



Ofício de Registro de Imóveis

do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0028375-29

Fls.

Matrícula

1

28.375

Tapejara, 09 de fevereiro de 2021

MATRÍCULA

IMÓVEL: UMA ÁREA URBANA, de forma irregular, sem benfeitorias, com área superficial de 24.333,00-m² (vinte e quatro mil e trezentos e trinta e três metros quadrados), situado com frente para a faixa de domínio da ERS-463 km 30,66 a 31,3, nesta cidade, quarteirão não determinado, com as seguintes confrontações e medidas: ao NOROESTE, ao NORTE e ao NORDESTE, em 06 (seis) segmentos de reta contíguos com a faixa de domínio da ERS-463 Km 30,66 a 31,3, onde medem consecutivamente 84,66 metros, 35,65 metros, 35,79 metros, 76,68 metros, 36,03 metros e 171,79 metros; e, ao SUL, com o lote rural nº 74, de Olinto Dalbosco, onde mede 375,93 metros.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO ATHANAZIO SPADER, filho de Albino Spader e de Luiza Marsilio Spader, inscrito no CPF sob nº 061.491.200-82, portador da Carteira de Identidade nº 7072532422-SSP/RS expedida em 16/01/1996, e sua esposa ISAURA SPADER, filha de José Theodoro Carlotto e de Maria Joana Carlotto, portadora da Carteira de Identidade nº 2061146748-SSP/RS expedida em 11/11/1991, inscrita no CPF sob nº 729.703.670-68, brasileiros, agricultores aposentados, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, desde 19.09.1958, residentes e domiciliados na localidade de Linha Marcolin, neste município.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1-8280, do Livro 2, desta Serventia.

Protocolo 102844, livro 1-AB, as fls. 176, em 30/12/2020.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

R\$25,70. Selo: 0644.01.1000001.02412 - NIHIL; 0644.03.1500006.38660 - NIHIL RD

R.1-28375 em 23 de maio de 2024.

COMPRA E VENDA. A área de 24.333,00-m². **TRANSMITENTES:** ANTONIO ATHANAZIO SPADER, e sua esposa ISAURA SPADER, anteriormente qualificados. **ADQUIRENTE:** PVT MAQUINAS AGRÍCOLAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado brasileiro, inscrita no CNPJ sob nº 12.616.401/0001-50, com sede na Rodovia RS 463, km 3,5, s/nº, Distrito Industrial João Fortunato, neste município. **VALOR:** R\$3.000.000,00 (avaliado para fins fiscais por R\$3.163.290,00). **FORMA:** Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e Futuras, lavrada no Livro nº 199, às fls. 071 a 080, sob nº 025/23.278, no Tabelionato desta cidade, em 25 de abril de 2024. **Protocolo** 111815, livro 1-AD, as fls. 188, em 08/05/2024. **Emolumentos:** R\$4.926,70. **Selo:** 0644.01.2300002.23222 - R\$2,00; 0644.09.1500006.02406 - R\$90,00.

Registrador Designado: _____ Gelso José Felini

R.2-28375 em 23 de maio de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. A área de 24.333,00-m². **CREDORA FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO ALTOS DA SERRA - SICREDI ALTOS DA SERRA RS/SC, Entidade Cooperativa de Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 92.555.150/0001-80, com sede na Rua Olivio Zanini, nº 553, Loteamento do Pórtico, Bairro São Paulo, nesta cidade. **DEVEDORES:** 1) PVT MÁQUINAS

(Continua no Verso)



Ofício de Registro de Imóveis

Eletrônico de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0028375-29

Fls.

Matrícula

1v

28.375

MATRÍCULA

AGRÍCOLAS LTDA, anteriormente qualificada; 2) **MARCELLO VARIZA GANDINI**, inscrito no CPF sob nº 684.108.670-87, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01728431486-DETRAN/RS, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, desde 28.11.2014, com **FRANCIELI LAZZARI FURTADO GANDINI**, portadora da Carteira de Identidade nº 2062767427-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 012.453.160-10, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na Rua 2650, nº 57, Apto. 3802, centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC; 3) **MGANDINI PROPRIEDADES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 19.117.036/0001-88, com sede na Rua 3.300, nº 341, Sala 12, centro, na cidade de Balneário Camboriú-SC. **FIDUCIANTE: PVT MAQUINAS AGRÍCOLAS LTDA**, anteriormente qualificada. **DA FINALIDADE E DO OBJETO DA GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** A garantia constituída destina-se a garantir o pagamento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA FIDUCIANTE e pelos DEVEDORES antes, durante e após a lavratura da Escritura Pública, decorrentes de todo e qualquer contrato de empréstimo e financiamento, das carteiras de crédito rural, comercial e repasse, de qualquer espécie tais como, por exemplo, EGF - Empréstimo do Governo Federal, Custeios Pecuários, Cédulas de Crédito de qualquer tipo, como Cédulas de Crédito Bancário, Comercial, Industrial, Rural, à Exportação, Cédulas de Produto Rural, Financiamentos, Cheque-Especial, Desconto de Duplicatas, Cheques, além de qualquer outra espécie de contrato de crédito legalmente constituído na forma da regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, ou empréstimos formalizados por qualquer meio ou documento, físico ou eletrônico, sejam contratos, Cédulas de Crédito ou Descontos, contratação futura, formalizados entre a DEVEDORA FIDUCIANTE e/ou os DEVEDORES e a CREDORA FIDUCIÁRIA e também obrigações decorrentes de contratos de Contra Garantia de Fiança que venham a ser firmados por força de fianças prestadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA para garantir obrigações da DEVEDORA FIDUCIANTE e dos DEVEDORES frente a terceiros, contratos de câmbio, contratos de Derivativos como Termo de Moedas, e também obrigações da DEVEDORA FIDUCIANTE e dos DEVEDORES junto à CREDORA FIDUCIÁRIA que esta tenha adquirido por sub-rogação, cessão ou endosso de títulos de qualquer espécie, que resultarem, inclusive, de garantias pessoais (tais como aval, fiança ou responsabilidade solidária) prestadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA para garantir obrigações da DEVEDORA FIDUCIANTE e dos DEVEDORES, ainda que sem o conhecimento ou a anuência destes, prestadas em favor de terceiros, em especial, mas não se limitando, aquelas dadas em favor do Banco Cooperativo Sicredi S.A. ou de outras instituições financeiras, enfim, toda e qualquer obrigação da DEVEDORA FIDUCIANTE e dos DEVEDORES, junto à CREDORA FIDUCIÁRIA, mesmo que não tenham sido aqui expressamente listadas, ("Dívidas Garantidas"), até o limite principal de **R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, acrescido de todos os encargos e acessórios das obrigações contratadas, sendo válida a presente ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar de 25 de abril de 2024; inclusive está garantida pela

(Continua na folha Nº **02**)


Ofício de Registro de Imóveis

Eletrônico de Imóveis

Comarca de Tapejara - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM : 099994.2.0028375-29

Fls.

2

Matrícula

28.375

Tapejara, 23 de maio de 2024

MATRÍCULA

presente Alienação Fiduciária a Operação já contratada de uma CPR-C40621101-5, no valor de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), com vencimento final em 25 de julho de 2028, contratada junto a CREDORA-SICREDI, com juros remuneratórios de 6,25% ao ano acrescendo-se a variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros - CDI, encargos capitalizados mensalmente, e juros moratórios de 12,00% ao ano, mais multa penal de 2,00%; e enquanto perdurarem quaisquer obrigações principais ou acessórias da DEVEDORA FIDUCIANTE e dos DEVEDORES, junto à CREDORA FIDUCIÁRIA, que tenham sido assumidas até 25 de abril de 2024. **PRAZO: 05 (cinco) anos**, a contar de 25 de abril de 2024. **TAXA DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:** Taxa Mínima: 2,00% (dois por cento) ao ano, taxa máxima: 300,00% (trezentos por cento) ao ano, encargos capitalizados MENSALMENTE. **ENCARGOS REMUNERATÓRIOS:** Serão determinados a cada saque do limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas. **ENCARGOS DA INADIMPLÊNCIA:** a) encargos moratórios: Serão aqueles ajustados a remunerar a CREDORA FIDUCIÁRIA nos termos do que estabelece o "Parágrafo Sétimo" da escritura, acrescidos de 1,00% (um por cento) ao mês ou 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano; e, b) multa: 2,00% (dois por cento). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, no valor total de R\$7.299.900,00 (sete milhões, duzentos e noventa e nove mil e novecentos reais), tendo como critério para revisão de valor a atualização monetária pela variação positiva (sem deflação) do índice IGP-M (FGV), ou outro índice oficial que o venha substituir. **PRAZO DE CARÊNCIA:** Para fins previstos no Inc 2º, Art. 26 da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias contados da data de vencimento de qualquer das parcelas da dívida e qualquer um dos contratos assinados pela devedora fiduciante e pelos devedores e não pagos (Dívidas Garantidas). **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Nesta cidade. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As descritas na escritura. **FORMA:** Escritura Pública de Compra e Venda cumulada com Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e Futuras, lavrada no Livro nº 199, às fls. 071 a 080, sob nº 025/23.278, no Tabelionato desta cidade, em 25 de abril de 2024. **Protocolo** 111815, livro 1-AD, as fls. 188, em 08/05/2024. **Emolumentos:** R\$4.926,70. **Selo:** 0644.01.2300002.23223 - R\$2,00; 0644.09.1500006.02407 - R\$90,00.

Registrador Designado:

Gelso José Felini

RD

Av.3-28375 em 17 de julho de 2025.

TRANSIÇÃO DE SISTEMA. Nos termos do artigo 464-A da CNRR-CGJ/RS, procede-se à esta averbação de ofício para noticiar que os próximos atos registrares, serão realizados de forma eletrônica, encerrando assim a escrituração em formato físico.

Protocolo 115034, livro 1-AE, as fls. 135, em 07/07/2025. **Emolumentos (AGNR):** NIHIL.

Selo: 0644.01.2300002.50929 - NIHIL; 0644.04.2400002.06225 - NIHIL.

Registrador:

Flávio Cassel Júnior

RD

(Continua no Verso)

Fls.
2vMatrícula
28.375

Av.4-28375 em 17 de julho de 2025.

NOTÍCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 06 de junho de 2025, instruído com Certidão de Distribuição de Execução, da 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, expedida em 21 de maio de 2025, ditos documentos digitalizados nesta Serventia, procede-se a presente averbação, para constar o ajuizamento em 19 de maio de 2025, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, registrada sob nº 1067102-42.2025.8.26.0100, em que figura como exequente Banco Safra S.A., inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, com sede social na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, São Paulo-SP; e, como executados PVT Máquinas Agrícolas Ltda; e, Marcello Variza Gandini, anteriormente qualificados. **VALOR DA CAUSA:** R\$ 1.345.358,09 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e novecentavos). Em cumprimento ao Artigo 828 do Código de Processo Civil. **Protocolo** 115034, livro 1-AE, as fls. 135, em 07/07/2025. **Emolumentos:** R\$2.596,60. Selo: 0644.01.2300002.50930 - R\$2,10; 0644.09.2500004.00093 - R\$94,70. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 17/07/2025 às 13:57:43. O hash SHA256 do documento é **EDAF259CD25F7E91B038E6613036E3C0F85CE68E84E9FE8E2BA81CABB7D6D7D**
A.

RD

Av.5-28375 em 20 de agosto de 2025.

NOTÍCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 12 de agosto de 2025, instruído com Certidão de Distribuição de Execução, da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, expedida em 1º de julho de 2025, ditos documentos digitalizados nesta Serventia, procede-se a presente averbação, para constar o ajuizamento em 1º de julho de 2025, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, registrada sob nº 1067145-76.2025.8.26.0100, em que figura como exequente Banco Safra S.A., inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, com sede social na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, São Paulo-SP; e, como executados PVT Máquinas Agrícolas Ltda; e, Marcello Variza Gandini, anteriormente qualificados. **VALOR DA CAUSA:** R\$70.866,80 (setenta mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos). Em cumprimento ao Artigo 828 do Código de Processo Civil. **Protocolo** 115392, livro 1-AE, as fls. 151, em 12/08/2025. **Emolumentos:** R\$191,50. Selo: 0644.01.2300002.53673 - R\$2,10; 0644.06.1500006.07816 - R\$37,80. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 20/08/2025 às 11:03:19. O hash SHA256 do documento é **1A01E80823E537D67052FFB259EA53B650C56C0499B3B38857E90C51077C8B95.**

RD

Av.6-28375 em 20 de agosto de 2025.

NOTÍCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 12 de agosto de 2025, instruído com Certidão de Distribuição de



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAPEJARA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099994.2.0028375-29

Tapejara, 20 de agosto de 2025

Fls.
3Matrícula
28.375

Execução, da 39ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, expedida em 1º de julho de 2025, ditos documentos digitalizados nesta Serventia, procede-se a presente averbação, para constar o ajuizamento em 19 de maio de 2025, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, registrada sob nº 1067139-69.2025.8.26.0100, em que figura como exequente Banco Safra S.A., inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, com sede social na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, São Paulo-SP; e, como executados PVT Máquinas Agrícolas Ltda; e, Marcello Variza Gandini, anteriormente qualificados. VALOR DA CAUSA: R\$819.640,17 (oitocentos e dezenove mil, seiscentos e quarenta reais e dezessete centavos). Em cumprimento ao Artigo 828 do Código de Processo Civil. Protocolo 115393, livro 1-AE, as fls. 151, em 12/08/2025. Emolumentos: R\$909,70. Selo: 0644.01.2300002.53674 - R\$2,10; 0644.09.2500004.00170 - R\$94,70. Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 20/08/2025 às 11:03:22. O hash SHA256 do documento é **53933BFE74BE1FF0BD8F4F8960A89BDD28A77283EFB859D2ECB8A70B6FDE2FF0**.

RD

Av.7-28375 em 27 de outubro de 2025.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP. Nos termos do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a esta averbação de ofício para noticiar que o imóvel objeto da presente matrícula, possui o **Código de Endereçamento Postal - CEP 99950-000 - Tapejara-RS. Protocolo** 116144, livro 1-AE, as fls. 183, em 17/10/2025. Emolumentos - Averbação sem valor declarado: NIHIL (0644.04.2400002.13578 = NIHIL); Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0644.01.2300002.60535 = NIHIL) AGNR - RD.

Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 27/10/2025 às 10:47:45. O hash SHA256 do documento é **CAEB17FF86ECB339E47A6A14F9B7D4B1E350A59791D5B66F1F69075564402DFE**.

Av.8-28375 em 27 de outubro de 2025.

NOTÍCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 16 de outubro de 2025, instruído com Certidão de Distribuição de Execução, da Vara Judicial desta comarca, expedida em 17 de outubro de 2025, ditos documentos acham-se digitalizados nesta Serventia, procede-se a presente averbação, para constar o ajuizamento em 15 de setembro de 2025, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada sob nº 5002625-69.2025.8.21.0135/RS, em que figura como exequente Banco Santander (Brasil) S/A, Instituição Financeira com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42; e, como executados PVT Máquinas Agrícolas Ltda; Marcello Variza Gandini, anteriormente qualificados; e, Mont Valier Participações Societárias Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 21.195.657/0001-21. VALOR DA CAUSA: R\$711.068,12 (setecentos e onze mil, sessenta e oito reais e doze centavos). Em

Fls.
3vMatrícula
28.375

cumprimento ao Artigo 828 do Código de Processo Civil. **Protocolo** 116144, livro 1-AE, as fls. 183, em 17/10/2025. Emolumentos - Averbação com valor declarado: R\$1.633,30 (0644.09.2500004.00311 = R\$94,70); Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0644.01.2300002.60537 = R\$2,10) - RD.

Averbação nato digital assinado pelo registrador **FLAVIO CASSEL JUNIOR:69715203000** em 27/10/2025 às 10:47:49. O hash SHA256 do documento é **5506FABDFC424155F25C89F81C0F034E2A33E6B9E557DBAFD2897D14472FF274**.

Av.9-28375 em 30 de dezembro de 2025.

NOTÍCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 09 de dezembro de 2025, instruído com Certidão de Distribuição de Execução, da Vara Judicial desta Comarca, expedida em 14 de novembro de 2025, ditos documentos acham-se digitalizados nesta Serventia, procede-se a presente averbação, para constar o ajuizamento em 05 de novembro de 2025, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada sob nº 5003475-64.2025.8.21.0135/RS, em que figura como exequente **Banco Bradesco S/A**, com sede na Cidade de Deus, em Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12; e, como executados **PVT Máquinas Agrícolas Ltda**, (que possui direitos e ações sobre o imóvel objeto da presente matrícula); **Marcello Variza Gandini**; e, **Mont Valier Participações Societárias Ltda**, todos anteriormente qualificados. **VALOR DA CAUSA:** R\$5.017.011,11 (cinco milhões, dezessete mil, onze reais e onze centavos). Em cumprimento ao Artigo 828 do Código de Processo Civil. **Protocolo** 116655, livro 1-AF, as fls. 5, em 10/12/2025. Emolumentos - Averbação com valor declarado: R\$2.589,70 (0644.09.2500004.00459 = R\$94,70); Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0644.01.2300002.66320 = R\$2,10) - RD.

Averbação nato digital assinado pelo registrador substituto **WAGNER LAUERMANN: 96877480015** em 30/12/2025 às 09:27:21. O hash SHA256 do documento é **8085EEFBF884C12A7C40E7065B0BA12199AE3DFC540BFB39680602EF36CBA76C**.