

CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

AO SENHOR

LUIZ ANTÔNIO DE SABOYA

Endereço: Rua Doutor Artur Jorge, 224, apto. 604, Campo Grande/MS;

Endereço: Rua 7 de Setembro, 363, Centro, Corumbá/MS;

Endereço: Rua Barão de Jaguaripe, 112, Apartamento 201, Bairro Ipanema, Rio de Janeiro/RJ

Senhor Notificante,

SÍNTESE

1. Face à Notificação Extrajudicial recebida pelos proprietários da Fazenda Maravilha, Senhor **EDSON GIROTO, JOÃO AFIF JORGE E MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA DORNELAS**, é imprescindível a presente Contranotificação Extrajudicial, diante da legalidade e transparência dos atos praticados, e para esclarecimentos de pontos levantados, que não condizem com a atual realidade.
2. Na Notificação Extrajudicial encaminhada aos Contranotificantes, Vossa Senhoria alega a ausência de averbação da Escritura Pública de Compra e Venda de 26/09/2013, junto ao registro da Matrícula 30.149 no CRI de Corumbá/MS.
3. Alega ainda, a inadimplência no pagamento do ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, referente aos anos de 2013 a 2021.

DA CONTRANOTIFICAÇÃO – REGISTRO E AVERBAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

1. De fato, a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM O VÍNCULO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA Lavrada no dia 26/09/2013, no Livro 000372 Folhas 000019, no Cartório do 8º Tabelionato de Notas da comarca de Campo Grande/MS, não foi registrada e averbada na Matrícula 30.149, no Livro de N° 2, do Serviço Registral Imobiliário no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Corumbá – 1º Ofício, não por displicência dos Compradores e nem por negligência no cumprimento de suas obrigações, mas sim, não houve de fato a consumação do registro e averbação, por

circunstâncias alheias as vontades dos Compradores, equiparando-se a caso fortuito e motivo de força maior.

2. A Escritura supracitada, consolidou a intenção de Compra e Venda da Propriedade Rural Fazenda Maravilha, situada no Município de Corumbá/MS, e ainda constou valores e parcelamento do saldo remanescente de pagamento, que foi da seguinte forma: Entrada no ato da assinatura, ou seja 26/09/2013, saldo restante em 04 (quatro) parcelas anuais, sendo a 1ª para o dia 20/01/2014, a 2ª para o dia 20/01/2015, 3ª no dia 20/01/2016 e a última para o dia 20/01/2017, as quais foram devidamente quitadas.
3. Diante da Cláusula Resolutiva imposta na Escritura Pública de Compra e Venda, os compradores aguardaram, conforme combinado, a devida quitação do saldo devedor (20/01/2017), para somente após, efetivar o registro e averbação junto à Matrícula do Imóvel objeto da citada Escritura.
4. Ocorre que, no dia 04/10/2016, portanto há pouco mais de três meses antes da quitação, os Compradores foram surpreendidos com a Averbação 02.30149 – Protocolo 96.930, do qual decretou a INDISPONIBILIDADE da Fazenda Maravilha, em Cumprimento a determinação judicial contida no Ofício 0346/2016-SV03, expedida pela 3ª Vara Federal Criminal de Campo Grande/MS, de 26/09/2016, nos Autos N° 0008063-75.2016.4.03.6000 (Sequestro) Dentro das Medidas Assecuratórias N° 0004008-81.2016.4..03.6000, fez então tal averbação e constou (e consta até a data atual) que foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula 30.149 – Fazenda Maravilha e assim está escrito “Assim sendo, todo e qualquer ato dirigido a transferência ou oneração do bem retratado na presente encontra-se suspenso, até segunda ordem judicial” (Sic.).
5. Veja-se, portanto, que tal decisão que decretou a INDISPONIBILIDADE, suspendeu toda e qualquer movimentação da Matrícula 30.149, no que tange a transferência do imóvel.
6. Assim, por caso fortuito, inesperado e alheios a vontade dos Compradores, estes não puderam, e ainda não podem, efetivar o registro e averbação da Escritura Pública de Compra e Venda.
7. Informa ainda, à título de conhecimento, que tal decisão Judicial, padece de vício, pois foi exarada por um Magistrado considerado Suspeito pelo Egrégio Tribunal Regional Federal da 3ª Região, que o afastou de todas as ações penais referente a um dos Compradores e ainda anulou todos os atos praticados contra todos os Compradores, portanto decisão nula de pleno direito.



8. Assim, como se trata de decisão recente, e que ainda possui a tramitação necessária para a regularização dos incidentes, como no presente caso, tão logo quando for definitivo e outro Magistrado levantar o Sequestro imposto, os Compradores darão sequência a formalização do ato de registro e averbação junto à Matrícula do Imóvel.
9. Destarte, que tal situação não trouxe qualquer prejuízo aos Vendedores, já que os Compradores assumiram, desde a tomada de posse da propriedade rural, toda e qualquer onerosidade sobre o Imóvel supracitado, e portanto, reforça-se que, assim que solucionada as questões levantadas, será de pronto averbado a Escritura Pública de Compra e Venda.

DA CONTRANOTIFICAÇÃO – SOBRE OS ITR’S – IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

1. Quanto a alegada inadimplência do ITR, os contranotificantes acreditam se tratar de algum equívoco, já que a Fazenda Maravilha está registrada no CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, sob o N° 907.030.005.592-4, em nome dos titulares, ora contra notificantes, conforme anexo e tela abaixo.



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2021**

2ª VIA - PÁG. 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL					
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 907.030.005.592-4	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA MARAVILHA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 22/11/2021		ÁREA CERTIFICADA 0,0000
ÁREA TOTAL (ha) 4.581,4600	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Produtiva		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CORUMBÁ		UF MS
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL RODOVIA 158 KM VIA AEREA SUDESTE NHECOLANDIA			MÓDULO FISCAL (ha) 110,0000		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 3,00
MÓDULO RURAL (ha) 60,0015	Nº MÓDULOS RURAIS 44,22	Nº MÓDULOS FISCAIS 41,6496			
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)					
REGISTRADA 0,0000	POSSE A JUSTO TÍTULO 4.581,4600	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -		
DADOS DO DECLARANTE					
NOME MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS				CPF/CNPJ 710.114.041-68	
NACIONALIDADE BRASILEIRA				TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 3	
DADOS DOS TITULARES					
CPF/CNPJ 710.114.041-68	NOME MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Comum		DETEREÇÃO (%) 33,34	
015.143.168-03	Edson Giroto	Proprietário Ou Posseiro Comum		33,33	
176.444.101-04	JOAO AFIF JORGE	Proprietário Ou Posseiro Comum		33,33	

2. E ainda, sobre o referido imóvel, consta o Cadastro do Imóvel na Receita Federal do Brasil, sob o n° do NIRF – 5.008.528-0, que também segue anexo e abaixo, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, com vencimento em 15/05/2022.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 5.008.528-0
Nome do Imóvel: FAZENDA MARAVILHA


Município: CORUMBA
Área total (em hectares): 4.581,4

UF: MS

Contribuinte: MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS
CPF: 710.114.041-68

3. Sendo assim, diante da ausência de débitos junto ao ITR, possivelmente ocorreu certo engano na Notificação quanto a este item específico. Com as informações aqui apresentadas, acredita-se portanto, ter esclarecido totalmente a questão ora levantada.
4. Portanto, nos termos desta Contranscrição, fica Vossa Senhoria ciente de tudo o aqui exposto, resguardado por óbvio os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, os quais prontamente, desde já, nos colocamos a inteira disposição para esclarece-los, bem como para auxiliá-lo no que for necessário para a perfeita finalização da relação comercial existente.

Campo Grande - MS, 31 de janeiro de 2021.



Eres Figueira da Silva Junior
Advogado - OAB/MS 19.929



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2021

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

CODIGO DO IMÓVEL RURAL 907.030.005.592-4	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA MARAVILHA		
ÁREA TOTAL (ha) 4.581,4600	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Produtiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 22/11/2021	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL RODOVIA 158 KM VIA AEREA SUDESTE NHECOLANDIA		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CORUMBA	UF MS
MÓDULO RURAL (ha) 60,0015	Nº MÓDULOS RURAIS 44,22	MÓDULO FISCAL (ha) 110,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 41,6496
		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 3,00	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA 0,0000	POSSE A JUSTO TÍTULO 4.581,4600	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -

DADOS DO DECLARANTE

NOME MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS		CPF/CNPJ 710.114.041-68
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 3	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
710.114.041-68	MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS	Proprietario Ou Possesoio Comum	33,34
015.143.168-03	Edson Giroto	Proprietario Ou Possesoio Comum	33,33
176.444.101-04	JOAO AFIF JORGE	Proprietario Ou Possesoio Comum	33,33

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/07/2021	NUMERO DO CCIR 43399297212	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 24/11/2021	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 110,08	VALOR COBRADO 110,08	MULTA 22,02	JUROS 3,30	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	---------------------------------------	-------------------------	----------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESEMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/86.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC., OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECETIVO DO ARTIGO 3º DA LEI 5.889/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/85 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.529/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.889/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/60, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS, OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
12360.11370.12692.02338



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 5.008.528-0
Nome do Imóvel: FAZENDA MARAVILHA

Município: CORUMBA
Área total (em hectares): 4.581,4

UF: MS

Contribuinte: MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA D ORNELLAS
CPF: 710.114.041-68

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:37:59 do dia 16/11/2021 <hora e data de Brasília>.

Válida até 15/05/2022.

Código de controle da certidão: **C366.5F53.0E43.1A18**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.