

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

FLS. 001

Ano: 2006

MATRICULA Nº 1.219 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO RURAL, com a superfície de CENTO E QUARENTA E UM MIL, OITENTA E UM METROS E VINTE E CINCO CENTIMETROS QUADRADOS (141.081,25 m²), sem benfeitorias, situado em Linha São Lourenço, no Município de Jaborá-Sc, nesta Comarca; **CONFRONTANDO:** ao NORTE, com terreno rural de Teodoro Turcatel; ao SUL, com terreno rural de Constante Cadore; ao LESTE, com, com terreno rural de Teodorico Turcatel; ao OESTE, com terrenos rurais de Ivelino Argenton e Etere Campanholo. Imóvel cadastrado no INCRA-CCIR sob nº. 815.020.014532-2; Área Total: 14,100 hectares e NIRF nº. 0.490.062-6; **PROPRIETÁRIOS:** NEURI LUDVIG e sua esposa Dona HEIDE ROSE WEBER LUDVIG, brasileiros, agricultores, CPF nºs. 579.467.369-91 e 579.467.529-20 e CI nºs. 14/C-1.144.391/SC e 14/R-2.329.950/SC, respectivamente, casados pelo regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº. 3.147, no 2º CRI de Concórdia-SC, domiciliados e residentes no Município de Jaborá-Sc, nesta Comarca; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 16.026, Livro 02, do 1º. Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba-SC. Dou fé. Catanduvás-SC, 30/03/2006. Oficiala Registradora.

R.01/1.219 - Por Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada às fls. 255/256, Livro 08, aos 27/06/2006, na Escrivania de Paz de Jaborá-Sc, nesta Comarca. Os Proprietários: NEURI LUDVIG e sua esposa HEIDE ROSE WEBER LUDVIG, acima já qualificados, **VENDERAM**, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel da presente matrícula com a área de 141.081,25 m², sem benfeitorias, para: LAURO ZIMMERMANN, brasileiro, agricultor, CPF nº. 509.265.789-87 e CI nº. 11/R-1.700.070/SC, casado com ROMILDA MARIA ZIMMERMANN, agricultora, CPF nº. 031.010.879-96 e CI nº. 11/R-2.417.584/SC pelo regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes no Município de Jaborá-SC, nesta Comarca; pelo valor de R\$19.500,00. O comprador declara para fins da Lei 4.771/65 Código Florestal, alterado pela Lei 7.803/89, que a área correspondente a 2,82 hectares é ocupada por Reserva Legal. Dou fé. Catanduvás-SC, 03 de Julho de 2006. Of. Registradora. Emol: R\$152,31.

R.02/1.219 - Título: Cédula de Crédito Bancário nº. 232815.01, Programa BNDES Automático - Moderagro; **Emissão:** 31/10/2007; **Emitente:** Lauro Zimmermann; **Devedor Solidário:** Romilda Maria Zimmermann; **Hipotecantes:** Lauro Zimmermann e Romilda Maria Zimmermann; **Credor:** Banco ABN AMRO Real S/A - Agência de Joaçaba-SC; **Valor:** R\$100.000,00; **Taxa de Juros:** 6,75% ao ano; **Vencimento Final:** 15/11/2015; **Garantia:** Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel da presente matrícula. Cédula registrada sob nº. 0467, Livro 03-Auxiliar, deste Ofício. Dou fé. Catanduvás-SC, 07/11/2007. Oficiala Registradora. Emol: R\$297,12.

AV-3-1.219 - (Prot. nº 19.351 em 16/07/2021) - **CANCELAMENTO:** Fica averbado na presente matrícula o requerimento expedido aos 11/06/2021, firmado por Daniela Fraga Pla e Fernando dos Santos Lucas representantes legais do credor Banco Santander (Brasil) S/A, sucessor legal por incorporação do Banco ABN AMRO Real S/A, autorizando o "**cancelamento da Hipoteca de 1º Grau**" supra registrada sob o R.02, referente à cédula de crédito bancário nº. 232815.01 no valor de R\$100.000,00. Tudo conforme documento que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Catanduvás-SC, 26/07/2021. Emol: R\$90,56 + Selo R\$2,82. Selo de fiscalização: GEQ36653-0C1S. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora.

AV-4-1.219 - (Prot. nº 20.585 em 28/07/2022) - **INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO CAR:** Procedese a esta averbação, em atendimento ao disposto nos Artigos 685, XII e 688 do CNCGJ/SC para fazer constar na presente matrícula a **INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR**, qual seja: SC-4208609-0C3CB85F3AB34DF984AE5ABA2DC4F579; Área do Imóvel: 8,1893ha; Coordenadas: Latitude: 27°07'32,68"S e Longitude: 51°50'33,15"O; Área de Reserva Legal: 1,6227ha, bem como a **ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO NO INCRA/CCIR - 2021** em nome de Lauro Zimmermann; Código do Imóvel: 815.020.014.532-2; Área Total: 14,1000(ha); Denominação: Sítio do Lauro; Localização: Linha São Lourenço - Jaborá/SC; Módulo Fiscal: 18,0000(h); Nº Módulos Fiscais: 0,7833; FMP: 3,00 (ha), e, a **INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL - ITR/NIRF** sob nº. 0.490.062- (continua no verso...)

6; Área: 14,1 ha. Tudo conforme documentos que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 05/08/2022. Emol: R\$100,00 + Selo R\$3,11. Selo de fiscalização: GNV37814-VGGJ. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora *Marcia*

R-5-1.219 - (Prot. nº 20.585 em 28/07/2022) - **ASSUNÇÃO DE DÍVIDA / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Por Instrumento Particular de Assunção de Dívida e Pacto Adjetivo de Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia nº. 180722-02 emitido em Curitiba-PR aos 18/07/2022, com força de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista no artigo 38 da Lei nº. 9.514/1997 e dispositivos aplicáveis da Lei nº. 10.931/2004, redigido mediante cláusulas, termos e condições que seguem: **Assuntore(s)/Devedore(s) Fiduciante(s)**: LAURO ZIMMERMANN e sua esposa ROMILDA MARIA ZIMMERMANN, brasileiros, juridicamente capazes, casados entre si aos 20/06/1981, sob regime da Comunhão Parcial de Bens, ele nascido aos 20/06/1962, produtor rural, inscrito no CPF - 509.265.789-87 e portador do RG - 1.700.070-SESP/SC, ela nascida aos 03/06/1959, produtora rural, inscrita no CPF - 031.010.879-96 e portadora da CI - 2.417.584-SESP/SC, domiciliados e residentes na Rua São Lourenço, s/n, na cidade de Jaborá-SC; **Anuentes Concordantes**: DANILO DE SOUZA GOMES e sua esposa VANESSA ADRIANO FABRE GOMES, brasileiros, casados entre si aos 04/08/2007 pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, ele empresário, nascido aos 30/07/1979, inscrito no CPF - 769.761.223-20 e portador da CI - 7853859-SSP/SC, ela técnica bancária, nascida aos 14/12/1984, inscrita no CPF - 052.753.919-86 e portadora da CI - 4322744-SSP/SC, domiciliados e residentes na Rua Olaria, n. 1011, Bairro Floresta, na cidade de Joinville-SC; e GUILHERME SHIBA GOTO, brasileiro, solteiro, maior, sem vínculo que constitua união estável, nascido aos 28/09/1988, desenvolvedor, inscrito no CPF - 066.361.599-28 e portador da CI - 9.829.339-9-SESP/PR, domiciliado e residente na Rua Pioneiro Alcides Bernardes, n. 1236, Conjunto Planville, na cidade de Maringá-PR; **Credora Fiduciária**: ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 84.911.098/0001-29, estabelecida na Avenida Sete de Setembro, n. 5870, Bairro Seminário, na cidade de Curitiba-PR, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sua Ata de Assembleia Geral Extraordinária anexo o Estatuto Social realizada aos 09/11/2021, registrada perante a Junta Comercial do Estado do Paraná em 02/12/2021 sob Nire nº. 413.0000928-7, neste ato representada por suas procuradoras Maria Fernanda Schuchovsky Gruber - CPF 024.416.879-21 e Manoela Leal Konezak Cardoso - CPF 061.866.779-23, ambas qualificadas no contrato, nos termos da procuração lavrada aos 01/12/2021, às fls. 034/037, do Livro 1142-P em notas do Serviço Distrital de Santa Quitéria, da Comarca de Curitiba-PR; **Confissão de Dívida**: O(s) Devedore(s) Fiduciante(s) Sr. LAURO ZIMMERMANN e sua esposa ROMILDA MARIA ZIMMERMANN, confessa(m) e se reconhece(m) devedores à credora fiduciária ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. da importância total de R\$234.897,56 (duzentos e trinta e quatro mil oitocentos e noventa e sete reais e cinquenta e seis centavos), que representa o saldo devedor da Cota 478 Grupo 510 (R\$77.898,92) e da Cota 1701 Grupo 730 (R\$156.998,64), administrados pela credora fiduciária; **Do Prazo de Amortização da Dívida**: Grupo 510 - Encerramento em Novembro/2029; Grupo 730 - Encerramento em Março/2041; **Da Assunção da Dívida**: A dívida mencionada na Cláusula Primeira deste Instrumento encontra-se garantida atualmente pela Alienação Fiduciária do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizados na Matrícula nº 28.341 do 2º CRI de Joinville-SC e 49.139 do 3º CRI de Maringá-SC, de propriedade do(s) Anuentes(s) Concordante(s) DANILO DE SOUZA GOMES e sua esposa VANESSA ADRIANO FABRE GOMES e GUILHERME SHIBA GOTO, respectivamente. Dívida essa que é transferida em sua integralidade ao(s) Assuntor(es) Sr. LAURO ZIMMERMANN e sua esposa ROMILDA MARIA ZIMMERMANN, neste ato, bem como são aceitas todas as cláusulas referentes ao contrato de adesão, com o consentimento da Credora e pelo(s) ora Anuente(s) Concordante(s), obrigando-se ele(s) Assuntore(s) e Anuente(s) Concordante(s), sem ânimo de novar, na qualidade de devedor(es), a pagar integralmente dita dívida, no prazo e sob as condições neste ato estabelecidas, dando consequentemente e em virtude da presente assunção, o(s) concordante(s) ao(s) assuntor(es), ampla

