



PROJETO DE LEI Nº 04 /2026, DE 30 DE JANEIRO DE 2026

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL
DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE
PROGRAMA HABITACIONAL E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA, Prefeita do **MUNICÍPIO DE
MAJOR VIEIRA**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o presente

Projeto de Lei:

Art. 1.º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir o imóvel matriculado sob o nº 29.823, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Canoinhas/SC, com área total de 30.000 m², localizado na localidade de Colônia Vieira, neste Município.

Art. 2.º O imóvel referido no art. 1º destina-se à implantação de programa habitacional municipal, voltado à construção de moradias populares e demais equipamentos públicos necessários.

Art. 3.º A aquisição será realizada pelo valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), correspondente ao menor valor apurado na avaliação técnica juntada ao processo administrativo a ser pago em três parcelas cujos vencimentos serão ajustados por ocasião da lavratura da escritura pública.

Art. 4.º A compra será formalizada mediante dispensa de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, condicionada a baixa prévia da hipoteca registrada sob R.9-29.823, ou à anuência expressa do credor hipotecário para a alienação.

Art. 5.º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente, podendo ser suplementadas se necessário.

03.001 secretaria de administração Ação 1.001 - Aquisição de Terreno -
4.4.90.00.00.00



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27



Art. 6.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Major Vieira/SC, 30 de janeiro de 2026

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA:00391205978
Assinado de forma digital por
ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK
DA SILVA:00391205978
Dados: 2026.01.30 10:44:39
-03'00'

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA

Prefeita Municipal



JUSTIFICATIVA

**Exmo. Sr. Presidente e
Nobres Vereadores da Câmara Municipal de Major Vieira,**

Encaminho para apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei que autoriza a aquisição do imóvel matriculado sob o nº 29.823, localizado na Colônia Vieira, destinado à implantação de programa habitacional municipal.

A presente iniciativa atende ao interesse público, considerando a necessidade crescente de ampliar a oferta de moradias populares no Município de Major Vieira, garantindo dignidade, segurança e qualidade de vida às famílias de baixa renda.

O imóvel possui área de 30.000 m², localização estratégica, acesso facilitado e características adequadas para implantação de unidades habitacionais, equipamentos comunitários e infraestrutura urbana.

A Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, autoriza a dispensa de licitação para aquisição de imóvel cujas características de localização tornem necessária sua escolha, desde que haja avaliação prévia, requisito devidamente atendido no processo administrativo.

O valor de aquisição proposto corresponde ao menor valor apurado na avaliação técnica, garantindo economicidade e transparência.

Ressalta-se que o imóvel possui hipoteca ativa, registrada sob R.9-29.823, razão pela qual a aquisição ficará condicionada à baixa prévia do gravame ou à anuência formal do credor, assegurando plena regularidade dominial antes da lavratura da escritura pública.

A aprovação deste Projeto de Lei permitirá ao Município avançar em sua política habitacional, promovendo inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável.

Diante do exposto, solicito a aprovação da presente proposição.

Major Vieira/SC, 29 de janeiro de 2026.

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA
Assinado de forma digital por
ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK
DA SILVA:00391205978
Dados: 2026.01.30 10:45:05 -03'00'

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA
Prefeita Municipal



OFÍCIO GABINETE DA PREFEITA nº 55/2026

Major Vieira/SC, 30 de janeiro de 2026

Ao Excelentíssimo Senhor
Jadson Schemczak
Presidente da Câmara Municipal
Município de Major Vieira

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Ordinária para Apreciação em Rito de Urgência.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, e em conformidade com as disposições legais e constitucionais vigentes, encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei Ordinária que:

“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA HABITACIONAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Considerando a urgência que o tema demanda, solicitamos a apreciação do referido projeto em regime de urgência, para que se possam adotar as providências necessárias com a maior celeridade possível.

Certos de contar com a compreensão e o apoio dos nobres vereadores, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

ALINE DAIANE RUTHES
IARENHUK DA
SILVA:00391205978

Assinado de forma digital por
ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK
DA SILVA:00391205978
Dados: 2026.01.30 10:47:26 -03'00'

ALINE DAIANE RUTHES IARENHUK DA SILVA
Prefeita Municipal



Valida aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE222-5AQSN-NJLMK>

República Federativa do Brasil

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOINHAS

REGISTRO GERAL - Nº 2

FICHA
01

Pedro Ivo Oleskovicz

OFICIAL DESIGNADO

Clair José Teodoroski

Zenita W. Zucco

Ana Lourena O. Damaso

Doroti Leandro Ferreira

Oficiais Substitutos

Escreventes Juramentadas

MATRÍCULANº

29.823

RUBRICA

CANOINHAS - SC

IMÓVEL: - O terreno rural com a área de **30.000,00 m²** (trinta mil metros quadrados), situado no lugar denominado "**COLÔNIA VIEIRA**", distrito da sede do município de Major Vieira, desta comarca, demarcado dentro das seguintes confrontações: - A poligonal teve início no marco P.P., cravado a margem da Rua Otávio Tabalipa e Adir Francisco Veiga, deste segue por cerca com o azimute de $122^{\circ}33'04''$ e a distância de 121,16 metros até o marco 1; deste segue por cerca, confrontando com Adir Francisco Veiga com o azimute de $208^{\circ}39'04''$ e a distância de 29,19 metros até o marco 2; deste segue por cerca, com o azimute de $127^{\circ}13'19''$ e a distância de 75,82 metros até o marco 3; deste segue por linha seca, confrontando com Cristiano Maron Borges e Maria da Aparecida Maron Gmach, com o azimute de $212^{\circ}02'39''$ e a distância de 126,97 metros até o marco 4; deste segue por cerca, confrontando com a Rua Vitor Fernandes de Souza, com o azimute de $301^{\circ}46'42''$ e a distância de 198,39 metros até o marco 5; deste segue por cerca, confrontando com terras da Agro Comercial Nagano Ltda, com o azimute de $32^{\circ}02'39''$ e a distância de 164,94 metros até o marco P.P., onde teve início esta descrição, confrontando com a Rua Otávio Tabalipa, fechando assim a poligonal com 716,97 metros de Perímetro. **Resumo das confrontações:** - ao Norte, com terras de Agro Comercial Nagano Ltda, por cerca, na extensão de 164,94 metros; ao Sul com terras de Cristiano Maron Borges e Maria da Aparecida Maron Gmach, por linha seca, na extensão de 126,97 metros; ao Leste, com a Rua Otávio Tabalipa e terras de Adir Francisco Veiga e Família de Vadeco Urbanek, por cerca, na extensão de 226,17 metros, e ao Oeste, com a Rua Vitor Fernandes de Souza, por cerca, na extensão de 198,39 metros. Dito imóvel encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária "INCRA", sob nº 816.060.020.079-4. **Proprietários:** - **MARCELO MARON BORGES**, portador da Carteira de Identidade RG nº 22ºR/3.169.366-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 005.309.609-66, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado à Rua Argemiro Borges, nº 128, Centro, na cidade de Major Vieira, desta comarca, ao qual pertence a área de **26.389,64 m²**, e **CRISTIANO MARON BORGES**, portador da Carteira de Identidade RG nº 22ºR/3.753.833-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 042.423.499-96, brasileiro, solteiro maior, agricultor, residente e domiciliado à Rua Argemiro Borges, nº 122, centro, na cidade de Major Vieira, desta comarca, ao qual pertence a área de **3.610,36 m²**. Matrícula anterior: - 27.879, lote 02. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 05 de abril de 2005. *[Signature]* Oficial do Registro.

AV.1-29.823 - Conforme consta na matrícula anterior o Sr. **MIGUEL MARON BECIL**, que também assina Miguel Marão Becil, portador da Carteira de Identidade RG nº 9ºR/1.191.394-SC, inscrito no CPF sob nº 104 816 219-20, e sua mulher **VIRGINIA FERNANDES MARON**, que também assina Virginia Fernandes Marão Becil, portadora da Carteira de Identidade RG nº

segue no verso



Valida aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

onr
.onr

continuação

188R/1.451.096-SC, inscrita no CPF sob nº 419 767 469-49, brasileiros, comerciantes aposentados, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Argemiro Borges, nº 115, na cidade de Major Vieira, desta comarca, possuem o direito de "USUFRUTO" sobre o imóvel, e do imóvel da presente matrícula a área de 20% encontra-se vinculada ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis "IBAMA". O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 05 de abril de 2005. Silvam Oficial do Registro.

R.2-29.823- (Protocolo Livro 1-D, nº 73.038 – 05/04/2005) – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 167/169, livro 058, pela Tabeliã Substituta Jucélia Lucachinski Souza, de Major Vieira, desta comarca, em data de 22 de março de 2005, os proprietários MARCELO MARON BORGES e CRISTIANO MARON BORGES, já qualificados, venderam o imóvel da presente matrícula para AMERICO YOSHIO NAGANO, portador da Carteira de Identidade RG nº 9aC/1.792.909-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 000.634.259-04, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, residente e domiciliado à Rua Barão do Rio Branco, nº 1.665, nesta cidade, e YOSHIHARU NAGANO, portador da Carteira de Identidade RG nº 439.647-SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 005.589.829-72, agricultor, casado pelo regime da Comunhão de Bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com ETSUKO NAGANO, portadora da Carteira de Identidade RG nº 673.076/SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 015.565.739-95, do lar, brasileiros, residentes e domiciliado à Rua Barão do Rio Branco, nº 1.665, nesta cidade. Valor:- R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Condições: continua em vigor o vínculo ao IBAMA constante da AV.1-29.823. Foram apresentadas as certidões exigidas por lei. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 05 de abril de 2005. Silvam Oficial do Registro.

Emolumentos:- R\$ 162,46

AV.3-29.823- (Protocolo Livro 1-D, nº 73.038 – 05/04/2005) – Pela escritura acima registrada, os usufrutuários Sr. MIGUEL MARON BECIL, que também assina Miguel Marão Becil, e sua mulher VIRGINIA FERNANDES MARON, que também assina Virginia Fernandes Marão Becil, já qualificados, "renunciaram" ao usufruto a que tinham direito, ficando desta forma o imóvel livre daquele ônus. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 05 de abril de 2005. Silvam Oficial do Registro. Emolumentos:- R\$ 50,70

R.4-29.823 - (Protocolo nº. 96.484 – 20-07-2011) – Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Fidejussória e Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, lavrada às fls. 053/058, livro 399, pela Tabeliã Substituta Maria Jussimara Metzger Lecin, do 1º Tabelionato desta comarca, em data de 22 de junho de 2011, tendo como Outorgante Devedora – **UNAGRO INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.415.880/0001-83, inscrita na JUCESC – Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº. 42204424873, em sessão de 18/12/2009 e 1ª e última Alteração Contratual registrada sob nº. 20100106595 em sessão de 14/01/2010, com sede à Rua Paul Harris, nº. 620, centro, nesta cidade, representada por seus sócios AMÉRICO YOSHIO NAGANO, já qualificado; NILSON CRISTÓVÃO NOGATH, C.I. RG nº. 228R-4.073.370/SSP/SC, CPF/MF nº. 006.435.749-05, residente na Rua Antonio Liller, nº. 166, Bairro Alto das Palmeiras, nesta cidade, e RICARDO RÉGIS TEODOROVITZ JANTSCH, C.I. RG nº. 1.793.899-SSP/SC, CPF nº. 622.240.189-91, residente na Rua José Samuel Schmidt, nº. 231, Bairro Alto da Tijuca, nesta cidade, ambos brasileiros, casados, empresários; como

segue



Valida aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

Matrícula nº
29.823

Ficha
02

Rubrica
409

continuação

Outorgada Credora Fiduciária - BASF/SC, pessoa jurídica de direto privado, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.600, andares 8º ao 14º, Bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.539.407/0001-18, representada por seu procurador AGUINALDO ANTÔNIO TEIXEIRA DA COSTA, C.I. RG nº. 3.939.072-8/SSP/SP, CPF/MF nº. 530.713.449-53, brasileiro, casado, administrador, com endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria de Lima, nº. 3.600, Bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; como Outorgantes Fiduciantes - AMÉRICO YOSHIO NAGANO; YOSHIHARU NAGANO e sua mulher ETSUKO NAGANO, todos já qualificados, e também como Intervenientes Garantidores Fiduciários - NILSON CRISTÓVÃO NOGATH, já qualificado, e sua esposa MARIA MARILDA FUCK NOGATH, C.I. RG nº. 3.525.808/SESP/SC, CPF/MF nº. 003.416.439-12, vendedora, brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, em data de 31.08.2001, residentes à Rua Antonio Liller, nº 166, Bairro Alto das Palmeiras, nesta cidade, e RICARDO RÉGIS TEODOROVITZ JANTSCH, já qualificado, e sua esposa VERA ADRIANE DE FRANÇA JANTSCH, C.I. RG nº. 1.453.978/SESP/SC, CPF/MF nº. 622.228.809-04, administradora de empresa, brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, em data de 10.07.2009, residentes na Rua José Samuel Schmidt, nº. 231, Bairro Alto da Tijuca, nesta cidade, que por este instrumento a Credora Fiduciária concede à Outorgante Devedora, retroativa à data de 20/02/2011, um crédito rotativo até o limite de **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais), com a finalidade de viabilizar as operações para aquisição de produtos químicos de fabricação, distribuição e/ou comercialização da Credora Fiduciária. Farão prova da utilização do crédito rotativo, pela outorgante devedora e determinarão o montante garantido pelas garantias fidejussórias e alienação fiduciária, a aquisição de produtos químicos da credora fiduciária, retroativa à data mencionada na cláusula primeira, que se acham representadas pelas notas fiscais, faturas e respectivas duplicatas mercantis correspondentes a cada uma das compras por ela efetuada, bem como por quaisquer outros documentos de praxe mercantil e contratual que representem novações, assunções, e confissões de dívida, documentos que representam a obrigação de entrega de mercadoria através de Cédulas de Produto Rural - CPR, emitidas nos termos da Lei nº. 8.929/1994 e das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPF-F, instituídas pela Lei nº. 10.200/2001, e/ou por outras formas contratuais celebradas entre as partes e/ou instituições financeiras, como por exemplo, contratos de venda e/ou refinanciamentos. O crédito ora concedido à devedora deverá ser utilizado rotativamente, porém, a critério e mediante prévia análise da credora fiduciária, obedecendo a sua linha de crédito, até o limite estabelecido, não tendo a devedora ingerência e/ou decisão sobre os critérios adotados pela credora fiduciária, e como garantia da liquidação de quaisquer débitos constituidos pela outorgante devedora a partir de 20/02/2011, relativos à linha de crédito em questão ou outras avenças resultantes de operações mercantis os outorgantes fiduciantes dão à CREDORA FIDUCIÁRIA, sem concorrência de terceiros, o imóvel da presente matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Prazo:- As partes ajustam de comum acordo que o prazo de duração da presente escritura será de 24 (vinte e quatro), meses, prorrogando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos, desde que assim elas desejem ou enquanto restarem débitos vencidos e vincendos não pagos da outorgante devedora. Valor da garantia:- R\$ 110.000,00 (cento e

segue



Valida aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

continuação.
dez mil reais), e com todas as demais condições constantes da presente escritura, e continua em vigor o vínculo ao IBAMA constante da AV.1-29.823. Consta do Termo que foram apresentadas as certidões exigidas por Lei. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 12 de agosto de 2011. Emolumentos R\$ 868,00. Selo de fiscalização: CLJ79653-KL49. Yoshimaro Oficial Substituto.

AV.5-29.823 - (Protocolo nº. 99.472 - 20-03-2012) - Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Re-Ratificação à escritura registrada sob nº. 4-29.823, lavrada às fls. 101/103, livro 408, pela Tabelião Substituta Maria Jussimara Metzger Lecin, do 1º Tabelionato desta comarca, em data de 28 de fevereiro de 2012, para constar que "AMÉRICO YOSHIO NAGANO", antes qualificado, assinou aquela escritura também na qualidade de "FIADOR". O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 20 de março de 2012. Emolumento R\$ 71,30. Selo de fiscalização: CPW43821-9C0E. Yoshimaro - Oficial Substituto.

AV.6-29.823 - Protocolo nº. 136.645 - 22/05/2019 - (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Procede-se a esta averbação para constar que fica totalmente cancelada e sem efeito algum a alienação fiduciária constante do R.4-29.823, à vista da quitação plena e geral passada pela credora, por instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2019, e arquivado nesta Serventia, ficando desta forma o presente imóvel livre daquele ônus. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas, 07 de junho de 2019. Emolumentos: Averbação sem valor R\$ 109,05 + ISS R\$ 2,18 + Selo de fiscalização: FMO12489-U0IS R\$ 1,95 = Total: R\$ 113,18. Zenita - Zenita Wolchikoski Zucco - Oficial Substituto.

AV.7-29.823 - Protocolo nº. 137.713 - 07/11/2019 - (DIVÓRCIO) - Procede-se a esta averbação nos termos da escritura a seguir registrada, e conforme averbação às margens da certidão de Casamento - Matrícula nº. 108886 01 55 2003 2 00019 089 0005636 59, do Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas desta cidade de Canoinhas/SC, datada de 21/11/2019, para constar que a separação judicial do proprietário "AMÉRICO YOSHIO NAGANO", já qualificado, foi convertida em "DIVÓRCIO", conforme Mandado Judicial em Divórcio (consensual), expedido com base em Sentença prolatada pelo MM. Juiz Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca de Canoinhas/SC, Dr. Frederico Andrade Siegel, em 01/09/2009, com transito em julgado em 29/09/2009, nos Autos nº. 015.08.006326-2, passando assim o estado civil do mesmo a ser "DIVORCIADO". O referido é verdade e dou fé. Canoinhas-SC, 26 de novembro de 2019. Emolumentos: Averbação sem valor R\$ 109,05 + ISS R\$ 2,18 + Selo de fiscalização: FQZ21703-IYRN R\$ 113,18. Ana Lourena Ana Lourena Olescovicz Damaso-Oficial Interina.

AV.8-29.823 - Protocolo nº. 137.713 - 07/11/2019 - (INCRA - NIRF - CAR) - Procede-se a esta averbação nos termos da escritura a seguir registrada, para constar o imóvel da presente matrícula atualmente encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária "INCRA", sob nº. 950.149.200.980-8, com a área total de 3,0000 ha., nº. de módulos fiscais 0,1875, e fração mínima de parcelamento - FMP - 3,0000 ha., conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Emissão Exercício 2018, e na Secretaria da Receita Federal - NIRF nº. 7.846.717-9. Foi apresentado o Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR: SC-4210308-1DAE.763E.AEF5.4F14.8EEF.E060.DAA6.B585, emitido em 11/09/2019. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas-SC, 26 de setembro de 2019. Emolumentos: Averbação sem valor R\$ 109,05 + ISS R\$ 2,18 + Selo de fiscalização: FQZ21705-4241 R\$ 1,95 = Total R\$ 113,18. Ana Lourena Ana Lourena Olescovicz Damaso-Oficial Interina.

segue



Valide aqui
este documento

ÓFFICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

Matrícula nº
29.823

Ficha
03

Rubrica
94

ficha continuação

R.9-29.823 - Protocolo nº. 137.713 - 07/11/2019 - (HIPOTECA) - Nos termos da Escritura Pública de Concessão de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada às 015/019, Livro 031, pelo Tabelião Gilson João Cabral, do Distrito de Poço Preto, município de Irineópolis, comarca de Porto União/SC, em data de 10 de setembro de 2019, tendo de um lado como CREDORA - "TONI CEREALISTA LTDA", pessoa jurídica de direito privado, CNPJ sob nº. 01.591.198/0003-50, com endereço na rua Bento Munhoz da Rocha Neto, nº 1010, Bairro São Bernardo, no município de União da Vitória-PR, neste ato representada por seu procurador, ADILSON ORESTES RUCKL, brasileiro, casado, tecnólogo em processos gerais, C.I. RG nº. 18ºR-2.318.689-SC, CPF/MF nº. 733.066.149-04, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº. 1.348, Bairro Nossa Senhora do Rocio, município de União da Vitória/PR., e de outro lado como DEVEDOR -"AMERICO YOSHIO NAGANO", brasileiro, divorciado, agricultor, C.I. RG nº. 9ºC-1.792.909-SSP/SC, CPF/MF nº. 000.634.259-04, residente e domiciliado na Rua Deodato de Lima, nº 375, Alto das Palmeiras, nesta cidade de Canoinhas/SC. A CREDORA concede ao DEVEDOR, e este aceita um crédito rotativo até o valor máximo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), crédito esse que se destina à aquisição pelo DEVEDOR de bens e produtos comercializados no mercado pela CREDORA, até o limite descrito. O presente instrumento não garante qualquer tipo de obrigatoriedade de venda de bens e produtos comercializados pela CREDORA ao DEVEDOR, podendo a CREDORA, a seu exclusivo critério, e mesmo que não ultrapassando o limite retro estabelecido, recusar-se a efetuar qualquer tipo de venda de bens e produtos ao DEVEDOR. O presente instrumento terá vigência pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de sua assinatura, ou seja, seu prazo final será 10 de setembro (09) de 2024, obrigando-se o DEVEDOR a pagar todos os valores apresentados através de faturas, notas fiscais e duplicatas, compreendidos o principal, reajustes monetários, juros, outros acessórios e quaisquer despesas, independente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos exatos vencimentos constantes nos respectivos instrumentos. O presente instrumento poderá ser prorrogado pelas partes através de assinatura de termo aditivo, permanecendo em vigor as demais cláusulas e condições pactuadas. O presente instrumento poderá ser rescindido pela CREDORA, a qualquer momento, independentemente de aviso prévio, assim, sem prejuízo da possibilidade de cobrança dos valores não pagos pelo DEVEDOR. Garantia: Que para segurança e garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, o DEVEDOR dá à CREDORA, em HIPOTECA ESPECIAL EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, do imóvel da presente matrícula, a área de 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), à ele pertencente. Avaliação da garantia: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), para fins do artigo 1.484 do CCB. Obs: Compareceram e assinaram a presente escritura na qualidade de Condôminos Anuentes - "YOSHIHARU NAGANO", agricultor aposentado, CPF/MF nº. 005.589.829-72, C.I. RG nº. 439.647-SSP/PR., e sua mulher "ETSUKO NAGANO", do lar, CPF/MF nº. 015.565.739-95, C.I. RG nº. 673.076-SESDCP/SC., casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, em data de 20/11/1971, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Barão do Rio Branco, 1665, centro, Canoinhas/SC. Condições: Ficam fazendo parte integrante do presente registro todas as demais cláusulas e condições da referida escritura. Consta do termo que foram apresentadas todas as certidões exigidas por lei. O referido é verdade e dou fé. Canoinhas-SC, 26 de novembro de 2019. Emolumentos: Registro com valor R\$ 1.420,00 + ISS - R\$ 28,40 + Selo de fiscalização: FQZ21706-1R0WR\$ 1,95 = Total R\$ 1.450,00. 94 Ana Lourena Olescovicz Damaso-Oficial Interina.



Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANOINHAS/SC

Brenno Birckholz da Silva - Oficial Titular

Rua Senador Felipe Schmidt, nº 70, Centro, CEP 89460-050, Canoinhas/SC

Telefone: (47) 3460-0777

E-mail: contatoricanoinhas@gmail.com

Site: ricanoinhas.com.br

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE2222-57FEP-5AQSN-NJLMK>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula nº: 29.823 (até R/Av-9)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Canoinhas, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Canoinhas/SC, 22 de janeiro de 2026.

Documento assinado eletronicamente por
Roger Ribeiro Vicznevski - Auxiliar

Roger Ribeiro Vicznevski - Auxiliar

Emolumentos: R\$ Isento

Total: R\$ 0,00



Validade: 30 dias - Pedido nº 183.813, 22/01/2026 às 13:51:06.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por ROGER RIBEIRO VICZNEVSKI (120.641.479-00)

PARECER DE AVALIAÇÃO

CM 08/26



ATENDENDO, a solicitação verbal de:

ATENDENDO, a solicitação de: **Prefeitura Municipal de Major**

Vieira,

**CNPJ:83.102.392-0001/27 Travessa Otacílio Florentino de Souza,
210 – CEP: 89.480-000 – Major Vieira - SC Telefone. (47) 3655-1111**

PROCEDO,

neste parecer de avaliação, desenvolvido com maior imparcialidade possível, com o objetivo final de obter o justo valor do bem, considerando as características gerais do imóvel a seguir parcialmente descrito, para fins de comprovação do valor de mercado.

O BEM IMÓVEL AVALIADO

- **ENDEREÇO:** Estrada Municipal, “COLONIA VIERA”, Município de Major Vieira – SC.
- **IMÓVEL:** Terreno rural, com área total de 30.000,00m², situado no lugar denominado ““COLONIA VIERA”, Município de Major Vieira.
- **MATRÍCULA:** 29 823
- **CONVERSÃO TÉCNICA DA ÁREA AVALIADA:** 3 ha

Anexos (fontes / links dos anúncios consultados)

Coleta de dados:

- <https://www.infoagro.sc.gov.br/precos/precos-pc/terra-agricolas/>
Tabela EPAGRI preço de terra agrícolas no Município de Major Viera

Acesso em 22 de janeiro de 2026.

- GM Imóveis – Terreno amplo em Major Vieira

Anúncio de grande área urbana/rural disponível, indicando preços de terrenos consideráveis no município.

⇒ <https://gmimoveissbs.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-pulador-em-major-vieira-sc/2935>

- Dalbo Imóveis – Casa em Major Vieira com terreno de ~500 m²

Casa residencial com preço histórico de mercado, útil para calibrar valor unitário por área construída e terreno.

⇒ <https://dalboimoveis.com.br/imovel/casa-alvenaria-major-vieira-sc>

- Grupo Esmeralda – imóveis e terrenos na cidade

Listagem de terrenos e imóveis com diversos valores, incluindo terrenos de ~R\$ 350.000,00 no mercado local.

⇒ <https://www.grupoesmeraldaimobiliaria.com.br/imoveis-major-vieira-sc-pagina-51>

- Buenos Imóveis – Terreno urbano em Major Vieira (~6.244 m²)

Exemplo de oferta de terreno urbano com área expressiva e preço divulgado.

⇒ <https://buenosimoveis.com.br/venda?filtro=Lotes+e+Terrenos>

- Leilão Ninja – grande terreno rural com leilão em Major Vieira

Referência de área extensa em leilão, com preço orientativo e implicações de deságio.

☞ <https://leilaoninja.com/imovel/terreno-rural-em-major-vieira-sc-com-169400m2>

Fonte	Tipo do Imóvel	Localização	Área (m ²)	Valor (R\$)
GM Imóveis	Terreno amplo	Pulador – Major Vieira	180.000	R\$ 1.450.000
Dalbo Imóveis	Casa + terreno	Rua Victor Fernandes de Souza – Major Vieira	150 m ² + 500 m ²	R\$ 120.000
Grupo Esmeralda	Terreno	Major Vieira	--	R\$ 350.000
Buenos Imóveis	Terreno urbano	Major Vieira	6.244 m ²	R\$ 65.000
Leilão Ninja	Terreno rural	Major Vieira	169.400 m ²	R\$ ~1.000.000 (estimado)

CONSIDERAÇÕES GERAIS ✓

Os parâmetros para elaboração da avaliação foram colhidos do cadastro geral de imóveis a disposição em carteira própria, prevalecendo comparação com imóveis semelhantes, considerando todos os fatores que geraram o preço final sugerido, tais como

✓ competência de UT do plano diretor municipal

✓ região

✓ localização

✓ posição solar

✓ edificações existentes

E ainda, as que circundam o imóvel,

✓ estado de conservação

✓ comércio próximo

✓ postos de saúde e serviços

✓ redes de eletrificação

✓ postos de abastecimento de combustível

✓ transporte coletivo

✓ acessibilidade

✓ hidráulica

✓ telefonia

✓ escolas

✓ farmácias

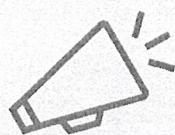
✓ internet;

✓ acessos

Além dos critérios que seguem:

- Pesquisa e comparação com as últimas transações de imóveis com aspectos que de alguma forma se assemelham com o modelo ou que se encontram a venda nas proximidades, bem como, o banco de dados em carteira própria;

- b) Informações verbais colhidas nas proximidades de imóveis que estão ou foram oferecidos à venda;
- c) Foram considerados os títulos de propriedade e áreas edificadas como certas e não foram colhidas informações junto ao Registro de Imóveis ou outros órgãos. Isto é, **NÃO FOI**:



Efetuada nenhuma comparação, investigação ou perícia no que toca a defeitos, vícios no imóvel, como superposição de divisas e/ou regularizações ou averbações.

Exigida cópia de matrícula, certidões negativas municipais, de ônus ou de ações, não sendo assumida por este avaliador qualquer responsabilidade técnica sobre a matéria legal que não estejam previstas e regulamentados;

NÍVEL, RIGOR E VALIDADE

Esta avaliação foi realizada pelo nível de rigor expedito e o método de avaliação aplicado foi o **COMPARATIVO**, corrigido com análise técnica baseada na **tabela EPAGRI** que estima a valorização da região que reflete atualização de mercado e critério oficial atual e métricas como utilização do solo, topografia, presença de mata nativa imóveis disponíveis a venda com características semelhantes na região. A validade desta avaliação é pelo prazo de 90 (noventa) dias.

CONCLUSÃO DO PREÇO

O PREÇO sugerido para venda do imóvel acima parcialmente descrito caracterizado esta expresso abaixo:

VALOR
R\$ 700.000,00
(setecentos mil reais)

LGPD E PROTEÇÃO DE DADOS

IMOBILIÁRIA

Por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Contrato em conformidade com a **Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais (LGPD)** e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados dos clientes, o que inclui os dados dos clientes desta. No manuseio dos dados a **IMOBILIÁRIA** deverá:

- a) Tratar os dados** pessoais a que tiver acesso conforme as determinações contidas na Lei;
- b) Manter e utilizar** medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda accidental ou indevida.
- c) Garantir**, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos,

sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob sua responsabilidade manterão a confidencialidade e não utilizarão para outros fins.

Parágrafo 1º - Em cumprimento à **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD** – (Lei nº 13.709/2018), A **IMOBILIÁRIA**, se obriga a respeitar a privacidade do **SOLICITANTE**, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos pelo mesmo em função deste contrato, salvo os casos em que seja obrigado, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros.

Parágrafo 2º: A **IMOBILIÁRIA** realizará o tratamento de dados pessoais do solicitante com a finalidade da análise quanto a precificação.

Canoinhas, 22 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 CAROLINE BATISTA MOREIRA DOS ANJOS
Data: 22/01/2026 12:24:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Caroline Moreira
Gestora de imóveis
CRECI/SC: 54996-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO

A pedido da parte interessada, procedemos a avaliação do imóvel, que será para efeito de atualização ou transação, a saber:

Os avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida nesta avaliação, e tampouco dele auferem qualquer vantagem.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressam no presente trabalho, são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Para determinar o Valor de Mercado do Imóvel avaliado, foi adotado o Método Técnico Comparativo, definido pelo **NBR – 8799/85 da Associação Brasileira de Normas Técnicas: como: "aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes construídas, é através de comparação de dados do mercado, relativo a outras de características semelhantes ou similares".**

I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno rural, localizado dentro do perímetro urbano, com a área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), situado no lugar denominado Colônia Vieira, distrito da sede do Município de Major Vieira, Comarca de Canoinhas, demarcado dentro das seguintes confrontações: A poligonal teve início no marco P.P., cravado à margem da Rua Otávio Tabalipa e Adir Francisco Veiga, deste segue por cerca com o azimute de 122°33'04" e a distância de 121,16 metros, até o marco 01; deste segue por cerca, confrontando com Adir Francisco Veiga, com o azimute de 208°39'04" e a distância de 29,19 metros até o marco 02; deste segue por cerca, com o azimute de 127°13'19" e a distância de 75,82 metros até o marco 03; deste segue por linha seca, confrontando com Cristiano Maron Borges e Maria da Aparecida Maron Gmach, com o azimute de 212°02'39" e a distância de 126,97 metros até o marco 04; deste segue por cerca, confrontando com a Rua Vitor Fernandes de Souza, com o azimute de 301°46'42" e a distância de 198,39 metros até o marco 05; deste segue por cerca, confrontando com terras da Agro Comercial Nagano Ltda, com o azimute de 32°02'39" e a distância de 164,94 metros, até o marco P.P., onde teve início essa descrição, confrontando com a Rua Otávio Tabalipa, fechando assim a poligonal com 716,97 metros de perímetro. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Canoinhas/SC, na **matrícula nº 29.823**.

- VALOR AVALIADO DO IMÓVEL: R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

Major Vieira, 30 de janeiro de 2026.

SIMAO GUIMARAES Assinado de forma digital por
JUNIOR:041707279 SIMAO GUIMARAES
16 JUNIOR:04170727916
Dados: 2026.01.30 10:51:38
-03'00'

SIMÃO GUIMARÃES JUNIOR
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SC 42008F
CNAI: 034918

(47) 99916 9300
(47) 3655 1296
Rua. Vitor Fernandes de Souza
1297 - Centro, Major Vieira
guimaraesjrimoveis.com.br
contato@guimaraesjrimoveis.com.br

SIMÃO GUIMARÃES JR
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 42008 CNAI: 034918

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avaliadora: Ana Carla Rocha Vailate – CRECI/SC 39971-F

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel descrito, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme práticas adotadas na avaliação imobiliária.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial localizado na localidade de Colônia Vieira, área rural da Cidade de Major Vieira/SC, acesso por estrada de chão.

Matrícula: 29.823

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel rural de 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Mercado, que consiste na análise de imóveis similares recentemente ofertados ou transacionados na mesma região, considerando localização, área, utilização, estado de conservação e características do terreno.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Após a análise comparativa e ponderação das características do imóvel avaliado, especialmente a ampla área de terreno e a localização em relação a distância da área urbana, estima-se o seguinte valor de mercado:

Valor de Mercado Estimado: R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

6. CONCLUSÃO

O valor apresentado reflete o preço provável pelo qual o imóvel seria negociado à vista, na data base desta avaliação, em condições normais de mercado.

Canoinhas/SC, 22 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 ANA CARLA ROCHA VAILATE
Data: 22/01/2026 14:04:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ana Carla Rocha Vailate

CRECI/SC 39971-F