

CNM: 107896.2.0081388-96

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**Ficha Nº 01Ano 1.995.

Matrícula Nº - 81.388 - Data: 27 de Outubro de 1.995.-

**IMÓVEL:-** Um terreno urbano de formato irregular localizado, nesta cidade, sito no lado par distando 139,35 metros da rua Xaxim com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao sudoeste medindo 17,00 metros com a rua Jacutinga tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua Jacutinga olha ao sudeste medindo 22,25 metros, confrontando-se com terras de Zita Kniess e do lado esquerdo de quem da cidade olha ao noroeste medindo 28,17 metros, confrontando-se com terras de Jair Bonatti (remanescente), fazendo o travessão dos fundos ao nordeste medindo 17,00 metros, confrontando-se com terras de José Pinto, contendo a área total de 423,03 metros quadrados. - Cadastrado na PMJ sob nº.13.31.10.03.2374.000.-

**BENFEITORIAS:-** Não há.-


**PROPRIETÁRIO:-** JAIR BONATTI, industrial, CPF 448.121.839-87, e sua mulher SANDRA BONATTI, do lar, CPF 489.658.399-04 ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula sob nº. 66.449, do Lº2-RG., - neste cartório.-

Oficial 

LCM.

**R-1:-** Em 27 de Outubro de 1.995.-

**TÍTULO:-** Escritura Pública de compra e venda, lavrada aos 24.10.1995, pela Tabela RUTH SILVA, desta Comarca, (Lº.338 fls.104).- **TRANSMITENTE:-** JAIR BONATTI, e sua mulher SANDRA BONATTI, já qualificados.- **ADQUIRENTE:-** ARTUR CHARLES BONATTI, brasileiro, solteiro, menor pubere, (nascido em 09.03.1975), ferramenteiro, CPF 891.043.909-20, no ato assistido por sua mãe MARIA LURDES BONATTI, brasileira, viúva, do lar CPF 589.686.879-00, (filha de Teodoro Lenzi e Viola Lenzi), ambos residentes nesta cidade.- **VALOR:-** R\$ 6.000,00 (Seis mil reais).- **Impugnado para R\$ 18.929,40.** - **CONDIÇÕES:-** Não há.- (16:40hs).- Oficial 

LCM.

**AV-2-81.388:-** Em, 23 de janeiro de 2.009.-

Averba-se a requerimento datado de 22.10.08, que o proprietário ARTUR CHARLES BONATTI contraiu matrimônio com JOCELINE ALAIR BATISTA pelo regime da comunhão parcial de bens, em 11.05.2002, passando a mulher a assinar-se: JOCELINE ALAIR-

CONT. NO VERSO

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 83.545.350/0001-60

Joinville - Santa Catarina

CNM: 107896.2.0081388-96

Continuação da Matrícula Nº -81.388-

BATISTA BONATTI, conforme certidão de casamento arquivada nesta 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC.-Prot.59.775,de 20.01.09.- DOU FÉ.- Emol.R\$56,85.-.....-Oficial *mm*

CG

AV-3-81.388:- Em, 23 de Janeiro de 2.009.-  
Averba-se a requerimento datado de 22.10.08, que o proprietário-ARTUR CHARLES BONATTI é portador da CI.23R-3.215.287-SSP/SC e -/sua mulher JOCELINE ALAIR BATISTA BONATTI é portadora da CI.3.132.091-0-SESP/SC e inscrita no CPF/MF sob nº 018.258.719-30, conforme documentação comprobatória, arquivada nesta 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville-SC.- Prot.59.775,de 20.01.09.- DOU FÉ.- Emol.R\$56,85.-Oficial *mm*

CG

R-4-81.388:- Em, 23 de Janeiro de 2.009.-  
TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 22.10.08, pelo 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Joinville-SC(Lº 466-E,fls.020).- TRANSMITENTE:- ARTUR CHARLES BONATTI, brasileiro, industriário, CI.23R-3.215.287-SSP/SC e CPF/MF 891.043.909-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com JOCELINE ALAIR BATISTA BONATTI, brasileira, do lar, CI.3.132.091-0-SESP/SC e CPF/MF 018.258.719-30, também presente ao ato, residente na rua Francisco Gomes de Oliveira s/nº, bairro Iririú, nesta cidade de Joinville-SC.- ADQUIRENTE:- / FERRAMENTARIA JN LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.922.720/0001-64, com sede na rua Jacutinga 206, bairro Iririú nesta cidade de Joinville-SC, representada por seus sócios NILTON BONATTI, brasileiro, casado, empresário, CI.3/R-1.724.573-SSI/SC e CPF/MF 419.740.509-04, residente na rua Jacutinga 209, bairro Iririú, nesta cidade de Joinville-SC; JAIR BONATTI, brasileiro, casado, empresário, CI.2R-1.004.842-SSI/SC e CPF/MF 448.121.839-87, residente na rua Ricardo Eugenio Scholz 45, bairro Bom Retiro, nesta cidade de Joinville-SC e MAURI BONATTI, brasileiro, casado, empresário, CI.1.844.340-SESPDC/SC e CPF 546.822.079-20, residente na rua Francisco Rizental 36, bairro Iririú, nesta cidade de Joinville-SC.- VALOR:- R\$30.000,00 (trinta mil reais);- impugnado pela PMJ para R\$59.137,00.- CONDIÇÕES:- Não há.- OBSERVAÇÃO:- Constava na referida escritura, a apresentação dos seguintes documentos: Certidões Negativas hipotecária de ônus reais ações reais e pessoais, reipersecutórias, expedidas aos 24.09.08 por esta 1ª Circunscrição da comarca de Joinville-SC.- Prot.205.084,de 20.01.09.- Emol.R\$469,62.-.....-Oficial *mm*

Continua na ficha 02 ...

Matrícula Nº 81.388

Data: 23 de Março de 2012.

**R.-5-81.388:** - Em 23 de Março de 2012. - **Hipoteca Cedular.**

Devedor: FERRAMENTARIA JN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 79.922.720/0001-64, com sede na Rua Jacutinga, nº 206, bairro Iririú, neste município de Joinville, no ato representado por Mauri Bonatti, CPF 546.822.079-20; Jair Bonatti, CPF 448.121.839-87; Nilton Bonatti, CPF 419.740.509-04. Avalistas: NILTON BONATTI, CPF 419.740.509-04, RG 3/R 1724573 SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente neste município de Joinville; CARLA GIOVANA RADUN BONATTI, CPF 863.089.209-91, RG 3692215 SSP/SC, brasileira, casada, do lar, residente neste município de Joinville; JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 2/R 1004842-SSP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2/R 3.000.244/R-SSI/SC, brasileira, casada, do lar, residente neste município de Joinville; MAURI BONATTI, CPF 546.822.079-20, RG 3/R 1844340 SSI/SC, brasileiro, casado, empresário, residente neste município de Joinville; MARLIZE GIROLA BONATTI, CPF 658.113.649-20, RG 3/R 2287010-SSP/SC, brasileira, casada, do lar, residente neste município de Joinville. Credor: BANCO DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência 3428-2 Empresarial Norte Catarinense (SC), inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5058-03. Pela Cédula de Crédito Industrial nº 342.801.565, emitida na cidade de Joinville, em data de 22.02.2012, pelo valor de R\$ 6.300.000,00, com vencimento final em 25.01.2017, foi dado em **hipoteca cedular de 1º grau** e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, conforme R-11.354, livro 3-AUX, deste Ofício. Protocolo: 232.751, 22 de fevereiro de 2012. Emolumentos: R\$ 618,66. Selo de fiscalização: CQB29561-GL70.

Registrador Substituto Américo Ricardo Cardoso de Faria


**R.-6-81.388:** - Em 01 de Agosto de 2013. - **Hipoteca Cedular.**

Devedora: FERRAMENTARIA JN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 79.922.720/0001-64, com sede na Rua Jacutinga, nº 206, bairro Iririú, neste município de Joinville/SC, no ato representado por Nilton Bonatti, CPF 419.740.509-04; Jair Bonatti, CPF 448.121.839-87; e Mauri Bonatti, CPF 546.822.079-20. Avalistas: NILTON BONATTI, CPF 419.740.509-04, RG 1724573 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal, empresário, residente neste município de Joinville; CARLA GIOVANA RADUN BONATTI, CPF 863.089.209-91, RG 3692215 SSP/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal, do lar, residente neste município de Joinville; JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, empresário, residente neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial, do lar, residente neste município de

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

**Continuação da Matrícula Nº 81.388****02v**

Joinville; MAURI BONATTI, CPF 546.822.079-20, RG 1844340 SESPDC/SC, brasileiro, casado - comunhão universal, empresário, residente neste município de Joinville; MARLIZE GIROLA, CPF 658.113.649-20, RG 3/R 2287010 SSP/SC, brasileira, casada - comunhão universal, do lar, residente neste município de Joinville. Intervenientes Garantes: JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, empresário, residente neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial, do lar, residente neste município de Joinville. Credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Empres. Norte Catari-SC, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5058-03. Pela Cédula de Crédito Industrial nº 342.801.776, emitida na cidade de Joinville-SC, em data de 12/06/2013, pelo valor de R\$ 880.000,00, com vencimento final em 28/04/2016, foi dado em **hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros**, o imóvel constante da presente matrícula, conforme R-12.279, livro 3-AUX, deste Ofício. Protocolo: 248.914, 23 de Julho de 2013. Emolumentos: R\$ 653,33. Selo de fiscalização: DDE70780-V86D.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

**R.-7-81.388: - Em 29 de Janeiro de 2014. - Hipoteca Cedular.**

Devedora: FERRAMENTARIA JN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 79.922.720/0001-64, com sede na Rua Jacutinga, nº 206, bairro Iririú, neste município de Joinville/SC, no ato representado por Nilton Bonatti, CPF 419.740.509-04; Jair Bonatti, CPF 448.121.839-87; e Mauri Bonatti, CPF 546.822.079-20. Avalistas: NILTON BONATTI, CPF 419.740.509-04, RG 1724573 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário, residente na rua Francisco Rizental, 50, P3, bairro Iririú, neste município de Joinville; CARLA GIOVANA RADUN BONATTI, CPF 863.089.209-91, RG 3692215 SSP/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente na rua Francisco Rizental, 50, P3, bairro Iririú, neste município de Joinville; JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente na rua Ricardo Eugenio Scholz, 45, P2, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, do lar, residente na rua Ricardo Eugenio Scholz, 45, P2, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville; MAURI BONATTI, CPF 546.822.079-20, RG 1844340 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário, residente na rua Francisco Rizental, 36, P1, bairro Iririú, neste município de Joinville; MARLIZE GIROLA, CPF 658.113.649-20, RG 3/R


Continua na ficha 03 ...

Livro Nº 2

CNM: 107896.2.0081388-96  
**REGISTRO GERAL**

Ficha 03

Matrícula Nº **81.388**Data: **29 de Janeiro de 2014.**

2287010 SSP/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente na rua Francisco Rizental, 36, P1, bairro Iririú, neste município de Joinville. Intervenientes Garantes: JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente na rua Ricardo Eugenio Scholz, 45, P2, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, do lar, residente na rua Ricardo Eugenio Scholz, 45, P2, bairro Bom Retiro, neste município de Joinville. Credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Empres. Norte Catari-SC, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5058-03. Pela Cédula de Crédito Industrial nº 342.801.833, emitida neste município de Joinville-SC, em data de 27/11/2013, pelo valor de R\$ 1.490.000,00, com vencimento final em 27/09/2016, foi dado em **hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros**, o imóvel constante da presente matrícula, conforme R-12.667, livro 3-AUX, deste Ofício. Protocolo: 255.274, 14 de Janeiro de 2014. Emolumentos: R\$ 693,33. Selo de fiscalização: DHM48141-XHF5. Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

**AV.-8-81.388:** - Em 29 de Maio de 2014. - **Arrolamento fiscal de bens.**

Conforme requisição nº 1400003073, firmada pelo Dr. Josias Espindola dos Santos - matrícula 18100, em data de 09/05/2014, na cidade de Joinville, pela Delegacia da Receita Federal, procedo à averbação de arrolamento fiscal, abarcando o imóvel desta matrícula, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei 9.532/97. A alienação ou oneração do imóvel deverá ser comunicada ao órgão mencionado, no prazo de 48 horas, sob as penas da lei Protocolo: 259.286, 20 de maio de 2014. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: CYJ19750-RHYY.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

**R.-9-81.388:** - Em 28 de Outubro de 2014. - **Hipoteca de Cédula de Crédito Bancário nr 342.801.897.**


Emitente: FERRAMENTARIA JN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 79.922.720/0001-64, com sede na Rua Jacutinga, nº 206, bairro Iririú, neste município de Joinville/SC, no ato representado por Nilton Bonatti, CPF 419.740.509-04; Jair Bonatti, CPF 448.121.839-87; e Mauri Bonatti, CPF 546.822.079-20. Avalistas: NILTON BONATTI, CPF 419.740.509-04, RG 1724573 SSP/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário, residente neste município de Joinville; CARLA GIOVANA RADUN BONATTI, CPF 863.089.209-91, RG 3692215 SSP/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente neste município de Joinville; JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

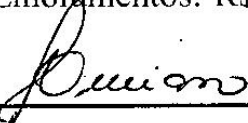
Continua no verso ...

**Continuação da Matrícula Nº 81.388****03v**

neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, do lar, residente neste município de Joinville; MAURI BONATTI, CPF 546.822.079-20, RG 1844340 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário, residente neste município de Joinville; MARLIZE GIROLA, CPF 658.113.649-20, RG 3/R 2287010 SSP/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente neste município de Joinville. Intervenientes Garantes: JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, RG 1004842 SESPDC/SC, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente neste município de Joinville; SANDRA BONATTI, CPF 489.658.399-04, RG 2R 3.000.244-R SSI/SC, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, do lar, residente neste município de Joinville. Credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Empres. Norte Catari-SC, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5058-03. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 342.801.897, emitida neste município de Joinville-SC, em data de 02/05/2014, pelo valor de R\$ 6.300.000,00, com vencimento final em 19/03/2019, foi dado em **hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros**, o imóvel constante da presente matrícula. FRJ: 0000.50020.1026.3871, recolhido o valor de R\$ 346,66, em data de 14/05/2014. Certidão do INSS nº 203572014-88888720 apresentada. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº B442.1323.3CF4.B15D **apresentada**. Protocolo: 264.854, 28 de Outubro de 2014. Emolumentos: R\$ 693,33. Selo de fiscalização: DQK46756-5E1E. Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

**R.-10-81.388:** - Em 22 de Novembro de 2017. - **Penhora.**

Executados: CARLA GIOVANA RADUN BONATI; FERRAMENTARIA JN LTDA; JAIR BONATTI; MARLIZE GIROLA BONATTI; MAURI BONATTI; NILTON BONATTI; e SANDRA BONATTI. Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**. Conforme certidão para registro de penhora, expedida em data de 23/08/2017, este imóvel está penhorado na ação de execução de título extrajudicial - processo nº 0306701-82.2016.8.24.0038, da 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville, firmada pela Chefe de Cartório, Julia Keller Cecyn. O valor da ação é de R\$ 4.852.480,49 (04/04/2016). Depositário fiel: Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/7514-05. FRJ: recolhido nos autos, e FRJ complementar 28346670000332700, recolhido o valor de R\$ 340,00, em data de 30/10/2017 (valor que abrange os demais imóveis mencionados na certidão). Protocolo: 301.152, 24 de Outubro de 2017. Emolumentos: R\$ 440,00. Selo de fiscalização: EWO79126-9KVV - R\$ 1,85.

Escrevente - Joseane A. P. Luciano **R.-11-81.388:** - Em 09 de Agosto de 2019. - **Penhora.**

CNM: 107896.2.0081388-96

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

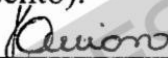
Ficha 04

Matrícula Nº 81.388

Data: 09 de Agosto de 2019.

Executado: FERRAMENTARIA JN LTDA, CNPJ 79.922.720/0001-64.  
Exequente: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**. Conforme Mandado de Penhora, expedido em data de 28/02/2019, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, expedido em data de 02/08/2019, este imóvel está penhorado na execução fiscal - processo nº 5001761-64.2017.4.04.7201 - da 5ª Vara Federal de Joinville, assinado por Carmem Lúcia Antônio, Servidora. Este imóvel foi avaliado em R\$ 22.000.000,00. O valor da ação é de R\$ 24.150.098,74 em 06/2018 (valores que abrangem os imóveis matriculados sob os nºs 56.715, 99.992 e 110.321). Depositário fiel: Jair Bonatti, CPF 448.121.839-87. FRJ: isento. Protocolo: 322.997, 02 de Agosto de 2019. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: EJE29108-NYCA - (Isento).

Escrevente - Joseane A. P. Luciano

**AV.12-81.388:** - 13 de fevereiro de 2026. - **Escrituração Eletrônica.**

Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 421.363, 13 de fevereiro de 2026. Emolumentos: Não incidem. Selo de fiscalização: HTC63455-8NPY.

Assinado eletronicamente por Joseane Aparecida Pereira Luciano - Escrevente Substituta, em 13/02/2026 08:54:24

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

**Matrícula nº 81.388 - 04v****CNM: 107896.2.0081388-96****AV.13-81.388:** - 26 de fevereiro de 2026. **Cessão de Créditos.**

Conforme escritura pública, lavrada aos 27/09/2024, no livro 2859, às fls. 329, pelo 27º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, o Banco do Brasil S/A cede e transfere à Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, todos os direitos creditórios decorrentes da Hipoteca registrada sob o R.9 supra, cujo valor é R\$ 6.300.000,00, Cédula de Crédito Bancário esta renegociada por meio de acordo nos autos de 26/11/2019 e 25/08/2023. Conforme escritura, nos autos do processo nº 0306701-82.2016.8.24.0038, em 17 de maio de 2024, o saldo devedor consolidado da Cédula de Crédito Bancário nº 342.801.897 era de R\$ 12.241.976,97. Protocolo: 421.298, 12 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$ 2.832,36. FRJ: R\$ 643,79 - (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 84,97. Total: R\$ 3.561,12. Selo de fiscalização: HTC69500-97ZV. Assinado eletronicamente por Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta, em 26/02/2026 12:12:42

PARA SIMPLIFICAR O PROCESSO DE  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO



## JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS – JOINVILLE

Rua Do Príncipe, nº 123, Centro, Tel. (47) 3451-3600, JOINVILLE/SC - SITE: www.jfsc.jus.br

### AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

**PROCESSO Nº** 5001761-64.2017.4.04.7201  
**EXEQUENTE:** UNIÃO – FAZENDA NACIONAL  
**EXECUTADO:** FERRAMENTARIA JN LTDA – CNPJ 79.922.720/0001-64  
End.: Rua Jacutinga, 206, Iririu, Joinville/SC.  
**Dívida:** R\$ 24.150.098,74, em 06/2018.

Em cumprimento ao r. mandado expedido nos autos do processo acima indicado, procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

1) Imóveis matriculados sob os números 110.321, 99.992, 81.388 e 56.715, todos do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC:

Livro Nº 2

### REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01

Ano 2.006

Matrícula Nº -110.321-

Data: 25 de agosto de 2.006.-

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade de Joinville-SC, fazendo frente a Sudoeste para a Rua Jacutinga com 108,90 metros, tendo de fundos a Sudeste, lado direito de quem de frente olha três linhas, a 1ª medindo 28,17 metros, a 2ª segue com deflexão a direita medindo 24,50 metros, ambas confrontando com terras de Artur Charles Bonatti, a 3ª linha segue com uma deflexão a esquerda medindo 130,70 metros, confrontando com terras de Maria Pinto e um caminho particular, fundos a Noroeste lado esquerdo de quem de frente olha em sete linhas, a 1ª medindo 75,50 metros, confrontando com terras da P.M.J., Emilia Machado, Osvaldo Steinhuser, Acácio Penski, Carlos Rudolfo Pischow e David Bernardo, a 2ª segue com uma deflexão a direita medindo 9,80 metros, a 3ª segue com uma deflexão a esquerda medindo 24,90 metros, a 4ª linha com uma deflexão a esquerda medindo 32,00 metros, todas confrontando com terras de David Bernardo, (edificação nº 968), a 5ª segue com uma deflexão a direita medindo 6,00 metros confrontando com a Rua Xaxim, a 6ª segue com uma deflexão a direita medindo 70,00 metros confrontando com terras de Armandio Buss, a 7ª linha segue com uma deflexão a esquerda medindo 140,72 metros, confrontando com terras de Adolfo Ponick, fazendo o travessão dos fundos a Nordeste medindo 104,00 metros, confrontando com terras de Manoel Pio, contendo a área total de 23.574,23 metros quadrados.-O imóvel dista pelo seu lado esquerdo 30,00 metros da Rua Xaxim.-

O REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO



# JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS – JOINVILLE

Rua Do Príncipe, nº 123, Centro, Tel. (47) 3451-3600, JOINVILLE/SC - SITE: www.jfsc.jus.br

Continuação Matrícula Nº -110.321-

URE.

**AV.-3-110.321:** - Em 23 de Julho de 2010. - **Construção.**

Sobre este imóvel foi edificada uma construção destinada à serviço medindo, **2.658,89m<sup>2</sup>** e um aumento de 1.488,44, totalizando **4.147,33m<sup>2</sup>** na Rua Jacutinga, nº 206, avaliada em R\$ 3.777.404,15 . A presente averbação é feita em virtude de requerimento do proprietário, instruído com as Certidões nº 83 e 273 da Prefeitura Municipal de Joinville. CND do INSS apresentada sob o nº 206422010-20024030. FRJ:000.50020.0579.1309 recolhido o valor de R\$ 416,00, em 21/07/2010, na Caixa Econômica Federal, autenticação mecânica 202.884155464-7. Protocolo: 215.765 de 21 de Julho de 2010. Emolumentos: R\$ 276,80.

