 15 (15 unidades)

Valor Individualizado por Unidade:

R\$ 25.721,54

**(vinte e cinco mil, setecentos e vinte e um reais
e cinquenta e quatro centavos)**

Obs.: Valores referentes ao mês de outubro de 2025.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região do bairro Passo dos Fortes, concentrando-se em ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado. Em nossa pesquisa foram coletadas cinco ofertas comparativas de venda de apartamentos cujos preços, após aplicar-se sobre os valores brutos de metro quadrado de área útil dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) aplicado à elasticidade das negociações e o fator garagem (0,40 sobre o valor unitário dos apartamentos do condomínio); concluíram pelo valor médio de R\$ 2.329,85 por metro quadrado de área útil como o mais como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda dos imóveis objeto das **Matrículas Imobiliária nº 138.752, 138.753, 138.754, 138.755, 138.756, 138.757, 138.758, 138.759, 138.760, 138.761, 138.762, 138.763, 138.764, 138.765 e 138.766**, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó – SC, referente às **Vagas de Garagem nº 01 a 15**, localizados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA**, situado na **Rua Japão, nº 789, bairro Passo dos Fortes, município de Chapecó – SC**, contendo cada vaga de garagem a área privativa de **11,04 m²**, área comum de **1,83 m²**, perfazendo a área total de **12,87 m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,0007382 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0301365-02.2015.8.24.0081** distribuído à **Vara Regional de Recuperações Judiciais, Falências e Concordatas - Comarca de Concórdia SC**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

As vagas de garagem localizam-se no Condomínio Residencial Érico Baldissera, município de Chapecó - SC, no bairro Passo dos Fortes, na quadra formada pela Rua Japão e Rua Igarapé (as quais o condomínio do imóvel avaliado faz frente),. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -27°04'41"S e -52°36'08"O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Chapecó é um município brasileiro localizado no estado de Santa Catarina, na região Sul do Brasil, distando 557 km da capital estadual, Florianópolis. Sua população total em 2025, conforme estimativa do IBGE, era de 282.48 habitantes, sendo o sexto município mais populoso de Santa Catarina e a quarta maior cidade do interior de Santa Catarina e a maior fora do litoral. Possui IDH – Índice de Desenvolvimento Humano de 0,790 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que os imóveis avaliados consistem em vagas de garagem extras do condomínio.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis avaliados são formados pelas **Matrículas Imobiliárias nº 138.752** (Vaga nº 01), **138.753** (Vaga nº 02), **138.754** (Vaga nº 03), **138.755** (Vaga nº 04), **138.756** (Vaga nº 05), **138.757** (Vaga nº 06), **138.758** (Vaga nº 07), **138.759** (Vaga nº 08), **138.760** (Vaga nº 09), **138.761** (Vaga nº 10), **138.762** (Vaga nº 11), **138.763** (Vaga nº 12), **138.764** (Vaga nº 13), **138.765** (Vaga nº 14) e **138.766** (Vaga nº 15), todas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó – SC**, conforme certidões juntadas nos **ANEXOS 01 a 15**.

2.5. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.5.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis (vagas de garagem) estão localizados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA**, situado na **Rua Japão, nº 789**, bairro **Passo dos Fortes**, município de **Chapecó – SC**, contendo cada unidade a **área privativa de 11,04 m²**, **área comum de 1,83 m²**, perfazendo a **área total de 12,87 m²**, **correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0007382 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**.

2.5.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Residencial Érico Baldissera possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Hall Social;
- ✓ Piscina;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poliesportiva

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, possuindo todos os melhoramentos públicos e serviços. Possui característica mista (residencial e serviços). O condomínio fica distante 5 minutos do centro do município de Chapecó.

