



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 147

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.768

FICHA Nº

01

CNM 158030.2.0066768-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

Ponta Porã - MS, 20 de Setembro de 2.023.

IMÓVEL: 141,4686ha (cento e quarenta e um hectares, quarenta e seis ares e oitenta e seis centiares), de terras pastais e lavradas no imóvel rural denominado "**FAZENDA SÃO MÁXIMO - Parte B**", situado neste Município e Comarca de Ponta Porã/MS, com perímetro de 6.872,86m e tem a seguinte descrição:

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude(m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AFR-M-2020	-55° 38'26,575"	-22° 29'26,122"	613,64	AFR-M-Z157	113° 20'	547,31	CNS: 15.803-0 Mat. 60392 Fazenda São Máximo - Parte A
AFR-M-Z157	-55° 38'08,996"	-22° 29'33,169"	605,57	AFR-M-Z158	167° 27'	2014,24	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z158	-55° 37'53,687"	-22° 30'37,081"	565,99	AFR-M-Z159	226° 15'	42,15	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z159	-55° 37'54,753"	-22° 30'38,028"	563,44	AFR-M-Z160	310° 53'	214,09	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z160	-55° 38'00,415"	-22° 30'33,472"	562,82	AFR-M-Z161	289° 35'	373,33	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z161	-55° 38'12,719"	-22° 30'29,402"	567,38	AFR-M-Z162	343° 21'	119,67	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z162	-55° 38'13,918"	-22° 30'25,674"	569,77	AFR-M-Z163	304° 59'	34,97	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z163	-55° 38'14,920"	-22° 30'25,022"	568,47	AFR-M-Z164	190° 23'	485,97	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-M-Z164	-55° 38'17,989"	-22° 30'40,560"	554,99	AFR-V-M168	190° 25'	3,69	CNS: 15.803-0 Mat. 60391 Fazenda São Máximo - Gleba B
AFR-V-M168	-55° 38'18,012"	-22° 30'40,678"	553,55	AFR-V-2963	243° 15'	12,81	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-V-2963	-55° 38'18,413"	-22° 30'40,865"	553,41	AFR-P-4717	205° 44'	36,76	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-P-4717	-55° 38'18,971"	-22° 30'41,942"	555,77	AFR-V-2962	107° 49'	92,86	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-V-2962	-55° 38'15,878"	-22° 30'42,865"	553,23	AFR-P-4716	212° 07'	83,88	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-P-4716	-55° 38'17,439"	-22° 30'45,175"	555,42	AFR-P-4715	216° 13'	80,25	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-P-4715	-55° 38'19,098"	-22° 30'47,279"	556,11	AFR-P-4714	243° 07'	49,16	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-P-4714	-55° 38'20,632"	-22° 30'48,001"	553,05	AFR-P-4713	247° 12'	63,72	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-P-4713	-55° 38'22,687"	-22° 30'48,804"	554,05	AFR-M-2022	270° 08'	74,35	Cór. São João/Marg. Esquerda/Montante
AFR-M-2022	-55° 38'25,289"	-22° 30'48,798"	553,96	AFR-M-2021	359° 08'	1684,1	CNS: 15.803-0 Mat. 7189 Fazenda São Máximo
AFR-M-2021	-55° 38'26,179"	-22° 29'54,060"	569,24	AFR-M-2020	359° 14'	859,54	CNS: 15.803-0 Mat. 7189 Fazenda São Máximo

Memorias descritivo e Mapa ambos elaborados pela engenheira agrônoma Raquel Araújo Rodrigues - CREA 6533/MS - Código de Credenciamento: CIY. ART quitada nº. 1320220133396. Abertura de Matrícula: R\$23,00; R\$1,15 (5% FUNJECC); R\$2,30 (10% FUNJECC); R\$2,30 (10% FEADMP/MS); R\$1,38 (6% FUNADEP); R\$0,92 (4% FUNDE-PGE).

PROPRIETÁRIA: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO, brasileira, maior, solteira, professora, nascida no dia 20/12/1966, em Ponta Porã/MS, filha de Carmelo Florêncio Romero e Alette Derzi Romero, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 365.239 SSP/MS, expedida aos 13/08/1985, inscrita no CPF/MF sob nº. 960.479.841-34, casada com ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS, cubano, divorciado, químico, nascido no dia 21/06/1963, portador Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº. G402585-2, expedida pela CGPI/DIREX/DPF, classificação residente, com validade indeterminada, inscrito no CPF/MF sob nº. 711.106.791-65; conforme Certidão de Ca:

Continua no verso.





Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 148

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 25/07/2025 às 18:13, sob o número WPPR25070256793. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0803864-09.2024.8.12.0019 e código Qgj3Pz69.

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.768

VERSO

FICHA Nº

01

VERSO

CNM 158030.2.0066768-71
REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

Realizado no Exterior matrícula: 061804 01 55 2015 7 00042 099 0007153 58 (celebrado em 29/05/2015), do 2º Tabelião e Registrador de Ponta Porã/MS, expedida aos 19/06/2016, residente e domiciliada na Fazenda São Máximo, neste Município de Ponta Porã/MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 60.392 - Lº. 2, deste Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

ÔNUS: 1) Em virtude da CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 40/10690-X, emitida em 04/06/2020, firmada na cidade de PONTA PORÃ-MS, com vencimento final em 01/03/2031, inscrita no Livro 03 Auxiliar, sob nº de Ordem: 17.299, tendo como **EMITENTE:** CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS, cubano, casado, agricultor, portador do Registro Nacional de Estrangeiro RNE nº G4025852, inscrito no CPF/MF nº 711.106.791-65, residente e domiciliado a Fazenda São Máximo, na cidade de Ponta Porã/MS e como **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A - AGENCIA DE PONTA PORÃ-MS, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0078-70, localizado à Avenida Brasil, 2623, centro, CEP 79.904-672, na cidade de Ponta Porã/MS - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ponta Porã-MS; a **proprietária:** CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO dá o imóvel desta Matrícula em HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 1º (PRIMEIRO) GRAU e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 213,71Has, para garantia da dívida no valor de R\$ 260.275,00 (DUZENTOS E SESENTA MIL, DUZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS), pagável do seguinte modo: Em 09 (nove) prestações anuais e sucessivas, sendo as a primeira até a oitava no valor nominal de R\$ 28.919,44 (vinte e oito mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e quatro centavos) e a nona no valor nominal de R\$ 28.919,48 (vinte e oito mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e oito centavos) acrescida de encargos básicos e adicionais, vencendo a primeira em 01/03/2023 e as demais em igual dia dos anos subsequentes, obrigando-me(nos) a liquidar com a última em 01/03/2031. **JUROS:** 6,28% (seis inteiros e vinte e oito centésimos) pontos percentuais ao ano calculados. Demais condições constantes da referida cédula. (R-4 Mat-60.392)#####

2) Em virtude da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/06571-5, emitida em 10/06/2022, firmada na cidade de PONTA PORÃ-MS, com vencimento final em 15/06/2026, inscrita no Livro 03 Auxiliar, sob nº de Ordem: 81.339, tendo como **EMITENTE:** CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS, (já qualificado) e como **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua AGENCIA AGRO DOURADOS-MS, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33, localizada à Rua Presidente Vargas, 1.590, Vila Progresso, na cidade de Dourados /MS - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Dourados-MS; a **proprietária:** CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO dá o imóvel desta Matrícula em HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 2º (SEGUNDO) GRAU e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 213,71Has, para garantia da dívida no valor de R\$ 217.500,00 (DUZENTOS E DEZESSETE MIL E QUINHENTOS REAIS), pagável do seguinte modo: Em 04 (quatro) prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 15/06/2023 e a última em 15/06/2026, sendo as parcelas no valor nominal de R\$ 54.375,00 (cinquenta e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais) cada. **JUROS:** 19,99% (dezenove inteiros, noventa e nove

Continua na Ficha 02...



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 149

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.768

FICHA Nº

02

CNM 158030.2.0066768-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

centésimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula. (R-5 Mat-60.392) #####

3) Em virtude do **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA Nº 40/02151-3**, emitida em 20/03/2022, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em **27/01/2024**, inscrita no Livro 03 Auxiliar, sob nº de Ordem: **83.201**, tendo como **EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação **ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS**, (já qualificado) e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua **AGENCIA AGRO DOURADOS-MS**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - **PRAÇA DE PAGAMENTO: Dourados-MS**; a proprietária: **CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** dá o imóvel desta Matrícula em **HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 3º (TERCEIRO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, **área de 213,71Has**, para garantia da dívida no valor de **R\$ 359.998,18 (TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E DEZOITO CENTAVOS)**. **FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela vencível em 27/01/2024, o valor correspondente ao saldo devedor. JUROS: 7,5 (sete inteiros e cinco décimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula. (R-6 Mat-60.392) #####**