Registrador Substituto Américo Ricardo Cardoso de Faria

Livro Nº 2

## REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01  
Ano 2.002.

Matrícula Nº -99.992-

Data: 02 de Julho de 2.002.-

**IMÓVEL:-** Um terreno urbano, situado nesta cidade, fazendo frente para a Rua Xaxim medindo 17,00 metros; tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua olha 32,00 metros, confrontando com Hercílio Honorato de Carvalho (edif. nº.945); fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha 32,00 metros, confrontando com Dirceu Brassiani; fazendo o travessão dos fundos com 15,90 metros, confrontando com Dirceu Brassiani; contendo a área total de 586,49 metros quadrados.- O imóvel dista 84,00 metros da esquina das ruas Xaxim com Jacutinga. Inscrição Imobiliária nº. 13.31.10.03.0518.000.-

RIÇÃO

Livro Nº 2

## REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01  
Ano 1.995.

Matrícula Nº - 81.388 -

Data: 27 de Outubro de 1.995.-

**IMÓVEL:-** Um terreno urbano de formato irregular localizado nesta cidade, sito no lado par distando 139,35 metros da rua Xaxim com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao sudoeste medindo 17,00 metros com a rua Jacutinga tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua Jacutinga olha ao sudeste medindo 22,25 metros, confrontando-se com terras de Zita Kniess e do lado esquerdo de quem da cidade olha ao noroeste medindo 28,17 metros, confrontando-se com terras de Jair Bonatti (remanescente), fazendo o travessão dos fundos ao nordeste medindo 17,00 metros, confrontando-se com terras de José Pinto, contendo a área total de 423,03 metros quadrados.- Cadastrado na PMJ sob nº.13.31.10.03.2374.000.-

UNSCRIÇÃO

MANDADO Nº 2245278



# JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS – JOINVILLE

Rua Do Príncipe, nº 123, Centro, Tel. (47) 3451-3600, JOINVILLE/SC - SITE: www.jfsc.jus.br

Livro Nº. 2

## REGISTRO GERAL

Ficha Nº. 01

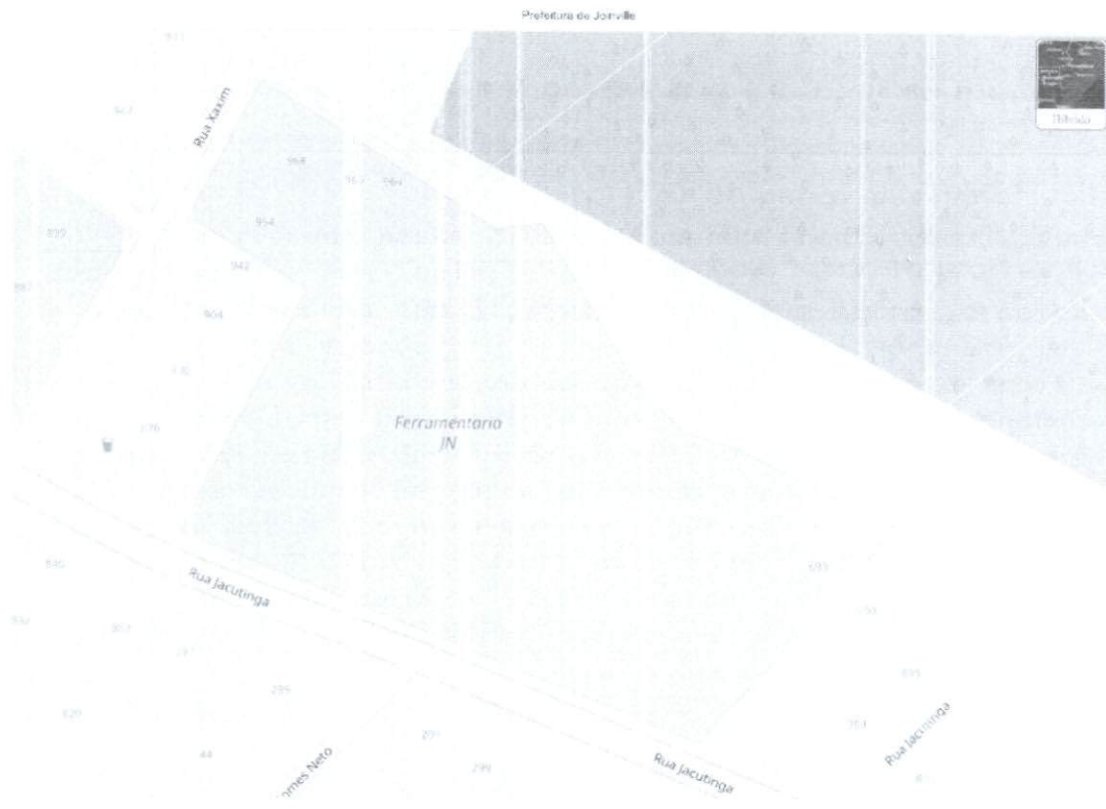
Ano 1989

Matrícula Nº. 56.715

Data: 20 de março de 1989.

**IMÓVEL:** Um situado nesta cidade, fazendo frente com 12,00ms (doze metros) na rua Xaxim; tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua olha com 31,75ms (trinta e um metros e setenta e cinco centímetros) com terras de Hercilio Honorato de - Carvalho, e pelo lado esquerdo com 33,50ms (trinta e três metros e cinquenta centímetros) com terras de Davi Bernardo; fazendo o travessão dos fundos com 12,00ms (doze metros) com mais terras de Davi Bernardo; contendo a área total de 360,75ms<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros e setenta e cinco centímetros quadrados). O imóvel dista pelo lado direito 12,00ms (doze metros) da edificação nº901 de Simone Felix; Inscrição Imobiliária nº13.31.10.03.483.

UNSCRIÇÃO





## JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS – JOINVILLE

Rua Do Príncipe, nº 123, Centro, Tel. (47) 3451-3600, JOINVILLE/SC - SITE: [www.jfsc.jus.br](http://www.jfsc.jus.br)



Imagens ©2019 Google, Ltd



### Observações:

Os imóveis (terrenos) acima relacionados, juntos, formam a sede da empresa executada, sobre os quais estão construídas as benfeitorias. Conforme se observa na imagem extraída do portal da Prefeitura Municipal de Joinville – consulta de uso e ocupação do solo, os imóveis estão identificados como um só. Ainda, além das construções averbadas, há um galpão industrial com aproximados 500m<sup>2</sup>, construído sobre os terrenos. A área somada dos terrenos é 24.944,50m<sup>2</sup>, e das construções é de aproximadamente 4.700m<sup>2</sup>.

**AVALIAÇÃO: R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).**

MANDADO Nº 2245278

h



## JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA

CENTRAL DE MANDADOS – JOINVILLE

Rua Do Príncipe, nº 123, Centro, Tel. (47) 3451-3600, JOINVILLE/SC - SITE: www.jfsc.jus.br

2) Veículo abaixo descrito:

Placa:	<b>MIN 3084</b>	Renavam:	<b>331455390</b>
Chassi:	<b>9BGRG08F0CG193900</b>		
Marca/Modelo:	<b>CHEVROLET/CELTA 1.0L LS</b>	Fabricação/Modelo:	<b>2011/2012</b>
Combustível:	<b>ÁLCOOL/GASOLINA</b>	Cor:	<b>PRETA</b>
Espécie/Tipo	<b>PASSAGEIRO/AUTOMÓVEL</b>	Categoria:	<b>PARTICULAR</b>
Município de Emplacamento:	<b>JOINVILLE/SC</b>		
Situação:	<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	Restrição à Venda:	<b>SEM GRAVAME</b>

Fonte: Detranet/SC

**AVALIAÇÃO: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).**

(Com base na Tabela FIPE)

**VALOR TOTAL DOS BENS PENHORADOS: R\$ 22.020.000,00 (vinte e dois milhões e vinte mil reais).**

### TERMO DE DEPÓSITO

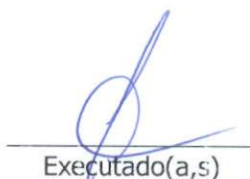
Após, **DEPOSITEI** o(s) bem(ns) penhorado(s) em mãos de JAIR BONATTI, CPF 448.121.839-87, telefone celular (47) 99974-7512, representante legal da executada, que aceitou o encargo, e **INTIMEI** o(a) depositário(a) de que não poderá dispor do(s) bem(ns) em depósito sem prévia autorização do Juízo Federal Competente, sob as penas da Lei.

  
Depositário(a)

### INTIMAÇÃO DA PENHORA

Certifico que **INTIMEI** o(a,s) executado(a,s) do conteúdo da penhora e para, querendo, **embargar(em) a execução no PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS**, a contar desta data, conforme a Lei, entregando-lhe(s) a contrafé.

Joinville/SC, 02 de agosto de 2019.

  
Executado(a,s)

  
Mauro Cesar Reimer  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

MANDADO Nº 2245278



Flavio Galdino	Julianne Zanconato	Lucas Ferreira	Jeniffer Gomes	Amanda Pierre de M. Moreira
Rafael Pimenta	Fernanda David	Isabela Xavier da Silva	Carolline Ribeiro Chaves	Thiago Silva Uchôa
Eduardo Takemi Kataoka	Vanderson Maçullo	Leticia Willemann Campanelli	Bruna Gallucci Ortolan	Fernanda Nogueira Morrone
Luiz Roberto Ayoub	Manoela Arruda Moreira	Maria Victoria Pereira Lima Marins	Giovana Sosa Mello	Bruna Rodrigues Parca
Gustavo Salgueiro	Raphael Figueiredo	Guilherme Ielo Campos	Victor Silva Castro	Cecília de Queiroz G.A. Padrão
Diogo Rezende de Almeida	Renata de Freitas Carvalho	Bruna Vilanova Machado	Ramon Barbosa Baptistella	Leonardo Miranda Carnicelli
Tomás Martins Costa	Guilherme Soares Vila Lima	Caroline Müller	Gabriel Fernandes Dutra	Igor Dias
Mauro Teixeira de Faria	Elias Haber Feijó	Paula Ocké	Rafaela C. Freitas	Stella Ferreira
Rodrigo Candido de Oliveira i.m.	Bruno F. Aust Augusto	Mauricio Luis de Souza	Bruna Fortunato	José Bento Armond
Cristina Biancastelli	Sofia Rabelo	Luiza Mota Lima Valle	Vitoria Iglesias Silva	Marcela Souto Manhães
Isabel Picot França	Jacques Rubens	Bruna Silveira	Rayana Manhães	Helena Magarinos Torres
Filipe Guimarães	Yuri Athayde	Ana Paula Guarnieri Barbato	Paulo de Tarso P. Costa Filho	Juliana de Andrade Nahass
Claudia Maziteli Trindade	Julia Cola	Georges El-Hage	Rayza Mello	Camilla Gomes Fernandes
Gabriel Rocha Barreto	Dione Assis	Jorge Luis da Costa Silva	Patrícia Menezes Leon Peres	Victor Rocheleau
Felipe Brandão	Luciana Machado	Tiago de Oliveira Macedo	Giovanna Plácido Soares	Mateus S. Camara
Adrianna Chambó Eiger	Milene Pimentel Moreno	Maria Gentil	Ferdinando Brunelli	Bruna Wu
Wallace Corbo	Claudia Tiemi Ferreira	Fernanda Weaver	Maria Eduarda Plácido	Vitor Chen
Fernanda Medina Pantoja	Guilherme Nunes	Beatriz Pacheco Villar	Alice Lopes S. Pereira	Mariana Mesquita
Luan Gomes	Roberta Maffei	Giovanna Salviano Santos	Carolline Mello Gomes	Clara Gervásio
André Furquim Werneck	Rodrigo da Guia Silva	Bettina Wermelinger	Edson R. Bimbi	Victor Almada
Pablo Cerdeira	Helena C. G. Guerra	Lucas Amaral	Thamiris Sayuri	Felipe Lubambo L.C Perretti
Yasmin Paiva	Gabriella Dias Silva	Raianne Ramos	Mayara Gomes de Sá	Pedro Lucas da Silva Souza
Rodrigo Saraiva P. Garcia	Marcela R. S. Quintana	Thiago Merhy Couto	Diego Bellot de Oliveira	
Ivana Harter	Jéssica Aparecida Durães	Gabrielle Quelhas Mussauer	Julia Salomão Vieitas	
Thiago Gonzalez Queiroz	Ana Gasparine	Fernanda Drugowich	Beatriz Melo	
Vanessa Rodrigues	Ana Elisa Correa	Daniel Araújo	Matheus Araujo Oliveira	

AO 14º JUÍZO DA VARA ESTADUAL DE DIREITO BANCÁRIO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Execução n. 0306701-82.2016.8.24.0038

DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ("Fundo" ou "Exequente"), já devidamente qualificado nos autos da execução em epígrafe, que move em face de FERRAMENTARIA JN LTDA. ("Ferramentaria"), NILTON BONATTI ("Nilton Bonatti") e sua cônjuge CARLA GIOVANA RADUN BONATTI ("Carla Bonatti"), JAIR BONATTI ("Jair Bonatti") e sua cônjuge SANDRA BONATTI ("Sandra Bonatti"), MAURI BONATTI ("Mauri Bonatti") e sua cônjuge MARLIZE GIROLA BONATTI ("Marlize Girola Bonatti" e, em conjunto aos demais, "Executados"), vem expor e requerer o que segue.

## DESCUMPRIMENTO DO ACORDO E PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO

1. No evento n. 404, esse d. Juízo homologou o acordo celebrado nos autos, o qual tinha como previsão de limite de pagamento pelos Executados a data de 30 de junho de 2025.

2. Infelizmente, o acordo restou descumprido pelos Executados, de modo que se impõe o prosseguimento da Execução, mediante a tomada das seguintes medidas, para constrição do patrimônio dos Executados:

(i) A nomeação do Leiloeiro da Mega Leilões para prosseguimento do leilão sobre o imóvel penhorado de matrícula n. 46.466 e sobre os imóveis de matrícula n. 56.715, 81.388, 99.992, e 110.321, do 1º Registro de Imóveis de Joinville, expedindo-se o competente termo de lavratura de penhora (Evento n. 389);

(ii) diante da ordem de grandeza do crédito exequendo, a penhora sobre os três imóveis de matrículas n. 95.948, de propriedade dos Executados Mauri Bonatti e sua esposa Marlize Girola; n. 95.949, de propriedade de Nilton Bonatti e sua esposa Carla Giovana Radun Bonatti; e n. 7.261, de propriedade dos quatro Executados citados, todos registrados perante o 1º Registro de Imóveis de Joinville, cujos valores de avaliação totalizam R\$2.753.151,88.

(iii) a intimação de MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., na forma do art. 792, § 4º, do CPC, em razão da fraude à execução configurada pela transferência, àquela terceira adquirente, de cinco imóveis pertencentes aos Executados Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti em favor de MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., via integralização de capital social. São eles: (a) n. 13.538, 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC, (b) 13.740, do 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC, (c) 17.742, do Registro de imóveis da Comarca de Barra Velha – SC, (d) 20.253, do Registro de Imóveis de Barra Velha-SC e (e) 111.821, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (em conjunto, "Imóveis em Fraude à Execução").

## A EXECUÇÃO ATÉ AQUI

### *a) A Execução e o Primeiro Acordo*

3. A Execução é movida em face dos Executados em razão da dívida materializada no inadimplemento da Cédula de Crédito Bancário n. 342.801.897 ("CCB"), emitida em 02.05.2014 pela Ferramentaria, e garantida por aval prestado pelos demais Executados. A CCB foi emitida em favor do Banco do Brasil, no valor originário de R\$6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais). A CCB tinha como vencimento final a data de 19.03.2019, com vencimentos mensais de encargos aplicáveis, cujos pagamentos foram descumpridos pelos Executados.

4. Além do aval dos Executados pessoas físicas, a CCB também é garantida por hipoteca sobre quatro imóveis, dentre eles, via hipoteca cedular de quarto grau sobre o imóvel de matrícula n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis e Joinville-SC, de propriedade de Jair Bonatti e Sandra Bonatti (individualmente, "Imóvel Hipotecado"; em conjunto com as demais garantias hipotecárias, "Imóveis Hipotecados").

5. Em 24.11.2016, todos os Executados peticionaram conjuntamente, constituindo patronos e requerendo a nomeação dos Imóveis Hipotecados à penhora (Evento 37, e seu Anexo Procuração).<sup>1</sup> Essa data é primordial para o que se passa a expor: pelo menos desde 24.11.2016 todos os Executados estão cientes do trâmite da Execução.

6. Em 03.02.2019, o Banco do Brasil e os Executados juntaram o primeiro acordo celebrado ("Primeiro Acordo"), que dispôs que os Executados confessavam dever a quantia de R\$ 10.148.212,71, atualizada até 12.11.2019, e o Banco do Brasil aceitava receber R\$ 6.300.000,00, a ser pago em 84 (oitenta e quatro) parcelas (Evento n. 170).

---

<sup>1</sup> Antes disso, em 09.11.2016, já tinha havido a certificação de citação positiva de Jair e Sandra por diligência de Oficial de Justiça (Evento n. 35).

7. De acordo com as Cláusulas Oitava e Nona do Primeiro Acordo, restavam mantidas as garantias pactuadas e as penhoras sobre os Imóveis Hipotecados, com o competente registro no Cartório de Registro de Imóveis.<sup>2</sup>

8. Além disso, de acordo com a Cláusula Décima, os Executados desistiram de todos os processos judiciais em curso que revolvam a discussão da CCB, bem como expressamente renunciaram a eventuais direitos e ações relativos às obrigações acordadas no referido instrumento. Como consequência, os Embargos à Execução de n. 0324225-92.2016.8.24.0038 movidos pelos Executados e a Ação Revisional de n 0315357-96.2016.8.24.0038, proposta perante esta Comarca pelos Executados, foram arquivados diante da desistência dos Executados.

*b) O Segundo Acordo e o novo inadimplemento dos Executados*

9. Não obstante o pactuado no Primeiro Acordo, diante do descumprimento de suas disposições pelos Executados, as partes ingressaram em novas tratativas para renegociação da dívida. Assim, em 22.03.2021, foi juntado aos autos o segundo acordo celebrado ("Segundo Acordo"), por meio do qual os Executados confessaram ser devedores do Banco do Brasil da importância de R\$5.998.127,82, atualizada até 16.03.2021, quantia

---

<sup>2</sup> "CLÁUSULA OITAVA — MANUTENÇÃO DAS GARANTIAS — Serão mantidas todas as garantias contratuais e/ou processuais vinculadas ao instrumento de crédito ora composto, sejam elas reais ou fidejussórias, devendo ser reduzido a termo e averbado no respectivo cartório de registro de imóvel correspondente.

CLÁUSULA NONA — DA PENHORA — Objetivando a efetividade da execução do presente Acordo, os Executados oferecem em penhora os seguintes bens, devendo ser lavrado o competente termo de penhora, com a nomeação do(s) proprietário(s) como depositário(s).

- Imóvel Urbano de propriedade de FERRAMENTARIA JN LTDA, descrito na matrícula de nº 110.321, com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Joinville (SC), que possui as seguintes características: Edifício Industrial, com área de 4.147,33 m<sup>2</sup>, área do terreno 23.574,23m<sup>2</sup>, situado em Joinville (SC).

- Imóvel Urbano de propriedade de FERRAMENTARIA JN LTDA, descrito na matrícula de nº 56.715, com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Joinville (SC), que possui as seguintes características: Casa, com área de 72,00 m<sup>2</sup>, área do terreno 360,75 m<sup>2</sup>, situada em Joinville (SC).

- Imóvel Urbano de propriedade de FERRAMENTARIA JN LTDA, descrito na matrícula de nº 81.388, com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Joinville (SC), que possui as seguintes características: Lote com área de 423,03 m<sup>2</sup>, situado em Joinville (SC).

- Imóvel Urbano de propriedade de JAIR BONATTI, descrito na matrícula de nº 46.466, com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Joinville (SC), que possui as seguintes características: Casa, com área de 95,50 m<sup>2</sup>, área do terreno 600,00 m<sup>2</sup>, situada em Joinville (SC).

Parágrafo Único — Os Executados ou seu(s) advogado(s) constituído(s) obriga(m)-se a comparecer em cartório para fins de intimação da penhora de que trata esta Cláusula, nos termos do art. 841 do Código de Processo Civil, sob pena de inadimplemento, de pleno direito, da presente avença."

essa que seria paga pelos Executados em 77 (setenta e sete) prestações mensais e sucessivas, até 20.07.2027.

10. Poucos meses após, em 27.10.2021, o Banco do Brasil informou nos autos novo inadimplemento pelos Executados, desta vez em descumprimento ao Segundo Acordo, requerendo o prosseguimento do feito.

*c) O Terceiro Acordo e, mais uma vez, o inadimplemento*

11. O Segundo Acordo foi descumprido pelos Executados e, em novo esforço para renegociar a dívida, o Banco do Brasil aceitou e as partes convencionaram um terceiro acordo, acostado nos autos (Evento n. 318, "Terceiro Acordo"), por meio do qual os Executados confessaram ser devedores da quantia de R\$8.962.034,39, atualizada até 18.08.2023. Por outro lado, as partes compuseram, sem ânimo de novar, que os Executados pagariam R\$7.500.000,00 para o acordo, e mantendo-se as garantias vigentes.

12. Como os Executados inadimpliram os termos do Terceiro Acordo, o Banco do Brasil requereu o prosseguimento do feito com os atos executivos para a satisfação do débito, sendo o saldo devedor indicado em 17.05.2024 no valor de R\$12.241.976,97 (Evento n. 357).

*d) O Quarto Acordo e a permanência do inadimplemento*

13. O Terceiro Acordo foi, mais uma vez, descumprido pelos Executados, o que motivou o prosseguimento da Execução, neste turno pelo Fundo (Evento n. 389), pelo que este d. Juízo proferiu a r. decisão de Evento n. 391, pela qual determinou (i) o deferimento da penhora sobre os imóveis indicados pelo Exequente, com a lavratura do termo de penhora e expedição de mandado de avaliação, bem como a intimação dos Executados sobre os laudos de avaliação juntados aos autos pelo Exequente; e (ii) após a conclusão da avaliação, a intimação das partes a respeito, e a intimação do Exequente para informar se pretende adjudicá-los ou leva-los à alienação em hasta pública.

14. Logo na sequência, contudo, o Exequente, em novo esforço de composição, celebrou acordo com os Executados (o “Quarto Acordo”), o qual previa o pagamento do valor da transação acordado (R\$ 7 milhões) até 30 de junho de 2025 pelos Executados, ao passo que esses confessavam o reconhecimento da dívida “*de R\$ 13.227.415,67 (treze milho es, duzentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quinze reais e sessenta e sete centavos), equivalente ao subtotal de R\$ 12.024.923,34 (doze milho es, vinte e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e trinta e quatro centavos), acrescido da quantia de R\$ 1.202.492,33 (um milhã o, duzentos e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e trinta e três centavos) a título de honorários da Execução, atualizado até 26 de novembro de 2024, já incluídas todas as amortizações e todos os encargos pertinentes, inclusive os moratórios (“Valor Confessado”)*” (Cláusula 1 do Acordo).

15. Além disso, em relação aos encargos moratórios, os Executados concordaram que incidiriam, sobre o Valor Confessado, (i) a Taxa de Certificado dos Depósitos Interbancários (“CDI”), acrescida de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pro rata die, a título de juros remuneratórios e (ii) segundo o Índice Nacional de Preços do Consumidor (“INPC”) ou outro índice que vir a substituí-lo, a título de correção monetária; (iii) multa moratória a de 10% (dez por cento) sobre o Valor Confessado; e (iv) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, todos contados a partir do inadimplemento da CCB, em substituição aos encargos previamente pactuados. Os encargos moratórios incidirão até a data do efetivo pagamento.

16. Dentre as demais previsões do Quarto Acordo, os Executados (i) concordaram com a cessão de crédito e com a sucessão processual ao Fundo; (ii) renunciaram às defesas que poderiam opor e desistiram e renunciaram ao direito de quaisquer outras medidas relacionadas à Execução; (iii) reconheceram que o Valor Confessado constitui dívida certa, líquida e exigível a partir de 1 de julho de 2025; (iv) reconheceram a responsabilidade solidária entre si; (v) concordaram com a manutenção das penhoras já deferidas e a anotação das novas penhoras indicadas no Quarto Acordo, bem como com a atribuição do valor de avaliação dos referidos bens.

17. Os Executados concordaram em oferecer em penhora os seguintes bens, com lavratura do competente termo de penhora, e nomeação dos proprietários como depositários:

- Imóvel já penhorado: Matrícula n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (imóvel já penhorado);
- Imóveis dos Executados: Matrículas (i) 56.715, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC; (ii) n. 81.388, do 1º Registro de Imóveis de Joinville-SC; (iii) n. 99.992, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC; (iv) n. 110.321, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC.

18. Além disso, Executados e Exequente concordaram, de comum acordo, atribuir aos imóveis os seguintes valores descritos no laudo de avaliação constante do Evento de n. 389:

Imóvel	Valor de avaliação
Imóvel objeto da matrícula de n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (imóvel já penhorado);	R\$ 765.603,77
Imóvel objeto da matrícula de n. 56.715, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$260.501,59
Imóvel objeto da matrícula de n. 81.388, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$479.473,15
Imóvel objeto da matrícula de n. 99.992, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$423.510,96
Imóvel objeto da matrícula de n. 110.321, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$22.826.492,16

19. Descumprido o Quarto Acordo pelos Executados, impõe-se o prosseguimento da Execução.

#### PROSSEGUIMENTO DOS ATOS DE EXPROPRIAÇÃO

20. Como se viu no capítulo acima, os Imóveis Hipotecados, que foram oferecidos em garantia quando da constituição da CCB, contam com penhora já determinada e anotada em suas matrículas. Por sua vez, o Primeiro, o Segundo, o Terceiro e o Quarto Acordos mantiveram as garantias para fins dos acordos.

21. Desse modo, requer-se o prosseguimento dos atos de expropriação sobre os imóveis de matrícula n. 46.466, 56.715, 81.388, 99.992, e 110.321, do 1º RGI de Joinville-SC, designando-se o leiloeiro Sr. FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA (MEGA LEILÕES), Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucesp n. 844.

#### OUTROS IMÓVEIS DOS EXECUTADOS:

#### NECESSÁRIO REGISTRO DE PENHORA

22. Ainda em prosseguimento da Execução, o Fundo localizou outros três imóveis de propriedade dos Executados, isto é, os de matrículas (i) n. 95.948, de propriedade dos Executados Mauri Bonatti e sua esposa Marlize Girola, (ii) n. 95.949, de propriedade de Nilton Bonatti e sua esposa Carla Giovana Radun Bonatti, e (iii) n. 7.261, de propriedade dos quatro Executados citados, registrados perante o 1º Registro de Imóveis de Joinville, cujos valores de avaliação totalizam R\$2.753.151,88 (resultado da soma de R\$771.563,45, R\$771.563,45 e R\$1.210.024,98, respectivamente, conforme avaliação ora acostada aos autos – Evento 389). O Fundo apresenta, nesta oportunidade, as matrículas atualizadas de ambos os imóveis (Doc. anexo – matrículas atualizadas).

23. Assim, nos termos dos arts. 835, V, e 837, do CPC, requer-se a penhora sobre os imóveis de matrículas 95.948, 95.949 e 7.261, registrados perante o 1º Registro de Imóveis de Joinville, para posterior prosseguimento dos atos de expropriação dos dois imóveis na Execução.

24. Além disso, requer-se a intimação dos Executados a respeito da estimativa acima referida, para que, nos termos do art. 871, I, do CPC,<sup>3</sup> concordem com a avaliação ora acostada ou apresentem, no prazo de 5 (cinco) dias, o valor de avaliação que consideram adequado.

**FLAGRANTE FRAUDE À EXECUÇÃO:**

**OPERAÇÃO "ZÉ COM ZÉ"**

25. Além do exposto, constata-se, concretamente, a ocorrência de fraude à execução em relação a 5 (cinco) imóveis de titularidade dos Executados.

26. Explica-se. Como se descreveu no histórico da Execução, os Executados compareceram aos autos, regularmente constituindo advogados, em 24.11.2016 (cf. Evento 37, e seu Anexo Procuração), de modo que desde então os Executados estão expressamente cientes do trâmite da Execução em seu desfavor.


27. Contudo, embora cientes da Execução, os Executados vêm praticando expedientes ilegais de blindagem patrimonial. A manobra consistiu na transferência de 5 (cinco) Imóveis em Fraude à Execução, de matrículas 13.538, 13.740, 17.742, 20.253 e 111.821, em Maio e Junho deste ano, como se descreve abaixo:

Imóveis Alienados em Fraude à Execução	Proprietário	Adquirente	Data da anotação da transação
(1) Matrícula n. 13.538 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC	Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti	MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	19.06.2024
(2) Matrícula n. 13.740 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC	Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti	MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	19.06.2024


<sup>3</sup> Art. 871. Não se procederá à avaliação quando: I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

(3) Matrícula n. 17.742 Registro de móveis da Comarca de Barra Velha - SC	Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti	MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	22.02.2024
(4) Matrícula n. 20.253 Registro de Imóveis de Barra Velha-SC	Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti	MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	07.06.2024
(5) Matrícula n. 111.821 1º Registro de Imóveis de Joinville	Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti	MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	10.05.2024

### (1) Imóvel de matrícula n. 13.538

R.5-13.538 - 19/06/2024 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. Pelo requerimento da matrícula n. 17.742, de 22/02/2024, inscrita no nº 20245301437, de 05/03/2024, devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado, sob o nº 20245301437, em 08/03/2024, arquivada neste Serviço Registral, VERIFICA-SE que, o proprietário Mauri Bonatti, com anuência da sua mulher Marlize Girola Bonatti, já qualificados, **transmitiu definitivamente a título de incorporação para integralização ao capital social, à empresa MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, CNPJ 52.823.392/0001-92, com sede na rua Francisco Rizental, nº 36, bairro Iriirú, na cidade de Joinville, neste Estado, o imóvel objeto da presente Matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$45.520,00. Valor do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal para fins do ITBI: R\$145.000,00, quitado. Valor de mercado declarado: R\$145.000,00. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Protocolo nº 125.216 de 27/05/2024. Selo de fiscalização: HDI66326-M96E; Emolumentos: R\$1.499,74. FRJ: R\$340,89 (Destinação do FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$44,99. A Registradora:  (Lara Maria dos Anjos).

### (2) Imóvel de matrícula 13.740

R.3-13.740 - 19/06/2024 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. Pelo requerimento da matrícula n. 17.742, de 22/02/2024, inscrita no nº 20245301437, de 05/03/2024, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado, sob o nº 20245301437, em 08/03/2024, arquivado neste Serviço Registral, VERIFICA-SE que, o proprietário Mauri Bonatti, com anuência da sua mulher Marlize Girola Bonatti, já qualificados, **transmitiu definitivamente a título de incorporação para integralização ao capital social, à empresa MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, CNPJ 52.823.392/0001-92, com sede na rua Francisco Rizental, nº 36, bairro Iriirú, na cidade de Joinville, neste Estado, o imóvel objeto da presente Matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$11.862,59. Valor do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal para fins do ITBI: R\$110.000,00, quitado. Valor de mercado declarado: R\$110.000,00. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Protocolo nº 125.216 de 27/05/2024. Selo de fiscalização: HDI66328-PNWX; Emolumentos: R\$1.115,99. FRJ: R\$253,66 (Destinação do FRJ - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$33,48. A Registradora:  (Lara Maria dos Anjos).

### (3) Imóvel de matrícula 17.742

R.7-17.742, de 22 de fevereiro de 2024.  
**TÍTULO: Integralização de capital social.**  
TRANSMITENTES: MAURI BONATTI, e sua esposa MARLIZE GIROLA BONATTI, anteriormente qualificados.

Matrícula 17.742      Continuação R. 7      CNM 104760.2.0017742-57

**ADQUIRENTE:** MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 52.823.392/0001-92, com sede na Rua Francisco Rizental, n.º 36, Iriirú, Joinville-SC.  
**FORMA DO TÍTULO:** Contrato Social datado de 06/11/2023, devidamente registrado na JUCESC sob n.º 42208089777, em data de 08/11/2023, o qual fica arquivado neste Serviço Registral.  
**OBJETO:** O imóvel desta matrícula.  
**VALOR:** R\$ 157.072,00, embora conste do título a avaliação do fisco pelo valor de R\$ 980.000,00.  
**CONDIÇÕES:** Foram apresentados o comprovante de isenção do recolhimento do ITBI, até a data de 08/11/2023, o comprovante de recolhimento do pagamento do excedente, bem como as Certidões Negativas, os quais ficam arquivados nesta serventia. A DOI será emitida no prazo regulamentar.  
**PROTOCOLO:** N.º 101.345 de 18/01/2024.  
**EMOLUMENTOS:** R\$ 2.015,59.  
**FRJ:** R\$ 458,14.  
(Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).  
**ISS:** R\$ 60,47.  
Selo de fiscalização: HAF66032-MOBW.  
Daniel Boabaid - Registrador  
Ilona da Silva - Escrevente. *elona*

### (4) Matrícula 20.253

R.10-20.253, de 07 de junho de 2024.  
**TÍTULO: Integralização de Capital Social.**

**Continuação da Matrícula 20.253      Ficha 02 - verso      CNM: 104760.2.0020253-90**

**TRANSMITENTES:** MAURI BONATTI e sua esposa MARLIZE GIROLA BONATTI, anteriormente qualificados.  
**ADQUIRENTE:** MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.823.392/0001-92, com sede na Rua Francisco Rizental, n.º 36, bairro Iriirú, na cidade de Joinville-SC.  
**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento datado de 30/04/2024 e Contrato Social datado de 06/11/2023, devidamente registrado na JUCESC sob n.º 42208089777, em data de 08/11/2023.  
**OBJETO:** O imóvel desta matrícula.  
**VALOR:** R\$ 29.229,95, embora conste da documentação apresentada a avaliação do fisco municipal pelo valor de R\$ 880.000,00.  
**CONDIÇÕES:** Foram apresentadas as Certidões Negativas, os quais ficam arquivados nesta serventia. Apresentado, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis no valor de R\$ 26.407,76, conforme comprovante autenticado sob o n.º 536.731.869.941.218.135. A DOI será emitida no prazo regulamentar.  
**PROTOCOLO:** N.º 103.665 de 08/05/2024.  
**EMOLUMENTOS:** R\$ 2.608,64.  
**FRJ:** R\$ 592,94.  
(Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).  
**ISS:** R\$ 78,26.  
Selo de fiscalização: HCW65679-JFP6.  
Daniel Boabaid - Registrador  
Ilona da Silva - Escrevente. *elona*

### (5) Matrícula 111.821

**R.5-111.821: - 10 de maio de 2024. Integralização de bens.**

Matrícula nº 111.821 - 01v

CNM: 107896.2.011821-74

Transmitentes: MAURI BONATTI, CPF 546.822.079-20, RG 1.844.340 SESP/SC, nascido aos 17/07/1966, empresário, e sua esposa MARLIZE GIROLA BONATTI, CPF 658.113.649-20, RG 2.287.010 SESP/SC, nascida aos 20/06/1971, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Francisco Rizental, nº 36, bairro Iririú, neste município de Joinville. Adquirente: **MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 52.823.392/0001-92, com sede na Rua Francisco Rizental, nº 36, bairro Iririú, neste município de Joinville. Conforme requerimento datado de 17/04/2024 e Instrumento da 2ª Alteração Contratual, datada de 05/03/2023 e rerratificação da 2ª Alteração Contratual, datada de

20244745544 em data de 08/03/2024 e 17/04/2024 respectivamente, fica o imóvel desta matrícula incorporado ao capital social da empresa MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. A sociedade tem por objetivo social o ramo de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica; administração de imóveis próprios; participação de capital ou de lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, nas condições de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora minoritária; administração dos negócios das empresas do grupo; controle de capital de empresas com atividades preponderantemente não-financeiras; compra e venda de imóveis próprios; e aluguel de imóveis próprios; aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador; e comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados. A empresa iniciou as suas atividades em 08/11/2023, sendo o seu prazo de duração por tempo indeterminado. O imóvel foi avaliado em R\$ 60.000,00. ITBI: a avaliação fiscal foi de R\$ 225.000,00, recolhido conforme guia 5802/2024, isento conforme guia 5801/2024. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 391.648, 25 de abril de 2024. Emolumentos: R\$ 1.958,64. FRJ: R\$ 445,19 - (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 58,76. Total: R\$ 2.462,59. Selo de fiscalização: HCK13402-F2S9. Assinado eletronicamente por Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta, em 10/05/2024 16:22:06

28. A fraude, como se vê, deu-se por via de integralização de capital social ao adquirente MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, cuja sociedade, como o próprio nome indica, é controlada pelo Executado Mauri Bonatti.

29. Não por acaso, o quadro societário da MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. conta como único sócio-administrador o próprio Mauri Bonatti, e o endereço eletrônico cadastrado pela sociedade também é de Mauri Bonatti ([mauribonatti@gmail.com](mailto:mauribonatti@gmail.com)) (Doc. anexo – CNPJ e QSA):

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
<small>NUMERO DE INSCRIÇÃO</small> <b>52.823.392/0001-92</b> <small>MATRIZ</small>	<small>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO</small> <b>CADASTRAL</b>	<small>DATA DE ABERTURA</small> <b>08/11/2023</b>
<small>NOME EMPRESARIAL</small> <b>MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA</b>		
<small>TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)</small> *****		<small>PORTE</small> <b>DEMAIS</b>
<small>CODIGO E DESCRICAO DA ATIVIDADE ECONOMICA PRINCIPAL</small> <b>70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica (Dispensada *)</b>		
<small>CODIGO E DESCRICAO DAS ATIVIDADES ECONOMICAS SECUNDARIAS</small> 45.11-1-02 - Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (Dispensada *) 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios (Dispensada *) 77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador		
<small>CODIGO E DESCRICAO DA NATUREZA JURIDICA</small> <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>		
<small>LOGRADOURO</small> <b>R FRANCISCO RIZENTAL</b>	<small>NUMERO</small> <b>36</b>	<small>COMPLEMENTO</small> *****
<small>CEP</small> <b>89.227-423</b>	<small>BAIRRO/DISTRITO</small> <b>IRIRIU</b>	<small>MUNICIPIO</small> <b>JOINVILLE</b>
<small>UF</small> <b>SC</b>	<small>ENDERECO ELETRONICO</small> <b>MAURIBONATTI@GMAIL.COM</b>	
<small>TELEFONE</small> <b>(47) 9974-0359</b>		<small>ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)</small> *****
<small>SITUAÇÃO CADASTRAL</small> <b>ATIVA</b>		<small>DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL</small> <b>08/11/2023</b>
<small>MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL</small> *****		
<small>SITUAÇÃO ESPECIAL</small> *****		<small>DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL</small> *****

(\*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 04/10/2024 às 08:39:35 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

## Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

**CNPJ:** 52.823.392/0001-92  
**NOME EMPRESARIAL:** MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA  
**CAPITAL SOCIAL:** R\$848.030,00 (Oitocentos e quarenta e oito mil e trinta reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

**Nome/Nome Empresarial:** MAURI BONATTI  
**Qualificação:** 49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 04/10/2024 às 08:40 (data e hora de Brasília).

30. Analogamente, no linguajar de mercado, essa é a clássica operação "Zé com Zé", em que a ponta de compra e a ponta de venda são realizadas pela mesma pessoa, com o intuito de transferir patrimônio entre polos que, na verdade, consistem no mesmo sujeito.

31. Neste caso, a pessoa física de Mauro Bonatti (e sua esposa Marlize Girola Bonatti) transfere imóvel próprio, via integralização de capital social, à sociedade da qual ele é o único sócio, e que inclusive é nomeada com sua inicial e seu sobrenome.

32. Ainda, a transferência dos Imóveis em Fraude à Execução tem o condão de reduzir os Executados à insolvência, uma vez que até este momento não arcaram com o débito e já eram há muito cientes do trâmite desta Execução. É o caso descrito no art. 792, IV, do CPC, considerando que a transferência ocorreu em tempo em que tramita a presente Execução contra os Executados, feito ainda não satisfeito e capaz de reduzi-los à insolvência.

33. Veja-se que, neste caso, é flagrante a fraude à execução, uma vez que se evidencia facilmente a má-fé do terceiro adquirente, isto é, da sociedade MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., considerando que seu único sócio-administrador é o próprio Executado Mauri Bonatti.

34. Desse modo, é satisfeito o requisito elencado na Súmula n. 375, do c. Superior Tribunal de Justiça, para fins de reconhecimento da fraude à execução, provando-se cabalmente a má-fé do terceiro adquirente,<sup>4</sup> com citação válida dos Executados previamente à transferência dos imóveis. Confira-se, a respeito, o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS EMBARGANTES.

1. "Considera-se em fraude de execução a doação de imóvel ao descendente quando, ao tempo da doação, corria contra os devedores demanda capaz de reduzi-los à insolvência. A jurisprudência do STJ reconhece a importante proteção aos terceiros que adquirem de boa fé bem imóvel sem saber de ação executiva movida em face do alienante em estado de insolvência. Entretanto, essa proteção não se justifica quando o doador procura blindar seu patrimônio dentro da

---

<sup>4</sup> SÚMULA N. 375-STJ. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

própria família mediante a doação gratuita de seus bens para seu descendente, com objetivo de fraudar a execução já em curso."

(REsp 1600111/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016).

2. A reforma do acórdão recorrido, no sentido de reconhecer que não houve fraude à execução, demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos, prática vedada pela Súmula 7 do STJ.

Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.413.941/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/4/2019, DJe de 16/4/2019, grifou-se.)

\*\*\*

PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. CITAÇÃO REGULAR DO EXECUTADO. IMPRESCINDIBILIDADE. ART. 593, II, CPC. PRECEDENTES. 1 – Não é possível a declaração de fraude à execução sem a existência de demanda anterior com citação válida. 2 – Diversidade de precedentes. 3 – Embargos de divergência rejeitados. Relatório e voto: "(...) Os embargantes almejam a reforma do aresto identificado, proferido em sede de recurso especial, que entendeu descaracterizada fraude à execução se realizada a transcrição do imóvel no registro imobiliário após o seu ajuizamento, mas antes da citação do executado. (...) 'CIVIL. LOCAÇÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO. IMÓVEL. TRANSFERÊNCIA. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. TRANSCRIÇÃO APÓS O AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO, MAS ANTES DA CITAÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO. EXAME DE PROVA. SÚMULA 07/STJ. 1. Não há falar em fraude à execução se realizada a transcrição do imóvel no registro imobiliário após o seu ajuizamento, mas antes da citação do executado, sendo necessário, para evidenciar o ardil, verificar se o devedor, a despeito da citação, tinha conhecimento da existência da ação contra si proposta, intento inviável em sede

especial, a teor da súmula nº 7/STJ. Precedentes. 2. Recurso conhecido em parte (alínea "c") e improvido'. (...)”

(EREsp n. 259890-SP, relator Ministro José Delgado, Corte Especial, julgado em 02/06/2004, DJe 13/09/2004, grifou-se)

35. Esse i. Tribunal de Justiça também tem entendimento em sentido similar, não deixando passar em branco expedientes de transferência de propriedade em evidente má-fé e em fraude à execução, especialmente a título gratuito ou em que não se verifica verdadeira onerosidade. Confira-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - FRAUDE À EXECUÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - RECURSO DA EMBARGANTE - ALEGAÇÃO DE INOCORRÊNCIA DE FRAUDE À EXECUÇÃO POR INEXISTIR REGISTRO ANTERIOR DE PENHORA E MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE - INSUBSISTÊNCIA - CIÊNCIA DO EXECUTADO SOBRE A TRAMITAÇÃO DE AÇÃO QUE PODERIA LEVÁ-LO A INSOLVÊNCIA - CIÊNCIA DA EMBARGANTE, DA QUAL O EXECUTADO ERA SÓCIO, SOBRE A INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL POR MEIO DE IMÓVEL QUE SERVIRIA DE FORMA DE ADIMPLENTO DE DÉBITO AO CREDOR - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PATRIMÔNIO SUFICIENTE PARA SALDAR O DÉBITO EXEQUENDO - FRAUDE À EXECUÇÃO CARACTERIZADA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

O reconhecimento da fraude à execução depende da prova da má-fé do adquirente.

(TJSC, Apelação n. 5004906-90.2021.8.24.0058, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 22-06-2023, grifou-se).

36. Nesse sentido, após a intimação da MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., na forma do art. 792, § 4º, do CPC,<sup>5</sup> o Fundo requer o reconhecimento de que foram transmitidos em fraude à execução os 5 (cinco) imóveis acima listados, a fim de que as transferências dos referidos imóveis sejam consideradas ineficazes em relação ao Fundo.

### CONCLUSÃO E PEDIDOS

37. Ante o exposto, o Fundo requer, em prosseguimento da Execução, que totaliza o valor já confessado pelos Executados de R\$ 13.227.415,67:

(i) a nomeação do Leiloeiro da Mega Leilões para prosseguimento do leilão (a) sobre o imóvel penhorado de matrícula n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville, que já conta com penhora anotada na matrícula e (b) sobre os imóveis de matrícula n. 56.715, 81.388, 99.992, e 110.321, do 1º RGI de Joinville-SC, com concomitante expedição do termo de lavratura de penhora (Evento n. 389);

(ii) a penhora sobre os três imóveis de matrículas n. 95.948, de propriedade dos Executados Mauri Bonatti e sua esposa Marlize Girola; n. 95.949, de propriedade de Nilton Bonatti e sua esposa Carla Giovana Radun Bonatti; e n. 7.261, de propriedade dos quatro Executados citados, todos registrados perante o 1º Registro de Imóveis de Joinville,

(iii) a intimação dos Executados sobre o laudo de avaliação acostado aos autos (Evento 389), na forma do art. 871, I, do CPC, a fim de que concordem com a estimativa do Fundo ou apresentem os valores que entendem corretos para os três imóveis;

---

<sup>5</sup> Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: (...) § 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.

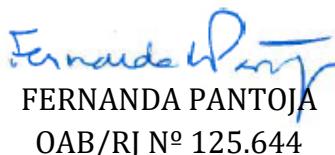
(iv) a intimação pela via postal de MBONATTI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA,<sup>6</sup> na forma do art. 792, § 4º, do CPC, em razão da fraude à execução configurada pela transferência de cinco imóveis pertencentes aos Executados Mauri Bonatti e Marlize Girola Bonatti, via integralização de capital social. São eles: (a) n. 13.538, 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC, (b) 13.740, do 1º Registro de Imóveis de Timbó – SC, (c) 17.742, do Registro de móveis da Comarca de Barra Velha – SC, (d) 20.253, do Registro de Imóveis de Barra Velha-SC e (e) 111.821, do 1º Registro de Imóveis de Joinville.

38. Finalmente, aguarda-se a disponibilização do resultado da pesquisa Sniper em face dos Executados, como determinado no Evento n. 277.

39. Por fim, nos termos do art. 272, §§2º e 5º, do Código de Processo Civil, o Fundo informa que a Execução deve prosseguir no valor de R\$ 12.241.976,97, conforme cálculos constantes do Evento n. 357, bem como reitera que todas as intimações e demais atos de comunicação sejam realizados exclusivamente em nome do advogado DIOGO ASSUMPCÃO REZENDE DE ALMEIDA, inscrito na OAB/RJ sob o n. 123.702, com escritório na Rua João Lira, n. 144, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, sob pena de nulidade.

Joinville, 1 de julho de 2025.

  
DIOGO REZENDE DE ALMEIDA  
OAB/RJ Nº 123.702

  
FERNANDA PANTOJA  
OAB/RJ Nº 125.644

---

<sup>6</sup> Endereço para intimação: Rua Francisco Rizental 36, Iririu, Joinville-SC, CEP 89.227-423, e-mail mauribonatti@gmail.com.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA)**

A **UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)**, pelo(a) Procurador(a) da Fazenda Nacional que esta subscreve, vem, respeitosamente, expor e requerer o que se segue.

Considerando o noticiado no ev. 135, requer a penhora no rosto dos autos nº 0306701-82.2016.8.24.0038, bem como, caso seja positiva a venda do imóvel de Matrícula nº 81.388 do 1º CRI de Joinville, seja reservado valor para quitação da presente execução fiscal, seja pela preferência do crédito tributário (art. 186 do CTN), seja porque a penhora está previamente anotada na matrícula do imóvel.

Requer-se, ademais, com fundamento no art. 879, I, do CPC, que seja autorizada a alienação do(s) bem(ns) imóvel(is) penhorado(s) e avaliado(s), por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, no Comprei<sup>1</sup>. Os critérios para alienação judicial são determinados pelas Leis nº 13.105, de 2015 (CPC) e nº 8.212, de 1991, em especial:

<b>Prazo</b>	360 (trezentos e sessenta) dias
<b>Publicidade</b>	Divulgação da oferta do bem no Comprei (comprei.pgfn.gov.br). Nos anúncios constarão a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários.
<b>Preço</b>	O valor mínimo de propostas no Comprei é de 50% do valor da última avaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), <u>salvo se existir coproprietário cuja quota-parte seja igual ou superior a este piso, quando o valor mínimo é elevado a 75% do valor da avaliação.</u> O bem deve permanecer anunciado por no mínimo 30 (trinta) dias para que uma proposta efetive a alienação, ressalvado o caso de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.

---

<sup>1</sup> [comprei.pgfn.gov.br](http://comprei.pgfn.gov.br)



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL

<b>Condições de pagamento</b>	<p>Os pagamentos serão feitos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF).</p> <p><u>O Comprei concederá parcelamento da alienação no seguintes termos: a entrada equivalente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação (art. 895, § 1º, do CPC), mais até 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma.</u></p> <p>Nestes casos, será registrada a hipoteca em favor da União (art. 895, §8º, do CPC).</p> <p>O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da alienação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.</p> <p>Se o adquirente deixar de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento será imediatamente rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e inscrito em Dívida Ativa da União.</p> <p>Quando houver crédito preferencial ou o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o provisionamento e/ou excedente serão recolhidos por meio de depósito à disposição do Juízo na Caixa Econômica Federal, em agência bancária ou por meio de seu Portal Judicial (<a href="https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-federal/">https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-federal/</a>).</p>
<b>Causa originária de aquisição de propriedade</b>	<p><u>A aquisição judicial de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, isto é, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Eventuais créditos subrogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, do CTN e AREsp 929244 SP)</u></p>
<b>Procedimento</b>	<p>As minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pelo Comprei e apresentadas ao juízo após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem.</p> <p>Após o transcurso do prazo previsto no art. 903, §2º, do CPC, os documentos serão carregados no Sistema Comprei para entrega do bem e registro.</p>
<b>Comissão de corretagem</b>	<p>5% (cinco por cento) do valor da alienação</p>
<b>Intermediário credenciado</b>	<p>Qualquer intermediário credenciado no Comprei com competência territorial no lugar de situação do bem, não havendo exclusividade na intermediação.</p>



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL

O intermediário anunciante fica autorizado a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.

Em sendo deferido, **requer-se a intimação do executado e demais interessados para ciência da alienação judicial, nos termos do art. 889, do CPC.**

Na data da assinatura digital.

**PATRICIA PETRY PERSIKE MELO**  
*Procurador(a) da Fazenda Nacional*

AO 14º JUÍZO DA VARA ESTADUAL DE DIREITO BANCÁRIO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Execução de Título Extrajudicial n. 0306701-82.2016.8.24.0038

DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ("Fundo" ou "Exequente"), de um lado, e, de outro, FERRAMENTARIA JN LTDA. e OUTROS (em conjunto, "Executados"), vêm, a V. Exa., conjuntamente, expor e requerer o que se segue.

CONSIDERANDO que o Banco do Brasil S.A. ("BB"), na qualidade de credor originário, moveu a Execução de Título Extrajudicial de n. 0306701-82.2016.8.24.0038 em face dos Executados ("Execução"), baseada no inadimplemento da Cédula de Crédito Bancário n. 342.801.897 ("CCB"), emitida em 02.05.2014 pela Ferramentaria e garantida por aval prestado pelos demais Executados, no valor originário de R\$6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais);

CONSIDERANDO que os Executados, por sua vez, moveram os Embargos à Execução n. 0324225-92.2016.8.24.0038 no âmbito da Execução ("Embargos à Execução"), que tramitou perante este d. Juízo e foi extinto por desistência dos Executados, com arquivamento dos autos;

CONSIDERANDO que foram ajuizadas duas ações revisionais pelos Executados em face do BB, isto é (i) uma pela

Ferramentaria, registrada sob o n. 8000061-26.2022.8.05.0197, em trâmite perante a 1ª Vara de Piritiba – BA, que se encontra pendente de julgamento da apelação interposta pela Ferramentaria contra a sentença que julgou extinto o feito diante do indeferimento da petição inicial e (ii) outra pelos demais Executados, registrada sob o n. 0306701-82.2016.8.24.0038, em trâmite perante a 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville – SC, que foi extinto por desistência, com arquivamento dos autos (em conjunto, "Ações Revisionais");

CONSIDERANDO que o BB cedeu o crédito perseguido no âmbito da CCB para o Fundo, que assumiu, portanto, a sua condição de cessionário e legítimo titular do crédito;

CONSIDERANDO que o Fundo é o cessionário do crédito ora executado e, figurando como Exequente na Execução, tem interesse na satisfação do crédito; e os Executados têm interesse na quitação do débito;

CONSIDERANDO que no âmbito da Execução já se encontra penhorado o imóvel de matrícula n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville;

CONSIDERANDO, assim, o interesse mútuo em colocar fim ao presente litígio, as Partes submetem a esse d. juízo a presente Transação, para fins de homologação e extinção do feito, nos termos que passam a expor.

#### AUTOCOMPOSIÇÃO

1. Confissão de dívida. Por meio desta Transação, os Executados confessam dever ao Fundo o valor de R\$ 13.227.415,67 (treze milhões, duzentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quinze reais e sessenta e sete centavos), equivalente ao subtotal

de R\$ 12.024.923,34 (doze milhões, vinte e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e trinta e quatro centavos), acrescido da quantia de R\$ 1.202.492,33 (um milhão, duzentos e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e trinta e três centavos) a título de honorários da Execução, atualizado até 26 de novembro de 2024, já incluídas todas as amortizações e todos os encargos pertinentes, inclusive os moratórios ("Valor Confessado").

2. Acesso e concordância com a memória de cálculo. Os Executados declaram que tiveram amplo acesso à memória de cálculo da dívida, concordando integralmente com os seus termos, para jamais poder deles reclamar ou impugnar, judicial ou extrajudicialmente.

3. Encerramento do litígio e Valor da Transação. Com a finalidade de encerrar o litígio, por meio desta Transação, os Executados se obrigam a pagar ao Fundo o valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("Valor da Transação").

3.1. Exigibilidade do Valor da Transação. O Valor da Transação poderá ser quitado em qualquer data até a data-limite de 30 de junho de 2025.

3.2. Encargos sobre o Valor da Transação. Sobre o Valor da Transação, em substituição aos encargos originalmente contratados na CCB, as Partes definem que passam a incidir, a partir da assinatura desta Transação, (i) a Taxa de Certificado dos Depósitos Interbancários ("CDI"), acrescida 12% (doze por cento) ao ano, calculados *pro rata die*, a título de juros remuneratórios e (ii) segundo o Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("INPC") ou outro índice que vir a substituí-lo, a título de correção monetária.

3.3. Bônus Adimplência. A diferença entre o Valor Confessado e o Valor da Transação é denominado "Bônus Adimplência", ao qual os Executados fazem jus exclusivamente em caso de pagamento do Valor da Transação acrescido dos encargos ora previstos até o dia 30 de junho de 2025.

4. Forma de pagamento. O pagamento do Valor da Transação, acrescido de seus encargos, será realizado na seguinte conta bancária, impreterivelmente até 30 de junho de 2025:

<p style="text-align: center;"><b>Banco Bradesco S/A</b> <b>Agência: 3391</b> <b>Conta Corrente: 0222424-0</b> <b>CNPJ: 29.720.595/0001-31</b></p>
--

5. Concordância com a cessão de crédito e sucessão processual. Os Executados concordam expressamente com a cessão do crédito do título descrito nesta Transação e com a sucessão processual do Fundo, reconhecendo o Fundo como cessionário e legítimo titular dos créditos que estão sendo cobrados.

6. Renúncia às defesas que poderiam opor. Os Executados, desde logo, renunciam ao direito a quaisquer defesas relacionadas ao adimplemento da CCB, seja por meio de embargos à execução, ações revisionais, exceções de pré-executividade ou qualquer outro meio para impugnar, questionar, contestar, anular, desfazer ou excluir quaisquer cláusulas ou encargos bancários da CCB ou desta Transação propriamente dita.

7. Desistência e renúncia ao direito das Ações Revisionais, dos Embargos à Execução e outras medidas. Os Executados renunciam ao direito a que se funda (a) as Ações Revisionais e (b) os Embargos à Execução, bem como (c) quaisquer outras medidas extrajudiciais ou demandas e incidentes judiciais ajuizados com o escopo de impugnar, questionar, contestar, anular, desfazer ou excluir quaisquer cláusulas ou encargos bancários da CCB ou desta Transação propriamente dita, desistindo de todas as medidas, demandas e incidentes judiciais acima referidos.

8. Renúncia ao direito das Ações Revisionais, dos Embargos à Execução e outras medidas. Os Executados renunciam ao direito a que se funda (a) as Ações Revisionais e (b) os Embargos à Execução, bem como (c) quaisquer outras medidas extrajudiciais ou demandas judiciais ajuizadas com o escopo de impugnar,

questionar, contestar, anular, desfazer ou excluir quaisquer cláusulas ou encargos bancários da CCB ou desta Transação propriamente dita.

9. Inadimplemento, vencimento antecipado da dívida e constituição em mora. A impontualidade do pagamento previsto no Valor da Transação e de seus encargos, até 30 de junho de 2025, ou o descumprimento de qualquer outra obrigação prevista nesta Transação, caracteriza o inadimplemento, acarreta na perda do Bônus Adimplência, constitui os Executados em mora automaticamente, independentemente de interpelação judicial ou notificação extrajudicial, e implica no vencimento antecipado da totalidade da dívida do Valor Confessado, podendo o Fundo cobrá-la imediatamente dos Executados e retomar a Execução, descontados os valores eventualmente pagos.

9.1. Outras causas de vencimento antecipado. Também caracteriza o vencimento antecipado da dívida, a constituição em mora e resulta na perda do bônus de adimplência e possibilidade de cobrança da integralidade do Valor Confessado: (a) a propositura de ação de recuperação judicial, cautelar preparatória à recuperação judicial e de pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial pelos Executados; (b) o ajuizamento de ação de falência ou de execução de quantia certa contra devedor insolvente em face dos Executados; (c) o ajuizamento de ação de execução de quantia certa contra devedor solvente de valores expressivos que comprometam a capacidade de pagamento dos Executados; e (d) o protesto de títulos ou inscrição em órgãos de proteção ao crédito de valores expressivos que comprometam a capacidade de pagamento dos Executados.

10. Dívida líquida, certa e exigível. Os Executados reconhecem que o Valor Confessado constitui uma dívida líquida, certa e exigível a partir de 1 de julho de 2025 ou, na hipótese de vencimento antecipado, em qualquer outra data.

10.1. Encargos moratórios. No caso de inadimplemento e constituição de mora, incidirão os seguintes encargos sobre a totalidade da dívida, de acordo com o Valor Confessado: (i) a Taxa de Certificado dos Depósitos Interbancários (“CDI”),

acrescida 12% (doze por cento) ao ano, calculados *pro rata die*, a título de juros remuneratórios e (ii) segundo o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“INPC”) ou outro índice que vir a substituí-lo, a título de correção monetária; (iii) multa moratória à taxa de 10% (dez por cento) sobre o Valor Confessado; e (iv) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, todos contados a partir do inadimplemento da CCB, em substituição aos encargos previamente pactuados. Os encargos moratórios incidirão até a data do efetivo pagamento.

11. Responsabilidade solidária. Os Executados se responsabilizam em caráter solidário pelo pagamento das obrigações previstas nesta Transação.

12. Renúncia aos recursos contra a sentença de homologação. As Partes renunciam ao direito de interpor recursos, exceto para oposição de embargos de declaração, para prestar esclarecimentos contra a sentença de homologação desta Transação.

13. Manutenção das hipotecas. Serão mantidas todas as garantias contratuais e/ou processuais vinculadas à CCB, até a quitação de todas as obrigações constantes nesta Transação.

14. Manutenção das penhoras já deferidas e anotação de novas penhoras. Os Executados renunciam expressamente à alegação de excesso à Penhora, sendo que as penhoras deferidas no âmbito desta Execução serão mantidas até a quitação de todas as obrigações constantes nesta Transação. Além disso, objetivando a efetividade da execução da presente Transação, os Executados oferecem em penhora os seguintes bens, devendo ser lavrado o competente termo de penhora, com a nomeação do(s) proprietário(s) como depositário(s):

- Imóvel já penhorado: Matrícula n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (imóvel já penhorado);
- Imóveis dos Executados: Matrículas (i) 56.715, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC; (ii) n. 81.388, do 1º Registro de Imóveis de

Joinville - SC; (iii) n. 99.992, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC;  
(iv) n. 110.321, do 1º Registro de Imóveis de Joinville – SC.

15. Atribuição de valor de avaliação aos bens. Para fins do art. 871, I, do Código de Processo Civil (“CPC”), as Partes, de comum acordo, atribuem aos imóveis descritos nesta Transação os valores descritos no laudo de avaliação acostado ao Evento n. 389 dos autos da Execução, a seguir listados:

Imóvel	Valor de avaliação
Imóvel objeto da matrícula de n. 46.466, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (imóvel já penhorado);	R\$ 765.603,77
Imóvel objeto da matrícula de n. 56.715, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$260.501,59
Imóvel objeto da matrícula de n. 81.388, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$479.473,15
Imóvel objeto da matrícula de n. 99.992, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$423.510,96
Imóvel objeto da matrícula de n. 110.321, do 1º Registro de Imóveis de Joinville (SC).	R\$22.826.492,16

16. Declaração sobre o valor de avaliação dos bens. As Partes declaram que (i) levaram em conta todos os critérios pertinentes para a indicação do valor de

avaliação atribuído aos bens listados no Evento n. 389 dos autos da Execução, representando o seu valor de mercado; (ii) aceitam e reconhecem que, em eventual leilão, os imóveis indicados na avaliação juntada no Evento 389 serão ofertados por 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado indicado.

17. Intimação. Os Executados declaram que o advogado DULCIOMAR CÉSAR FUKUSHIMA, inscrito na OAB/PR sob o n. 20.312, será intimado de todos os atos da Execução, sob pena de nulidade, inclusive conferindo-lhe poderes da cláusula *ad judicium et extra*.

18. Custas finais. Eventuais custas finais advindas da presente Execução serão de responsabilidade exclusiva dos Executados.

19. Honorários. Salvo previsto de modo diverso nesta Transação, cada parte arcará com os honorários advocatícios, que foram ou venham a ser eventualmente fixados, de seus próprios patronos. Porém, em caso de inadimplência, serão devidos os honorários de sucumbência que foram adquiridos pelo Fundo quando da realização da Cessão com o antigo credor Banco do Brasil.

20. Modificações. Qualquer modificação à presente Transação somente se dará por escrito.

21. Tolerância. Qualquer tolerância do Fundo não implica em novação da presente Transação ou renúncia a nenhum direito previsto nesta Transação.

22. Inexistência do *animus novandi*. As Partes declaram que não tem o ânimo de novar as dívidas ou o título que embasam as obrigações.

23. Quitação. Com o cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Transação, o Fundo confere ampla quitação aos Executados em relação aos pedidos formulados nesta Execução.

24. Equilíbrio econômico-financeiro e alocação dos riscos desta Transação. As Partes declaram que esta Transação está econômica e financeiramente equilibrada e todos os riscos estão adequadamente alocados entre elas.

25. Capacidade e poderes. As Partes declaram que têm capacidade e poderes para subscrever o presente instrumento.

26. Irrevogabilidade e irretratabilidade. Este instrumento é subscrito em caráter irrevogável e irretratável.

27. Isenção de vícios. As Partes declaram que a sua manifestação de vontade está livre de vícios, tendo lido e compreendido todos os termos deste instrumento e tendo sido devidamente assessoradas por advogados.

28. Forma da assinatura. E por estarem assim, justas e contratadas, firmam o presente Acordo, por meio de plataforma garantida por sistema de criptografia, com a utilização de certificado digital emitido no padrão estabelecido pela ICP-Brasil, reputando-se plenamente válido, em todo o seu conteúdo, a partir da aposição da última assinatura, informação essa que será reconhecida pelas Partes e pelas testemunhas, em conformidade com o artigo 10, §2, da Medida Provisória 2200-2/2001.

29. Título executivo judicial. Com a sua homologação, este instrumento adquirirá a qualidade de título executivo judicial, nos termos do art. 515, III, do CPC.

30. Comunicações processuais. As Partes convencionam que as comunicações processuais poderão ser realizadas por e-mail, para todos os fins processuais, por meio de qualquer um dos endereços eletrônicos indicados:

(i) Fundo: [intimacoesdra@galdino.com.br](mailto:intimacoesdra@galdino.com.br)


(ii) Executados: [cesar@cfadv.com.br](mailto:cesar@cfadv.com.br)

#### CONCLUSÃO E PEDIDOS

31. Desse modo, as Partes requerem a homologação desta Transação, para que surta seus efeitos legais e a posterior suspensão do processo, na forma do art. 922 do CPC, para se aguardar o cumprimento da obrigação ora prevista.

Florianópolis-SC, 2 de dezembro de 2024.

Pelo Exequente:

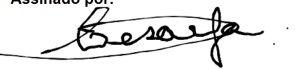
Assinado por:  
  
5886C8DB7E4A4E7...

---

DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO  
PADRONIZADOS

DIOGO REZENDE DE ALMEIDA  
OAB/RJ n. 123.702

Pelos Executados:

Assinado por:  
  
5790B41FE4F64EA...

---

FERRAMENTARIA JN LTDA. e OUTROS

DULCIOMAR CÉSAR FUKUSHIMA  
OAB/PR s n. 20.312

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 72EF3911-FB60-4B40-8D90-062DA074E755

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Acordo - Fundo Distressed FIDC - Red Asset - Ref. Ferramentaria - 02.1...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 10

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Diogo Rezende de Almeida

Assinatura guiada: Ativado

dalmeida@galdino.com.br

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Endereço IP: 200.201.185.198

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Diogo Rezende de Almeida

Local: DocuSign

02/12/2024 07:09:42

dalmeida@galdino.com.br

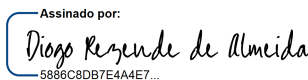
### Eventos do signatário

Diogo Rezende de Almeida

dalmeida@galdino.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

### Assinatura

Assinado por:  
  
 5886C8DB7E4A4E7...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.201.185.198

### Registro de hora e data

Enviado: 02/12/2024 07:11:52

Visualizado: 02/12/2024 07:12:14

Assinado: 02/12/2024 07:12:30

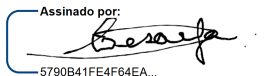
### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Dulciomar Cesar Fukushima

Cesar@cfadv.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:  
  
 5790B41FE4F64EA...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 172.226.102.40

Assinado com o uso do celular

Enviado: 02/12/2024 07:11:52

Visualizado: 02/12/2024 07:56:33

Assinado: 02/12/2024 13:27:50

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/12/2024 07:56:33

ID: 7a85cc1b-9380-403a-a441-442e05571aad

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02/12/2024 07:11:52
Entrega certificada	Segurança verificada	02/12/2024 07:56:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/12/2024 13:27:50
Concluído	Segurança verificada	02/12/2024 13:27:50

**Eventos de pagamento**

**Status**

**Carimbo de data/hora**

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Diogo Rezende de Almeida (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Diogo Rezende de Almeida:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dalmeida@galdino.com.br](mailto:dalmeida@galdino.com.br)

### **To advise Diogo Rezende de Almeida of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dalmeida@galdino.com.br](mailto:dalmeida@galdino.com.br) and in the body of such request you must state: your

previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from Diogo Rezende de Almeida**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dalmeida@galdino.com.br](mailto:dalmeida@galdino.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with Diogo Rezende de Almeida**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dalmeida@galdino.com.br](mailto:dalmeida@galdino.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Diogo Rezende de Almeida as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Diogo Rezende de Almeida during the course of your relationship with Diogo Rezende de Almeida.