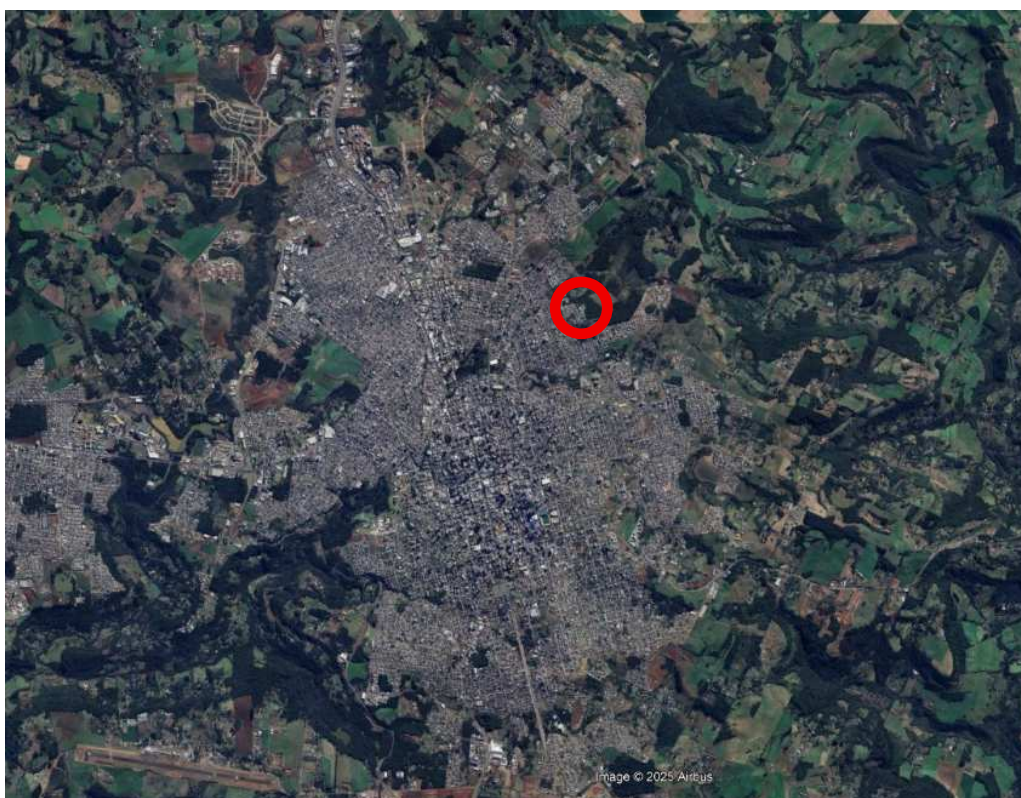
2.5.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 847 de 20 de dezembro de 2024 (Plano Diretor do Município de Chapecó)**, atualmente o imóvel avaliado situa-se na região classificada como **Unidade de Moradia - UM**, área destinada ao uso residencial qualificado e ao desenvolvimento de atividades econômicas de pequeno potencial poluidor, garantida a qualidade de vida e o bem-estar da população residente, devendo ser organizada com a preferência do uso residencial qualificado integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores. Possui os seguintes índices de uso e ocupação do solo:

- ✓ **Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,80** (ou 1,80 x área do terreno);
- ✓ **Taxa de Ocupação Máxima: 0,60** (ou 60% da área do terreno);
- ✓ **Taxa de Permeabilidade: 0,20.**

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local com auxílio de drone** na data de **25/09/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao município de Chapecó.



Fotografia 02 –Aspecto da área do Condomínio Residencial Baldissera (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do Condomínio Residencial Baldissera.



VALIENGE BRASIL



Fotografia 04 – Aspecto geral do Condomínio Residencial Baldissera.



Fotografia 05 – Aspecto geral do Condomínio Residencial Baldissera.



Fotografia 06 – Aspecto geral do Condomínio Residencial Baldissera.



Fotografia 07 – Aspecto geral do Condomínio Residencial Baldissera.



Fotografia 08 – Aspecto da área das vagas de garagem.



Fotografia 09 – Aspecto da área das vagas de garagem.



Fotografia 10 – Aspecto da área das vagas de garagem.



Fotografia 11 – Aspecto da área das vagas de garagem.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do **metro quadrado de área útil** de vagas de garagem, procedemos pesquisa na região do bairro Passo dos Fortes, concentrando-se em ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado. Foram considerados os seguintes aspectos quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

FATOR ÁREA DE GARAGEM: Para a apuração do valor unitário por metro quadrado da vaga de garagem, empregou-se a metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 30% a 50% do unitário da edificação a que se referem (...)"

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de apartamentos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Elementos Comparativos Apartamentos - Venda

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Japão

Área Útil M²

55,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 420.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-dos-fortes-bairros-chapeco-com-garagem-55m2-venda-RS420000-id-2794041151/?source=ranking%2Ccrp>

Fonte de Informação:

SIM Imóveis

Tel. (49) 3324-4500

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 040

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Servidão Bauru

Área Útil M²

54,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 420.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-dos-fortes-bairros-chapeco-com-garagem-54m2-venda-RS420000-id-2841154425/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

Catharino Imóveis

Tel. (49) 98842-1687

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 040

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Pequim

Área Útil M²

57,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 425.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-dos-fortes-bairros-chapeco-57m2-venda-RS425000-id-2842132019/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

Fênix Imóveis

Tel. (49) 3321-4600

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 040

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Gaspar de Lemos

Área Útil M²

46,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 430.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-passo-dos-fortes-chapeco-sc-46m2-id-2814978215/?source=showcase%2Crp>

Fonte de Informação:

Santa Maria Imóveis

Tel. (49) 3321-6000

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 040

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Pequim

Área Útil M²

73,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 549.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-dos-fortes-bairros-chapeco-com-garagem-73m2-venda-RS549000-id-2762094641/?source=ranking%2Crp>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-passo-dos-fortes-bairros-chapeco-com-garagem-73m2-venda-RS549000-id-2762094641/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

SIM Imóveis

Tel. (49) 3324-4500

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 040

Relatório de Avaliação de Venda – Vaga de Garagem (Software Avalurb 5.1)

1) Ident: VAGAS DE GARAGEM

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA JAPÃO

Nº: 789

Complemento: VAGAS

Bairro: PASSO DOS FORTES

Cidade: CHAPECÓ

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	420.000,00	55,00	7.636,36	0,90	0,40	2.749,09
2	420.000,00	54,00	7.777,78	0,90	0,40	2.800,00
3	425.000,00	57,00	7.456,14	0,90	0,40	2.684,21
4	430.000,00	56,00	7.678,57	0,90	0,40	2.764,29
5	549.000,00	73,00	7.520,55	0,90	0,40	2.707,40

F1: Oferta

F2: Garagem

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.684,21
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.800,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	13.704,98
Amplitude total (R\$/m ²):	115,79
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	28,95
Média aritmética (R\$/m ²):	2.741,00
Mediana (R\$/m ²):	2.749,09
Desvio médio (R\$/m ²):	36,154391
Desvio padrão (R\$/m ²):	45,942561
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	2.110,718922

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2360

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2843

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 1,68

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 2.709,50$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.741,00$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 2.772,49$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 1,15$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 1,15$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 2.329,85$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 2.741,00$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 3.152,15$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 11,04$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 2.329,85$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 25.721,54$$

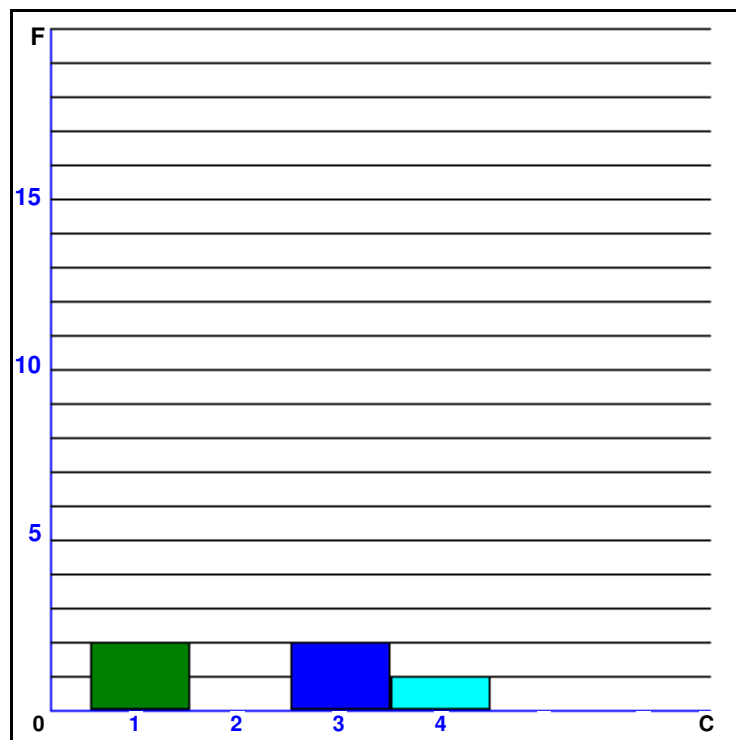
vinte e cinco mil, setecentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA UNIDADE 204 - BLOCO A: R\$ 25.721,54 (vinte e cinco mil, setecentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos)

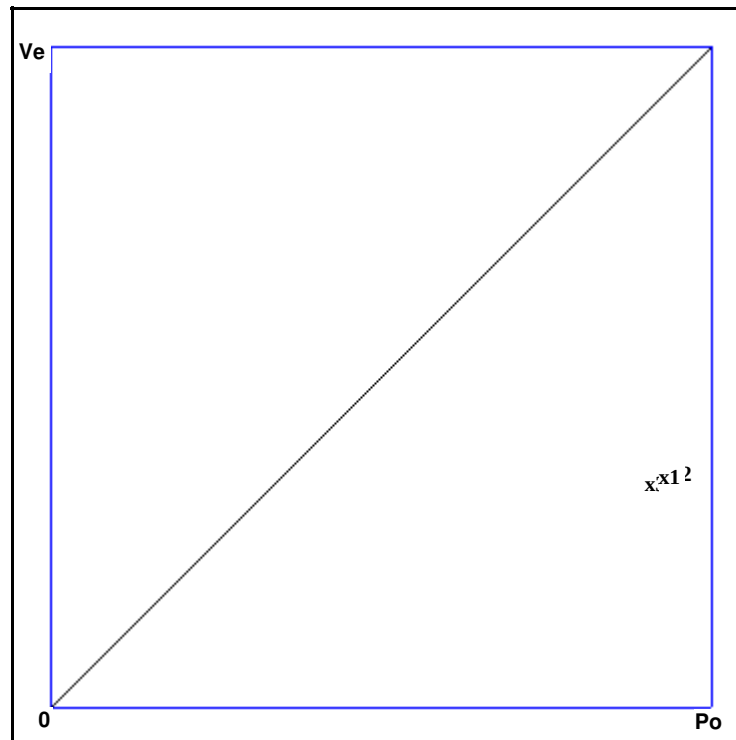
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



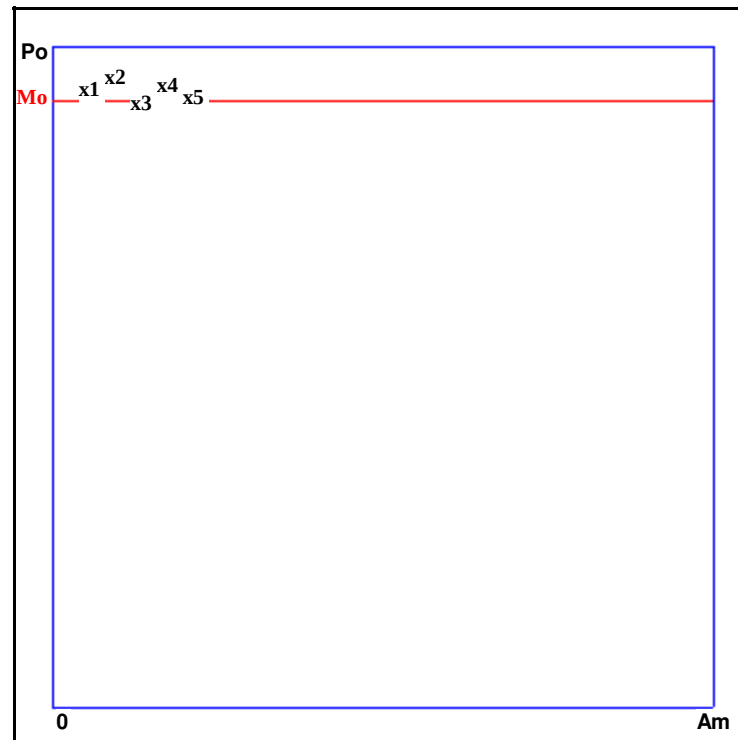
INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	2.684,21	2.713,16	2
2	2.713,16	2.742,11	0
3	2.742,11	2.771,05	2
4	2.771,05	2.800,00	1

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	7.636,36	2.749,09	0,36
2 -	7.777,78	2.800,00	0,36
3 -	7.456,14	2.684,21	0,36
4 -	7.678,57	2.764,29	0,36
5 -	7.520,55	2.707,40	0,36

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



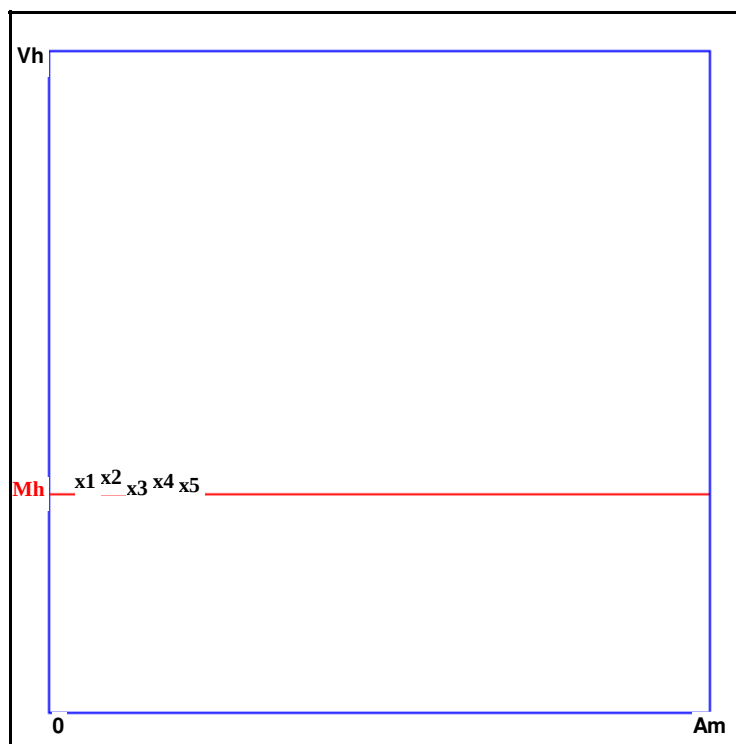
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 7.613,88

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	7.636,36	22,483	0,30
2 -	7.777,78	163,898	2,15
3 -	7.456,14	157,740	2,07
4 -	7.678,57	64,691	0,85
5 -	7.520,55	93,332	1,23

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 2.741,00

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	2.749,09	8,094	0,30
2 -	2.800,00	59,003	2,15
3 -	2.684,21	56,786	2,07
4 -	2.764,29	23,289	0,85
5 -	2.707,40	33,600	1,23

Data: 09/10/2025

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2

TOTAL DE PONTOS 15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **27** (vinte e sete) **páginas**, **11** (catorze) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **15** (quinze) **anexos** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas**.

Os **profissionais que assinam o presente trabalho** estão **devidamente habilitados e se enquadram nas exigências** previstas pela **Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990** e **estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP**.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de outubro de 2025.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO
PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

2023000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 138.752
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138752-85



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.752

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.752

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 01 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao norte com a vaga de garagem nº 02; ao sul com circulação e acesso à guarita do condomínio; a leste com o terreno do condomínio; ao oeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

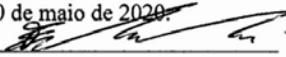
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

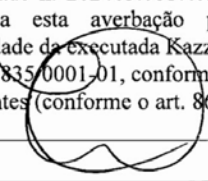
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.752: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Balanças e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE). Selo de fiscalização: HBM03802-JSZY. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7TXX-SUC56-78PB7-K5VBS>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.752.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.752 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Pamela Cristine Schmidt Murari - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36197-RSHJ
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7TXX-SUC56-78PB7-K5VBS>

ANEXO 02

Matrícula Imobiliária nº 138.753
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138753-82



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.753

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.753

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 02 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao norte com a vaga de garagem nº 03; ao sul com a vaga de garagem nº 01; a leste com o terreno do condomínio; ao oeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

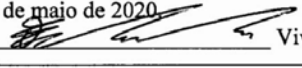
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

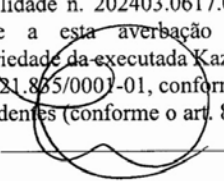
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.753: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE). Selo de fiscalização: HBM03779-5G42. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D93R5-V3MZ3-QVL75-K8J2G>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.753.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.753 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Pamela Cristine Schmidt Murari - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36199-ZN7M
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D93R5-V3MZ3-QVL75-K8J2G>

ANEXO 03
Matrícula Imobiliária nº 138.754
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138754-79



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.754

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.754

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 03 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao norte com a vaga de garagem nº 04; ao sul com a vaga de garagem nº 02; a leste com o terreno do condomínio; ao oeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

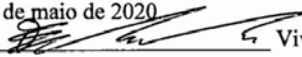
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

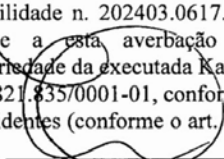
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.754: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE). Selo de fiscalização: HBM03781-LST7. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNCHJ-54FFE-VPSWY-HGHRZ>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.754.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.754 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Pamela Cristine Schmidt Murari - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36201-HHTS
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YNCHJ-54FFE-VPSWY-HGHRZ>

ANEXO 04

Matrícula Imobiliária nº 138.755
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138755-76

138.755



Gelson Oliveira Ferrari
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.755

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 04 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao norte com a vaga de garagem nº 05; ao sul com a vaga de garagem nº 03; a leste com o terreno do condomínio; ao oeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

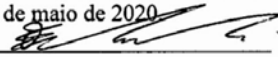
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

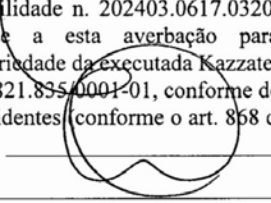
Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.755: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE).

Selo de fiscalização: HBM03784-84U9. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V692C-BHNAX-MW5CD-S3RD3>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.755.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.755 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Pamela Cristine Schmidt Murari - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36202-LA39
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V692C-BHNAX-MW5CD-S3RD3>

ANEXO 05

Matrícula Imobiliária nº 138.756
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138756-73

138.756



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.756

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 05 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao norte com a área de acesso a pedestres; ao sul com a vaga de garagem nº 03; a leste com o terreno do condomínio; ao oeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

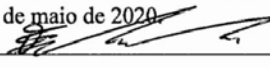
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

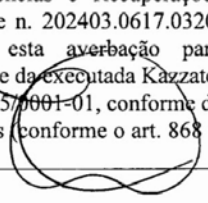
Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.756: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE).

Selo de fiscalização: HBM03786-PC6H. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X97ZK-RSNCH-KM5LT-APVR4>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.756.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.756 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36216-N7VO
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X97ZK-RSNCH-KM5LT-APVR4>

ANEXO 06
Matrícula Imobiliária nº 138.757
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138757-70

138.757



Gelson Oliveira Ferreira
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.757

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 06 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a vaga de garagem nº 07; ao sudoeste com o pavimento de garagem do bloco A; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

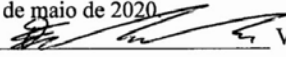
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

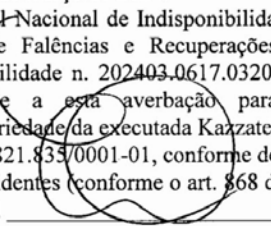
Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.757: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403-0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE).

Selo de fiscalização: HBM03787-ZW9D. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UFDCB-PBEVJ-694JV-98QUP>

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



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.757.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.757 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36219-D8H8
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UFDCB-PBEVJ-694JV-98QUP>

ANEXO 07
Matrícula Imobiliária nº 138.758
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138758-67

138.758



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRICULA: 138.758

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 07 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com o pavimento de garagem do bloco B; ao sudoeste com a vaga de garagem nº 06; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

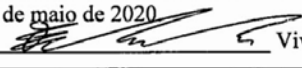
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

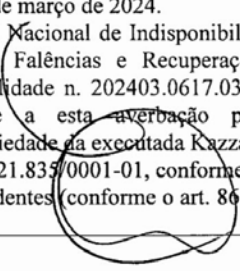
Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.758: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE).

Selo de fiscalização: HBM03789-94AR. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X4KAY-UCFUT-LSF7R-DCCZU>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.758.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.758 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36223-KGCC
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X4KAY-UCFUT-LSF7R-DCCZU>

ANEXO 08
Matrícula Imobiliária nº 138.759
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138759-64

138.759



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.759

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 08 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a vaga de garagem nº 09; ao sudoeste com o pavimento de garagem do bloco B; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequiel Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.
Cadastro imobiliário: 84616.

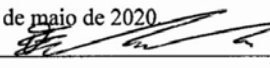
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

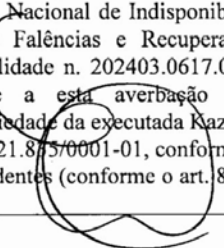
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.759: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGE). Selo de fiscalização: HBM03790-Y952. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPB8C-CZAJG-P3VN2-HYNBE>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.759.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.759 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Pamela Cristine Schmidt Murari - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36194-MRAK
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPB8C-CZAJG-P3VN2-HYNBE>

ANEXO 09
Matrícula Imobiliária nº 138.760
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138760-61

138.760



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.760

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 09 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com o pavimento de garagem do bloco C; ao sudoeste com a vaga de garagem nº 08; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

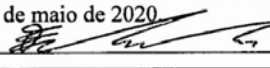
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

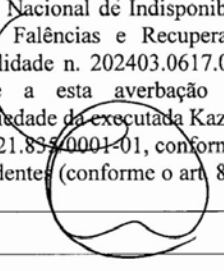
Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.760: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE).

Selo de fiscalização: HBM03792-95RC. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSUKA-J7322-EWS37-UB8CP>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.760.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.760 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36225-VAJK
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSUKA-J7322-EWS37-UB8CP>

ANEXO 10

Matrícula Imobiliária nº 138.761
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138761-58

138.761



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.761

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 10 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a vaga de garagem nº 11; ao sudoeste com o pavimento de garagem do bloco C; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

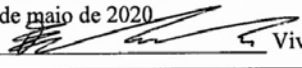
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

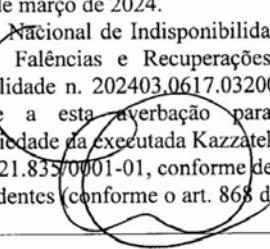
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.761: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03793-04V2. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3BK7-BBKCM-76BZC-MFE7J>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.761.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.761 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36226-6OZX
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3BK7-BBCKM-76BZC-MFE7J>

ANEXO 11

Matrícula Imobiliária nº 138.762
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138762-55



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.762

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.762

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 11 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com o pavimento de garagem do bloco D; ao sudoeste com a vaga de garagem nº 10; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

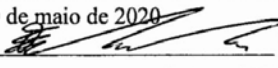
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

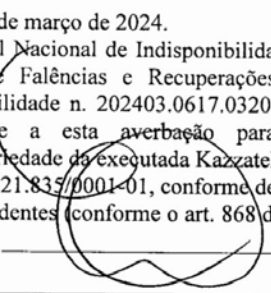
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.762: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03795-O3L9. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MZSB5-YVPN7-C5T3R-H9M7L>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.762.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 1

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.762 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36235-IEVX
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MZSB5-YVPN7-C5T3R-H9M7L>

ANEXO 12

Matrícula Imobiliária nº 138.763
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.763

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.763

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 12 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC: Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a vaga de garagem nº 13; ao sudoeste com o pavimento de garagem do bloco D; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

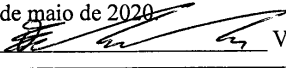
PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

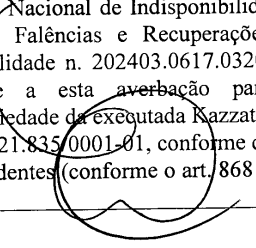
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal  Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.763: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03797-JMV7. A Escrevente Substituta Legal  Roberta Caldas Zaconi.

R.2 - 138.763: **PENHORA:** Protocolo nº 432.992 de 17 de julho de 2024.

De acordo com o Ofício nº 310061552419, expedido e assinado eletronicamente em 16/07/2024, pelo Chefe de Cartório Aderbal Mendes de Oliveira, por ordem do Dr. Rogério Carlos Demarchi, Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 0315275-23.2017.8.24.0018, em que move o exequente Município de Chapecó/SC, em face da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, procede-se à PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, conforme determinado. Valor do débito: R\$

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F692J-8D823-HYWPY-TCGWK>



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador



Selson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.763

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

138.763

1º Ofício de
Registro de Imóveis

CNM: 107599.2.0138763-52

FICHA:

01 V

- Continuação -

8.353,76 (oito mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e seis centavos). Data do cálculo: 11/06/2024.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 01 de agosto de 2024. Emolumentos: Isento (art. 39, da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: GXM70777-UAXZ. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis

AV.3 - 138.763: **INALIENABILIDADE DECORRENTE DA PENHORA:** Protocolo nº 432.992 de 17 de julho de 2024.

De acordo com o Ofício nº 310061552419, expedido e assinado eletronicamente em 16/07/2024, pelo Chefe de Cartório Aderbal Mendes de Oliveira, por ordem do Dr. Rogério Carlos Demarchi, Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 0315275-23.2017.8.24.0018, e com base no art. 857 do CNCGFE, procede-se a esta averbação para constar que na ordem de penhora averbada acima foi também determinado que o imóvel objeto da presente matrícula não pode ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência daquele Juízo de Direito.

Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 01 de agosto de 2024. Emolumentos: Isento (art. 39, da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: GXM70778-3ZWT. O Escrevente Substituto Cleberton Oliveira dos Reis

R - Registro AV - Averbação



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.763.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 3

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.763 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36239-3BST
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F692J-8D823-HYWPPY-TCGWK>

ANEXO 13

Matrícula Imobiliária nº 138.764
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138764-49

138.764



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.764

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 13 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com o pavimento de garagem do bloco E; ao sudoeste com a vaga de garagem nº 12; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.764: **PENHORA:** Protocolo nº 384.904, de 20 de setembro de 2021.

De acordo com o Ofício nº 310019267431, juntamente com o Termo de Penhora, ambos assinados eletronicamente em 20/09/2021, pelo Chefe de Cartório Jayme Jose Botton Pereira, por ordem da Dra. Lizandra Pinto de Souza, Juíza de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 5004342-08.2019.8.24.0018, em que move o exequente Município de Chapecó/SC, em face da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, procede-se à PENHORA da fração ideal pertencente à executada, do imóvel objeto da presente matrícula, não podendo, assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito, conforme determinado. Valor do débito: R\$ 54.596,87 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos). Data do valor da ação: 22/07/2021. Depositária: Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ nº 75.821.835/0001-01.

Dou fé. ALS. Chapecó/SC, 27 de setembro de 2021. Emolumentos: Isento (art. 39 da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: GCT32168-EMLP. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.2 - 138.764: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens -

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFM2-UPGFG-W7UJ5-AJBUDU>

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



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CNM: 107599.2.0138764-49



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.764
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

138.764

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

138.764 - Continuação - XV.2

CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03798-EZCG. A Escrevente Substituta Legal Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFM2-UPGFG-W7UJ5-AJBUDU>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.764.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 2

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.764 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36240-BE5D
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFM2-UPGFG-W7UJ5-AJBUDU>

ANEXO 14

Matrícula Imobiliária nº 138.765
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138765-46

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

138.765



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.765

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 14 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a vaga de garagem nº 15; ao sudoeste com o pavimento de garagem do bloco E; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.765: **PENHORA:** Protocolo nº 384.904, de 20 de setembro de 2021.

De acordo com o Ofício nº 310019267431, juntamente com o Termo de Penhora, ambos assinados eletronicamente em 20/09/2021, pelo Chefe de Cartório Jayme Jose Botton Pereira, por ordem da Dra. Lizandra Pinto de Souza, Juíza de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 5004342-08.2019.8.24.0018, em que move o exequente Município de Chapecó/SC, em face da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, procede-se à PENHORA da fração ideal pertencente à executada, do imóvel objeto da presente matrícula, não podendo, assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito, conforme determinado. Valor do débito: R\$ 54.596,87 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos). Data do valor da ação: 22/07/2021. Depositária: Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ nº 75.821.835/0001-01.

Dou fé. ALS. Chapecó/SC, 27 de setembro de 2021. Emolumentos: Isento (art. 39 da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: GCT32170-KE71. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.2 - 138.765: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens -

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62M9L-XYFVE-6QMCA-AQUAA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CNM: 107599.2.0138765-46



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.765
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

138.765

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

138.765 - Continuação - AV.2

CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03799-N18Y. A Escrevente Substituta Legal Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.765.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 2

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.765 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36242-GB1D
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62M9L-XYFVE-6QMCA-AQUAA>

ANEXO 15

Matrícula Imobiliária nº 138.766
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Chapecó – SC



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0138766-43



Gelson Oliveira Ferra
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.766

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 138.766

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 15 DO RESIDENCIAL ÉRICO BALDISSERA, sito na Rua Igarapé, nº 160-E, esquina com a Rua Japão, nº 789-D, Bairro Passo dos Fortes, no Município e Comarca de Chapecó/SC:
Áreas e Confrontações: Área de construção total: 12,8776671 m², área privativa: 11,04 m²; área de uso comum: 1,8376671 m²; fração ideal do terreno e áreas de uso comum: 0,0007382. Localizada no pátio de estacionamento externo e confronta ao nordeste com a divisa do terreno do condomínio; ao sudoeste com a vaga de garagem nº 14; a sudeste com o terreno do condomínio; ao noroeste com a área circulação de veículos. Edificada sobre a Área nº 02, da Quadra nº 4177, com área 6.691,50 m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste com parte das terras de propriedade de José Correia de Amorim e Esequier Machado de Almeida, na extensão de 76,33 metros; ao Noroeste com parte do Loteamento Dom Carmelo, na extensão de 105,95 metros; ao Sudeste com a Área Institucional nº 02-A, na extensão de 73,28 metros; ao Sul com a Rua Japão, na extensão de 64,75 metros; ao Oeste com a Rua Igarapé e com a Área de Reserva Legal referente a esta Área nº 01 matriculada sob nº 89.137, na extensão de 31,00 metros.

Cadastro imobiliário: 84616.

PROPRIETÁRIA: KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 75.821.835/0001-01, com sede na Avenida Luiz Lunardi, nº 789, Sala 201, Centro, no Município de Xaxim/SC.

Protocolo nº 360.179 de 23 de abril de 2020.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 34.675 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculada sob nº 89.142 do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.

Dou fé. GMV. Chapecó/SC, 20 de maio de 2020.

A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.1 - 138.766: **PENHORA:** Protocolo nº 384.904, de 20 de setembro de 2021.

De acordo com o Ofício nº 310019267431, juntamente com o Termo de Penhora, ambos assinados eletronicamente em 20/09/2021, pelo Chefe de Cartório Jayme Jose Botton Pereira, por ordem da Dra. Lizandra Pinto de Souza, Juíza de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, pertinente à Execução Fiscal, autos nº 5004342-08.2019.8.24.0018, em que move o exequente Município de Chapecó/SC, em face da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, procede-se à PENHORA da fração ideal pertencente à executada, do imóvel objeto da presente matrícula, não podendo, assim, ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito, conforme determinado. Valor do débito: R\$ 54.596,87 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos). Data do valor da ação: 22/07/2021. Depositária: Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ nº 75.821.835/0001-01.

Dou fé. ALS. Chapecó/SC, 27 de setembro de 2021. Emolumentos: Isento (art. 39 da Lei nº 6.830/80). Selo de fiscalização: GCT32169-MTOL. A Escrevente Substituta Legal *[Assinatura]* Viviane Schumacher.

AV.2 - 138.766: **INDISPONIBILIDADE:** Protocolo n. 426.628, de 08 de março de 2024.

De acordo com Ordem de Indisponibilidade emitida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens -

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BE8Y-TMZ4J-X9GMY-KJ3Y7>

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



Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CNM: 107599.2.0138766-43



Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

138.766
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:

138.766

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

138.766 - Continuação - AV.2

CNIB, em 06/03/2024, por Sabrina Favero, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, Protocolo de Indisponibilidade n. 202403.0617.03200733-IA-660, referente ao processo n. 0301365-02.2015.8.24.0081, procede-se a esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Kazzatek Construtora e Incorporadora Ltda (Kazza Construtora e Incorporadora), CNPJ n. 75.821.835/0001-01, conforme determinado. Dou fé. LCS. Chapecó/SC, 08 de abril de 2024. Emolumentos: Não incidentes (conforme o art. 868 do CNCGFE). Selo de fiscalização: HBM03800-IYT0. A Escrevente Substituta Legal Roberta Caldas Zaconi.

R - Registro AV - Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BE8Y-TMZ4J-X9GMY-KJ3Y7>



Valide aqui
este documento



Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 138.766.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 2

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 138.766 do Livro n. 2, conforme imagem acima.

A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 08 de outubro de 2025

Mayara Marchese - Escrevente

Emolumentos:

01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R\$ 26,46

ISS: R\$ 1,06 FRJ: R\$ 6,01 Total: R\$ 33,53



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HPX36246-RDZM
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

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 será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BE8Y-TMZ4J-X9GMV-KJ3Y7>