(continua na ficha nº 2 da matrícula nº. 1.219...)

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

FLS. 02

Ano: 2022

(continuação da matrícula: 1.219...)

geral e irrevogável quitação de pago(s) e satisfeito(s) para nada mais ter(em) a reclamar, com relação a dívida que lhe era devida pelo(s) mesmo(s); **Constituição da Propriedade Fiduciária:** Em garantia do pagamento da dívida confessada, ora assumida pelo(s) Assuntor(es), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores Fiduciantes "alienam em favor da Credora" em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula com a área de 141.081,25 m², bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. **Valor de Avaliação de Imóvel para fins de Garantia e Venda em Público Leilão:** R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97; **Outorga de Procurações:** Havendo dois ou mais devedores fiduciantes, todos estes se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a Credora Fiduciária e constituem-se procuradores recíprocos até o pagamento integral do saldo devedor, conforme consta na Cláusula 18ª do contrato; **Cláusulas e Condições:** Demais cláusulas, condições e obrigações a que se sujeitam as partes, constam do referido instrumento cuja via fica arquivada neste Ofício com os demais documentos. Consta no Contrato, Que foram apresentadas as certidões dispostas na Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86, as quais encontram-se citadas na Cláusula 26ª do contrato; Que os devedores declararam sob responsabilidade civil e penal que inexistem contra os mesmos quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais e que não estão vinculados à Previdência Social ou ao INSS na condição de contribuinte individual que contrata empregados, e não estão igualmente equiparados à empresa e ainda, não são empregadores rural ou urbano; Que inexistem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Apresentado no ato deste registro: certidão positiva com efeito de negativa de tributo municipal do devedor Lauro Zimmermann e negativa municipal de Romilda Maria Zimmermann, negativa de débitos estaduais, negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, negativa de débitos trabalhistas, documentos pessoais e certidões do estado civil. Realizadas as consultas junto à central de indisponibilidade de bens, com resultados negativos. OBS.: Foi realizada a confirmação da validade e procedência da procuração apresentada; FRJ: Recolhido ao FRJ o valor de R\$704,70 pela guia nº. 5801208519, pago aos 29/07/2022, via Plataforma de Serviços Financeiros do Sicoob - SISBR, autenticação 753902df-41ee-47d7-b75e-d09d814d1069. Dou fé, Catanduvas-SC, 05/08/2022. Emol: R\$1.779,91 + Selo \$3,11. Selo de fiscalização: GNV37815-YVNY. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-6-1.219 - (Prot. nº 20.585 em 28/07/2022) - DECLARAÇÃO: Procede-se a esta averbação em conformidade com o que dispõe o artigo 5º, §5º, da Lei 11.795/2008, para fazer constar na presente matrícula, que a Credora Fiduciária - ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., declara no instrumento particular na cláusula 24ª, que o bem imóvel objeto da contratação constante no R.05 supra, o qual encontra-se alienado fiduciariamente em seu favor, integra a propriedade fiduciária do grupo de consórcio e mantido sob a sua propriedade, razão pela qual o imóvel e seus frutos e rendimentos não se comunicam com o seu patrimônio, visto que: I - Não integram o ativo da administradora; II - Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - Não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - Não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Dou fé. Catanduvas-SC, 05/08/2022. Emol: Sem custas. Selo R\$3,11. Selo de fiscalização: GNV37816-6D0B. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-7-1.219 - (Prot. nº 21.021 em 19/12/2022) - CONSTRUÇÃO: Por requerimento datado de 19/12/2022 firmado pelo Sr. Lauro Zimmermann, acima já qualificado, fica averbado na presente matrícula a regularização das seguintes benfeitorias: 1) Uma casa residencial em madeira, de 01 pavimento, edificada no ano de 1990, com área total construída de **63,00 m²**, coberta com telhas de barro, pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). CND do INSS Aferição nº.

(continua no verso...)

(continuação da matrícula: 1.219...)

90.013.26474/68-001 válida até 14/06/2023; 2) Um galpão de garagem em madeiras, de 01 pavimento, edificado no ano de 2000, com área total construída de **60,00 m²**, coberto com telhas de amianto, pelo valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais). CND do INSS Aferição nº. 90.013.26486/69-001 válida até 14/06/2023; 3) Um galpão curral de construção mista (madeira e alvenaria), edificado no ano de 2000, com área total construída de **140,00 m²**, coberto com telhas de barro, pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). CND do INSS Aferição nº. 90.013.26496/66-001 válida até 14/06/2023; 4) Um galpão de madeiras, edificado no ano de 2000, com área total construída de **1.140,00 m²**, coberto com telhas de barro, pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). CND do INSS Aferição nº. 90.013.26512/67-001 válida até 14/06/2023. Valor total das edificações de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). FRJ: Recolhido pelas guias nºs. 5801356965, 5801356963 e 5801356969, respectivamente nos valores de R\$150,00, R\$150,00 e R\$300,00, todos pagos na data de 19/12/2022 através do aplicativo do Banco do Brasil, autenticações nºs. 20270319122202048, 20270319122202051 e 20270319122202043. Dou fé. Catanduvas-SC, 21/12/2022. Emol: R\$619,97 + Selo R\$3,11. Selo de fiscalização: GQU31357-4XZA. (a) Marcia Carmen Werlang - Oficiala Registradora

AV-8-1.219 - (Prot. nº 22.998 em 09/09/2024) - BENS ARENHADOS: Procede-se a esta averbação com fundamento no Art. 167, II, 34 e 34.1 da Lei 6.015/73, para fazer constar na presente matrícula a existência de "penhor pignoratício" sobre bens localizados no imóvel supra descrito: 01 (um) Trator de Pneus, Marca Massey Ferguson, Modelo 4283, Ano de Fabricação/Modelo - 2016/2016, Nº de Série/Chassi 4283421025, objeto de garantia constituída através da Cédula Rural Pignoratícia nº. 40/09261-5 emitida em Concordia-SC aos 04/09/2024 e registrada sob nº. 2.963, Livro 03-Registro Auxiliar, deste Ofício. Dou fé. Catanduvas-SC, 11/09/2024. Custas: Emol - R\$113,24; ISS (3,0%) - R\$3,40; FRJ (22,73%) - R\$25,73 (Destinação - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). TOTAL: R\$142,37. Selo de fiscalização: HFR97039-0G0R. (a) Marcia Carmen Werlang - Interina

AV-9-1.219 - (Prot. nº 23.237 em 18/11/2024) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Por requerimento datado de 14/11/2024, firmado por Mariana Strona Wiebe - Advogada, representante legalmente constituída da credora fiduciária, procede-se a esta averbação, em conformidade com o que dispõe o parágrafo 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, para fazer constar a "Consolidação da Propriedade" do imóvel objeto desta matrícula com a área de **141.081,25 m²**, com as benfeitorias supra descrita, em nome da Credora Fiduciária: ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 84.911.098/0001-29, estabelecida na Avenida Sete de Setembro, n. 5870, Batel, na cidade de Curitiba-PR, em razão da não purgação da mora no prazo legal de quinze (15) dias contados da intimação, tendo em vista que os Devedores Fiduciantes Sra. Lauro Zimmermann - CPF 509.265.789-87 e Romilda Maria Zimmermann - CPF 031.010.879-96, foram intimados em 11/07/2024 para satisfazer as obrigações contratuais assumidas no Instrumento Particular de Assunção de Dívida e Pacto Adjeto de Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia nº. 180722-02 emitido em Curitiba-PR aos 18/07/2022, objeto do R.05 supra. Valor da Consolidação: R\$231.354,54 (duzentos e trinta e um mil trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos). Apresentado neste ato: a via da notificação, certidão de não purgação da mora e guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$4.627,09 incidente sobre o valor consolidado, pago em 30/10/2024. A DOI será emitida no prazo regulamentar. OBS.: Nos termos do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, o credor fiduciário deverá promover os leilões públicos no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data desta averbação. Dou fé. Catanduvas-SC, 22/11/2024. Custas: Emol - R\$655,51; ISS (3,0%) - R\$19,67; FRJ (22,73%) - R\$148,99; (Destinação - FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). TOTAL: R\$ 824,17. Selo de fiscalização: HHV48633-8XPF. (a) Marcia Carmen Werlang - Interina

(continua na ficha 03)

CNM - 107953.2.0001219-63

(continuação da matrícula 1.219)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 16,63

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br