4) Em virtude do **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA Nº 40/03941-2**, emitida em 23/05/2023, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em **28/10/2025**, inscrita no Livro 03 Auxiliar, sob nº de Ordem: **83.202**, tendo como **EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação **ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS**, (já qualificado) e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua **AGENCIA AGRO DOURADOS-MS**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - **PRAÇA DE PAGAMENTO: Dourados-MS**; a proprietária: **CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** dá o imóvel desta Matrícula em **HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 4º (QUARTO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, **área de 213,7195Has**, para garantia da dívida no valor de **R\$ 59.292,35 (cinquenta e nove mil, duzentos e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos)** **FORMA DE PAGAMENTO: Em amortização desta dívida, em 03 (três) parcelas anuais, vencíveis em 28/10/2023, em 28/10/2024 e em 28/10/2025 de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor. JUROS: 10,45 (Dez inteiros e quarenta e cinco centésimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula. (R-7 Mat-60.392) #####**

5) Em virtude do **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/05477-2**, emitida em 24/05/2023, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em **28/04/2024**, tendo como **EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação **ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS**, (já qualificado) e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no

Continua no verso



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 25/07/2025 às 18:13, sob o número WPPR25070256793. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0803864-09.2024.8.12.0019 e código Qqj3Pz69.

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 158030.2.0066768-71
REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

MATRÍCULA Nº

FICHA Nº

66.768

02

VERSO

VERSO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES
OFICIAL

CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua AGENCIA AGRO DOURADOS-MS, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - PRAÇA DE PAGAMENTO: Dourados-MS; a proprietária: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO dá o imóvel desta Matrícula em HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 5º (QUINTO) GRAU e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 213,71Has, para garantia da dívida no valor de R\$ 512.142,55 (QUINHENTOS E DOZE MIL, CENTO E QUARENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS). FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela vencível em 28/04/2024 o valor correspondente ao saldo devedor. JUROS: 16,6 (Dezesseis inteiros e seis décimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula (R-8 Mat-60.392) #####

6) Em virtude do ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/05790-9, emitida em 24/05/2023, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em 28/04/2024, tendo como EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS, (já qualificado) e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua AGENCIA AGRO DOURADOS-MS, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - PRAÇA DE PAGAMENTO: Dourados-MS; a proprietária: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO dá o imóvel desta Matrícula em HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 6º (SEXTO) GRAU e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 213,71Has, para garantia da dívida no valor de R\$ 275.497,96 (duzentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e seis centavos). FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela vencível em 28/04/2024 o valor correspondente ao saldo devedor. JUROS: 16,6 (Dezesseis inteiros e seis décimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula. (R-9 Mat-60.392) #####

7) Em virtude do ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/06430-1, emitida em 05/06/2023, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em 28/04/2024, tendo como EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS, (já qualificado) e como CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua AGENCIA AGRO DOURADOS-MS, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - PRAÇA DE PAGAMENTO: Dourados-MS; a proprietária: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO dá o imóvel desta Matrícula em HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 7º (SETIMO) GRAU e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 213,71Has, para garantia da dívida no valor de R\$ 22.703,98 (vinte e dois mil, setecentos e três reais e noventa e oito centavos). FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela vencível em 28/04/2024 o valor correspondente ao saldo devedor. JUROS: 17,75 (Dezessete inteiros e setenta e cinco centésimos) pontos percentuais ao ano calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula (R-10 Mat-60.392) #####.
Conforme consta na matrícula anterior, já se acha averbada a existência da Reserva legal de 20% (vinte por cento) da área objeto desta matrícula, onde não é permitido o corte raso ou destinada à reposição florestal, na conformidade das leis n.ºs 4.771 de 15/09/65 e 7.803 de 18/07/89 de cujo teor e sanções têm pleno conhecimento. Imóvel cadastrado junto ao INCRA, conforme CCIR 2023

Continua na ficha 03...



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 151

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.768

FICHA Nº

03

CNM 158030.2.0066768-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

sob nº. 56018452235, Código do Imóvel Rural: 913.154.004.227-6, área total (ha) 213,7195 - módulo fiscal (ha) 35,0000 - nº. módulos fiscais 6,1063 - FMP (ha) 2,00 e com o ITR em dia, de acordo com a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal (via internet), em 12/09/2023, válida até 10/03/2024, com NIRF: 2.333.590-4. Data da abertura: 20 de Setembro de 2.023. Dou fé, Mário Valdemir de Andrade - Substituto do Registrador do Registro Imobiliário. SAB

Av-1/66.768 - Protocolo nº. 248.107 - de 05 de Setembro de 2023 - AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO. A área objeto desta matrícula acha-se certificada pelo INCRA, conforme certificação emitida digitalmente em 16/12/2022 pelo Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA, sob código: 0e2af1c7-c025-4e3b-b243-4aa28cf609ba; foi encontrada de área de 141.4686 ha de propriedade de Claudia Filomena Derzi Romero. Emolumentos: R\$44,00; R\$2,20 (5% FUNJECC); R\$4,40 (10% FUNJECC); R\$4,40 (10% FEADMP/MS); R\$2,64 (6% FUNADEP); R\$1,76 (4% FUNDE-PGE); R\$1,50 (SELO DIGITAL). Selo digital: AIY37418-711-NOR (consulta no site www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Data da Averbação: 20 de Setembro de 2.023. Dou fé, Mário Valdemir de Andrade - Substituto do Registrador do Registro Imobiliário. SAB

VISTO EM CORREIÇÃO
EM 22/09/2023
[Assinatura]
Juiz de Direito

Av-2/66.768 - Protocolo nº. 250.461 de 15 de Fevereiro de 2024 - RETIFICAÇÃO - ERRO EVIDENTE. Procede-se à presente averbação, *ex-officio*, autorizada no art. 1.168, do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de MS, em relação ao estado civil da proprietária Sra Claudia Filomena Derzi Romero, brasileira, maior, professora, nascida no dia 20/12/1966, em Ponta Porã/MS, filha de Carmelo Florêncio Romero e Alette Derzi Romero, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 365.239 SSP/MS, expedida aos 13/08/1985, inscrita no CPF/MF sob nº. 960.479.841-34, sendo a mesma casada com o Srº. Adolfo Vladimir Abreu Barrios, cubano, químico, nascido no dia 21/06/1963, portador Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº. G402585-2, expedida pela CGPI/DIREX/DPF, classificação residente, com validade indeterminada, inscrito no CPF/MF sob nº. 711.106.791-65; conforme Certidão de Casamento Realizado no Exterior matrícula: 061804 01 55 2015 7 00042 099 0007153 58 (celebrado em 29 de Agosto de 2015), expedida pela 2ª Tabelião e Registrador de Ponta Porã/MS, residente e domiciliada na Fazenda São Máximo, neste Município de Ponta Porã/MS e não como por engano constou na Abertura desta matrícula. Emolumentos: Não incidem. Selo Digital: Não aplicável. Data da Retificação: 15 de Fevereiro de 2.024. Dou fé, Mário Valdemir de Andrade - Substituto do Registrador do Registro Imobiliário. SAB

CONTINUA NO VERSO...



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 152

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 25/07/2025 às 18:13, sob o número WPPR25070256793. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0803864-09.2024.8.12.0019 e código Qg3Pz69.

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

66.768

VERSO

FICHA Nº

03

VERSO

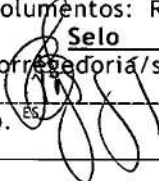
CNM 158030.2.0066768-71
REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

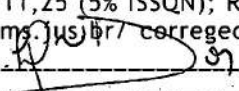
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

R-3/66.768 - Protocolo nº. 250.879 - REGISTRO DE HIPOTECA - Em virtude do **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/08119-2**, emitida em 25 de janeiro de 2024, firmada na cidade de Dourados-MS, com vencimento final em 28/10/2028, tendo como **EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação **ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS**, (já qualificado) e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua **AGENCIA AGRO DOURADOS-MS**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/7776-33 - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Dourados-MS; a proprietária: **CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** dá o imóvel desta Matrícula em **HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 8º (OITAVO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 68,79ha, para garantia da dívida no valor de R\$ 236.760,05 (Duzentos e trinta e seis mil, setecentos e sessenta reais e cinco centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 05 (cinco) parcelas anuais, vencíveis em 28/10/2024, em 28/10/2025, em 28/10/2026, 28/10/2027 e em 28/10/2028. JUROS: 12,75 inteiros e setenta e cinco centésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos. Demais condições constantes da referida cédula. Emolumentos: R\$674,77; R\$33,74 (5% Funjecc); R\$35,51 (10% Funjecc); R\$10,00 (Selo Digital). **Selo digital: AAI02725-410-CVD** (consulta no site www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). **Data da Averbação: 11 de março de 2024.** Dou fé, , Maritza Costa S. G. Borralho, Substituta do Registrador do Registro Imobiliário.

R-4/66.768 - Protocolo nº. 253.129 DE 24 DE JUNHO DE 2024 - REGISTRO DE HIPOTECA - Em virtude do **ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RETIFICAÇÃO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 40/09496-0**, emitida em 31 de julho de 2023, firmada na cidade de Ponta Porã/MS, com vencimento final em 01/07/2028, tendo como **EMITENTE: CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** (já qualificada). Assina esta cédula na qualidade de cônjuge de Cláudia Filomena Derzi Romero, para declarar que dá seu consentimento à constituição da garantia descrita à cláusula Garantias, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante da sua meação **ADOLFO VLADIMIR ABREU BARRIOS**, (já qualificado) e como **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua **AGENCIA PONTA PORÃ/MS**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/0078-70 - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ponta Porã/MS, a proprietária: **CLAUDIA FILOMENA DERZI ROMERO** dá o imóvel desta Matrícula em **HIPOTECA CEDULAR A SER INSCRITA EM 9º (NONO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em sua totalidade, ou seja, área de 141,46ha, para garantia da dívida no valor de R\$ 93.180,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 05 (cinco) parcelas anuais, vencíveis em 01/07/2024, em 01/07/2025, em 01/07/2026, 01/07/2027 e em 01/07/2028, cada uma de valor correspondente ao respectivo saldo de capital, acrescido de encargos financeiros pactuados, exigidos na data de seu vencimento. JUROS: 5,86. Demais condições constantes da referida cédula. Consulta de Indisponibilidade Resultado Negativo, consulta feita em nome de Claudia Filomena Derzi Romero, inscrita no CPF/MF sob o nº 960.479.841-34, gerando o código hash: 032b.6355.a423.873e.c587.df79.22f4.57d0.648b.158f, Emolumentos: R\$225,00; R\$11,25 (10% Funjecc); 11,25 (5% ISSQN); R\$25,00 (Selo Digital). **Selo digital: AAA49218-901-RVD** (consulta no site www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). **Data do Registro: 27 de junho de 2024.** Dou fé, , Luiz A. Palhano Batista, Escrevente Autorizado. ^{ES}

AV-5/66.768 - Protocolo nº. 260.469 de 14 de Julho de 2025 - PENHORA - Em virtude de Termo de Penhora - Bem Imóvel, extraído dos autos nº 0803864-09.2024.8.12.0019 de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, expedido pela 2ª Vara Cível - Comarca de Ponta Porã - Poder Judiciário do Estado do de Mato Grosso do Sul, em 05 de Junho de 2025, assinado digitalmente por Marcos Armin Marchewicz - Escrivão/Diretor de Cartório, tendo como **Exequente: Banco do Brasil S.A** e como **Executado: Claudia Filomena Derzi Romero**, fica **registrada a PENHORA sobre parte ideal de 16,00ha do imóvel objeto da presente Matrícula**. Valor da Ação: **R\$**

Continua na ficha 04...



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ - MS

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Dom Pedro II, nº. 335, Centro, Ponta Porã - MS - CEP: 79.904-706
Contato: (67) 3431-1255 - (67) 99218-7821 - certidao@ripontapora.com.br

fls. 153

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº.

66.768

FICHA Nº.

04

CNM 158030.2.0066768-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Código Nacional de Segurantias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

Continuação da matrícula nº 66.768...

789.221,19 (setecentos e oitenta e nove mil, duzentos e vinte e um reais e dezenove centavos), atualizado até 08/08/2024. Ficando como Fiel Depositário, o próprio executado, Claudia Filomena Derzi Romero. Fração Avaliada em R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). **Emolumentos:** R\$215,63; R\$21,56 (Funjecc - Lei n.º 6.183/23); R\$21,56 (Feadmp/MS); R\$12,94 (Funadep); R\$8,63 (Funde-PGE); R\$10,78 (ISSQN); R\$2,09 (Selo Digital). **Selo digital: ALI38898-076-NOR** (consulta no site www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). **Data do Registro: 24 de Julho de 2025.** Dou fé, Luiz A. Palhano Batista, Escrevente Autorizado. JMLSP

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica a ficha nº 66768 extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973. Ponta Porã- MS. Dou fé.

Ponta Porã, quinta-feira, 24 de julho de 2025.

EMOLUMENTOS:	R\$ 40,09
FUNJECC:	R\$ 4,01
FUNADEP	R\$ 2,41
FUNDE-PGE	R\$ 1,60
FEADMP	R\$ 4,01
VALOR SELO	R\$ 2,09
ISS	R\$2,00
TOTAL:	R\$ 56,21
PROTOCOLO Nº 260469	

Lania Torres Azambuja
Substituta do Registrador

Nicholas Salles F. S. Torres
Oficial Registrador

Selo Digital utilizado neste ato ALI39051-702-NOR

Este selo poderá ser conferido e autenticado no site:

www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php

Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QCNUS-Y2CGQ-MJMF2-F892G>

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO