OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VIDEIRA/SC
Municípios abrangidos: Videira, Iomerê, Salto Veloso e Arroio Trinta
Rodrigo Hauser Centa - Oficial Titular
Rua Joaquim Moreira dos Santos, nº 855, Floresta, CEP 89560-017, Videira/SC
Fone: (49) 3566-5120 - E-mail: crivideira@gmail.com
Site: https://registrodeimoveisvideira.com.br/

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 109694.2.0020154-54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE VIDEIRA

RUBRICA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 20.154 | FICHA Nº 1

REGISTRO DE IMÓVEIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Consta de um terreno rural, sem benfeitorias, com a área de **49.200,00m²**, (quarenta e nove mil e duzentos metros quadrados), ou seja 4,9 ha, sendo parte do Poente do lote colonial nº 15, da planta geral da Colonização Alberto Schmitt, situado na Linha Esperança, nesta cidade e Comarca de Videira, com as seguintes confrontações: Ao NORTE, com Pedro, Lino e Lourdes Munaro e com sucessores de Ademir Zardo; ao SUL, com a Estrada Municipal que divide com terras rurais de Luiz Antonio Viecelli; ao NASCENTE, com Rosa da Silva Menegat e com a Estrada Municipal; e ao POENTE, com Valmir Fabian. = = =/

PROPRIETÁRIOS: CAMILO FABIAN e MARIA MUNARO FABIAN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, agricultores, com CPF nºs 141.474.599-00 e 828.947.529-20, respectivamente, domiciliados nesta cidade. = = =/

REGISTROS ANTERIORES: Deste Ofício sob nº 3/8.600-RG em 13/07/84, a área de 16.133,34m²; 7/8.600-RG em 28/06/00 com a área de 32.266,66m²; 2/20.154-RG em 28/06/00, com a área de 800,00m². Videira, 28 de junho de 2.000. Dou fé. (a) Sebastião David Corrêa Tourinho. Oficial Registrador. SDCT/jr.

==========

AVERBAÇÃO 1/20.154 - UNIFICAÇÃO, conforme a escritura de compra e venda com unificação, do Ofício de Iomerê-SC, às fls. 269/270, livro nº 55, de 17/03/00, protocolada sob nº 44.548, as áreas descritas no título supra "Registros anteriores" foram unificadas por serem limítrofes e contínuas, tornando-se um único e distinto imóvel. EMOLUMENTOS: URE 20. NF 019882. Videira, 28 de junho de 2.000. Dou fé. (a) Sebastião David Corrêa Tourinho. Oficial Registrador. SDCT/jr.

==========

AVERBAÇÃO 2/20.154 – ATUALIZAÇÃO DE SITUAÇÃO, conforme o requerimento da parte interessada, emitido 20/12/04, arquivado neste Ofício nº 496/04, protocolado sob nº 54.121, o presente imóvel passa a situar-se na Linha Bonita, no Bairro Santa Gema, nesta cidade e Comarca de Videira-SC. Ficam inalterados os demais termos da presente matrícula. Videira, 20 de dezembro de 2.004. Dou fé. (a) Sebastião David Corrêa Tourinho. Oficial Registrador. SDCT/jr.

==========

AVERBAÇÃO 3/20.154 - RESERVA LEGAL, conforme requerimento da parte interessada, termo, memorial descritivo, mapa e ART, emitidos em 03/03/2011, arquivados neste ofício sob nº 016/2012, protocolados sob nº 76.407 em 04/01/2012, as áreas de reservas legais com **6.612,98m²**, equivalente á **13,4411%** e **3.227,02m²**, equivalente á **6,5589%**, da área total do presente imóvel **encontra-se averbadas** sob nº **6/17.484-RG".** Videira, 04 de Janeiro de 2012. Dou fé. (a) Lucélia Domingues de Souza Menzen. Oficiala Substituta. LM/vb/rs.

==========

Av- 4 - 20.154 - Videira/SC - 16/05/2022. COMPLEMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 973261, emitida em 03/05/2022, no Município de Iomerê/SC, **fica averbada** a complementação de qualificação dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, a saber: **CAMILO FABIAN,** brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade nº 2281929-SESP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 141.474.599-00, nascido em 18/07/1953, e sua esposa **MARIA MUNARO FABIAN,** brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade nº 228197-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 828.947.529-20, nascida em 01/03/1954, residentes e domiciliados na Linha Bonita, Interior, em Videira/SC, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, desde 14/06/1975. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n.

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 20.154

CNM: 109694.2.0020154-54

CONTINUAÇÃO

115.051, livro n. 1, de 04/05/2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo de fiscalização: GLI66027-SJ59. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 103,11. O Oficial Registrador: _____ (Rodrigo Hauser Centa).

Av- 5 - 20.154 - Videira/SC - 16/05/2022. ESPECIALIZAÇÃO OBJETIVA. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 973261, emitida em 03/05/2022, no Município de Iomerê/SC, **fica averbada** a especialização objetiva deste imóvel nos seguintes termos: **a) Cadastro Rural:** atualmente o imóvel está cadastrado perante a Receita Federal do Brasil para fins de declaração do Imposto Territorial Rural - ITR sob o NIRF nº 0.899.023-9; e junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 806.021.061.255-8, em nome de Camilo Fabian, de nacionalidade brasileira, imóvel denominado Sítio São João, com localização na Linha Bonita, Município de Videira-SC, contendo Área Total: 4,9200ha; Módulo Rural: 9,5135ha; Nº de Módulos Rurais: 0,37; Módulo Fiscal: 18,0000ha; Nº de Módulos Fiscais: 0,2733; F.M.P: 3,00ha; **b) Cadastro Ambiental Rural:** a Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta matrícula encontra-se registrada no C.A.R - Cadastro Ambiental Rural - sob o nº SC-4219309-567C.80FD.1CA4.42BD.AB4B.1FF2.1EE1.6FC7, datado de 07/08/2020. Área de Reserva Legal: 0,0000ha. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.051, livro n. 1, de 04/05/2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo de fiscalização: GLI66028-IYG1. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 103,11. O Oficial Registrador: _____ (Rodrigo Hauser Centa).

R- 6 - 20.154 - Videira/SC - 16/05/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Sobre a totalidade deste imóvel, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 973261, emitida em 03/05/2022, no Município de Iomerê/SC. **CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO VALE DO VINHO - SICOOB VALE DO VINHO,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.016.131/0001-69, com sede na Avenida Dom Pedro II, nº 692, Centro, em Videira/SC, por sua agência em Iomerê/SC. **EMITENTES: JOÃO PAULO FABIAN,** brasileiro, casado, produtor agrícola, portador da carteira nacional de habilitação nº 03386669400-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 009.371.499-85, nascido em 17/07/1986, endereço eletrônico: joãopaulofabian@gmail.com, residente e domiciliado na Linha Bonita, Interior, em Videira/SC; e **CAMILO FABIAN** e sua esposa **MARIA MUNARO FABIAN,** já qualificados. **INTERVENIENTES FIDUCIANTES: CAMILO FABIAN** e sua esposa **MARIA MUNARO FABIAN,** já qualificados. **VALOR DO CRÉDITO:** R$ 149.197,32 (cento e quarenta e nove mil, cento e noventa e sete reais e trinta e dois centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** 05 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 17/04/2023 e a última em 15/04/2027, no valor nominal de R$ 66.343,27 cada. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Iomerê/SC. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa de Juros Remuneratórios de 2,50% ao mês. Custo Efetivo Total de 2,73% ao mês e 38,75% ao ano. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Tabela Price. **VENCIMENTO FINAL:** 15/04/2027. **GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Em garantia do adimplemento dos compromissos assumidos na Cédula de Crédito Bancário, os proprietários Camilo Fabian e sua esposa Maria Munaro Fabian, alienam à credora, em caráter fiduciário, nos termos da legislação vigente, o presente imóvel. **VALOR DA GARANTIA:** Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei nº 9.514/1997, as partes avaliam este imóvel em R$ 782.155,00 (setecentos e oitenta e dois mil e cento e cinquenta e cinco reais). **PRAZO DE CARÊNCIA:** O atraso de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar os devedores, na forma e para efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997. **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula que fica arquivada neste Ofício Registral. **Foram apresentados e encontram-se arquivados:** a) certidões civis das partes; b) cópia autenticada dos documentos pessoais de todos os envolvidos; c) Certidão Negativa de Débitos sobre a Propriedade Rural referente ao NIRF nº 0.899.023-9, sob nº 2CA8.3C37.756B.1A84, válida até 31/10/2022, e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 806.021.061.255-8, referente ao exercício de 2021, devidamente quitado. **Do Tributo Incidente:** FRJ, boleto nº 5801116698, no valor de R$ 447,60, pago em 05/05/2022, na

SEGUE

CNM: 109694.2.0020154-54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VIDEIRA

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 20.154 **FICHA 02**

Cooperativa SICOOB, conforme autenticação nº SICOOB3037006 050522 047 0019 447,60 0401. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.051, livro n. 1, de 04/05/2022. Emolumentos: R$ 1.502,15. Selo de fiscalização: GLI66029-GJH4. Valor do selo: R$ 3,11. Valor total: R$ 1.505,26. O Oficial Registrador: _____ (Rodrigo Hauser Centa).

Av- 7 - 20.154 - Videira/SC - 27/01/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE. Conforme requerimento da credora fiduciária datado de 24/01/2025, **fica averbado** tendo em vista a constituição em mora dos devedores fiduciantes: **JOÃO PAULO FABIAN**; e **CAMILO FABIAN** e sua esposa **MARIA MUNARO FABIAN,** já qualificados, e a ausência de pagamento, que a plena propriedade deste imóvel foi consolidada pela credora fiduciária: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO VALE DO VINHO - SICOOB VALE DO VINHO,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.016.131/0001-69, com sede na Avenida Dom Pedro II, nº 692, Centro, em Videira/SC, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. Anota-se que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. **Valor atribuído ao imóvel:** R$ 89.574,34 (oitenta e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro decímetro quadrados). **Valor Venal para o Município (ITBI):** R$ 977.694,00 (novecentos e setenta e sete mil e seiscentos e noventa e quatro reais). **Instruíram o requerimento para consolidação os seguintes documentos:** Documentos de legitimidade da credora fiduciária e certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora. **Foram apresentadas ainda:** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - CIB nº 0.899.023-9 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 806.021.061.255-8, referente ao exercício de 2024, devidamente quitado. **Do Tributo incidente:** Imposto de Transmissão - ITBI, boleto nº 20240000000301063, pago em 02/10/2024, na Cooperativa SICOOB, conforme autenticação nº E02038232202410021125GcTdKy3BJ4L. **Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI:** será emitida no prazo regulamentar. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 127.336, livro n. 1, de 09/01/2025. Emolumentos: R$ 1.535,03. Selo de fiscalização: HJQ09768-LCQA. Valor do selo: 0,00 ISS: R$ 61,40. Valor do FRJ: R$ 348,91 (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%). Valor total: R$ 1.945,34. A Oficial Substituta: _____ (Lucélia Domingues de Souza Menzen).

Av- 8 - 20.154 - Videira/SC - 27/01/2025. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. Conforme declaração de ciência datada de 24/01/2025, firmada pela proprietária Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho - SICOOB Vale do Vinho, já qualificada, **fica publicizada** a necessidade de retificação da área do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "d" da Lei nº 6.015/1973, pois sua descrição está desatualizada em consequência da alteração do traçado da Estrada Municipal que confronta com o presente imóvel. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 127.336, livro n. 1, de 09/01/2025. Emolumentos: R$ 119,10. Selo de fiscalização: HJQ09769-E2TL. Valor do selo: 0,00 ISS: R$ 4,76. Valor do FRJ: R$ 27,07 (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%). Valor total: R$ 150,93. A Oficial Substituta: _____ (Lucélia Domingues de Souza Menzen).

Av- 9 - 20.154 - Videira/SC - 27/01/2025. NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE. Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 653, §4°, do CNCGJ/SC, para constar que os próximos atos registrais envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 127.336, livro n. 1, de 09/01/2025. Selo de fiscalização: HJQ09770-6J3O. Valor do selo: 0,00 V. FRJ: Isento. Valor total: R$ 0,00. A Oficial Substituta: _____ (Lucélia Domingues de Souza Menzen).

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VIDEIRA/SC
Municípios abrangidos: Videira, Iomerê, Salto Veloso e Arroio Trinta
Rodrigo Hauser Centa - Oficial Titular
Rua Joaquim Moreira dos Santos, nº 855, Floresta, CEP 89560-017, Videira/SC
Fone: (49) 3566-5120 - E-mail: crivideira@gmail.com
Site: https://registrodeimoveisvideira.com.br/

CERTIFICO o inteiro teor da Matricula n. **20.154** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem acima.

Videira/SC, 27 de janeiro de 2025

_____
Franciani Cecilia Gomes Habech – Escrevente

.

Emolumentos:	R$	0,00
Selos:	R$	0,00
FRJ:	R$	0,00
ISS:	R$	0,00
Total:	R$	0,00

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HJQ09843-IZGT
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo