



CNM:063149.2.0007235-52

Cartório Souza David - Registro de Imóveis



MATRÍCULA
7.235

FICHA
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
03 de abril de 2023.

IMÓVEL: "FAZENDA TRÊS MARIAS - SILO", com a área de 7,6473 ha, situada neste Município e Comarca de Itaquiraí, Estado de Mato Grosso do Sul, com a seguinte descrição georreferenciada pelo Sistema SIRGAS 2000:

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
RAER-M-0736	-54°03'11,044"	-23°10'46,440"	300,99	RAER-M-0737	95°07'	395,54	CNS: 06.314-9 Mat. 7.214 - PARTE 1 FAZENDA TRÊS MARIAS
RAER-M-0737	-54°02'57,193"	-23°10'47,590"	298,4	RAER-M-0738	185°39'	112,72	CNS: 06.314-9 Mat. 7.214 - PARTE 1 FAZENDA TRÊS MARIAS
RAER-M-0738	-54°02'57,584"	-23°10'51,236"	300,22	RAER-M-0739	275°44'	27,98	CNS: 06.314-9 Mat. 7.214 - PARTE 1 FAZENDA TRÊS MARIAS
RAER-M-0739	-54°02'58,563"	-23°10'51,145"	300,56	RAER-M-0388	185°40'	87,43	CNS: 06.314-9 Mat. 7.214 - PARTE 1 FAZENDA TRÊS MARIAS
RAER-M-0388	-54°02'58,867"	-23°10'53,973"	302,71	RAER-M-0389	275°07'	365,26	CNS: 06.314-9 Mat. 166 FAZENDA SÃO JOSÉ
RAER-M-0389	-54°03'11,693"	-23°10'52,908"	308,73	RAER-M-0736	05°17'	199,84	CNS: 06.314-9 Mat. 7.214 - PARTE 1 FAZENDA TRÊS MARIAS

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 7214, Livro 2, desta Serventia.
PROPRIETÁRIA: BARELLA & FILHOS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.119.213/0001-04, com sede na Avenida Paraíba, 945, sala 02, zona 03, na cidade de Cianorte-PR.
 Cadastro no INCRA: CCIR 2022: Código do Imóvel Rural n. 950.076.035.890-3; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Três Marias; Área Total: 1.053,9970ha; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Localização do imóvel rural: BR 487 Km 99,5; Mód. Rural: 20,0047ha; Nº Mód. Rurais: 41,75; Mód. Fiscal: 45,0000ha; Nº Mód. Fiscais: 23,4222; FMP: 2,00ha; Dados do declarante: Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda; Nacionalidade: brasileira; Número do CCIR: 53568079230 e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF n. 7.164.620-5, válida até 23/09/2023.
Prenotado em 27 de março de 2023, sob n. 14841, Livro 1-F.
 Emol.: R\$23,00 - Funjecc10%: R\$2,30 - Funjecc5%: R\$1,15 - Funadep6%: R\$1,38 - Funde-PGE4%: R\$0,92 - FEADMP10%: R\$2,30. Itaquiraí-MS, 03 de abril de 2023. *David* (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.1/7235 - Prenotado em 27 de março de 2023, sob n. 14841, Livro 1-F.
CERTIFICAÇÃO.

Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002 e Decreto 5.570, de 31 de outubro de 2005, o imóvel objeto desta matrícula, Código INCRA/SNCR n. 950.076.035.890-3, foi objeto de desmembramento conforme aprovação pelo INCRA através da **CERTIFICAÇÃO n. 0d546c02-c3e4-4223-b7c2-e28176757f34**, datada de 03/03/2023 e em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei n. 6.015/73, foi declarado que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe, naquela data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Responsável Técnico: Rafael Nalin Berti - Engenheiro Agrônomo, Conselho Profissional n. 101876/D/PR; Código de Credenciamento: RAER; Documento de RT n. 1320230015384 quitada; CCIR 2022: Código do Imóvel Rural n. 950.076.035.890-3; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Três Marias; Área

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ec6cd622-2bab-4bd0-8e4b-242333c9e77d

COMARCA DE ITAQUIRAÍ ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Este documento foi assinado digitalmente por MARCO AURELIO DE DAVID - 01/08/2025 16:26

Continuação no Verso

MATRÍCULA
7.235

FICHA
01v
VERSO

Total: 1.053,9970ha; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Localização do imóvel rural: BR 487 Km 99,5; Mód. Rural: 20,0047ha; Nº Mód. Rurais: 41,75; Mód. Fiscal: 45,0000ha; Nº Mód. Fiscais: 23,4222; FMP: 2,00ha; Dados do declarante: Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda; Nacionalidade: brasileira; Número do CCIR: 53568079230 e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF n. 7.164.620-5, válida até 23/09/2023. O referido é verdade e dou fé. **SELO DIGITAL AIC47620-164-NOR**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$44,00 - Funjecc10%: R\$4,40 - Funjecc5%: R\$2,20 - Funadep6%: R\$2,64 - Funde-PGE4%: R\$1,76 - FEADMP10%: R\$4,40 - Selo: R\$1,50. Itaquiraí-MS, 03 de abril de 2023. *David* (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.2./7235 - ALTERAÇÃO DE CARACTERIZAÇÃO DE RESERVA LEGAL. (Transporte Av.2/7214, Livro 2, desta Serventia).

Conforme registro anterior, e em conformidade com o Ofício IMAP/GRF nº 113/2006, de 01 de junho de 2006, o Instituto de Meio Ambiente Pantanal - IMAP/MS, entidade vinculada à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEMA/MS, manifestou sua concordância com a alteração da caracterização da área de reserva legal constante do imóvel matriculado, ficando sua área de reserva legal compensada em uma área de 190,45,50 hectares, juntamente com a área de reserva legal constante da Matrícula nº 7215 desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Itaquiraí-MS, 03 de abril de 2023. *David* (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.3/7235 - RESERVA LEGAL (Transporte Av.3/7214, Livro 2, desta Serventia).

Nos termos do registro anterior, o Instituto de Meio Ambiente Pantanal - IMAP/MS, entidade vinculada à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEMA/MS, manifestou sua concordância com a caracterização da área de reserva legal no imóvel matriculado, correspondente a 12,46,49 hectares, assim caracterizada em conformidade com o memorial descritivo feito e assinado pelo Engenheiro Agrimensor, Márcio Sales Palmeira - CREA 1885/D-MS, código de Credenciamento AA1, ART quitada nº 003106004000019. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a presente descrição no vértice **AA1-RL-V-0001**, determinado em comum com a Fazenda Santo Antônio - Parte XV e com o próprio imóvel, definido pelas suas coordenadas UTM N **7.434.185,244m** e E **191.910,642m** (M.C. 51° WGr) e Coordenadas Geográficas Latitude 23°10'21,15"S, e Longitude 54°00'32,97"W, ambos referenciados ao datum Sad 69; daí segue-se limitando-se com próprio imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias conforme tabela abaixo:

De	Para	Azimute	Distância	Coord. E(X)	Coord. N(Y)
AA1-RL-V-0001	AA1-RL-V-0002	174°02'49"	142,29 m	191.925,399	7.434.025,381
AA1-RL-V-0002	AA1-RL-V-0003	254°45'41"	69,79 m	191.858,062	7.434.025,381
AA1-RL-V-0003	AA1-RL-V-0004	244°36'47"	156,53 m	191.716,644	7.433.958,270
AA1-RL-V-0004	AA1-RL-V-0005	247°24'33"	134,22 m	191.592,727	7.433.906,712
AA1-RL-V-0005	AA1-RL-V-0006	184°06'36"	164,30 m	191.580,952	7.433.742,834
AA1-RL-V-0006	AA1-RL-V-0007	207°41'54"	153,16 m	191.509,759	7.433.607,221
AA1-RL-V-0007	AA1-RL-V-0008	222°13'49"	185,25 m	191.385,252	7.433.470,055
AA1-RL-V-0008	AA1-RL-V-0009	242°15'19"	137,13 m	191.263,885	7.433.406,215
AA1-RL-V-0009	AA1-RL-V-0010	196°54'30"	125,55 m	191.227,371	7.433.285,096
AA1-RL-V-0010	AA1-RL-V-0011	181°22'50"	135,29 m	191.224,111	7.433.150,841
AA1-RL-V-0011	AA1-RL-V-0012	181°27'35"	95,71 m	191.221,673	7.433.055,164

Até encontrar o VÉRTICE **AA1-RL-V-0012**, determinado em comum com o próprio imóvel e com a Fazenda Santo Antônio - Parte VI de coordenadas UTM N **7.433.055,164m** e E **191.221.673m**; daí segue limitando-se com a Fazenda Santo Antônio - Parte VI, com o seguinte azimute e distância: 271°52'36" e 127,09m até encontrar o marco **AA1-RL-M-0042**, cravado em comum com a Fazenda

Continuação nas Fls.

Cartório Souza David - Registro de Imóveis



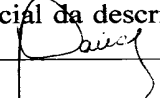
MATRÍCULA
7.235

FICHA
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santo Antônio - Parte VI e com o próprio imóvel de coordenadas UTM N 7.433.059,326m e E 191.094,649m; daí segue limitando-se com o próprio imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias conforme tabela abaixo:

De	Para	Azimute	Distância	Coord. E(X)	Coord. N(Y)
AA1-RL-M-0042	AA1-RL-M-0041	25°00'33"	241,18 m	191.196,613	7.433.277,896
AA1-RL-M-0041	AA1-RL-V-0040	6°58'30"	169,26 m	191.217,168	7.433.445,906
AA1-RL-M-0040	AA1-RL-V-0039	37°29'15"	502,75 m	191.523,139	7.433.844,834
AA1-RL-M-0039	AA1-RL-V-0038	38°27'16"	373,51 m	191.755,424	7.434.137,333

Até encontrar o marco **AA1-RL-M-0038**, cravado em comum com o próprio imóvel e com a Fazenda Santo Antônio - Parte XV de coordenadas UTM N 7.434.137,333m e E 191.755,424m; daí segue limitando-se com a Fazenda Santo Antônio - Parte XV, com o seguinte azimute e distância: 72°50'47" e 162,44 m até o vértice **AA1-RL-V-0001**, ponto inicial da descrição deste perímetro. O referido é verdade e dou fé. Itaquiraí-MS, 03. de abril de 2023.  (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.4/7235 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Transporte Av.6/7214, Livro 2, desta Serventia).
DEVEDOR: B&F AGRO COMERCIO DE GRÃOS E INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 28.472.889/0001-29, com sede na Rod BR 487 Km 99,5, lado esquerdo, zona rural, neste município de Itaquiraí-MS.

FIDUCIANTE: BARELLA & FILHOS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.119.213/0001-04, com sede na Avenida Paraiba, 945, sala 02, zona 03, na cidade de Cianorte-PR.

CREADOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S/A, instituição financeira brasileira, agindo isoladamente ou por quaisquer de suas filiais, agências, sucursais e dependências, no Brasil ou no exterior, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ n. 60.701.190/0001-04, endereço eletrônico: ibba-agim@itaubba.com.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de convênio de limite rotativo de crédito com garantia de alienação fiduciária de imóvel rural n. 001/28472889/10270.

DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO E RESPECTIVAS OPERAÇÕES: Local e Data de Celebração: São Paulo, 17 de fevereiro de 2022; Valor do Limite de Crédito: R\$25.000.000,00 (Vinte e cinco milhões de reais); Prazo do limite de crédito até 10 (dez) anos contados do registro da presente garantia; Conta corrente de depósito devedor: Agência 0233, Conta 86401, Dac 6.

DESCRIÇÃO DA(S) OPERAÇÃO(ÕES) DERIVADA(S) DESEMBOLSADA(S): NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR N.: 90228-001202131486210: Valor da operação derivada: R\$4.013.586,53; Data de emissão do contrato: 05/11/2021; Data de vencimento: 04/05/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR N.: 90228-001202130874218: Valor da operação derivada: R\$10.877.832,24; Data de emissão do contrato: 27/04/2021; Data de vencimento: 22/04/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR N.: 90228-001202231784225: Valor da operação derivada: R\$3.048.672,09; Data de emissão do contrato: 07/01/2022; Data de vencimento: 06/07/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR N.: 90228-001202131189210: Valor da operação derivada: R\$3.014.291,69; Data de emissão do contrato: 05/08/2021; Data de vencimento: 01/08/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR N.: 90228-001202131589211: Valor da operação derivada: R\$2.069.880,41; Data de emissão do contrato: 26/11/2021; Data de vencimento: 21/11/2022; Demais condições: descritas nas cédulas/contratos.

GARANTIA: Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive os referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pelo devedor nas operações de crédito denominada "obrigações

Continuação no Verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ec6cd622-2bab-4bd0-8e4b-242333c9e77d

COMARCA DE ITAQUIRAÍ | ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCO AURELIO DE DAVID - 01/08/2025 16:26

MATRÍCULA

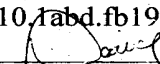
7.235

FICHA

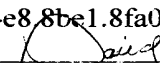
02v

VERSO

garantidas", o fiduciante transfere, em caráter fiduciário, ao fiduciário nos termos da Lei n. 9.514/97 e arts. 1359 e 1360 do Código Civil, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto desta matrícula.

DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do instrumento do qual fica 01 via arquivada nesta serventia. Apresentados: CCIR 2021: Código do Imóvel Rural n: 950.076.035.890-3; Denominação do Imóvel: Fazenda Três Marias; Área Total: 1.053,9970ha; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Localização do Imóvel Rural: BR 487, Km 99,5; Mód. Rural: 20,0047ha; Nº Mód. Rurais: 41,75; Mód Fiscal: 45,0000; Nº Mód. Fiscais: 23,4222; FMP: 3,00ha; Dados do Declarante: Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda; Nacionalidade: brasileira; Nº do CCIR: 43352130214 e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF n. 7.164.620-5, com validade até 31/08/2022. Em cumprimento ao Provimento n. 39/2014, do CNJ, foi acessada a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br e obtida a informação de que não consta indisponibilidade em nome de Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda, Código HASH: 8ba2.bbbd.f42f.ca10.1abd.fb19.6ad7.7627.e590.82ac. O referido é verdade e dou fé. Itaquiraí-MS, 03 de abril de 2023.  (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.5/7235 - ADITIVO (Transporte Av.8/7214, Livro 2, desta Serventia).

Pelo Primeiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural, emitido por B&F AGRO COMERCIO DE GRÃOS E INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificados, para constar as seguintes alterações, a saber: **majorar o valor do limite de crédito para R\$30.000.000,00 (Trinta milhões de reais); informar o novo valor de avaliação do imóvel que passa a ser R\$36.425.219,00 (Trinta e seis milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil e duzentos e dezenove reais); que o imóvel foi avaliado pela empresa Control Union Warrants Ltda e alterar as operações derivadas desembolsadas:** DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO E RESPECTIVAS OPERAÇÕES: NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202131589211; **Valor da Operação Derivada: R\$2.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 26/11/2021; Data de Vencimento: 21/11/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202232202227; **Valor da Operação Derivada: R\$10.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 22/04/2022; Data de Vencimento: 17/04/2023; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202232253220; **Valor da Operação Derivada: R\$4.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 04/05/2022; Data de Vencimento: 31/10/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202232341223; **Valor da Operação Derivada: R\$3.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 02/06/2022; Data de Vencimento: 31/08/2022; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202232465220; **Valor da Operação Derivada: R\$3.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 06/07/2022; Data de Vencimento: 02/01/2023; NOTA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO FORNECEDOR Nº: 90228-001202232567223; **Valor da Operação Derivada: R\$3.000.000,00;** Data de emissão do contrato: 01/08/2022; Data de Vencimento: 30/01/2023. Prazo do Limite de Crédito até 10 anos contados do registro da presente garantia. Em cumprimento ao Provimento n. 39/2014, do CNJ, foi acessada a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br e obtida a informação de que não consta indisponibilidade em nome de Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda, Código HASH: 3f96.f7d6.c8fb.bf12.58c2.c4e8.8be1.8fa0.ae55.2175. O referido é verdade e dou fé. Itaquiraí-MS, 03 de abril de 2023.  (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.6/7235 - Prenotado em 15 de junho de 2023, sob n. 15100, Livro 1-F.

Continuação nas Fls.

Cartório Souza David - Registro de Imóveis



MATRÍCULA
7.235

FICHA
03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANCELAMENTO DE ÔNUS.

Procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária averbada sob nrs. 4 e 5, nesta matrícula conforme termo de liberação, datado de 12 de junho de 2023, que fica arquivado em Cartório. O referido é verdade e dou fé. **SELO DIGITAL AII31382-107-NOR**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$44,00 - Funjecc10%: R\$4,40 - Funjecc5%: R\$2,20 - Funadep6%: R\$2,64 - Funde-PGE4%: R\$1,76 - FEADM10%: R\$4,40 - Selo: R\$1,50. Itaquiraí-MS, 16 de junho de 2023.

David (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

R.7/7235 - Prenotado em 11 de dezembro de 2023, sob n. 15721, Livro 1-F.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

COMPROMITENTE CEDENTE: B&F AGRO COMERCIO DE GRÃOS E INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 28.472.889/0001-29, com sede na Rod BR 487 Km 99,5, zona rural, neste município de Itaquiraí-MS.

COMPROMISSÁRIA CESSIONÁRIA: AVANTE SECURITIZADORA S.A., pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade anônima de capital fechado com sede e foro na Av. Paulista, 726, Bela Vista, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob n. 35.773.411/0001-02.

INTERVENIENTES/AVALISTAS: ENIVALDO BARELLA TIRONI, inscrito no CPF n. 279.125.409-97, portador da CIRG n. 15986786 SESP/PR, e sua esposa LEILA REGINA MANHANI BARELLA, inscrita no CPF n. 641.244.369-04, portadora da CIRG n. 42373338 SESP/PR, residentes e domiciliados na Avenida Paraíba, 51, Zona 03, em Cianorte-PR; AMANDA BARELLA GOMES, inscrita no CPF n. 062.148.259-52, portadora da CIRG n. 101782603 SESP/PR e seu esposo MAIKON FRANCIS GOMES, inscrito no CPF n. 102.431.049-36, portador da CIRG n. 104712010 SESP/PR, residentes e domiciliados na Rua Mississippi, 171, Conjunto Century Park, em Cianorte-PR; MATEUS MANHANI BARELLA, inscrito no CPF n. 056.692.959-78, portador da CIRG n. 96380291 SESP/PR, e sua esposa MAYARA CAROLINA FORMIGONI BARELLA, inscrita no CPF n. 062.719.539-30, portadora da CIRG n. 95857434 SESP/PR, residentes e domiciliados na Avenida Mato Grosso, n. 1147, Zona 02, em Cianorte-PR e BARELLA & FILHOS ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 15.119.213/0001-04, com sede na Avenida Paraíba, n. 945, Zona 03, em Cianorte-PR.

INTERVENIENTE GARANTIDORA: BARELLA & FILHOS ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA, já qualificada nesta matrícula.

CESSÃO: Trata-se o presente documento de Contrato de Alienação Fiduciária, nos termos do art. 17, inciso IV, da Lei n. 9.514/97; O valor do presente contrato é de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); O prazo é indeterminado, enquanto a cedente estiver utilizando crédito fornecido pela Cessionária; Os encargos incidentes sobre o crédito concedido serão de 1,99% ao mês, proporcional ao período da utilização pela Cedente, acrescido de tarifas administrativas constantes no borderô de liberação.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos de Crédito, Responsabilidade Solidária e Outras Avenças n. 210.

GARANTIA: Em garantia do integral pagamento das obrigações assumidas no presente Instrumento, o cedente e proprietário aliena em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 1361 do Código Civil e artigo 22 e seguintes da Lei Federal n. 9.514/97.

DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do contrato. Apresentados: CCIR 2023: Código do Imóvel Rural n. 950.076.035.890-3; Denominação do Imóvel: Fazenda Três Marias; Área Total: 1.053,9970ha; Classificação Fundiária: Grande Propriedade Produtiva; Localização do Imóvel Rural: BR 487, Km 99,5; Mód. Rural: 20,0047ha; Nº Mód. Rurais: 41,75; Mód Fiscal: 45,0000; Nº Mód. Fiscais: 23,4222; FMP: 2,00ha; Dados do Declarante: Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda; Nacionalidade: brasileira e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à

Continuação no Verso

COMARCA DE ITAQUIRAÍ | ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCO AURELIO DE DAVID - 01/08/2025 16:26

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ec6cd622-2bab-4bd0-8e4b-242333c9e77d

MATRÍCULA

7.235

FICHA

03v

VERSO

Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF n. 7.164.620-5, com validade até 05/05/2024. Em cumprimento ao Provimento n. 39/2014, do CNJ, foi acessada a base de dados da Central de Disponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br e obtida a informação de que não consta indisponibilidade em nome de Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda, Código HASH: 8399.d1cc.b17d.9fa6.4225.bee6.634f.bf23.05b3.8899. O referido é verdade e dou fé. **SELO DIGITAL AAH53683-353-NOR**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$2.892,00 - Funjcc10%: R\$289,20 - Funjcc5%: R\$144,60 - Funadep6%: R\$173,52 - Funde-PGE4%: R\$115,68 - FEADMP10%: R\$289,20 - Selo: R\$10,00. Itaquiraí-MS, 13 de dezembro de 2023. (Maiara de Oliveira Santana, escrevente).

AV8/7235 - Prenotado em 20 de maio de 2024, sob nº 16187, Livro 1-G.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Procede-se a esta averbação a requerimento de Avante Securitizadora S/A, datado de 15 de maio de 2024, para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 7, nesta matrícula. Dou fé. **SELO DIGITAL AAA26927-501-RVD**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$650,00 - Funjcc10%: R\$65,00 - ISSQN5%: R\$32,50 - Funadep6%: R\$39,00 - Funde-PGE4%: R\$26,00 - FEADMP10%: R\$65,00 - Selo: R\$25,00. Itaquiraí-MS, 21 de maio de 2024. (Keyla Cristina Alves de Souza De David, registradora).

R.9/7235 - Prenotado em 17 de maio de 2024, sob nº 16175, Livro 1-G.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

OUTORGANTE FIDUCIANTE: BARELLA & FILHOS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 15.119.213/0001-04, com sede na Avenida Paraíba, 945, sala 02, zona 03, Cianorte-PR.

OUTORGADOS FIDUCIÁRIOS: GEOVANI DE COL TEIXEIRA, juridicamente capaz, nascido em 03/10/1967, natural de Ponta Grossa-PR, filho de Alaor Sebastião Teixeira e Soeli de Col Teixeira, portador da CNH nº 03926802997 DETRAN/PR, expedida em 14/10/2020, na qual consta a Cédula de Identidade nº 4.518.062-0 SSP/PR, inscrito no CPF nº 578.317.699-00, casado com ELIANE MARIA JUSTUS ROCHA ARAÚJO TEIXEIRA, juridicamente capaz, nascida em 28/12/1959, natural de Guarapuava-PR, filha de Osvaldo Pereira Rocha e Alzira Justus Rocha, portadora da Cédula de Identidade nº 1.748.330-7 SSP/PR, expedida em 06/02/2013, inscrita no CPF nº 956.678.309-49, ambos brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 14.965, Livro 3RA do 2º CRI de Guarapuava-PR, residentes e domiciliados na Rua Senador Pinheiro Machado, 1185, centro, em Guarapuava-PR e **ALAOR SEBASTIÃO TEIXEIRA FILHO**, brasileiro, solteiro, juridicamente capaz, nascido em 22/05/1975, natural de Guarapuava/PR, filho de Alaor Sebastião Teixeira e Soeli de Col Teixeira, agropecuarista, portador da Cédula de Identidade nº 6.169.076-0 SSP/PR, expedida em 04/08/1991, inscrito no CPF nº 804.781.589-04, residente e domiciliado na Rua Senador Pinheiro Machado, 1185, centro, em Cândói-PR.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de constituição de Alienação Fiduciária, lavrada no Livro nº 455-N, fls. 377/384, em 16 de maio de 2024, pelo Serviço Distrital de Boqueirão, município e Comarca de Guarapuava-PR.

VALOR: R\$10.000.000,00 (Dez milhões de reais).

DA OBRIGAÇÃO: A Outorgante Fiduciante, em decorrência da negociação celebrada com os outorgados fiduciários assumiu obrigações referente a escritura de venda e compra lavrada às fls. 370/376 do Livro 455-N do Serviço Distrital de Boqueirão, bem como assumiu também o

Continuação nas Fls.

Cartório Souza David - Registro de Imóveis



MATRÍCULA
7.235

FICHA
04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

compromisso e obrigação de, no prazo máximo e improrrogável de até **30/05/2025**, sob sua integral responsabilidade e ônus, efetuar todos os procedimentos necessários e exigidos para a baixa e cancelamento das hipotecas constantes do **R.3 e AV.11, R.8 e AV.13 e R.9/Mat. 4880**, constituídas em favor do Banco do Brasil S/A, que gravam o imóvel denominado Fazenda Philomena, com a área de 807,1905ha, situada neste município e comarca de Itaquiraí-MS, constante da Matrícula nº 4.880, do CRI de Itaquiraí-MS, que foi o objeto da aludida compra e venda.

GARANTIA: A outorgante fiduciante em garantia do cumprimento das obrigações por ela assumidas na aludida escritura de compra e venda, em especial quanto a baixa e cancelamento das hipotecas retromencionadas por este ato e nos melhores termos e direito, **aliena em caráter fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula.

DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes da escritura

Apresentados: CCIR 2023: Código do Imóvel Rural n. 950.076.035.890-3; Área Total: 1.053,9970ha; Mód. Rural: 20,0047ha; Nº Mód. Rurais: 41,75; Mód Fiscal: 45,0000; Nº Mód. Fiscais: 23,4222; FMP: 2,00ha e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - CIB: 7.164.620-5, com validade até 24/08/2024. Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014, do CNJ, foi acessada a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do site www.indisponibilidade.org.br e obtida a informação de que não consta indisponibilidade em nome de Barella & Filhos - Administradora de Imóveis Ltda, Código HASH: 12fe.2e4b.d4b1.3c2f.48a2.a417.85fb.9b6a.26a5.d3f3. **SELO DIGITAL AAA26954 233-RVD**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$6.610,70 - Funjecc10%: R\$661,07 - ISSQN5%: R\$330,54 - Funadep6%: R\$396,64 - Funde-PGE4%: R\$264,43 - FEADMP10%: R\$661,07 - Selo: R\$25,00. Itaquiraí-MS, 24 de maio de 2024. (Keyla Cristina A. S. De David, registradora).

AV.10/7235 - Prenotado em 13 de agosto de 2024, sob nº 16601, Livro 1-G, encaminhado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, Protocolo nº AC004158960.

CERTIDÃO PREMONITÓRIA

Por requerimento do Banco Safra S/A, datado de 12 de agosto de 2024, procede-se a esta averbação para constar que foi admitida Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, referente aos Autos nº 1077493-90.2024.8.26.0100 que Banco Safra S/A, inscrito no CNPJ nº 58.160.789/0001-28 move contra B&f Agro Comércio de Grãos e Insumos Agrícolas Ltda - CNPJ nº 28.472.889/0001-29; Barella & Filhos Administradora de Imóveis Ltda - CNPJ nº 15.119.213/0001-04; Enivaldo Barella Tironi - CPF nº 279.125.409-97 e Leila Regina Manhã Barella - CPF nº 641.244.369-04, tendo como valor da causa o valor de R\$429.962,07 (Quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e sessenta e dois reais e sete centavos), que tramita na 12ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-SP. Dou fé. **SELO DIGITAL AAA79174-416-RVD**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$570,00 - Funjecc10%: R\$57,00 - Funadep6%: R\$34,20 - Funde-PGE4%: R\$22,80 - FEADMP10%: R\$57,00 - Selo: R\$25,00. Itaquiraí-MS, 22 de agosto de 2024. (Patricia Ribeiro de Oliveira, escrevente).

AV.11/7235 - Prenotado em 20 de setembro de 2024, sob nº 16751, Livro 1-G, encaminhado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, Protocolo nº AC004367299.

CERTIDÃO PREMONITÓRIA

Por requerimento do Banco Safra S/A, datado de 25 de setembro de 2024, procede-se a esta averbação para constar que foi admitida em 23/05/2024, Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, referente aos Autos nº 1077539-79.2024.8.26.0100 que Banco Safra S/A, inscrito no CNPJ nº 58.160.789/0001-28 move contra B&f Agro Comércio de Grãos e Insumos Agrícolas Ltda - CNPJ nº 28.472.889/0001-29 e Barella & Filhos Administradora de Imóveis Ltda -

Continuação no Verso

COMARCA DE ITAQUIRAÍ ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCO AURELIO DE DAVID - 01/08/2025 16:26

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ec6cd622-2bab-4bd0-8e4b-242333c9e77d

MATRÍCULA

7.235

FICHA

04v

VERSO

CNPJ nº 15.119.213/0001-04, cujo valor da causa é R\$217.031,98 (Duzentos e dezessete mil, trinta e um reais e noventa e oito centavos), que tramita na 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP. O referido é verdade e dou fé. SELO DIGITAL AAB03576-554-RVD. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$395,00 - Funjecc10%: R\$39,50 - ISSQN5%: R\$19,75 - Funadep6%: R\$23,70 - Funde-PGE4%: R\$15,80 - FEADMP10%: R\$39,50 - Selo: R\$25,00. Itaquiraí-MS, 10 de outubro de 2024. *Patricia Ribeiro de Oliveira* (Patricia Ribeiro de Oliveira, escrevente).

AV.12/7235 - Prenotado em 02 de outubro de 2024, sob nº 16815, Livro 1-G, encaminhado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, Protocolo nº AC004428239.

CERTIDÃO PREMONITÓRIA

Por requerimento do Banco Safra S/A, datado de 30 de setembro de 2024, procede-se a esta averbação para constar que foi admitida em 14/08/2024, Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, referente aos Autos nº 1129931-93.2024.8.26.0100 que Banco Safra S/A, inscrito no CNPJ nº 58.160.789/0001-28 move contra Barella & Filhos Administradora de Imóveis Ltda - CNPJ nº 15.119.213/0001-04; Mateus Manhani Barella - CPF nº 056.692.959-78; Enivaldo Barella Tironi - CPF nº 279.125.409-97 e Leila Regina Manhani Barella - CPF nº 641.244.369-04, tendo como valor da causa o valor de R\$463.906,93 (Quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e seis reais e noventa e três centavos), que tramita na 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP. O referido é verdade e dou fé. SELO DIGITAL AAB08605-540-RVD. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$582,50 - Funjecc10%: R\$58,25 - ISSQN5%: R\$29,13 - Funadep6%: R\$34,95 - Funde-PGE4%: R\$23,30 - FEADMP10%: R\$58,25 - Selo: R\$25,00 Itaquiraí-MS, 10 de outubro de 2024. *Patricia Ribeiro de Oliveira* (Patricia Ribeiro de Oliveira, escrevente).

AV.13/7235 - Prenotado em 10 de fevereiro de 2025, sob nº 17364, Livro 1-G, encaminhado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, Protocolo nº AC005088923.

CERTIDÃO PREMONITÓRIA.

Por requerimento de L'arca Capital Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, datado de 18 de fevereiro de 2025, procede-se a esta averbação para constar que foi admitida em 15/10/2024, Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cessão de Crédito, referente ao Processo nº 0011372-72.2024.8.16.0069 que L'arca Capital Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, constituído sob a forma de Condomínio Aberto - CNPJ nº 41.114.564/0001-32, move contra Amanda Barella Gomes - CPF nº 062.148.259-52; B&f Agro Comércio de Grãos e Insumos Agrícolas Ltda - CNPJ nº 28.472.889/0001-29; Barella & Filhos Administradora de Imóveis Ltda - CNPJ nº 15.119.213/0001-04; Enivaldo Barella Tironi - CPF nº 279.125.409-97 e Mateus Manhani Barella - CPF nº 056.692.959-78, cujo valor da causa é R\$3.699.463,10 (Três milhões, seiscentos e noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e dez centavos), que tramita na 1ª Vara Cível de Cianorte-PR. O referido é verdade e dou fé. SELO DIGITAL AAB60719-202-RVD. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emol.: R\$646,08 - Funjecc Lei 6.183/2023: R\$64,61 - ISSQN: R\$32,30 - Funadep6%: R\$36,76 - Funde-PGE4%: R\$25,84 - FEADMP: R\$64,61 - Selo: R\$26,14. Itaquiraí-MS, 27 de fevereiro de 2025. *Keyla Cristina Alves de Souza De David* (Keyla Cristina Alves de Souza De David, registradora).

AV.14/7235 - Prenotado em 31 de julho de 2025, sob nº 18055, Livro 1-G.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procede-se a esta averbação a requerimento dos credores fiduciários, datado de 31 de julho de 2025, e em conformidade com o artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome dos **CREDORES FIDUCIÁRIOS: GEOVANI DE**

Cartório Souza David - Registro de Imóveis



MATRÍCULA

7.235

FICHA

05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

COL TEIXEIRA e ALAOR SEBASTIÃO TEIXEIRA FILHO, já qualificados nesta matrícula. Pago o Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) pela Guia nº 04/2025, em 01/08/2025, no valor de R\$217.145,25, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaquiraí-MS. Imóvel avaliado para efeitos fiscais em R\$10.857.262,44. O referido é verdade e dou fé. **SELO DIGITAL AAC36889-724-RVD**. Consulta do selo: www.tjms.jus.br. Emolumentos: R\$665,54 - Funjecc Lei nº 6.183/23: R\$66,55 - Funadep: R\$39,93 - Funde-PGE: R\$26,62 - FEADMP: R\$66,55 - ISSQN: R\$33,28 - Selo: R\$26,14. Itaquiraí-MS, 01 de agosto de 2025.

 (Keyla Cristna Alves de Souza De David, registradora).***

CERTIDÃO

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula n. 7235 Livro 2, desta Serventia, e tem valor de certidão. (art.19 § 1 da Lei 6015/73).
 Itaquiraí - MS, 01 de agosto de 2025.

Marco Aurélio De David - Registrador Substituto
 Emol: R\$40,09 - Funjecc Lei nº 6.183/23: R\$4,01 - Funadep: R\$2,41
 Funde-PGE: R\$1,60 - FeadMP: R\$4,01 - ISSQN: R\$2,00 - Selo NOR: R\$2,09
 Selo Digital Nº ALG27580-800-NOR. Consulta do selo: www.tjms.jus.br



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Comprimido



Continuação no Verso

COMARCA DE ITAQUIRAÍ | ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6c6cd622-2bab-4bd0-8e4b-242333c9e77d

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCO AURELIO DE DAVID - 01/08/2025 16:26