

CNM: 112532.2.0038412-24

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
RIO CLARO - SP**

MATRÍCULA

38.412

FICHA

01

Livro Nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- Uma área de terras desmembrada da Gleba D da Fazenda Ano Novo, situada no distrito e município de Analandia, desta Comarca de Rio Claro, com área de 245.406,41 m2., ou 24,5406 ha. ou ainda 10,14 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações:-inicia no ponto A que esta demarcado junto a divisa de Alcides Barreto e outros e a propriedade de Sebastião Wasques; dai com RM de 69º31'12" NW e distancia de 32,11 metros alcança o ponto 5; dai com RM 69º10'05" NW e distancia de 16,84 metros alcança o ponto 6; dai com RM 49º03'19" NW e distancia de 87,69 metros alcança o ponto 7; dai com RM 45º04'06" NW e distancia de 43,83 metros alcança o ponto 8; dai com RM 45º37º08" NW e distancia de 121,21 metros alcança o ponto 9; dai com RM 51º33'26" e distancia de 23,32 metros alcança o ponto 10, dai com RM 50º49'35" e distancia de 82,22 metros alcança o ponto 11; dai com RM 51º30'30" NW distancia de 37,35 metros alcança o ponto 12; dai com RM 51º05'18" NW distancia de 77,92 metros alcança o ponto 13; dai com RM 40º44'47" NW distancia de 24,83 metros alcança o ponto 14; dai com RM 69º23'51" SW distancia de 405,52 metros alcança o ponto 15; dai com RM 10º01'52" SE distancia de 118,31 metros alcança o ponto 16; dai com RM 45º41'00" SE distancia de 74,34 metros alcança o ponto 17; dai com RM 72º06'09" SE distancia de 139,15 metros alcança o ponto 18; dai com RM 47º27'30" SE distancia de 143,18 metros alcança o ponto 19; dai com RM 30º59'55" SE distancia de 208,57 metros alcança o ponto B, dai com RM 53º19'55" SE distancia de 471,58 metros alcança o ponto A inicial do poligono, confrontando em sua integridade com o Rio do Roque que serve so no momento como divisa natural, isto é, do ponto 15 ao ponto B, do ponto B ao ponto A confronta com Sebastião Wasques, do ponto A ao ponto 14 com Alcides Barreto e outros, do ponto 14 ao 15 confronta com Valter Pinsdorf e outros, sendo que este imóvel atualmente denomina-se Sitio Solimar. **CADASTRO INCRA Nº 623.024.002.348-0**, área total 31,8; fração min. parc. 2,0; mod. fiscal 18,0, nº de mod. fiscais 1,36.

PROPRIETARIOS:- ALENCAR ROMANELLI, que tambem assina ALENCAR ROMANELLO, agricultor, RG nº 6.644.742-SSP/SP, CIC 603.257.208-00 e sua mulher MARIA APARECIDA PACHI ROMANELLI que tambem assina MARIA APARECIDA PAIX ROMANELLO, do lar, RG nº 34.954.569-8, CIC 197.015.488-84, brasileiros, casados em comunhão de bens ant.lei 6515/77, residentes na Fazenda Barroção em Analandia.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-8.136, de 11/2/80, deste Cartório.

continua no verso

MATRÍCULA

38.412

FICHA

01

VERSO

Rio Claro, 09 de maio de 1.997.

O Escrevente Autorizado _____ (José Américo Valdanha)

O Oficial José Gentil Cibien Filho (José Gentil Cibien Filho)

R.1-38.412. Rio Claro, 09 de maio de 1.997.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura publica lavrada em 17 de março de 1.997 no Cartório de Notas de Analandia livro 50 fls.186vº, os proprietarios acima qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado a **JOÃO TURATI**, comerciante, RG nº 8.812.371-6, casado em comunhão de bens ant.lei 6515/77 com **CLEUZA TÓFOLO TURATI**, do lar, RG nº 5.601.758, CPF comum nº 147.111.688-34, residentes na rua Bernardino de Campos nº 460 em Araras e **SILVIO TURATI**, comerciante, RG nº 3.995.856-5, casado em comunhão de bens ant.lei 6515/77 com **MARIA TEREZINHA DE JESUS BUSO TURATI**, do lar, RG nº 5.944.894, CIC comum nº 147.113.748-91, residentes na avenida Padre Alarico nº 455 em Araras, todos brasileiros, pelo preço de R\$37.500,00, representado por uma Nota Promissoria de nº 01/97, com vencimento para o dia 30/4/97, promissória esta que fica vinculada a presente com a clausula de Pacto Comissório, nos termos do art. 1.163 do Código Civil Brasileiro. Para os efeitos do art. 21 da Lei Federal nº 9393/96, foram apresentados os comprovantes de pagamento do ITR quitados, relativos aos exercicios de 1.992 a 1.996. O Escrevente Autorizado _____ (José Américo Valdanha)

R.2-38.412.- Rio Claro, 10 de janeiro de 2.011.

- PARTILHA/SEPARAÇÃO -

Conforme Carta de Sentença expedida em 04 de abril de 2.007 e aditamento expedido em 09 de setembro de 2.010, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo 1º Ofício Judicial da comarca de Araras/SP, nos autos de SEPARAÇÃO CONSENSUAL (Processo nº 038.01.2005.009037-5/000000-000 - 1020/2005), requerida por **MARIA TEREZINHA DE JESUS BUSO TURATI** (que voltou a usar o nome de solteira, ou seja, **MARIA TEREZINHA DE JESUS BUSO**), brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.944.894-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. nº 220.411.938-59, residente e domiciliada na rua Bernardino de Campos nº 460, Belvedere, em Araras/SP., contra **SILVIO TURATI**, verifica-se que por r. sentença datada de 28 de fevereiro de 2.007, transitada em julgado em 28 de fevereiro de 2.007, foi homologada a separação consensual do casal, sendo que a **fração ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, foi atribuída** exclusivamente em favor do cônjuge varão, **SILVIO TURATI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 3.995.856-5-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. nº 147.113.548-91, residente e

(continua na ficha 02)

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

38.412

FICHA

02

domiciliado na rua Bernardino de Campos nº 460, Belvedere, em Araras/SP. Para os efeitos do artigo 21, da Lei nº 9.393/96, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº ABA5.0029.AA46.C012, expedida aos 23 de setembro de 2010, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor atribuído (50%): R\$18.755,00. (Protocolo nº 126.152).

O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

AV.3-38.412.- Rio Claro, 10 de janeiro de 2011.

- CADASTRO NO INCRA -

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (emissão 2006/2007/2008/2009), emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 623.024.002.348-0, com a denominação de “Sítio Solimar” e a seguinte identificação: Módulo Rural (ha): 0,0000; Nº Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal (ha): 18,0000; Nº Módulos Fiscais: 1,3633; FMP (ha): 2,0000; e, Área Total (ha): 24,54060. (Protocolo nº 126.152).

O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

R.4-38.412.- Rio Claro, 05 de junho de 2012.

- PERMUTA -

Por escritura pública lavrada em 29 de novembro de 2011, no 1º Tabelião de Notas da comarca de Araras/SP (livro nº 702, fls. 195/204), o co-proprietário, **SILVIO TURATI**, brasileiro, empresário, separado judicialmente, portador da Cédula de Identidade RG. nº 3.995.856-5-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. nº 147.113.548-91, residente e domiciliado na rua Bernardino de Campos nº 419, na cidade de Araras/SP, permutou sua fração ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, com **JOÃO TURATI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 8.812.371-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. nº 147.111.688-34 e sua mulher **CLEUZA TOFOLO TURATI**, que também assina e conhecida por **CLEUSA TOFATOLO TURATI**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.601.758-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. nº 273.361.088-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Bernardino de Campos nº 419, na cidade de Araras/SP. *Com a presente aquisição, o imóvel objeto desta matrícula fica pertencendo em sua totalidade aos adquirentes, JOÃO TURATI e sua mulher CLEUZA TOFOLO TURATI, que também assina e conhecida por CLEUSA TOFATOLO TURATI.* Os outros imóveis objetos da permuta encontram-se matriculados sob nºs 7.493, 8.134, 8.135, 8.527, 27.342 e 28.682, deste Cartório. Para os efeitos do artigo 21, da Lei nº 9.393/96, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 4EE4.8BBB.1E44.5FA0, emitida em 30 de maio de 2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.292.544-3. Valor atribuído: R\$19.000,00. (Protocolo nº 138.297).

O Oficial Substituto: _____ (Luis Antonio Paulino).

R.5-38.412.- Rio Claro, 11 de março de 2015.

- PARTILHA/DIVÓRCIO -

Conforme Formal de Partilha expedido aos 06 de setembro de 2013, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araras-SP, nos autos de DIVÓRCIO CONSENSUAL
(continua no verso)

MATRÍCULA

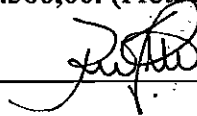
38.412

FICHA

02

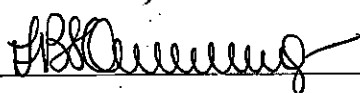
VERSO

(Processo nº 4001954-45.2013.8.26.0038), onde figuram como requerentes **JOÃO TURATI**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº 8.812.371-6-SSP-SP., inscrito no CPF/MF. nº 147.111.688-34, residente e domiciliado na rua Bernardino de Campos nº 419, Jardim Belvedere, em Araras-SP; e **CLEUZA TOFOLO TURATI**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 5.601.758-SSP-SP., inscrita no CPF/MF. nº 273.361.088-06, residente e domiciliada na rua Marechal Deodoro nº 477, centro, em Araras-SP; cujo divórcio foi homologado por r. sentença de 01 de agosto de 2.013, proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Salvatto Whitaker, transitada em julgado ao 01 de agosto de 2.013, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$33.000,00, foi atribuído exclusivamente à divorcianda, que continua a usar o mesmo nome **CLEUZA TOFOLO TURATI**, acima qualificada. Para os efeitos do artigo 21, da Lei nº 9393/96, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com o código nº ACA1.A001.BC14.2D6E, emitida em 28 de janeiro de 2.015, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor Venal: R\$37.500,00. (Protocolo nº 156.222).

A Escrevente Autorizada:  (Raissa Rodrigues Villanova).

AV.6-38.412.- Rio Claro, 17 de fevereiro de 2.017.

Em atendimento ao requerimento datado de Araras-SP., 15 de dezembro de 2.016, é feita a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida em ajuízo, uma **Ação de Cumprimento de Sentença – Liquidação/ Cumprimento/ Execução**, sob processo nº 0007838-94.2011.8.26.0038, distribuída em 07/07/2011, à 1ª Vara Cível da comarca de Araras-SP., figurando como exequente **MARIA TERESINHA DE JESUS BUSO**, RG. nº 5.944.894, CPF/MF nº 220.411.938-59, residente na avenida Osvaldo Menegasso, nº 263, Jardim Terras de Santa Elisa, em Araras-SP., e como executados **ESPÓLIO DE SILVIO TURATI**, representado pelo inventariante Edson Eduardo Turati, brasileiro, divorciado, RG. nº 23.189.958-0, CPF/MF nº 177.741.688-42, residente na rua Bernardino de Campos, nº 383, Jardim Belvedere, em Araras-SP.; **CLEUZA TOLOFO**, CPF/MF nº 273.361.088-06, residente na rua Bernardino de Campos, nº 419, Jardim Belvedere, em Araras-SP.; e, **ESPÓLIO DE JOÃO TURATI**, na pessoa de seus herdeiros, **PAULO FERNANDO TURATI**, RG. nº 23.908.152-3, CPF/MF nº 177.648.968-37, residente na rua Marechal Deodoro, nº 477, Centro, em Araras-SP.; **FÁBIO CÉSAR TURATI**, RG. nº 29.084.327-3, CPF/MF nº 191.720.138-93, residente na rua Benedito Fortunato da Silva, nº 1.906, Parque dos Eucaliptos, em Pirassununga-SP.; e, **MARCELA MARIA TURATI**, RG. nº 33.256.394-7, CPF/MF nº 218.668.448-90, residente na avenida Rubens Franco, nº 193, Q1, Jardim Samantha, em Araras-SP., tendo como valor da causa a quantia de R\$49.772,40, atualizado até 22/11/2016, conforme consta da certidão expedida em 05 de dezembro de 2.016, pelo Cartório da 1ª Vara Cível da comarca de Araras-SP., assinada digitalmente por Marcelo Ferreira dos Santos. (Protocolo nº 168.756).

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

R.7-38.412.- Rio Claro, 21 de novembro de 2.017.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública lavrada aos 26 de outubro de 2.017 no Tabelionato de Notas distrito de Cachoeira de Emas, comarca de Pirassununga-SP (Livro nº 046 – Fls. 169/172), a proprietária, **CLEUZA TOFOLO TURATI**, residente e domiciliada na rua Visconde do Rio Branco, nº 154, Centro, em Araras-SP, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a:
(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

38.412

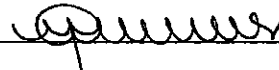
FICHA

03

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

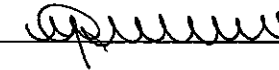
LUCIANA CARMONA, brasileira, solteira, maior, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG. nº 35.496.562-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 396.912.628-27, residente e domiciliada no Sítio São Miguel, em Santa Cruz da Conceição-SP, pelo preço de R\$245.406,00. Para os efeitos do artigo 21, da Lei nº 9393/96, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com o código nº BA09.66FA.35B0.29A6, emitida em 13/11/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. (Protocolo nº 173.035).

A Escrevente Autorizada:  (Jéssica Cristina Moraes).

AV.8-38.412.- Rio Claro, 21 de novembro de 2.017.

- CADASTRO NO INCRA -

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (emissão 2015/2016), o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA, no Código nº 623.024.002.348-0, com a denominação de “SÍTIO SOLIMAR” e os seguintes dados: Módulo Rural (ha.): 8,0198; Nº Mod. Rurais: 3,06; Módulo Fiscal (ha.): 18,0000 ; N.º Mod. Fiscais: 1,3634; FMP (ha.): 2,00; Área Total (ha.): 24,5406. (Protocolo nº 173.035).

A Escrevente Autorizada:  (Jéssica Cristina Moraes).

R.9-38.412.- Rio Claro, 17 de julho de 2.018.

- HIPOTECA CEDULAR -

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89121958-5, datada de Rio Claro (SP), 12 de julho de 2.018, a proprietária, **LUCIANA CARMONA**, residente e domiciliada no bloco 1.022, nº 1.948, Sítio São Miguel, em Santa Cruz da Conceição-SP, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede em Maringá (PR), inscrita no CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, para garantia da dívida no valor de R\$730.916,40 (setecentos e trinta mil, novecentos e dezesseis reais e quarenta centavos), decorrente do crédito destinado à custeio pecuário com vencimento final em 10 de julho de 2.023, pagável na praça de Rio Claro-SP. **Encargos Financeiros:** Sobre o saldo devedor atualizado incidirão juros a taxa de 0,672773% a.m. (correspondente a 8,500000 ao ano), calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros incidirão a variação mensal da TR (Taxa Referencial) do dia de aniversário da assinatura da cédula, ou, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação deste índice, por outro índice ou metodologia que legalmente venha a ser instituído em substituição, ou ainda, outro índice a critério do Banco Cooperativo Sicredi S.A. **Inadimplemento:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento incidirão: a) Encargos na inadimplência: calculados com base na taxa correspondente a remuneração acumulada do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro, apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de juros a taxa de 12,682503% (doze vírgula seiscentos e oitenta e dois mil, quinhentos e três milionésimos por cento) ao ano, correspondente a 1,000000% (um por cento) ao mês, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária; b) Multa: será aplicada multa de 2,000000% (dois por cento) sobre o total do débito apurado, incluído o principal, encargos, reembolsos e outras verbas convencionadas na cédula; c) Despesas de cobrança e honorários advocatícios: no caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida na cédula, além dos encargos remuneratórios e moratórios pactuados na cédula, serão devidos pelo emitente todas as despesas de cobrança da dívida além de honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento) do valor total devido e judiciais de 20% (vinte por cento), também sobre o total da dívida apurada.

(continua no verso)

MATRÍCULA

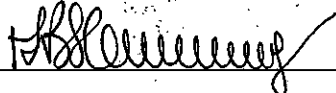
38.412

FICHA

03

VERSO

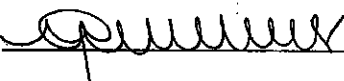
Forma de Pagamento: A dívida será paga em 5 (cinco) parcelas vencíveis respectivamente em: 10/07/2019 (20,00%); 10/07/2020 (25,00%); 10/07/2021 (33,3333%); 10/07/2022 (50,00%); e, 10/07/2023 (100,00%). As demais condições são as constantes da Cédula registrada nesta data sob nº 6.088 do Livro 3-Auxiliar, neste Cartório. (Protocolo nº 177.218).

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

R.10-38.412.- Rio Claro, 01 de outubro de 2.018.

- HIPOTECA CEDULAR -

Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89122963-7, datada de Rio Claro (SP), 27 de setembro de 2.018, a proprietária, **LUCIANA CARMONA**, residente e domiciliada no bloco 1.022, nº 1.948, Sítio São Miguel, em Santa Cruz da Conceição-SP, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede em Maringá (PR), inscrita no CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, para garantia da dívida no valor de R\$447.415,95 (quatrocentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e quinze reais e noventa e cinco centavos), decorrente do crédito destinado à custeio agrícola de da lavoura de cana-de-açúcar, da safra 2.018/2019, com vencimento final em 15 de setembro de 2.020, pagável na praça de Rio Claro-SP. **Encargos Financeiros:** Sobre o saldo devedor atualizado incidirão juros a taxa de 0,646042% a.m. (correspondente a 8,150000 ao ano), calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Sobre o saldo devedor atualizado com os juros citados, apresentado a cada vencimento da obrigação, incidirá a variação mensal da TR (Taxa Referencial) do dia de aniversário da assinatura da cédula, ou, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação deste índice, por outro índice ou metodologia que legalmente venha a ser instituído em substituição, ou ainda, outro índice a critério do Banco Cooperativo Sicredi S.A. O valor da atualização monetária será calculado e capitalizado diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros citados a cima serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. **Inadimplemento:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento incidirão: a) Encargos na inadimplência: calculados com base na taxa correspondente a remuneração acumulada do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro, apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de juros a taxa de 12,682503% (doze vírgula seiscentos e oitenta e dois mil, quinhentos e três milionésimos por cento) ao ano, correspondente a 1,000000% (um por cento) ao mês, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária; b) Multa: será aplicada multa de 2,000000% (dois por cento) sobre o total do débito apurado, incluído o principal, encargos, reembolsos e outras verbas convencionadas na cédula; c) Despesas de cobrança e honorários advocatícios: no caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida na cédula, além dos encargos remuneratórios e moratórios pactuados na cédula, serão devidos pelo emitente todas as despesas de cobrança da dívida além de honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento) do valor total devido e judiciais de 20% (vinte por cento), também sobre o total da dívida apurada. **Forma de Pagamento:** A dívida será paga em uma única parcela vencível em 15/09/2020. As demais condições são as constantes da Cédula registrada nesta data sob nº 6.123 do Livro 3-Auxiliar, neste Cartório. (Protocolo nº 178.692).

A Escrevente Autorizada:  (Jéssica Cristina Moraes).

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

38.412

FICHA

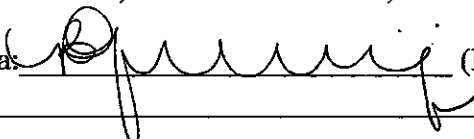
04

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

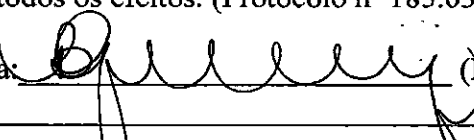
CNS: 11.253-2

R.11-38.412.- Rio Claro, 05 de dezembro de 2.018.**- HIPOTECA CEDULAR -**

Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89123537-8, datada de Rio Claro (SP), 23 de novembro de 2.018, a proprietária, **LUCIANA CARMONA**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede em Maringá (PR), inscrita no CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, para garantia da dívida no valor de R\$144.999,50 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos), decorrente do crédito destinado à custeio pecuário, com vencimento final em 21 de novembro de 2.019, pagável na praça de Rio Claro-SP. **Encargos Financeiros:** Sobre o saldo devedor atualizado incidirão juros a taxa efetiva de 6,000000% a.a. (seis por cento ao ano), calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. **Inadimplemento:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento incidirão: a) encargos na inadimplência – calculados com base na taxa correspondente a remuneração acumulada do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro, apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de juros a taxa de 12,682503% (doze vírgula seiscentos e oitenta e dois mil, quinhentos e três milonésimos por cento) ao ano, correspondente a 1,000000% (um por cento) ao mês, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária; b) multa – será aplicada multa de 2,000000% (dois por cento) sobre o total do débito apurado, incluído o principal, encargos, reembolsos e outras verbas convencionadas; c) despesas de cobrança e honorários advocatícios – no caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida na cédula, além dos encargos remuneratórios e moratórios pactuados na cédula, serão devidos pela emitente todas as despesas de cobrança da dívida além de honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento) do valor total devido e judiciais de 20% (vinte por cento), também sobre o total da dívida apurada. **Forma de Pagamento:** A dívida será paga em uma única parcela vencível em 21/11/2019. As demais condições são as constantes da Cédula registrada nesta data sob nº 6.147, do Livro 3-Auxiliar, neste Cartório. (Protocolo nº 179.859).

A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).**AV.12-38.412.-** Rio Claro, 08 de outubro de 2.019.**- ADITIVO -**

Pelo instrumento de aditivo datado de Rio Claro - SP, 09 de julho de 2.019, a emitente/devedora **LUCIANA CARMONA**, já qualificada, e a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP**, já qualificada, devidamente representada, aditaram a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89121958-5, registrada sob nº R.9, prorrogando o vencimento da 1ª parcela para 10 de novembro de 2.019. Ficam ratificadas todos os seus termos, itens e condições, não expressamente alteradas pelo instrumento ora averbado, que a ela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. (Protocolo nº 185.035).

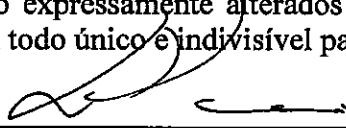
A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).**AV.13-38.412.-** Rio Claro, 02 de dezembro de 2.019.**- ADITIVO -**

Pelo instrumento de aditivo datado de Rio Claro - SP, 27 de novembro de 2.019, a emitente/devedora **LUCIANA CARMONA**, já qualificada, e a credora
(continua no verso)

MATRÍCULA
38.412FICHA
04

VERSO

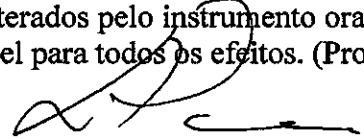
COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP, já qualificada, devidamente representada, aditaram a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89121958-5, registrada sob nº R.9, prorrogando o vencimento da 1ª parcela para 10 de fevereiro de 2.020, ficando ratificados todos os termos, itens e condições não expressamente alterados pelo instrumento ora averbado, que a ela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. (Protocolo nº 186.168).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

AV.14-38.412.- Rio Claro, 02 de dezembro de 2.019.

- ADITIVO -

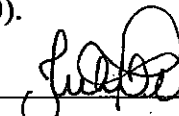
Pelo instrumento de aditivo datado de Rio Claro - SP, 27 de novembro de 2.019, a emitente/devedora LUCIANA CARMONA, já qualificada, e a credora COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP, já qualificada, devidamente representada, aditaram a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B89123537-8, registrada sob nº R.11, prorrogando o vencimento da operação para 20 de janeiro de 2.020, ficando ratificados todos os termos, itens e condições não expressamente alterados pelo instrumento ora averbado, que a ela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. (Protocolo nº 186.169).

O Oficial Substituto:  (Luis Antonio Paulino).

AV.15-38.412.- Rio Claro, 02 de abril de 2020.

- CANCELAMENTO DA HIPOTECA -

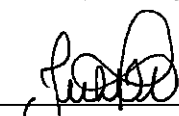
A hipoteca registrada sob nº R.9, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no termo de quitação firmado em Maringá/PR, aos 26 de fevereiro de 2020, pelos representantes legais da credora, Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP, apresentado juntamente com um requerimento firmado aos 27 de março de 2020, pela interessada. (Título protocolado sob nº 188.098, em 30 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.16-38.412.- Rio Claro, 02 de abril de 2020.

- CANCELAMENTO DA HIPOTECA -

A hipoteca registrada sob nº R.10, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no termo de quitação firmado em Maringá/PR, aos 26 de fevereiro de 2020, pelos representantes legais da credora, Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP, apresentado juntamente com o requerimento averbado sob nº AV.15. (Título protocolado sob nº 188.098, em 30 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.17-38.412.- Rio Claro, 02 de abril de 2020.

- CANCELAMENTO DA HIPOTECA -

A hipoteca registrada sob nº R.11, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no termo de quitação firmado em Maringá/PR, aos 26 de fevereiro de 2020, pelos representantes legais da credora, Cooperativa de Crédito, Poupança

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

38.412

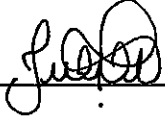
FICHA

05

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

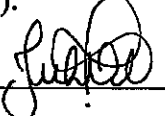
e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP, apresentado juntamente com o requerimento averbado sob nº AV.15. (Título protocolado sob nº 188.098, em 30 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

R.18-38.412.- Rio Claro, 02 de abril de 2020.

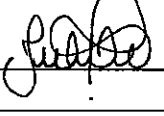
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C09130822-0, emitida em Rio Claro (SP), 20 de março de 2020, a proprietária/emitente **LUCIANA CARMONA**, já qualificada, alienou o imóvel objeto desta matrícula em caráter fiduciário, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede na rua Santos Dumont nº 2.720, em Maringá/PR, inscrita no CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, em garantia do crédito no valor de R\$555.853,51, pagável através de 5 parcelas, nesta praça de Rio Claro/SP, vencendo-se em 10/04/2021, 10/04/2022, 10/04/2023, 10/04/2024 e 10/04/2025, com incidência dos seguintes encargos: sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiros (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 6,167781% (seis virgula cento e sessenta e sete mil, setecentos e oitenta e um milionésimos por cento) ao ano (0,500000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Para os fins previstos parágrafo 2º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias contados do vencimento da parcela não paga. Para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97, ao imóvel foi atribuído o valor de R\$870.000,00. Constituída a propriedade fiduciária, efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a **DEVEDORA/FIDUCIANTE** possuidora direta e a **CREDORA/FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do imóvel. As demais condições são as constantes da Cédula, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 188.100, em 30 de março de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

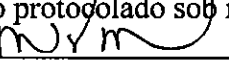
AV.19-38.412.- Rio Claro, 09 de novembro de 2020.

Em atendimento ao requerimento firmado em Araras/SP, 19 de agosto de 2020, pela interessada Maria Teresinha de Jesus Buso, **procedo ao cancelamento da averbação sob nº AV.6.** (Título protocolado sob nº 191.631, em 03 de novembro de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Juliana Helena de Oliveira).

AV.20-38.412.- Rio Claro, 14 de dezembro de 2022.

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar a existência do penhor sobre 162.000 kg equivalente a 2.700 sacas de sessenta quilogramas cada, de SOJA Brasileira, sendo o preço unitário do produto R\$185,00, referente a safra 2022/2023, que ficará localizada no imóvel desta matrícula, constituído por **LUCIANA CARMONA**, em favor da **CIMOAGRO – COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA.**, através da Cédula de Produto Rural Financeira nº CMP 011/2023, emitida em Itápolis/SP, 24 de outubro de 2022, conforme registro nº **6.452**, do Livro 3 (Auxiliar), feito nesta data. Averbação isenta de emolumentos e custas. (Título protocolado sob nº 208.239, em 13 de dezembro de 2022).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauser Cibien Zardo).

(continua no verso)

MATRÍCULA

38.412

FICHA

05

VERSO

AV.21-38.412.- Rio Claro, 10 de maio de 2023.

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar a existência do penhor sobre 220.500,00 kg(s) de soja, período de comercialização de 03/2023 a 12/2023, no valor estimado de R\$661.500,00, que ficará localizado no imóvel desta matrícula e na Fazenda Água Branca (matrícula nº 8.135, deste Cartório) também localizado no município de Analândia-SP, constituído por LUCIANA CARMONA, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., através do Contrato de Abertura de Teto nº 709.001.164, emitida em Limeira-SP, 03 de maio de 2023, conforme registro nº 6.473, do Livro 3 (Auxiliar), feito nesta data. Averbação isenta de emolumentos e custas. (Título protocolado sob nº 210.963, em 09 de maio de 2023).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

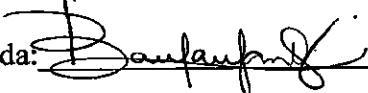
AV.22-38.412.- Rio Claro, 02 de agosto de 2024.**- ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL -**

Procede-se a presente averbação, para constar que a credora fiduciária (R.18), COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP, teve sua razão social alterada para COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS, com sede na avenida Paraná, nº 891, zona 01, em Maringá-PR, nos termos da ata sumária de assembleia geral extraordinária datada de Maringá-PR, 26 de abril de 2022, registrada na Junta Comercial do Paraná-PR sob nº 20225452324, aos 19 de agosto de 2022, apresentada juntamente com um requerimento datado de Maringá, 19 de junho de 2024, assinado digitalmente pelos representantes legais da interessada. (Título protocolado sob nº 219.931, em 23 de julho de 2024).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

AV.23-38.412.- Rio Claro, 03 de novembro de 2025.**- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS, com sede na Avenida Paraná, nº 891, zona 01, em Maringá-PR, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 227.801, do Livro Protocolo 1-DU, às folhas 190, em 03 de julho de 2025, foi intimada a fiduciante, LUCIANA CARMONA (já qualificada), para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a mesma tenha purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, firmado em 21 de outubro de 2025, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 227.801, em 03 de julho de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Marina Helena Baptista dos Santos).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RUA 5, nº 369 - CEP.13500-040 – TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

- Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto



CERTIDÃO

MATRÍCULA: 38412 - PROTOCOLO: 227801



José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73. CERTIFICA FINALMENTE que o conteúdo da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência às constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente reproduzida na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 3 de novembro de 2025.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.			Guia nº:		Selo Digital: 1125323C3OB000476729MR25T	
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme item 15, letra “c”, Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.