# Laudo de constatação prévia

Processo n. 0801144-34.2026.8.12.0008

3ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Corumbá/MS

**R.V. DE ARAUJO ATIVIDADE RURAL**

**M.C. DA SILVA ARAUJO ATIVIDADE RURAL**

**M.A.S. ARAUJO ATIVIDADE RURAL**

Maio/2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# Sumário


1. Considerações preliminares 3
2. Pedido de recuperação judicial e objeto do laudo 4
3. Metodologia 5
4. Histórico e causas da crise 6
5. Informações dos Requerentes 8
6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento) 9
7. Principal estabelecimento 14
8. Comprovação do exercício da atividade rural 17
9. Consolidação processual e substancial 19
10. Outras empresas 23
11. Empregados 25
12. Passivo 26
13. Dimensões do art. 47 28
14. Dimensões do art. 48 e 48-A 29
15. Dimensões do art. 51 30
16. Análise das demonstrações econômico-financeiras 34
17. Análise acerca da utilização fraudulenta da recuperação judicial 37
18. Do pedido de essencialidade 39
19. Perspectiva de viabilidade da continuidade da atividade produtiva 46
20. Conclusões 48


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260701787777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 1. Considerações preliminares

- Inicialmente, cumpre referir as premissas que basearam este Laudo, bem como destacar alguns pontos para melhor compreensão do trabalho desenvolvido.
- **Os resultados constantes no presente Laudo se baseiam em informações contábeis, financeiras e operacionais fornecidas pelos requerentes** nos autos do processo n. 0801144-34.2026.8.12.0008, em trâmite perante o Juízo Regional de Falências e Recuperação Judicial da Comarca de Corumbá/MS, cujo conteúdo é público e pode ser acessado por qualquer interessado. Além disso, a pedido da Equipe Técnica, foram enviados documentos e informações complementares durante a elaboração do presente Laudo.
- Para chegar às conclusões apresentadas, entre outros aspectos: (i) tomou-se como boas e válidas as informações contidas nas demonstrações contábeis e financeiras dos Requerentes disponibilizadas no processo, bem como enviadas diretamente a esta Equipe por e-mail durante a elaboração do Laudo; e (ii) realizou-se visita ao principal estabelecimento dos Requerentes no dia 02/05/2026.
- As informações fornecidas pelos Requerentes **não foram objeto de exame independente ou auditados**. A responsabilidade técnica pelas demonstrações contábeis é dos profissionais que as subscrevem, presumindo-se sua integridade formal e material.
- No âmbito da análise e diante do escopo do presente Laudo, presume-se que as informações disponibilizadas estavam completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes. Dessa forma, **a Equipe Técnica não pode afirmar ou garantir a precisão e a completude dos dados repassados**.
- Diante desse contexto e daquilo que prevê o art. 51 da LREF, **a análise da Equipe Técnica se restringirá à conferência da existência de atividade e da completude da documentação apresentada pelos devedores**, não cabendo, neste momento, imiscuir-se na análise de mérito da documentação, em especial das demonstrações contábeis e financeiras, tampouco apresentar qualquer diagnóstico sobre a viabilidade econômica dos devedores.
- As informações às quais a Equipe Técnica teve acesso e que foram utilizadas para elaboração deste Laudo **não serão aproveitadas para qualquer outro fim**. Os registros fotográficos e documentos complementares encaminhados pelos Requerentes podem ser acessados por meio do link VISITA TÉCNICA - GRUPO ARAUJO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 2. Pedido de recuperação judicial e objeto do laudo

- Em 18/03/2026, R. V. de Araujo Atividade Rural, pessoa jurídica de direito privado, na condição de empresário individual produtor rural inscrito no CNPJ nº 64.786.917/0001-46, representada por seu titular Rosimal Valentim de Araujo; M. C. da Silva Araujo Atividade Rural, inscrita no CNPJ nº 64.781.491/0001-38, representada por sua titular Maria Celia da Silva Araujo; e M. A. S. Araujo Atividade Rural, inscrita no CNPJ nº 64.782.214/0001-40, representada por seu titular Marco Aurelio Silva Araujo, ajuizaram pedido de recuperação judicial perante a 3ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Corumbá/MS.

- Os Requerentes indicaram exercer suas atividades rurais na Fazenda Santa Rosa, situada no município de Nioaque/MS, e fundamentaram a competência do Juízo em razão da localização de seu principal estabelecimento na décima primeira circunscrição judiciária do Estado de Mato Grosso do Sul, abrangida pela competência regional da vara especializada de Corumbá.

- Sobreveio então decisão judicial de fls. 774-777, em que este Juízo determinou a realização de constatação prévia por esta Equipe Técnica para *"real situação de funcionamento da empresa, bem como sobre a documentação apresentada pela requerente, de modo a se verificar sua correspondência com os seus livros fiscais e comerciais*.".

- Assim, o objeto do presente Laudo é a realização de constatação prévia acerca (i) da regularidade e da completude da documentação apresentada pelos Requerentes, (ii) da verificação das reais condições de funcionamento; (iii) da utilização do instituto da Recuperação Judicial de forma fraudulenta; (iv) do preenchimento dos requisitos para a consolidação processual e substancial; (v) do principal estabelecimento dos Requerentes; e (vi) da essencialidade dos bens indicados pelos Devedores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070378777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 3. Metodologia

- Considerando a decisão judicial proferida pelo Juízo Recuperacional nas fls. 774-777, o disposto no art. 51-A da Lei 11.101/2005, bem aquilo que prevê a Recomendação 57 do CNJ, este Laudo será dividido da seguinte forma:

  (i) histórico e causas da crise;

  (ii) informações sobre os Requerentes sob o ponto de vista societário e operacional;

  (iii) objeto social dos Requerentes;

  (iv) descrição da visita técnica realizada nos estabelecimentos;

  (v) verificação do principal estabelecimento;

  (vi) análise acerca da existência dos requisitos da consolidação processual e substancial;

  (viii) exame da folha de colaboradores;

  (ix) análise do passivo concursal e extraconcursal declarado;

  (x) constatação das dimensões preconizadas pelo art. 47 da Lei 11.101/2005;

  (xi) verificação objetiva do preenchimento dos requisitos que dizem respeito à legitimidade do devedor para requerer a recuperação judicial, previstos nos arts. 48 e 48-A da Lei 11.101/2005;

  (xii) verificação objetiva do preenchimento dos requisitos para a apresentação do pedido de recuperação judicial que dizem respeito à documentação exigida no art. 51 da Lei 11.101/2005;

  (xiii) análise contábil-financeira;

  (xiv) análise do pedido de essencialidade.

- Como forma de indicar a presença ou não de alguns dos elementos necessários ao ajuizamento da recuperação judicial, esta Equipe Técnica utilizará a seguinte legenda:

| | |
|---|---|
| Observado | |
| Observado parcialmente | |
| Não observado | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260707878777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 4. Histórico e causas da crise

- A atividade rural teve início em 1996, quando Rosimal Valentim de Araujo e Maria Celia da Silva Araujo adquiriram a Fazenda Santa Rosa, localizada no Município de Nioaque/MS, com área de aproximadamente 720 hectares, em sociedade com o irmão de Maria Celia. Desde então, os Requerentes passaram a desenvolver atividade agropecuária voltada à pecuária de corte, especialmente nas modalidades de cria e recria.
- Posteriormente, houve expansão das atividades rurais do núcleo familiar. Em 2008, Rosimal recebeu por herança a Fazenda Ijuí do Sul, com área aproximada de 266,5 hectares. Em 2011, os Requerentes adquiriram a Fazenda Nossa Senhora de Fátima, com cerca de 287,2 hectares.
- Em 2016, adquiriram também a Fazenda Estrela, com aproximadamente 58,5 hectares, e formalizaram a dissolução da sociedade anteriormente mantida com o irmão de Maria Celia, ocasião em que a Fazenda Santa Rosa passou a ser explorada exclusivamente pelo grupo familiar.
- Com a ampliação das áreas rurais exploradas e o aumento das responsabilidades operacionais, Marco Aurelio Silva Araujo, filho de Rosimal e Maria Celia, passou a atuar de forma mais intensa nas atividades rurais da família. Posteriormente, os Requerentes também adquiriram a Fazenda Saudade, com área aproximada de 15 hectares. Atualmente, as atividades permanecem concentradas nas Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade, todas vinculadas à exploração agropecuária do grupo.
- Ao assumirem integralmente a Fazenda Santa Rosa, os Requerentes constataram que a propriedade praticamente não possuía estrutura produtiva, inexistindo pastagens formadas, cercas, curral, casa ou outras benfeitorias essenciais.
- Diante disso, foram necessários investimentos elevados para tornar a área produtiva, com formação de pastagens, instalação de cercas, construção de curral, aquisição de maquinários, equipamentos e demais estruturas indispensáveis ao desenvolvimento da pecuária de corte.
- Para fazer frente aos investimentos realizados e aos custos das demais áreas rurais exploradas pela família, os Requerentes recorreram a financiamentos bancários e à contratação de capital de giro. Essa necessidade foi agravada pela própria natureza da atividade desenvolvida, pois a pecuária de corte, nas modalidades de cria e recria, possui ciclo produtivo longo e retorno financeiro mais demorado.

Este Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 4. Histórico e causas da crise

- A crise que motivou o pedido de recuperação judicial tem origem em um conjunto de fatores econômicos, financeiros e setoriais, que atuaram de forma cumulativa e persistente nos últimos anos:

    1. Aumento dos custos de produção e baixa remuneração dos produtores rurais, especialmente nos anos de 2016 e 2017, período apontado como desafiador para o setor da pecuária;
    2. Necessidade de venda da Fazenda Nossa Senhora de Fátima, em meados de 2018, para fazer frente às obrigações financeiras assumidas pelo grupo;
    3. Intensificação das dificuldades a partir de 2020, em razão dos efeitos econômicos da pandemia da Covid-19, com redução do consumo de carne e impactos negativos sobre a cadeia produtiva da pecuária;
    4. Venda da Fazenda Ijuí do Sul, no início de 2021, como tentativa de contenção da crise, medida que não foi suficiente para recompor o equilíbrio econômico-financeiro dos Requerentes;
    5. Queda expressiva do preço da arroba do boi entre setembro e outubro de 2021, afetando diretamente a receita da atividade pecuária desenvolvida pelo grupo;
    6. Aumento acentuado da taxa básica de juros entre 2021 e 2025, fator que agravou de forma significativa o endividamento dos Requerentes, composto substancialmente por dívidas bancárias;
    7. Fragilidade econômica estrutural do setor agropecuário, evidenciada pelo aumento dos pedidos de recuperação judicial envolvendo produtores e empresas do agronegócio.

- Esses eventos, somados à necessidade de elevados investimentos iniciais, ao ciclo longo da pecuária de corte e ao endividamento bancário assumido para estruturação e manutenção das atividades, geraram uma crise severa no grupo, tornando insustentável a continuidade das operações sem uma reorganização judicial centralizada.
- Por isso, os Requerentes ajuizaram pedido de recuperação judicial como forma de preservar suas atividades rurais, reestruturar o passivo, manter a fonte produtora, proteger os empregos vinculados à operação e viabilizar o cumprimento ordenado das obrigações perante seus credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 5. Informações dos Requerentes

**Denominação**
R V DE ARAUJO ATIVIDADE RURAL

**Data de registro**
28/01/2026

**CNPJ**
64.786.917/0001-46

**Endereço**
EST DA ILHA DA ONCA, S/N, KM 50, FAZENDA SANTA ROSA ZONA RURAL, NIOAQUE/MS, CEP: 79.220-000

**Objeto Social**
Criação de bovinos para corte, cultivo de soja, cultivo de milho e cultivo de trigo.

**Denominação**
M C DA SILVA ARAUJO ATIVIDADE RURAL

**Data de registro**
28/01/2026

**CNPJ**
64.781.491/0001-38

**Endereço**
EST DA ILHA DA ONCA, S/N, KM 50, FAZENDA SANTA ROSA ZONA RURAL, NIOAQUE/MS, CEP: 79.220-000

**Objeto Social**
Criação de bovinos para corte, cultivo de soja, cultivo de milho e cultivo de trigo.

**Denominação**
M A S ARAUJO ATIVIDADE RURAL

**Data de registro**
28/01/2026

**CNPJ**
64.782.214/0001-40

**Endereço**
EST DA ILHA DA ONCA, S/N, KM 50, FAZENDA SANTA ROSA ZONA RURAL, NIOAQUE/MS, CEP: 79.220-000

**Objeto Social**
Criação de bovinos para corte, cultivo de soja, cultivo de milho e cultivo de trigo.

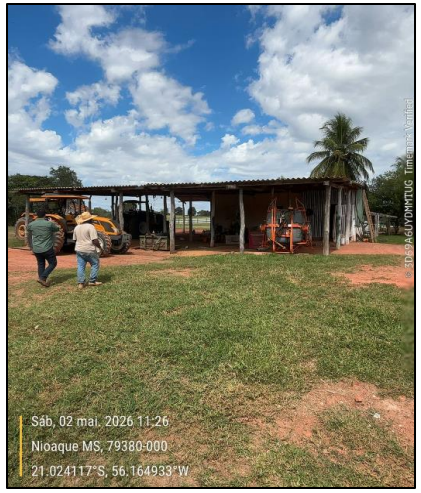
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

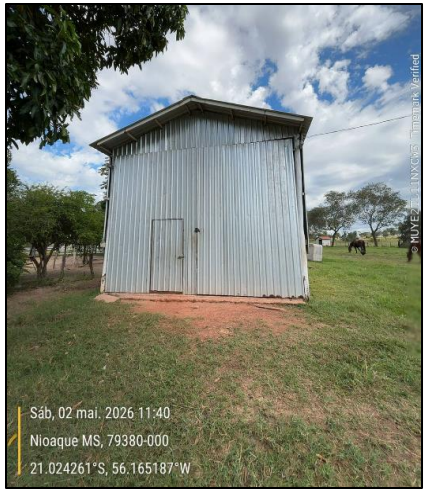
# 6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

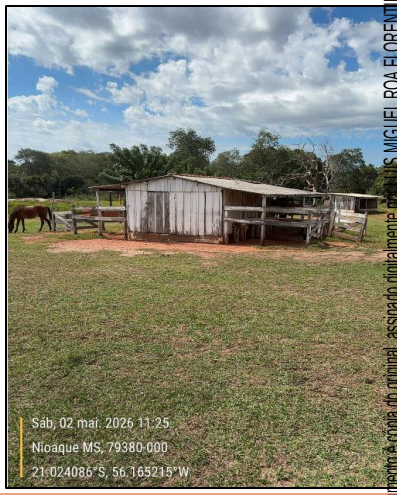
- No dia 02 de maio de 2026, os Representantes da Equipe Jurídica e Agronômica desta Auxiliar se dirigiram às propriedades dos Requerentes localizadas no município de Nioaque, MS, para visita técnica. A Equipe Técnica foi recebida pelo Gerente José. A sede da propriedade é localizada a cerca de 47,1 quilômetros da cidade de Nioaque, MS, sendo que a maior parte do trecho não está pavimentado, o que resultou em deslocamento de cerca de 1h15min. As 03 (três) áreas produtivas são lindeiras, sendo a sede localizada na Fazenda Santa Rosa.

- A visita se iniciou às 10 horas, oportunidade em que foi realizada breve conversa com o Gerente das Requerentes, que trabalha há cerca de 20 anos para o Grupo, bem como foram solicitadas informações acerca do início das atividades, causas da crise, técnicas de manejo e fluxo da atividade, números da atividade, bens, funcionários, etc.

- Grande parte das informações colhidas correspondem àquelas narradas pelos Requerentes em petição inicial, divergindo quanto a alguns bens, e à criação de gado, a qual se encontra em plena atividade com 1000 cabeças de gado, sendo cerca de 700 vacas de recria e 300 a rotatividade dos bezerros e novilhas.Após a conversa inicial, partiu-se para análise da estrutura dos Requerentes, a qual, adianta-se, é suficiente para atividade desempenhada. necessidade de alguns reparos, e a infraestrutura é composta por armazém, curral de manejo (mangueira), residência para funcionários, pequeno curral de cavalos e de ovinos, além de um barracão para manutenção dos equipamentos.



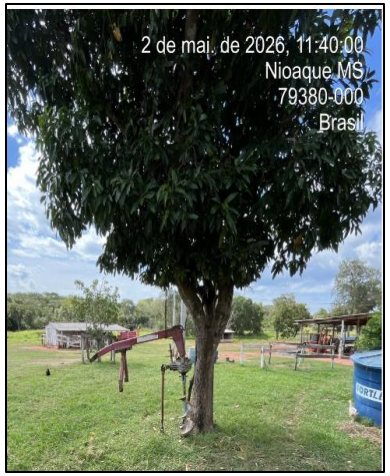



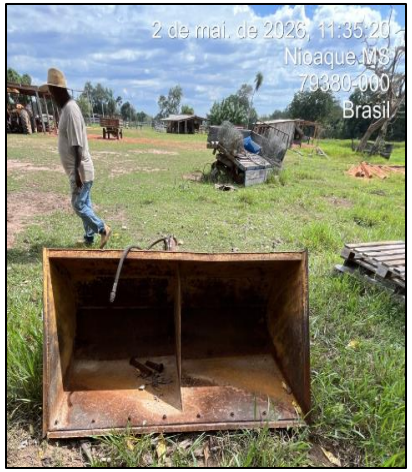



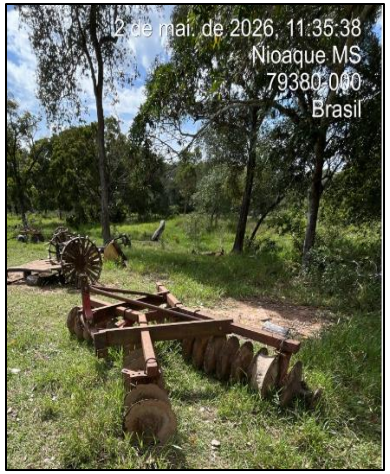

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTINO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260708878777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

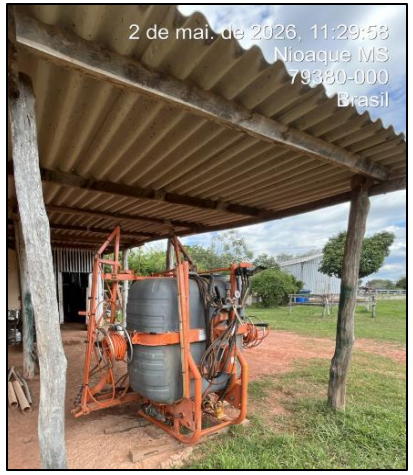
# 6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

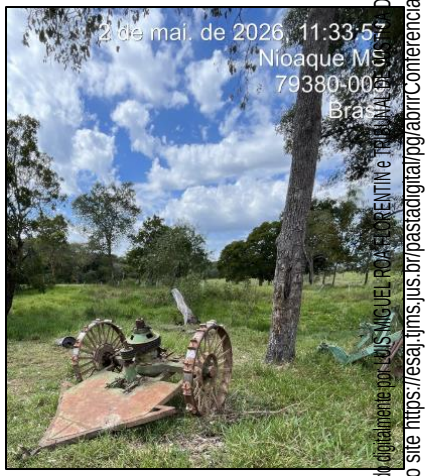
- A análise começou pelos implementos/maquinários, que se encontram depositados todos na sede, na Fazenda Santa Rosa. Os Requerentes contam com grades, roçadeira, terraceador, pulverizador, BH 165 (trator), Valmet (trator), bomba de combustível, Caçamba basculante.





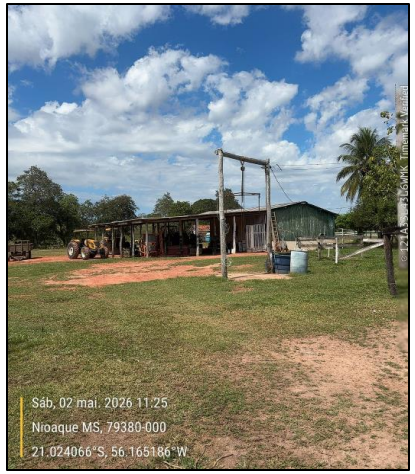


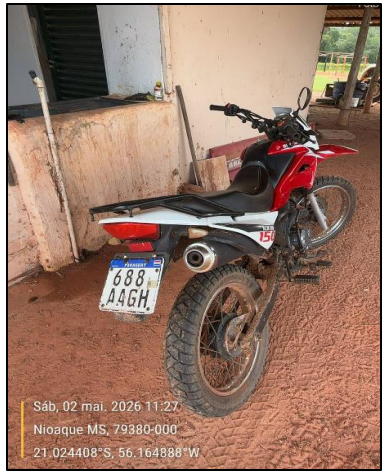

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TAILANA APARECIDA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 06/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070478777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

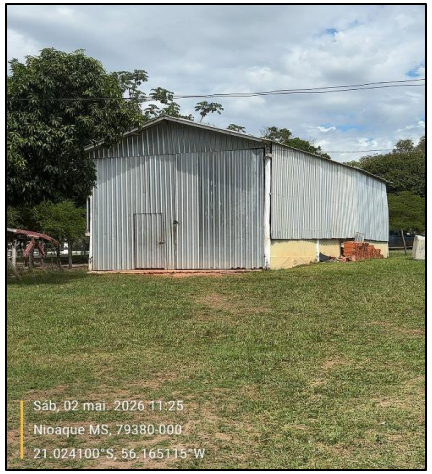
# 6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

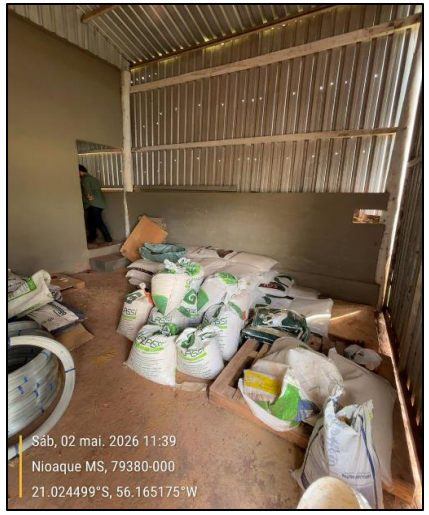
- Em continuidade, foram vistoriados os currais e depósitos. Nos depósitos havia uma pequena quantidade de sal de gado. Além disso, motocicleta, e acima maquinário de energia solar.

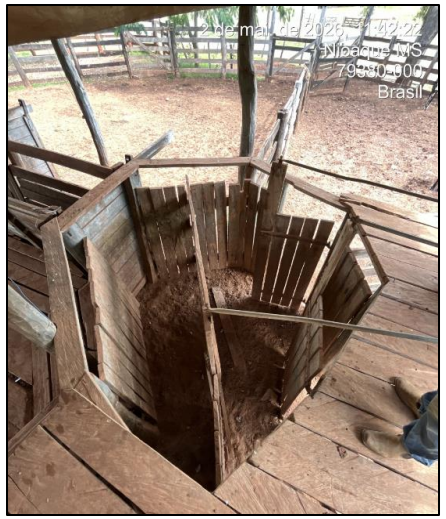
- A propriedade conta com bomba de combustível próprio.

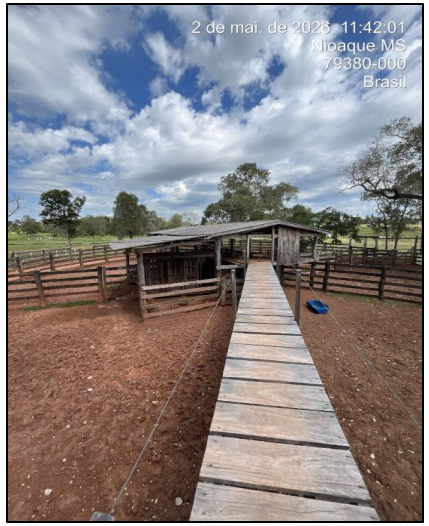









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007378777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

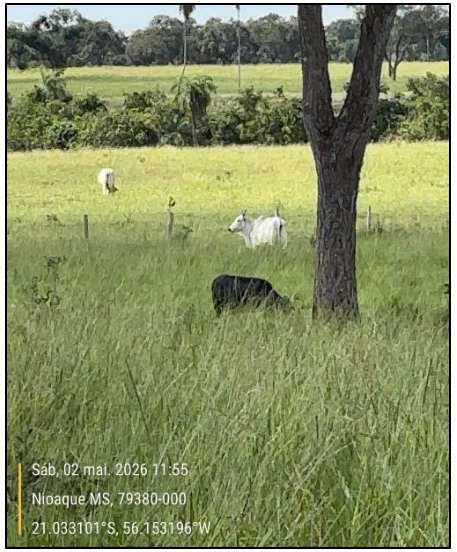
# 6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

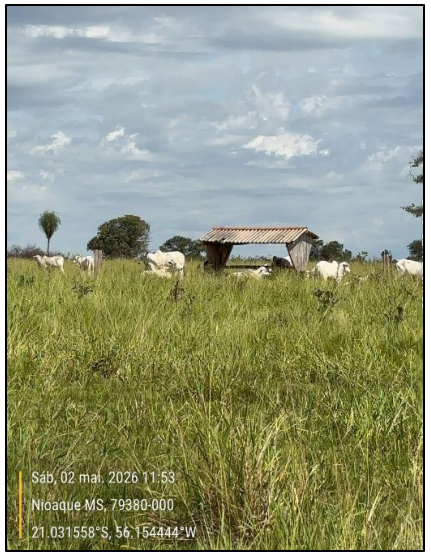
- Após a visita na sede, a Equipe Técnica percorreu a área das Fazendas, e foi possível acompanhar a atividade agropecuária, com a visualização de algumas cabeças de gado das raças nelore e angus.

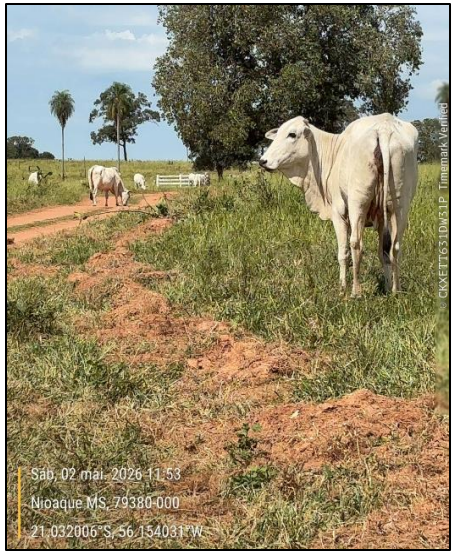
- O Gerente das Requerentes informou que possui cerca de 1000 cabeças de gado espalhadas ao longo das propriedades, com áreas contiguas. Conforme noticiado, a atividade principal é cria e recria.

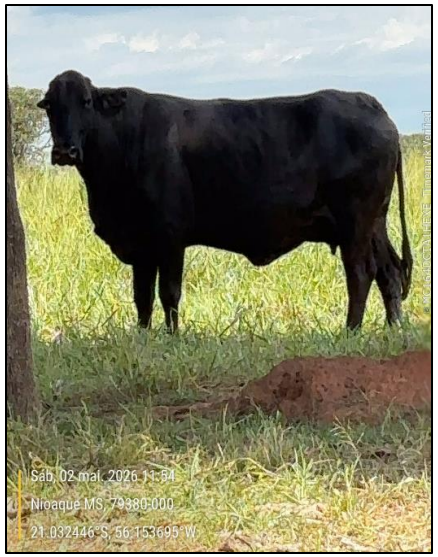
- A visita técnica realizada confirmou que os Requerentes possuem estrutura apta a desenvolver a atividade agropecuária nas áreas vistoriadas, inclusive com pastagem suficiente para suportar o inverno que se aproxima.

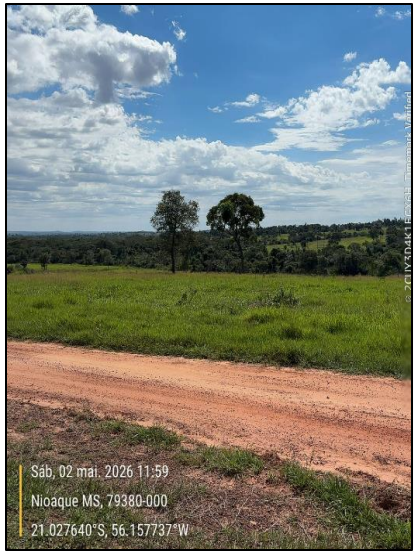
- Sobre o pasto, ao ser confrontado, o Gerente informou que fazem ciclagem nas reformas de pasto, de modo a sempre ter área para cria e recria de gado no pasto, sem dependência de ração.





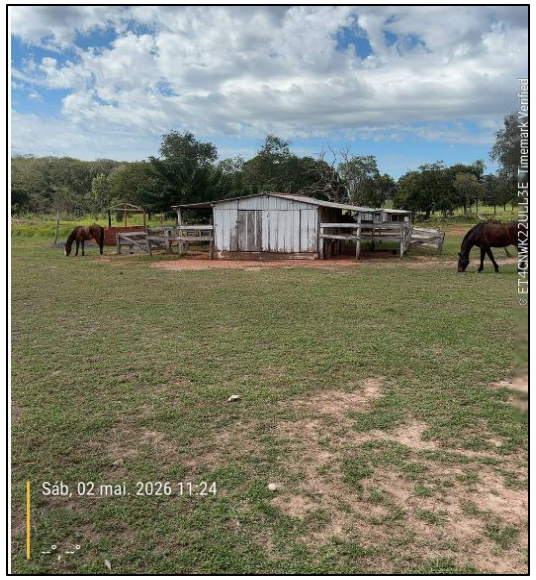



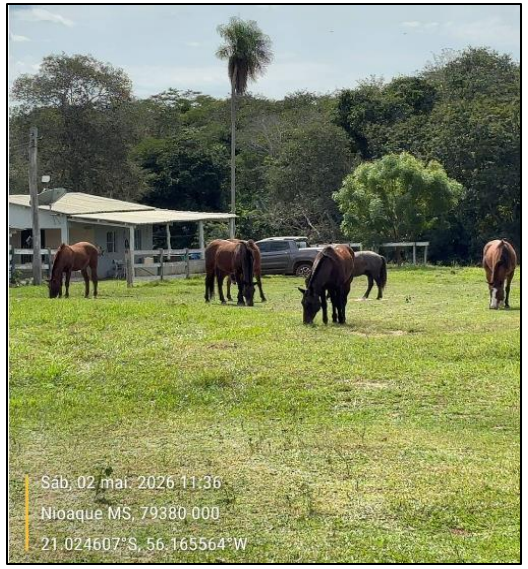


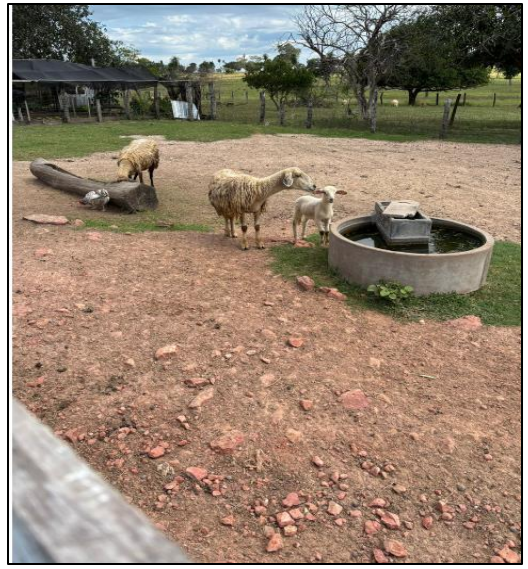

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 6. Visita técnica (análise das reais condições de funcionamento)

- Na área também foi possível visualizar alguns cavalos, sendo informado que existem cerca de 20 (vinte), utilizados no manejo do gado. Além disso, esta Perita verificou a presença de carneiros e galinhas, sendo informado que esses dois últimos eram para consumo interno.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070378777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 7. Principal estabelecimento

- O art. 3º da Lei n. 11.101/2005 (LREF) dispõe que "é competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil". Quando há pedido de consolidação processual, a lei impõe a identificação do principal estabelecimento do grupo, ou seja, o "principal estabelecimento entre os dos devedores" (art. 69-G, § 2º da LREF).
- O conceito de "principal estabelecimento" é um conceito jurídico indeterminado. Portanto, trata-se de questão que deve ser decidida à luz do caso concreto, o que sempre demanda o exame de fatos e provas.
- De todo modo, a doutrina e jurisprudência concordam que o critério definidor é econômico e operacional, o qual não se confunde com o local da sede constante do contrato ou do estatuto social. Assim, o entendimento predominante aponta como critérios para a definição do principal estabelecimento o local onde (i) existe maior faturamento e/ou (ii) são exercidas as atividades mais relevantes da empresa ("centro das atividades") e/ou (iii) se encontram os seus principais ativos, ou seja, onde ela é mais expressiva em termos patrimoniais.
- No caso em tela, os Requerentes sustentaram que o principal estabelecimento do Grupo Araujo está localizado na Fazenda Santa Rosa, situada na Estrada da Ilha da Onça, s/n, km 50, Zona Rural, CEP 79.220-000, no Município de Nioaque/MS, local onde se concentram as atividades operacionais do grupo familiar rural.
- Os Requerentes destacaram, ainda, que todos os produtores rurais integrantes do grupo se encontram sediados no referido imóvel rural, o qual corresponde à matrícula n. 4.485 do CRI de Nioaque/MS, com área de 720,0077 hectares, apontada como núcleo central das atividades produtivas desenvolvidas.
- Conforme informado no pedido inicial, o histórico patrimonial dos Requerentes abrangia as Fazendas Santa Rosa, Ijuí do Sul, Nossa Senhora de Fátima, Estrela e Saudade. Contudo, diante da necessidade de reestruturação financeira, as Fazendas Nossa Senhora de Fátima e Ijuí do Sul foram alienadas nos anos de 2018 e 2021, respectivamente, permanecendo, atualmente, apenas as Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade, todas localizadas no Município de Nioaque/MS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 7. Principal estabelecimento

- A partir das informações constantes nos autos, bem como da vistoria técnica realizada em 02/05/2026, verificou-se que todas as operações agropecuárias desenvolvidas pelos Requerentes estão efetivamente concentradas no Município de Nioaque/MS, em áreas próprias, compostas pelas Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade.
- Durante a inspeção técnica, procedeu-se à vistoria das referidas propriedades rurais, onde se encontram localizadas as áreas de produção pecuária, o parque de máquinas e as estruturas físicas vinculadas à atividade rural desenvolvida pelos Requerentes. Constatou-se que as propriedades operam de forma integrada e contínua, formando uma estrutura produtiva unificada. Destacam-se as informações necessárias:

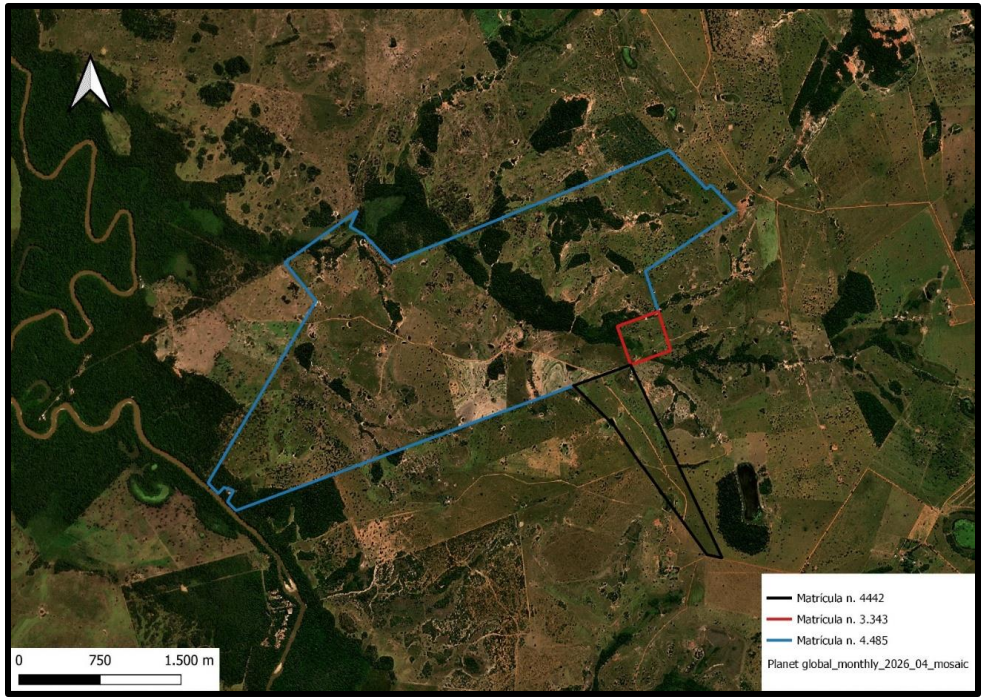
| PROPRIEDADE | MATRÍCULA | ÁREA TOTAL (HA) | CADASTRO AMBIENTAL RURAL | INCRA |
|---|---|---|---|---|
| FAZENDA SANTA ROSA | 4485 | 720,0077 | MS-5005806-7C4A9AB86DAE469889D34F3A9E70C046 | 910.074.003.549-2 |
| FAZENDA ESTRELA | 4442 | 58,5334 | MS-5005806-BC32A088040E41D2BD235394FA1D2066 | 950.149.262.161-9 |
| CHACARÁ SAUDADE | 3343 | 15,00 | NÃO CADASTRADO | 910.074.004.480-7 |

- As áreas objeto do presente estudo totalizam aproximadamente 800 hectares, dos quais cerca de 680 hectares são efetivamente explorados com atividade agropecuária, sendo integralmente compostas por imóveis próprios.
- Conforme apurado, a principal área produtiva corresponde à Fazenda Santa Rosa, onde se concentram as estruturas operacionais centrais da atividade econômica exercida pelos Requerentes.
- Ainda, em consonância com o consignado no laudo agronômico, a operação apresenta índice de lotação animal entre 1,00 UA e 1,20 UA por hectare, patamar superior ao índice mínimo previsto na Instrução Normativa n. 11/2003, o que reforça a efetiva exploração econômica das áreas rurais objeto do pedido recuperacional.
- Importante destacar, também, que as Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade correspondem a matrículas contíguas, todas localizadas no Município de Nioaque/MS, circunstância confirmada por meio da análise documental das matrículas imobiliárias, da vistoria e do exame cartográfico das propriedades.
- Assim, constatou-se que as áreas rurais encontram-se territorialmente integradas, formando um único núcleo operacional destinado ao exercício da atividade produtiva. Veja-se:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 7. Principal estabelecimento




- Diante desse contexto, verifica-se que o centro das atividades econômicas, a concentração dos ativos produtivos, a estrutura operacional e o exercício efetivo da atividade rural dos Requerentes encontram-se integralmente vinculados ao Município de Nioaque/MS, não havendo dúvidas quanto à caracterização do referido local como principal estabelecimento do Grupo Araujo.

- No que se refere à competência jurisdicional, os Requerentes destacaram a aplicação do art. 9º, b-A, da Resolução n. 221/1994 do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul (TJMS), segundo o qual compete à 3ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações da Comarca de Corumbá/MS processar e julgar os feitos recuperacionais envolvendo pessoas físicas ou jurídicas com domicílio ou principal estabelecimento situados nas comarcas integrantes da terceira, quinta e décima primeira circunscrições judiciárias.

- Por sua vez, o art. 9º, inciso XI, da Lei Estadual n. 1.511/1994 estabelece que o Município de Nioaque/MS integra a décima primeira circunscrição judiciária do Estado do Mato Grosso do Sul.

- Portanto, considerando que a integralidade da atividade produtiva dos Requerentes se concentra no Município de Nioaque/MS, bem como diante da vinculação territorial da referida comarca à competência regional da Comarca de Corumbá/MS, conclui-se que o presente Juízo é competente para o processamento da Recuperação Judicial do Grupo Araujo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 8. Comprovação do exercício da atividade rural

- A Lei 11.101/2005 estabelece, em seu art. 48, *caput*, um requisito para a admissibilidade do pedido recuperacional: o devedor deve exercer regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos no momento do ajuizamento da ação. Este requisito temporal visa assegurar que a empresa ou o empresário em crise possua um histórico de atuação consolidado no mercado, conferindo maior probabilidade de êxito ao plano de recuperação e protegendo, assim, os interesses dos credores e a função social da atividade econômica.

- Para o empresário em geral, o art. 967 do Código Civil impõe a obrigatoriedade de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis de sua respectiva sede antes do início de suas atividades, estabelecendo um critério formal para o reconhecimento de sua regularidade.

- Nos termos do art. 971 do Código Civil, o produtor rural pode, a seu critério, proceder ao registro junto aos órgãos competentes, assumindo, com isso, a condição jurídica de empresário. Essa previsão configura uma exceção às regras gerais aplicáveis às atividades empresariais, em razão das particularidades do setor rural.

- Para fins de recuperação, o que se exige é que o produtor rural, quando do ajuizamento do pedido, esteja registrado na Junta Comercial. Contudo, diferentemente dos demais empresários, tal registro pode ter sido feito às vésperas da distribuição da ação. Isso porque, para os produtores rurais, o fator determinante é o tempo de exercício da atividade, e não o lapso temporal em que registrado.

- No caso de produtor rural pessoa física (situação em comento), o § 3º do art. 48 permite a comprovação do tempo de exercício da atividade com base no Livro Caixa Digital do Produtor Rural (LCDPR), ou por meio de obrigação legal de registros contábeis que venha a substituir o LCDPR, bem como pela Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) e balanço patrimonial.

- No caso concreto, os Requerentes juntaram aos autos os Livros Caixa da Atividade Rural relativos aos exercícios de 2024 e 2025 de Rosimal (p. 72 e 95), Maria Célia (p. 113 e 121) e Marco Aurélio (p. 127 e 137). Com efeito, da análise dos documentos, verifica-se que todos apresentam operações relacionadas ao custeio da atividade rural, tais como venda de gado, pagamento de funcionários e financiamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070378777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 8. Comprovação do exercício da atividade rural

- A respeito dos balanços patrimoniais, de Rosimal foram juntados os relativos aos exercícios de 2024 (p. 198) e 2025 (p. 199), de Maria Célia os referentes aos exercícios de 2024 (p. 201) e 2025 (p. 202), e de Marco Aurélio os atinentes aos exercícios de 2024 (p. 203) e 2025 (p. 204).

- No que se refere à inscrição perante a Junta Comercial, os Requerentes juntaram aos autos as respectivas certidões de empresário individual, sendo a de Rosimal datada de 28 de janeiro de 2026 (p. 41), a de Maria Célia de 28 de janeiro de 2026 (p. 48) e a de Marco Aurélio, igualmente, de 28 de janeiro de 2026 (p. 55).

- Salienta-se que, nas declarações de imposto de renda de Rosimal, relativas aos exercícios de 2023 (p. 140) e 2024 (p. 150), de Maria Célia, referentes aos exercícios de 2023 (p. 163) e 2024 (p. 171), bem como de Marco Aurélio, atinentes aos exercícios de 2023 (p. 181) e 2024 (p. 189), é declarada, para os três Requerentes, a profissão de odontólogo.

- No entanto, os documentos também apresentam informações compatíveis com o exercício da atividade rural. Nesse contexto, os três Requerentes declaram auferir receitas oriundas da atividade rural, além de evidenciarem movimentações relacionadas ao desenvolvimento dessa atividade, especialmente no que se refere à criação e comercialização de bovinos.

- Assim sendo, tem-se que os Requerentes apresentaram, de forma satisfatória, os documentos exigidos pelo § 3º do art. 48 da Lei n. 11.101/2005.

| Documento | Rosimal Valentim de Araujo | Maria Célia da Silva Araujo | Marco Aurélio Silva Araujo |
|---|---|---|---|
| LCPDR | | | |
| IRPF | | | |
| Balanço patrimonial | | | |
| Inscrição prévia na Junta Comercial | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 9. Consolidação processual e substancial

- Na petição inicial, os Requerentes formularam pedido de consolidação processual e substancial, tendo referido que, embora não haja formalmente um grupo societário, existiria um grupo econômico de fato, com base na unidade familiar e na atuação coordenada dos três empresários individuais (Rosimal, Maria Célia e Marco Aurélio), que justificaria a unificação do procedimento. Ainda, alegam existir garantias cruzadas entre os Devedores, relação de dependência e atuação conjunta nas atividades desenvolvidas nas Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade.

- Inicialmente, cumpre a esta Equipe Técnica destacar que o art. 69-G da LREF dispõe que os devedores que atendam aos demais requisitos previstos na referida Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.

- A consolidação processual é medida que possibilita o ingresso de mais de um devedor, em conjunto, com um só pedido de recuperação judicial, ou seja, em litisconsórcio ativo, o que também determinará a coordenação dos atos processuais. É a unificação dos procedimentos da Recuperação Judicial de um grupo de sociedades empresárias.

- A condição de empresários individuais torna inviável falar tecnicamente em "grupo sob controle societário comum". Todavia, entende-se que é possível que o empresário individual se valha da consolidação processual quando compõe grupo econômico de fato, tal como ocorre no caso concreto.

- Isso porque aplica-se ao procedimento recuperacional, de forma subsidiária, o CPC. De acordo com o art. 113 do diploma processual, duas ou mais pessoas litigarem em conjunto no mesmo processo, ativamente, quando (i) entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide; (ii) entre as causas houver conexão pelo pedido ou pela causa de pedir; (iii) ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito. Todas as situações podem ser verificadas no caso em análise.

- No que se refere à consolidação substancial, ressalta-se que os preceitos estão no art. 69-J, redação atual da lei 11.101/05, podendo o juiz autorizar a consolidação substancial, de forma excepcional, observando os seguintes requisitos:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070378777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 9. Consolidação processual e substancial

> *[...] quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, cumulativamente com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses: I - existência de garantias cruzadas; II - relação de controle ou de dependência; III - identidade total ou parcial do quadro societário; e IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes.*

- Passa-se, então, a analisar o preenchimento dos requisitos em questão.
- Os produtores rurais integram o mesmo núcleo familiar, dedicando-se primordialmente à criação de gado. Observa-se que Rosimal e Maria Cecilia são casados e genitores de Marco Aurélio, circunstância que evidencia a natural interconexão entre ativos, passivos e atividades desenvolvidas pelos Devedores.
- Cabe destacar que a atividade rural em questão é exercida de forma unificada, mediante estrutura produtiva integrada, composta por três imóveis rurais territorialmente contíguos, não havendo qualquer separação. As atividades são desenvolvidas majoritariamente sob a denominação Fazenda Santa Rosa.
- É dizer: não há como separar a atuação dos Requerentes.
- Com relação à existência de garantias cruzadas, tal requisito pode ser verificado a partir da relação de credores acostada pelos Devedores no Doc. 43 (p. 215), bem como pelas averbações nas matrículas dos imóveis em que a atividade é desenvolvida. No caso, a constatação decorre das informações ali constantes, as quais evidenciam a interligação das obrigações.

| CONTRATO | CREDOR | EMITENTE | AVALISTA |
|---|---|---|---|
| Cédula Rural Pignoratícia nº 40/01743 | Banco do Brasil S.A | Marco Aurelio | Rosimal Valentim de Araujo e Maria Celia da Silva Araujo |
| Cédula de Produto Rural C40920174-6 | Sicredi Pantanal MS | Maria Celia | Rosimal Valentim de Araujo |
| Custeio Agropecuário nº 234.004.885 | Banco do Brasil S.A. | Marco Aurelio | Rosimal Valentim de Araujo e Maria Celia da Silva Araujo |
| Cédula de Crédito Bancário nº 234.004.788 | Banco do Brasil S.A. | Marco Aurelio | Rosimal Valentim de Araujo e Maria Celia da Silva Araujo |

- Dessa forma, a partir da documentação instruída nos autos, extrai-se que os requerentes, de fato, prestam entre si garantias cruzadas, atendendo ao requisito previsto no inciso I do artigo 69-J da Lei 11.101/05.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 9. Consolidação processual e substancial

- No que se refere à ***relação de controle ou de dependência***, previsto no inciso II do art. 69-J, a partir da análise do conteúdo da petição inicial, dos documentos juntados nos autos e das informações colhidas na visita técnica que foi realizada, esta Auxiliar do Juízo considera ser possível afirmar que existe uma relação de dependência entre os produtores.

- Isso porque um devedor depende do outro para operar. Nesse contexto, verifica-se que os imóveis rurais pertencentes a Rosimal Valentim Araujo e Maria Célia da Silva Araujo encontram-se territorialmente integrados, evidenciando a condução conjunta da atividade rural. Do mesmo modo, o maquinário empregado na operação é compartilhado entre os Requerentes no desenvolvimento das atividades.

- Por fim, no que se refere à ***atuação conjunta no mercado***, observa-se que tal requisito restou demonstrado, especialmente, na visita técnica realizada na data de 02/05/2026. Observou-se que não era possível identificar, nas áreas produtivas, quais seriam os bens ou área produzida de cada produtor, sendo a distinção da atividade, a priori, meramente formal.

- Conforme constam dos Livros Caixa da Atividade Rural dos exercícios de 2024 e 2025, Rosimal Valentim registra diversas operações relacionadas ao exercício da atividade rural, envolvendo venda de bovinos, pagamento de funcionários, financiamentos e demais despesas correlatas (p. 72). No mesmo sentido, verifica-se que os Livros Caixa de Maria Célia também fazem referência a operações envolvendo agropecuária, embora contemplem majoritariamente movimentações relacionadas ao financiamento da atividade (p. 113). Por sua vez, os Livros Caixa de Marco Aurélio envolvem exclusivamente despesas relacionadas ao financiamento (p. 127).

- Nesse contexto, cabe destacar que os documentos “Demonstração do Resultado do Exercício”, apresentados pelos Requerentes, registram valores decorrentes das operações de venda de gado em nome de Rosimal (p. 211) e Maria Célia (p. 212), bem como despesas administrativas vinculadas à manutenção da estrutura em relação a Marco Aurélio (p. 213).

- No que se refere aos Balanços Patrimoniais de 2024 e 2025, observa-se que Rosimal concentra a titularidade do maquinário utilizado na atividade rural, além de apresentar passivo vinculado a financiamentos (p. 198).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 9. Consolidação processual e substancial

- Por sua vez, Maria Célia (p. 201) e Marco Aurélio (p. 203), embora não detenham a propriedade do maquinário, também apresentam passivos relevantes vinculados a operações de financiamento da atividade rural em seus respectivos balanços patrimoniais.

- Ademais, conforme anteriormente exposto, os imóveis rurais encontram-se territorialmente integrados, circunstância que evidencia a condução conjunta da atividade rural. No mesmo sentido, verifica-se o compartilhamento do maquinário empregado pelos Devedores no desenvolvimento das atividades, bem como o pagamento de funcionários vinculados à operação rural. O conjunto de elementos demonstra a atuação conjunta na exploração da atividade rural.

- Dessa forma, verifica-se o preenchimento de 3 (três) das 4 (quatro) hipóteses previstas no art. 69-J da Lei n. 11.101/2005, quais sejam: (i) existência de garantias cruzadas, (ii) relação de dependência e (iii) atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

- Não obstante, embora se reconheça a possibilidade de aplicação da consolidação, merece ressalva o cumprimento do requisito referente à existência de garantias cruzadas em relação ao Requerente Marco Aurélio, uma vez que os instrumentos contratuais correspondentes não foram juntados aos autos.

- Assim, esta Equipe Técnica entende ser viável o processamento da recuperação judicial sob a modalidade de consolidação processual e substancial entre os Requerentes Rosimal, Maria Célia e Marco Aurélio.

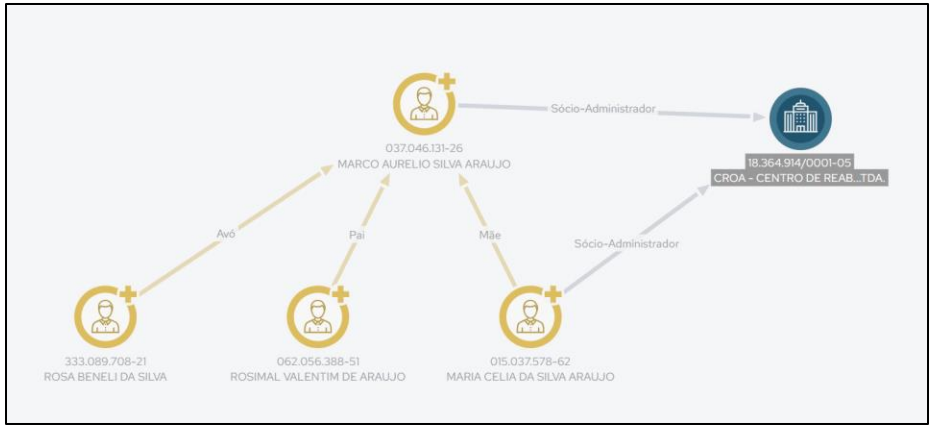
| REQUISITOS CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL | ANÁLISE |
|---|---|
| Interconexão e confusão entre ativos ou passivos dos devedores | Preenchido |
| Existência de garantias cruzadas | Preenchido |
| Relação de controle ou de dependência | Preenchido |
| Identidade do quadro societário | Não aplicável |
| Atuação conjunta no mercado | Preenchido |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260700878777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 10. Da composição do polo ativo

- A análise da composição do polo ativo da presente Recuperação Judicial possui como finalidade verificar a existência de pessoas jurídicas eventualmente integrantes de grupo econômico relacionado às atividades desenvolvidas pelos Devedores, bem como identificar possíveis vínculos que possam repercutir na delimitação do presente processo recuperacional.
- Referida análise mostra-se relevante não apenas para aferição da regularidade da composição do polo ativo, mas também para permitir a adequada compreensão da estrutura empresarial efetivamente explorada pelos Requerentes, especialmente diante da necessidade de identificação de eventuais sociedades interligadas, atividades paralelas ou estruturas empresariais que possam influenciar a situação econômico-financeira submetida à apreciação deste Juízo.
- Nesse contexto, a partir do exame dos documentos acostados aos autos, bem como das pesquisas cadastrais realizadas por esta Equipe Técnica, identificou-se a existência de outra sociedade empresária vinculada aos Requerentes, a qual, contudo, não foi incluída no polo ativo da presente Recuperação Judicial.
- Assim, da pesquisa realizada, cujo resultado se encontra abaixo, constatou-se que os Requerentes Marco Aurélio Silva Araújo e Maria Célia da Silva Araújo figuram como sócios da sociedade empresária CROA – Centro de Reabilitação Oral Araújo Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 18.364.914/0001-05.




- Da consulta ao respectivo cadastro perante a Receita Federal, verificou-se que a referida sociedade encontra-se regularmente ativa, enquadrada na condição de Empresa de Pequeno Porte – EPP, tendo iniciado suas atividades em 24/06/2013. Tais informações demonstram tratar-se de sociedade previamente constituída e em regular funcionamento há vários



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260778777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 10. Outras empresas

anos, possuindo atividade empresarial própria e distinta daquela objeto do presente pedido recuperacional.

- O cartão CNPJ da referida sociedade confirma a informação:

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

| | | |
|---|---|---|
| NÚMERO DE INSCRIÇÃO<br>18.364.914/0001-05<br>MATRIZ | COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL | DATA DE ABERTURA<br>24/06/2013 |

NOME EMPRESARIAL
CROA - CENTRO DE REABILITACAO ORAL ARAUJO LTDA.

| | |
|---|---|
| TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)<br>CROA | PORTE<br>EPP |

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
86.30-5-04 - Atividade odontológica

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

| | | |
|---|---|---|
| LOGRADOURO<br>AV ABEL TAVARES | NÚMERO<br>399 | COMPLEMENTO<br>SALA 2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CEP<br>03.810-110 | BAIRRO/DISTRITO<br>JARDIM BELEM | MUNICÍPIO<br>SAO PAULO | UF<br>SP |

| | |
|---|---|
| ENDEREÇO ELETRÔNICO<br>atendimento@cvtonelli.com.br | TELEFONE<br>(11) 2297-3401 |

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

| | |
|---|---|
| SITUAÇÃO CADASTRAL<br>ATIVA | DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL<br>24/06/2013 |

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

| | |
|---|---|
| SITUAÇÃO ESPECIAL<br>******** | DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL<br>******** |

- Além disso, a análise dos documentos acostados aos autos evidencia que a referida sociedade possui objeto e finalidade diretamente relacionados à atividade profissional desempenhada pelos Requerentes na condição de pessoas físicas, notadamente no ramo odontológico. Isso porque tanto Marco Aurélio quanto Maria Célia indicam em suas respectivas Declarações de Imposto de Renda como profissionais liberais da área da saúde, exercendo a ocupação principal de odontólogo, com registros profissionais vinculados ao CROSP.

- No mesmo sentido, observa-se que o Requerente Marco Aurélio declarou o recebimento de rendimentos provenientes da própria CROA – Centro de Reabilitação Oral Araújo Ltda., circunstância que reforça a vinculação da sociedade empresária ao exercício da atividade odontológica privada desempenhada pelos Requerentes.

- Desse modo, os elementos analisados indicam que a referida pessoa jurídica está voltada ao exercício de atividade profissional na pessoa física, vinculada à prestação de serviços odontológicos, não se verificando, ao menos em análise preliminar, relação operacional, patrimonial ou funcional com a atividade rural desenvolvida pelos Requerentes e submetida ao presente pedido recuperacional.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070378777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 11. Empregados

- Conforme a documentação apresentada acerca do quadro de funcionários, os Requerentes contam com 2 colaboradores ativos, alocados nos cargos de Serviços Gerais e Trabalhador Rural Polivalente, gerando dispêndio mensal com salários de R$ 7,1 mil. Após questionamento, foi informado que não há indenizações ou valores pendentes de pagamento. Ressalta-se, contudo, que o documento não identifica a qual Requerente os colaboradores estão vinculados.

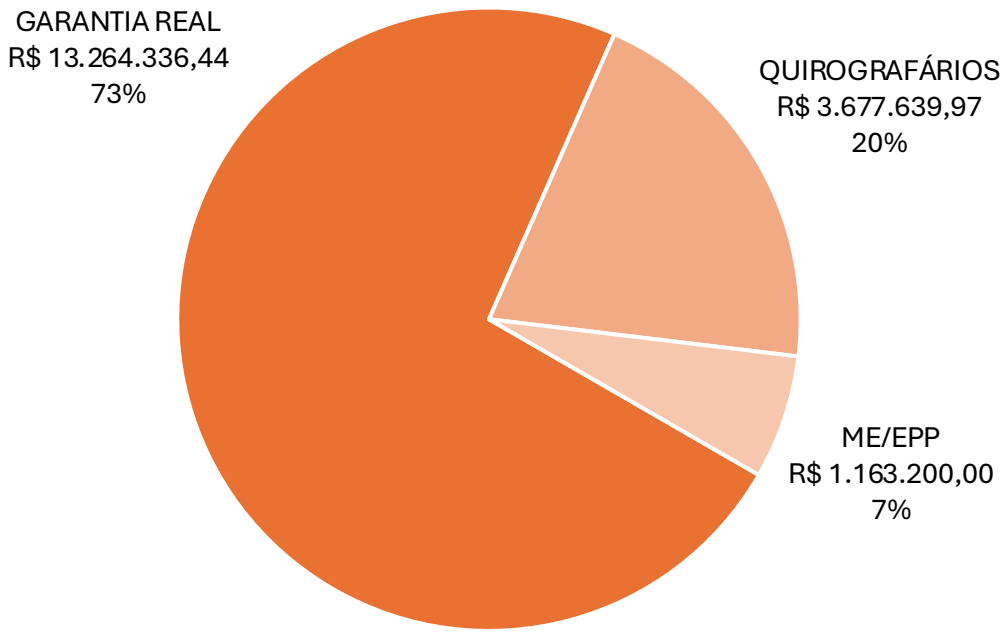
| FUNÇÃO | QUANTIDADE | SALÁRIO |
|---|---|---|
| SERVIÇOS GERAIS | 1 | R$ 1.621,00 |
| TRABALHADOR RURAL POLIVALENTE | 1 | R$ 5.500,00 |
| **TOTAL** | **2** | **R$ 7.121,00** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260700078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 12. Passivo

- O passivo concursal consolidado dos Requerentes soma R$ 18.105.176,41, distribuídos entre 3 credores da Classe II, 3 credores da Classe III e 1 credor da Classe IV. Destaca-se que a soma dos créditos arrolados apresenta divergência em relação ao montante total informado para a Classe III, tendo sido considerado, para fins desta análise, o valor apurado a partir da soma individual dos créditos. Abaixo, apresenta-se a composição dos valores por classe:




- A relação completa de credores pode ser visualizada abaixo:

| CLASSE | CREDOR | VALOR |
|---|---|---|
| GARANTIA REAL | BANCO DO BRASIL S.A | R$ 8.428.505,03 |
| GARANTIA REAL | SICREDI PANTANAL MS | R$ 2.898.831,41 |
| QUIROGRAFÁRIOS | BANCO DO BRASIL S.A | R$ 2.885.722,21 |
| GARANTIA REAL | BANCO BRADESCO S.A | R$ 1.937.000,00 |
| ME/EPP | BRAVA DIESEL | R$ 1.163.200,00 |
| QUIROGRAFÁRIOS | SICREDI PANTANAL MS | R$ 572.762,88 |
| QUIROGRAFÁRIOS | BANCO BRADESCO S.A | R$ 219.154,88 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 12. Passivo

- Não foram demostrados valores referentes ao passivo extraconcursal dos Requerentes.
- No que se refere ao passivo fiscal, os Requerentes apresentaram suas certidões de débito, as quais indicam que Rosimal Valentim de Araújo, em sua pessoa física, possui certidão positiva com efeitos de negativa em relação aos débitos federais, bem como certidões negativas perante o Estado de Mato Grosso do Sul e o Município de Nioaque/MS. Quanto a Maria Celia de Araújo e Marco Aurélio Silva Araújo, em suas pessoas físicas, e aos Requerentes na condição de empresários individuais, foram apresentadas certidões negativas nos âmbitos federal, estadual (Mato Grosso do Sul) e municipal (Nioaque/MS).
- Em virtude de a certidão federal positiva com efeitos de negativa de Rosimal Valentim de Araújo indicar a existência de passivo, ainda que com exigibilidade suspensa, foi solicitado o envio do respectivo relatório de passivo fiscal, tendo sido apresentado tempestivamente, diretamente à essa Equipe, demonstrando um valor de R$ 333,67 referente a IRPF.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007067877 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 13. Dimensões do art. 47

| Item a ser verificado | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|
| Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial? | | Com base na análise das demonstrações de resultados (DRE) e nos balanços patrimoniais apresentados pelas requerentes, há receita operacional líquida vinculada ao objeto social dos Requerentes. |
| A estrutura física utilizada pelo requerente é adequada para o desenvolvimento da atividade? | | A visita técnica demonstra que os Requerentes estão desenvolvendo suas atividades normalmente, tendo estrutura física adequada. |
| O requerente dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar desenvolver sua atividade? | | A visita técnica indica que há, aparentemente, ativos em quantidade suficiente para que a atividade continue a ser desenvolvida. |
| Os ativos destinados ao desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado? | | A visita técnica evidencia que, aparentemente, os ativos destinados ao desenvolvimento da atividade estão em estado adequado. |
| O número atual de funcionários permite que a entidade continue a desenvolver sua atividade? | | De acordo com as informações constantes nos autos, a relação de empregados foi apresentada de forma consolidada em nome do Grupo Araújo, sem a individualização dos empregados vinculados a cada integrante do grupo. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 14. Dimensões do art. 48

| Fundamento legal | Item a ser verificado | Referência | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|---|---|
| Art. 48, caput | Desenvolvimento de atividade regular há mais de 2 anos | Fls. 41-47, 62, 71-112, 140-162 (Rosimal); Fls. 48-54, 63, 113-126, 163-180 (Maria Celia); e Fls. 55-61, 64, 127-139, 181-197 (Marco Aurelio) | | Em se tratando de produtor rural, é possível o cumprimento do biênio mediante a comprovação do exercício da atividade anteriormente ao registro mediante a juntada do Livro Caixa do Produtor Rural, DIRPFs e Balanço Patrimonial (art. 48, §3º). Tendo em vista que houve a juntada dos seguintes documentos: (i) Inscrição na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul; (ii) Cartão CNPJ; (iii) DIRPFs relativas aos exercícios de 2023 e 2024; (iv) LCDPR referente aos anos de 2024 e 2025 e que o requerimento de empresário evidencia que os produtores rurais se registraram na Junta Comercial em 28/01/2026, ou seja, mais de 45 dias do pedido de recuperação judicial, foi possível observar que a atividade rural é desenvolvida pelos três Requerentes há mais de 2 anos. |
| Art. 48, I | Não ter sido falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes | Fls. 65 (Rosimal); Fls. 66 (Maria Celia); e Fls. 67 (Marco Aurelio) | | Foram apresentadas certidões negativas de falências, recuperações judiciais e extrajudiciais expedida pelo TJMS. |
| Art. 48, II e III | Não ter, há menos de 5 anos, obtido concessão de recuperação judicial ordinária ou especial para ME e EPP | Fls. 65 (Rosimal); Fls. 66 (Maria Celia); e Fls. 67 (Marco Aurelio) | | Foram apresentadas certidões negativas de falências, recuperações judiciais e extrajudiciais expedida pelo TJMS. |
| Art. 48, IV | Não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos na LREF | Fls. 68 (Rosimal); Fls. 69 (Maria Celia); e Fls. 70 (Marco Aurelio) | | Foram apresentadas certidões negativas criminal expedida pelo TJMS vinculada aos CPFs dos Requerentes. |
| Art. 48-A | Formação e o funcionamento do conselho fiscal, caso se trate de companhia aberta | - | Não se aplica | Por não se tratar de companhia aberta, a regra não é aplicável. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260078777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 15. Dimensões do art. 51

| Fundamento legal | Item a ser verificado | Evento | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|---|---|
| Art. 51, I | Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira | Fls. 1-34 | | As causas da crise foram expostas na petição inicial apresentada. |
| Art. 51, §6º, II, e 48, §3º | Livro Caixa Digital do Produtor Rural (LCDPR) | Fls. 71-112 (Rosimal); Fls. 113-126 (Maria Celia); e Fls. 127-139 (Marco Aurelio) | | Foram apresentados os Livros Caixas das competências de 2024 e 2025 de cada um dos Requerentes. |
| Art. 51, §6º, II, e 48, §3º | Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) | Fls. 140-162 (Rosimal); Fls. 163-180 (Maria Celia); e Fls. 181-197 (Marco Aurelio) | | Apresentadas as DIRPFs relativas aos exercícios de 2024 e 2025 de todos os Requerentes. |
| Art. 51, §6º, II, e 48, §3º | Balanço patrimonial | Fls. 198-200 (Rosimal); Fls. 201-202 (Maria Celia); e Fls. 203-204 (Marco Aurelio) | | Apresentados os balanços patrimoniais dos últimos dois anos por todos os Requerentes. |
| Art. 51, II, “d” | Relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção | - | | Foram apresentados diretamente à esta Equipe Técnica, os fluxos de caixa e sua projeção. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 15. Dimensões do art. 51

| Fundamento legal | Item a ser verificado | Referência | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|---|---|
| Art. 51, II, “e” | Descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito | Fls. 1-34 | | Na petição inicial foi esclarecido que exercem atividade rural conjunta, com compartilhamento de áreas, funcionários, maquinários e garantias cruzadas, havendo concentração operacional e financeira na pessoa de Rosimal. |
| Art. 51, III | Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos | Fls. 214-218 | | Foi apresentada a relação de credores sujeitos, com indicação de endereço físico e eletrônico, além da origem e natureza dos créditos, individualizando o devedor para cada um dos créditos arrolados. No entanto, não houve a apresentação da relação de credores extraconcursais. |
| Art. 51, IV | Relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento | Fls. 219 | | Houve a juntada de relação de empregados, porém o documento não individualiza os empregados vinculados a cada integrantes do grupo econômico. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 15. Dimensões do art. 51

| Fundamento legal | Item a ser verificado | Evento | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|---|---|
| Art. 51, V | Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores | Fls. 41-47 (Rosimal); Fls. 48-54 (Maria Celia); Fls. 55-61 (Marco Aurelio) | | Restou anexado ao processo os contratos sociais de constituição dos empresários individuais, além do requerimento de empresário devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul. |
| Art. 51, VI | Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor | Fls. 220 e 140-162 (Rosimal); Fls. 220 e 163-180 (Maria Celia); e Fls 220, 181-197 (Marco Aurelio) | | Os requerentes acostaram tanto a declaração de imposto de renda mais recente, do exercício de 2024, quanto uma relação de bens específica. |
| Art. 51, VII | Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras | Fls. 221-305 (Rosimal); Fls. 306-441 (Maria Celia); Fls. 442-697 (Marco Aurelio) | | Foram acostados os extratos bancários das contas junto ao Banco do Brasil, Banco Bradesco, CCPI Pantanal do MS. |
| Art. 51, VIII | Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial | Fls. 698 (Rosimal); Fls. 699 (Maria Celia); Fls. 700 (Marco Aurelio) | | Foram apresentadas as certidões de protestos junto ao Município de Nioaque/MS. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260707878777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 15. Dimensões do art. 51

| Fundamento legal | Item a ser verificado | Referência | Preenchimento | Observações |
|---|---|---|---|---|
| Art. 51, IX | Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados | Fls. 701 | | Houve a apresentação apenas da relação de ações em que Rosimal figura como parte passiva. Não houve a apresentação de relação de ações em que Maria Celia e Marco Aurelio figuram como parte. |
| Art. 51, X | Relatório detalhado do passivo fiscal | Fls. 702-703, 708-709 e 714-715 (Rosimal); Fls. 704-705, 710-711 e 716-717 (Maria Celia); e Fls. 706-707, 712-713 e 718-719 (Marco Aurelio) | | Apresentadas certidões negativas de todos os Requerentes. Apenas em nome de Rosimal, consta certidão positiva com efeitos negativos, pela exigibilidade suspensa do débito existente. |
| Art. 51, XI | Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 da LREF | Fls. 720 | | Embora os Devedores tenham apresentado a DIRPF de 2024, deixaram de apresentar os negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o art. 49, §3º, da Lei 11.101/2005. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260700878777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 16. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Rosimal Valentin Araujo

## a) Livro Caixa

| ROSIMAL VALENTIN DE ARAUJO | 2024 | 2025 |
|---|---|---|
| (=) SALDO INICIAL | - | 645.024 |
| (+) RECEITAS | 1.534.811 | 4.634.483 |
| (-) DESPESAS | (889.786) | (354.374) |
| **(=) RESULTADO** | **645.024** | **4.280.109** |
| (=) SALDO FINAL | 645.024 | 4.925.134 |

### Notas Explicativas

O Livro Caixa do Requerente evidencia geração positiva de caixa nos exercícios analisados, com crescimento relevante entre os períodos.

Em 2024, foram registradas receitas no montante de R$ 1,5 milhão, frente a despesas de R$ 889,8 mil, resultando em geração de caixa positiva de R$ 645 mil ao final do exercício. Observa-se que as entradas ocorreram de forma concentrada em determinados períodos, com destaque para os valores registrados em abril, junho e agosto, enquanto as saídas mantiveram distribuição mais uniforme ao longo do ano, incluindo desembolsos relevantes em março, setembro e outubro.

No exercício seguinte, verifica-se expansão expressiva das receitas, que totalizaram R$ 4,6 milhões, ao passo que as despesas permaneceram em patamar significativamente inferior, somando R$ 354,4 mil. Como consequência, o resultado do período foi substancialmente superior, atingindo geração de caixa de R$ 4,3 milhões.

Dessa forma, observa-se evolução significativa na capacidade de geração de caixa do Requerente entre os exercícios analisados, tendo sido acumulado um montante de R$ 4,9 milhões no período.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007678777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 16. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Maria Celia da Silva Araujo

## a) Livro Caixa

| MARIA CELIA DA SILVA ARAUJO | 2024 | 2025 |
|---|---|---|
| (=) SALDO INICIAL | - | 150.152 |
| (+) RECEITAS | 300.639 | - |
| (-) DESPESAS | (150.487) | (35.387) |
| **(=) RESULTADO** | **150.152** | **(35.387)** |
| (=) SALDO FINAL | 150.152 | 114.765 |

### Notas Explicativas

O Livro Caixa do Requerente evidencia variação relevante entre os exercícios analisados, com mudança significativa no comportamento financeiro.

Em 2024, foram registradas receitas no montante de R$ 300,6 mil, frente a despesas de R$ 150,5 mil, resultando em geração de caixa positiva de R$ 150,2 mil. Observa-se que as entradas ocorreram de forma pontual, com maior concentração em março e junho, enquanto as saídas se concentraram especialmente em fevereiro e março.

No exercício de 2025, por sua vez, não houve registro de receitas, ao passo que as despesas totalizaram R$ 35,4 mil. Em razão disso, o período apresentou resultado negativo de mesmo valor, evidenciando ausência de geração de caixa e consumo dos recursos disponíveis.

Dessa forma, verifica-se deterioração do resultado entre os exercícios, com a reversão de um cenário de geração positiva de caixa em 2024 para um resultado deficitário em 2025, em razão, principalmente, da inexistência de receitas no período mais recente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB267 0378777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 16. Análise das demonstrações econômico-financeiras | Marco Aurelio Silva Araujo

## a) Livro Caixa

| MARCO AURELIO SILVA ARAUJO | 2024 | 2025 |
|---|---|---|
| (=) SALDO INICIAL | - | (157.207) |
| (+) RECEITAS | - | - |
| (-) DESPESAS | (157.207) | (315) |
| **(=) RESULTADO** | **(157.207)** | **(315)** |
| (=) SALDO FINAL | (157.207) | (157.522) |

### Notas Explicativas

O Livro Caixa do Requerente evidencia ausência de geração de receitas nos exercícios analisados, com registro exclusivo de despesas ao longo dos períodos.

Em 2024, não foram registradas entradas, ao passo que as saídas totalizaram R$ 157,2 mil, gerando um resultado negativo no mesmo montante. Observa-se que os desembolsos ocorreram de forma distribuída ao longo do exercício, com maior concentração nos meses iniciais e em julho.

No exercício de 2025, manteve-se a ausência de receitas, sendo registradas apenas despesas no montante de R$ 315,00, o que ocasionou novo resultado negativo, ainda que em patamar significativamente inferior ao observado no exercício anterior.

Dessa forma, verifica-se manutenção de cenário deficitário, caracterizado pela inexistência de ingressos e pela realização de despesas, ainda que reduzidas no período mais recente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 17. Análise acerca da utilização fraudulenta da recuperação judicial

- Conforme art. 10, do Provimento n. 2016/2026, do Conselho Nacional de Justiça, cabe à Equipe Técnica designada para a Constatação Prévia, indicar eventual uso fraudulento da ação de recuperação judicial.

- Trata-se de determinação que se coaduna com o que estão disposto no art. 51-A, § 6º da LREF:

  *§ 6º Caso a constatação prévia detecte indícios contundentes de utilização fraudulenta da ação de recuperação judicial, o juiz poderá indeferir a petição inicial, sem prejuízo de oficiar ao Ministério Público para tomada das providências criminais eventualmente cabíveis.*

- Tais indícios seriam a elementos probatórios consistentes e objetivos que apontem que o devedor está utilizando o processo recuperacional de forma indevida, desviando-se de sua finalidade legítima, que é a superação da crise econômico-financeira de empresa viável.

- A legislação concursal não dispõe sobre quais situações caracterizariam o abusivo da recuperação judicial, mas alguns exemplos são: (i) simulação de passivo ou de crise financeira inexistente; (ii) omissão ou manipulação de informações relevantes na petição inicial; (iii) gestão

- Cumpre ressaltar que foi realizada visita técnica às dependências utilizadas pelos Requerentes para o desenvolvimento da atividade rural, ocasião em que foram coletadas informações diretamente no local de produção. Ainda, foram analisadas, com o auxílio de engenheiros agrônomos, as condições agronômicas da área explorada, a estrutura produtiva existente de sistemas de pecuária, de modo a verificar a efetiva realização da atividade rural alegada pelos Requerentes.

- O laudo elaborado pelos engenheiros agrônomos, com base na visita técnica realizada e na análise dos documentos apresentados, concluiu que:

  *"Com base na análise técnica realizada, nas informações constantes nos autos e na vistoria in loco, conclui-se de forma objetiva que a atividade rural desenvolvida pelos Requerentes se encontra efetivamente em operação, tecnicamente estruturada e apta à continuidade."*

- Assim, o laudo agronômico corroborou a efetiva existência e continuidade da atividade rural desenvolvida. Desse modo, sob a perspectiva técnica analisada, não foram identificados elementos que indiquem uso fraudulento da ação recuperacional.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 17. Análise acerca da utilização fraudulenta da recuperação judicial

- No mais, além das informações constantes no processo e obtidas durante a visita, esta Equipe pesquisa de informações em bancos de dados públicos sobre pessoas físicas ou jurídicas, com a finalidade de mapear conexões diretas e indiretas, além de identificar fatores de risco em relações societárias ou familiares. Até o momento, não foi identificada qualquer situação atípica ou indicativo de irregularidade, sem prejuízo de que o administrador judicial a ser nomeado, em caso de deferimento do processamento da recuperação judicial, venha a solicitar documentos complementares, caso entenda necessário.

- Logo, não se verificam, neste momento, indícios de que a recuperação judicial tenha sido utilizada como instrumento para ocultação de bens ou desvio de recursos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

- Os Requerentes apontam, na peça exordial, que determinados bens integrantes de seu ativo seriam essenciais à manutenção e ao regular desenvolvimento de suas atividades empresariais, os quais foram relacionados nos anexos acostados às fls. 720-721.

- Além disso, requereram a expedição de determinação às instituições financeiras para que se abstenham de realizar quaisquer bloqueios, retenções ou amortizações de valores existentes nas contas bancárias de titularidade dos Requerentes, sob o fundamento de que tais medidas comprometeriam a continuidade das atividades empresariais e o soerguimento pretendido. Os bens requeridos como essenciais são:

| Descrição | Marca | N. de Série | Ano |
|---|---|---|---|
| Trator BH 165 | Valmet | 84106600 | 2012 |
| Trator A850 | Valtra | 87255800 | 2015 |
| Trator A1280 | Valmet | 2VHG2800466 | 1993 |
| Grade aradora | Baldan | - | 2011 |
| Grade aradora | Baldan | - | 2011 |
| Terraceador | Baldan | - | - |
| Carreta 4 eixos | - | - | - |
| Carreta 2 eixos | Baldan | - | - |

| Descrição | Matrícula | Área | Proprietário |
|---|---|---|---|
| Fazenda Saudade | 3343 | 15,208Ha | Rosimal |
| Fazenda Estrela | 4442 | 58,5334Ha | Rosimal |
| Fazenda Santa Rosa | 4485 | 720,0077Ha | Rosimal e Maria Celia |

- Inicialmente, cumpre registrar que esta Perita entende que o reconhecimento da essencialidade de bens, para os fins dos arts. 49, § 3º, e 6º, §§ 7º-A e 7º-B, da Lei n. 11.101/2005, pressupõe a demonstração concomitante de dois requisitos: (i) a existência de risco concreto de constrição, expropriação ou retirada do bem da posse do devedor; e (ii) a comprovação de que o bem se mostra efetivamente indispensável à manutenção da atividade empresária no momento da medida constritiva.

- Conforme previsão dos arts. 49, § 3º, c/c 6º, §§ 7º-A e 7º-B, da LREF, durante o período de proteção, não podem ser praticados os atos previstos nos incisos I, II e III, do caput do art. 6º, da Lei 11.101/2005.

- No caso em análise, embora ainda não tenha sido proferida decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, a qual iniciaria o prazo de proteção legal, o presente Laudo evidencia, em análise inicial,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

que os Requerentes preenchem os requisitos legais exigidos para submissão ao regime recuperacional, circunstância que autoriza o exame da alegada essencialidade dos bens indicados.

- Portanto, uma vez deferido, e estando vigente o período de proteção, é possível que este Juízo delibere sobre o pedido de essencialidade trazido pelos Requerentes, ainda que os créditos a eles vinculados sejam considerados extraconcursal.

- A decisão acerca da classificação de um bem como de capital essencial vem adentrando os Tribunais brasileiros. O Superior Tribunal de Justiça, interpretando a abrangência da expressão "bens de capital" constante do art. 49, § 3º, da LRF, recentemente firmou entendimento no sentido de que o bem de capital é o bem utilizado no processo produtivo da empresa recuperanda, cujas características essenciais são: bem corpóreo (móvel ou imóvel), que se encontra na posse direta do devedor, e, sobretudo, que não seja perecível, de modo que possa ser entregue ao titular da propriedade fiduciária, caso persista a inadimplência, ao final do *stay period*.

- Além do bem ser considerado bem de capital, outro pressuposto necessário para que o Juízo Recuperacional possa impedir a saída de bens da posse do devedor com base na exceção contida no art. 49, § 3º, da LRF, é o reconhecimento da essencialidade do bem à atividade empresarial.

- O reconhecimento da essencialidade de um bem à atividade empresarial decorre da análise das circunstâncias próprias ao caso concreto.

- Por se tratar de ativos ligados à atividade rural, as informações técnicas acerca dos bens em que os Requerentes buscam o reconhecimento da essencialidade foram abordadas no Laudo de Aspectos Agronômicos anexo a este estudo (**Anexo – Laudo Agronômico**), realizado pelos agrônomos que integram a Equipe Técnica, os quais também acompanharam a visita às propriedades.

- Os técnicos responsáveis pelo laudo analisaram a necessidade dos maquinários agrícolas para atender ao sistema produtivo das propriedades dos Requerentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

## 18.1 BENS MÓVEIS

- Os bens móveis objeto do pedido de essencialidade dos Requerentes englobam tratores, grades aradoras terraceador e carretas (2 e 4 eixos). Para justificar a essencialidade dos itens em questão eles salientaram o seu uso direto e efetivo na atividade econômica desenvolvida.

- Pois bem. No que toca aos **Tratores Agrícolas** (VALMET BH 165 (2012), VALTRA A850 (2015) e VALMET A1280 (1993)), estes desempenham função essencial na execução das operações de gradagem utilizadas na renovação das pastagens. Tais equipamentos são indispensáveis para o tracionamento dos implementos agrícolas (grades aradoras e niveladoras), viabilizando a mobilização do solo com a finalidade de promover a quebra da dormência do banco de sementes e a regeneração da cobertura forrageira.

- Considerando que a base alimentar do sistema pecuário utilizado pelos Requerentes (cria e recria) está diretamente vinculada à pastagens perenes, o uso dos tratores é essencial à manutenção das atividades desenvolvidas pelos Requerentes.

- No momento da visita, foi possível observar os bens que compõem o inventário dos Requerentes e as suas características, bem como avaliar as condições das estradas e as distâncias entre as pastagens. Dessa forma, considerando as premissas retratadas, foi possível atestar a utilidade dos tratores na atividade desempenhada e o possível impacto na sua retirada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

## 18.1 BENS MÓVEIS

- As **Grades aradoras** e o **Terraceador**, por sua vez, possuem a função de realizar o preparo mínimo do solo, cortando-o, revolvendo-o e descompactando-o. Elas facilitam o processo de aeração do solo, aumentando a infiltração de água e, por consequência, melhorando a renovação das pastagens.

- No caso dos Requerentes, as grades aradoras são utilizadas para a renovação da pastagem, executadas periodicamente de modo a preservar a capacidade de suporte da fazenda e evitar o comprometimento da disponibilidade de alimento para o rebanho. Por meio do uso desses equipamentos é realizada a descompactação do solo, o controle de plantas invasoras e a ativação do banco de sementes existentes, permitindo a regeneração natural das forrageiras perenes.

- Ressalta-se que a atividade desenvolvida pelos Requerentes é a pecuária de cria e recria. A necessidade de pastagem perenes são fundamentais para a manutenção da capacidade produtiva. Durante a visita técnica, foi possível observar as Grades aradoras, seu estado de conservação e atestar sua utilidade para o processo produtivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

## 18.1 BENS MÓVEIS

- Por fim, no que tange às **Carretas (2 eixos e 4 eixos)**, foi possível identificar que são utilizadas para a logística interna da propriedade, sendo utilizadas para o transporte de insumos, equipamentos, animais e materiais necessários às operações pecuárias.

- Durante a visita, foi possível constatar que, devido a grande área utilizada para o desenvolvimento das atividades dos Requerentes, o uso das carretas é essencial para a movimentação operacional, sendo o número disponível para os Requerentes adequado para a produção atual. Além disso, foi possível identificar que sua indisponibilidade afetaria diretamente o fluxo de logística e, por consequência, dificultaria o manejo do rebanho.

- A conclusão foi que, considerando a adequação da quantidade de maquinários à operação desenvolvida pelos Requerentes, os bens são considerados essenciais à atividade, sendo que a retirada desses bens específicos causaria prejuízos ao prosseguimento da atividade do Grupo, impactando nas operações realizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

## 18.2 BENS IMÓVEIS

- Com relação aos bens imóveis, os Requerentes pleitearam o reconhecimento da essencialidade em relação aos seguintes bens:

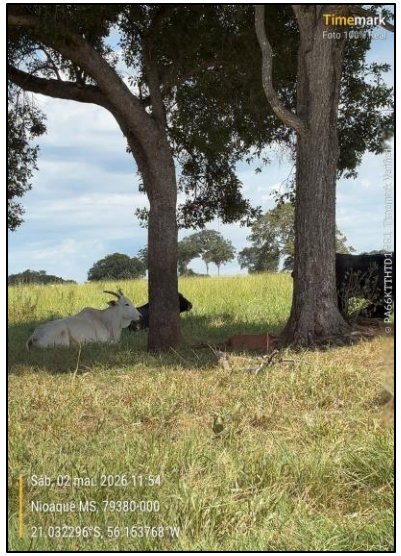
| Descrição | Matrícula | Área | Proprietário |
|---|---|---|---|
| Fazenda Saudade | 3343 | 15,208Ha | Rosimal |
| Fazenda Estrela | 4442 | 58,5334Ha | Rosimal |
| Fazenda Santa Rosa | 4485 | 720,0077Ha | Rosimal e Maria Celia |

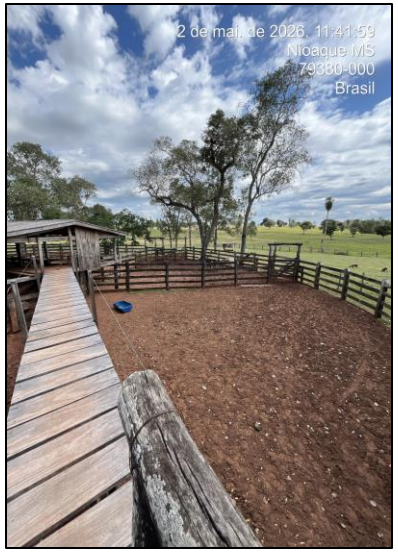
- É preciso esclarecer, de início, que as matrículas indicadas são de propriedade de Rosimal e Maria Celia e compõem uma área contígua, somando aproximadamente 800,00 hectares, dos quais cerca de 680 hectares são efetivamente explorados com a atividade pecuária.

- Devido ao fato de os Requerentes utilizarem o sistema extensivo de cria e recria, com base alimentar fundamentada no uso de pastagens formadas, com suplementação mineral por meio de sal adensado, as áreas dos imóveis são efetivamente utilizadas para o desenvolvimento da atividade pecuária.

- Sob o ponto de vista técnico, a atividade pecuária extensiva não admite a substituição imediata ou equivalente das áreas produtivas, uma vez que sua utilização está condicionada a fatores edafoclimáticos, estruturais e locacionais específicos. A retirada dos bens referidos da posse dos Requerentes implicaria desestruturação do sistema, com reflexos diretos sobre os índices de prenhez e, por consequência, ao fluxo de receitas.

- Durante a visita técnica foi possível observar que as áreas produtivas estão com pastagem e são utilizadas o manejo do sistema de cria e recria, ou seja, para o desenvolvimento das atividades.

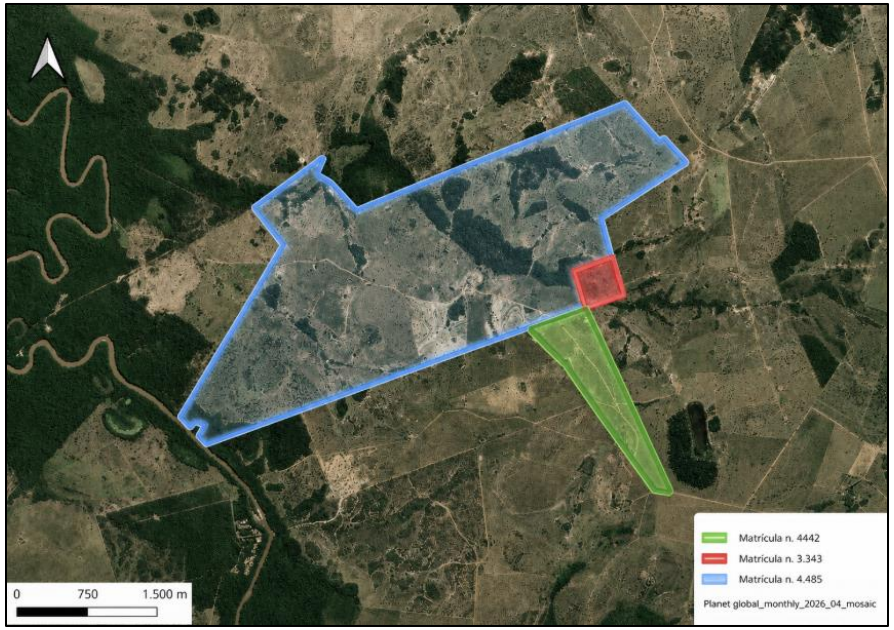


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORES:01119619101 e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 18. Do pedido de essencialidade

- Os imóveis se encontram assim localizados espacialmente:




- O estudo técnico realizado pelos agrônomos serve, já neste momento, para embasar conclusões acerca da essencialidade do maquinário e dos imóveis que se encontram em utilização na atividade produtiva dos requerentes.

- Relembra-se, no entanto, que para o reconhecimento da essencialidade é preciso, além de comprovar a efetiva utilização dos bens, comprovar a existência de ameaça concreta de constrição ou retirada, apta a comprometer a continuidade das atividades. No caso em debate, embora tenha sido demonstrada a utilidade dos bens e sua essencialidade para o desenvolvimento das atividades, não se verificou o preenchimento do requisito do risco iminente de retirada ou constrição sobre eles.

- Por fim, quanto ao pedido de determinação de proibição às instituições financeiras de realizar quaisquer bloqueios/retenções/amortizações de valores nas contas bancárias dos Requerentes, esta Equipe Técnica entende que os Requerentes ainda não tiveram o deferimento da Recuperação Judicial, o qual daria início ao período de proteção, contudo, este Laudo demonstra que os Requerentes preenchem os requisitos legais para fazer uso do regime recuperacional.

- Ocorre que, não houve a comprovação do risco iminente de dano para o deferimento do pedido de urgência.

- Entretanto, esta análise inicial não impede que, quando de efetiva tentativa de expropriação, a situação seja novamente analisada pelo Juízo Recuperacional e por esta Equipe Técnica. Logo, entende-se que, se deferido o processamento da recuperação judicial, é o caso de indeferimento do pedido genérico de reconhecimento da essencialidade dos demais bens indicados, haja vista a inexistência de comprovação do risco iminente de retirada dos bens da posse dos Requerentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 19. Perspectiva de viabilidade da continuidade da atividade produtiva

- Em atenção ao disposto no art. 10 do Provimento nº 216/2026 da Corregedoria Nacional de Justiça, que disciplina os parâmetros para a realização de constatação prévia em processos de recuperação judicial, especialmente no que concerne à verificação da efetiva atividade produtiva e das condições de continuidade operacional, esta Perita promoveu a elaboração de Laudo Agronômico, com base nas conclusões obtidas durante a visita técnica realizada às dependências e áreas produtivas vinculadas aos Requerentes.

- O referido laudo foi elaborado por engenheiros agrônomos, tendo por objeto a análise técnica da atividade pecuária desenvolvida pelos Requerentes, abrangendo, em especial: (i) a caracterização das áreas rurais exploradas e do sistema produtivo adotado; (ii) a verificação da efetiva continuidade da atividade rural; (iii) a análise da estrutura física, operacional e logística da propriedade; (iv) a avaliação das condições agronômicas e edafoclimáticas das áreas produtivas; (v) a identificação das máquinas, implementos e equipamentos utilizados na operação pecuária; (vi) a análise técnica da essencialidade dos bens vinculados à atividade-fim; (vii) a avaliação dos fatores técnicos, produtivos e econômicos relacionados à crise da atividade rural; e (viii) a aferição da viabilidade operacional da atividade desenvolvida pelos Requerentes.

- A partir das diligências realizadas e da análise das informações técnicas coletadas, o laudo concluiu que as duas principais receitas do sistema de cria, empregado pelos Requerentes, são a venda de terneiros e terneiras no momento do desmame.

- Conforme estabelecido pelo mercado, essa categoria animal é comercializada por valor unitário, constituindo a principal fonte de receita do negócio, com valor projetado anual de R$ 1.640.371,12. A segunda principal receita decorre da venda de vacas gordas, correspondentes às vacas matrizes que, em função da idade, são retiradas do sistema produtivo, uma vez que, a partir de determinado estágio etário, os indicadores zootécnicos dessa categoria passam a comprometer a eficiência do sistema de produção, em razão da redução das taxas e da repetição de prenhez.

- A receita projetada com a comercialização dessa categoria animal foi estimada em R$ 1.467.457,00 por ano. Em sistemas de pecuária de cria, normalmente cerca de 20% das vacas são “descartadas” para possibilitar a reposição por novilhas de primeiro serviço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 3JPA7XKE.

# 19. Perspectiva de viabilidade da continuidade da atividade produtiva

- Assim, diferentemente dos terneiros, que são vendidos em sua totalidade aos 10 meses de idade, as terneiras com melhores características genéticas são selecionadas para reposição do plantel, de modo que, ao atingirem entre 24 e 36 meses, iniciem seu ciclo produtivo.

- Diante dessas constatações, o laudo técnico conclui que a atividade rural desenvolvida pelo Grupo encontra-se efetivamente em funcionamento, apresentando operação produtiva real, viabilidade econômica e disponibilidade material dos ativos indispensáveis à sua continuidade, em consonância com os parâmetros estabelecidos pelo art. 10 do Provimento n. 216/2026 da Corregedoria Nacional de Justiça.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 20. Conclusões

- Conforme determinado na decisão, o objetivo desta Constatação Prévia era a averiguação (i) da regularidade e da completude da documentação apresentada pelos Requerentes, (ii) da verificação das reais condições de funcionamento; (iii) da utilização do instituto da Recuperação Judicial de forma fraudulenta; (iv) do preenchimento dos requisitos para a consolidação processual e substancial; (v) do principal estabelecimento dos Requerentes; e (vi) da essencialidade dos bens indicados pelos Devedores.

- No que se refere à questão da existência de atividade exercida pelos requerentes, a perita nomeada **constatou a existência de atividade empresarial**, havendo – formalmente – o atendimento ao requisito do art. 47 da LREF.

- Em visita técnica realizada, foi constatado que o principal estabelecimento dos requerentes é localizado no Município de Nioaque/MS, em que está situada a operação desenvolvida pelos Requerentes. Assim, o Juízo da 3ª Vara Cível e Regional de Falda Comarca de Corumbá/MS é competente, conforme o art. 9º, b-A, da Resolução n. 221/1994 do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul (TJMS).

- Os requisitos do art. 48, 48-A e 51 da Lei 11.101/2005 foram **substancialmente preenchidos pelos Requerentes**.

- Os documentos cuja insuficiência foi constatada **não obstam o processamento da Recuperação Judicial**, opinando-se, desde já, pela apresentação do (**i**) relação de empregados individualizada de cada Requerente (art. 51, IV) e (**ii**) relação de credores extraconcursais (art. 51, III); e (**iii**) a relação de todas as ações judiciais e procedimento arbitrais em que os Requerentes figurem como parte (art. 51, IX).

- Quanto à existência de grupo societário, considerando que no entender desta Equipe Técnica restou adequadamente comprovada a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos Requerentes, conforme determina o art. 69-J, da LREF, opina-se pelo **deferimento do processamento sob consolidação processual e substancial.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB260708778777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

# 20. Conclusões

- No que toca à essencialidade dos bens indicados pelos Requerentes, quais sejam tratores BH 165 – Valmet, A850 – Valtra e A1280 – Valmet, duas grades aradoras, terraceador, carretas de 2 e 4 eixos e os imóveis de matrícula 3343, 4442,4485, todas do Cartório de Imóveis de Nioaque/MS, opina esta Auxiliar **não ser possível o imediato reconhecimento da essencialidade** destes, devido à ausência de comprovação do risco iminente de dano. Tal conclusão não afasta, contudo, a possibilidade de reavaliação futura, caso sobrevenha a prática de atos constritivos por credor não sujeito ao regime concursal, hipótese em que a Requerente poderá renovar o pedido, mediante a demonstração concreta do risco e da necessidade de preservação do bem para a continuidade de sua atividade empresarial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26007078777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código JJPA7XKE.

SCZ Scalzilli administração judicial

# LAUDO AGRONÔMICO

Recuperação Judicial

| | |
|---|---|
| **Responsáveis Técnicos:**<br>Daniel Barreto Gorelik<br>Eng. Agr. Crea-RS 169.569<br><br>Ricardo Rodrigues Silva<br>Eng. Agr. Crea-RS 167.741 | **Processo nº: 0801144-34.2026.8.12.0008**<br>3ª Vara Cível e Regional de Falências Recuperações Judiciais da Comarca Corumbá/MS<br><br>**Requerentes:**<br>R. V. de Araújo Atividade Rural<br>M. C. da Silva Araújo Atividade Rural<br>M. A. S. Araújo Atividade Rural |

Corumbá/RS, maio de 2026



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

# APRESENTAÇÃO

**Daniel Barreto Gorelik**, Engenheiro Agrônomo, registrado no CREA/RS nº 169.569 e **Ricardo Rodrigues Silva**, Engenheiro Agrônomo, registrado no CREA/RS nº 167.741, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresentam o laudo que segue.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

# SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ..... 4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES ..... 5
3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS E DA PRODUÇÃO ..... 7
4. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO ..... 14
5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DOS FATORES DETERMINANTES DA CRISE DA ATIVIDADE RURAL ..... 18
6. ANÁLISE DA ESSENCIALIDADE DOS BENS ..... 26
7. CONCLUSÃO ..... 30
8. ANEXOS ..... 32



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo tem por objetivo realizar a constatação técnica da atividade rural desenvolvida por R. V. DE ARAUJO ATIVIDADE RURAL, M. C. DA SILVA ARAUJO ATIVIDADE RURAL e M. A. S. ARAUJO ATIVIDADE RURAL doravante denominados Requerentes, no contexto do processo de Recuperação Judicial nº 0801144-34.2026.8.12.0008, em trâmite na 3ª Vara Cível Regional de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Corumbá/SC, mediante análise das condições operacionais, capacidade produtiva, viabilidade agronômica, estrutura física, características climáticas e regionais das áreas exploradas, bem como da efetiva continuidade da atividade exercida pelos Requerentes. Complementarmente, o estudo visa avaliar, sob critérios técnicos especializados, a essencialidade das máquinas, equipamentos agrícolas e demais ativos empregados no processo produtivo.

As operações agrícolas dos Requerentes são desenvolvidas no município de Nioaque, no estado do Mato Grosso do Sul (MS) em áreas próprias.

Apresenta-se a seguir a relação de bens móveis vinculados à atividade agrícola dos requerentes, conforme informado por estes (tabela 01).

Todos os itens descritos nestas tabelas foram objeto de vistoria técnica individualizada, com análise de sua presença física, estado de conservação, vinculação operacional às atividades agrícolas e grau de utilização nas diferentes etapas do ciclo produtivo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

| ESPECIFICAÇÃO | MARCA/MODELO | ANO | ESSENCIALIDADE |
|---|---|---|---|
| TRATOR BH 165 | VALMET | 2012 | LAUDO AGRONÔMICO |
| TRATOR A850 | VALTRA | 2015 | LAUDO AGRONÔMICO |
| TRATOR A1280 | VALMET | 1993 | LAUDO AGRONÔMICO |
| GRADE ARADORA | BALDAN | 2011 | LAUDO AGRONÔMICO |
| GRADE ARADORA | BALDAN | 2011 | LAUDO AGRONÔMICO |
| TERRACEADOR | BALDAN | - | LAUDO AGRONÔMICO |
| CARRETA 4 EIXOS | - | - | LAUDO AGRONÔMICO |
| CARRETA 2 EIXOS | BALDAN | - | LAUDO AGRONÔMICO |

**Tabela 01:** Lista de bens fornecida pelos requerentes e identificados nas operações pecuárias.

Durante a vistoria técnica realizada in loco, verificou-se a existência de máquinas e equipamentos não incluídos originalmente pelos requerentes na lista citada, quais sejam: 2 Roçadeiras, um pulverizador, uma moto e uma caçamba basculante. A revisão da lista, portanto, reflete de forma mais precisa as máquinas/equipamentos/implementos atualmente disponíveis e efetivamente utilizados na atividade pecuária.

A análise da essencialidade das máquinas e equipamentos será feita levando em consideração i) o porte das áreas produtivas, ii) as atividades agrícolas desempenhadas pelos Requerentes (pecuária de corte – cria e recria), iii) o modelo produtivo; iv) sistema de pastagens.

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

1. Os dados utilizados para a elaboração deste estudo foram obtidos a partir das informações e documentos apresentados pelos Requerentes, por seus advogados e pelas informações obtidas nas vistorias técnicas a campo.

2. A vistoria técnica foi realizada no dia 02/05/2026, nas áreas de produção pecuária. Estiveram presentes na diligência o Eng. Agr. Eduardo Grando CREA 68218MS e a advogada Ana Gabriela OAB MS 25940, representando a equipe jurídica e agrônoma,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

acompanhados pelo Sr. José Roberto, gerente da Fazenda. Durante a inspeção, procedeu-se a vistoria nas Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade, situadas no município de Nioaque/MS, onde estão localizadas as áreas de produção, o parque de máquinas e as estruturas físicas vinculadas à atividade agrícola.

3. Todas as imagens captadas durante a vistoria a campo, abrangendo as pastagens, as máquinas, os equipamentos, bem como as estruturas físicas das propriedades visitadas estão devidamente identificadas e organizadas no Relatório Fotográfico, o qual integra os Anexos deste laudo técnico. O referido material tem caráter documental e complementar, servindo como suporte visual à análise técnica desenvolvida, e segue ordenado conforme os locais visitados, datas de inspeção e respectivos pontos de observação.

4. O presente estudo não contempla questões relacionadas à eficiência operacional ou desempenho das máquinas em comparação com padrões de mercado. O foco é exclusivamente na análise da essencialidade do maquinário para a realização das operações pecuárias que serão descritas a seguir. Não foram realizadas avaliações sobre o valor de mercado, depreciação ou capacidade produtiva dos equipamentos.

5. As áreas de pastagem são constituídas por espécies perenes, sendo a renovação realizada, em regra, por meio de gradagem do solo, com o objetivo de promover a quebra de dormência do banco de sementes existente, favorecendo a regeneração natural da cobertura forrageira.

6. Todas as informações obtidas junto ao processo de recuperação judicial, aos Requerentes, representantes e na vistoria técnica, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

7. O presente laudo reflete a situação observada até a data da visita técnica já comentada. Qualquer alteração nas condições das áreas, nos maquinários ou nas atividades pecuárias, que ocorrer após a realização deste trabalho, não está contemplada neste laudo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

## 3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS E DA PRODUÇÃO

As áreas de produção analisadas neste estudo encontram-se no município de Nioaque, no estado do Mato Grosso do Sul (imagem 01). Atualmente, a operação pecuária compreende um total de aproximadamente 800,00 hectares, cuja propriedade é de Rosimal Valentim de Araújo e Maria Célia da Silva Araújo, conforme detalhado na Tabela 2 deste laudo e constante nas matrículas dos imóveis.

Neste capítulo, serão detalhadas as informações do sistema produtivo dos Requerentes.

| PROPRIEDADE | MATRÍCULA | ÁREA TOTAL (HA) | CADASTRO AMBIENTAL RURAL | INCRA |
|---|---|---|---|---|
| FAZENDA SANTA ROSA | 4485 | 720,0077 | MS-5005806-7C4A9AB86DAE469889D34F3A9E70C046 | 910.074.003.549-2 |
| FAZENDA ESTRELA | 4442 | 58,5334 | MS-5005806-BC32A088040E41D2BD235394FA1D2066 | 950.149.262.161-9 |
| CHACARÁ SAUDADE | 3343 | 15,00 | NÃO CADASTRADO | 910.074.004.480-7 |

**Tabela 02**. Áreas exploradas pelos Requerentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

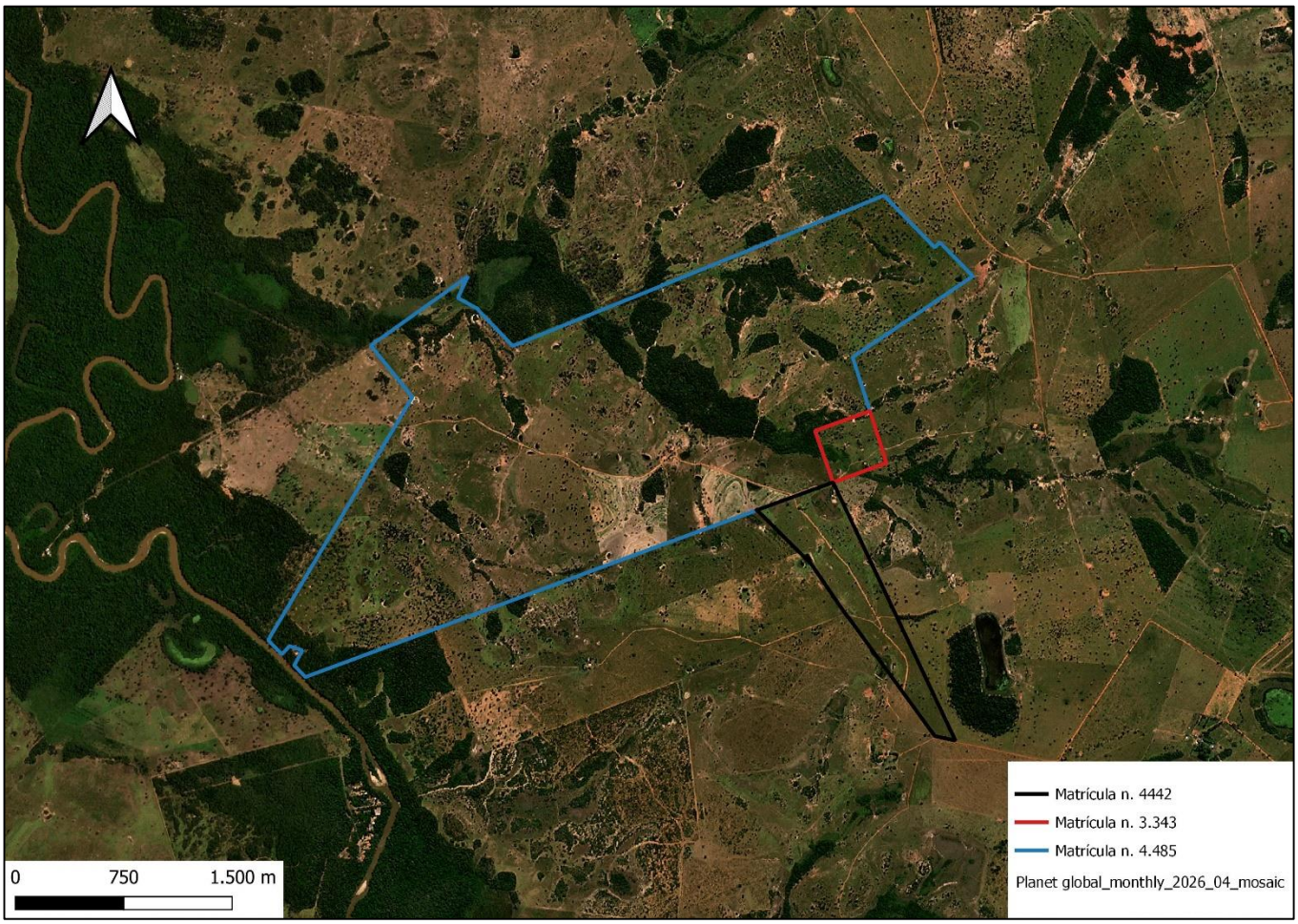



**Imagem 01**. Localização espacial das áreas dos Requerentes. Nioaque/MS (SIRGAS 2000/22S).

A atividade rural desenvolvida pelos produtores está localizada no município de Nioaque, Estado do Mato Grosso do Sul, sendo exercida em área contígua composta por três propriedades rurais, totalizando aproximadamente 800 hectares, dos quais cerca de 680 hectares[1] são efetivamente explorados com atividade agropecuária. Trata-se de imóveis de Rosimal Valentim Araujo e Maria Célia da Silva Araujo, concentrados sob a denominação Fazenda Santa Rosa, caracterizando uma estrutura produtiva unificada e territorialmente integrada.

A exploração econômica do imóvel é voltada predominantemente à pecuária de corte, adotando-se sistema de cria e recria com foco na produção de bezerros destinados à comercialização após o desmame.

[1] Pastagens delimitadas na ferramenta MapBiomas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

O modelo produtivo consiste na inseminação das matrizes, com posterior desenvolvimento dos animais até aproximadamente 9 meses de idade, quando atingem peso médio de 250 kg, sendo então comercializados.

O rebanho atual é composto por aproximadamente 600 a 700 vacas, além de uma produção anual de cerca de 300 a 400 bezerros, o que evidencia operação compatível com sistema extensivo de cria e recria.

Nos termos da Instrução Normativa nº 11, de 04 de abril de 2003, que dispõe sobre os graus de eficiência de exploração da terra e fixa os índices mínimos de lotação pecuária conforme a localização do imóvel rural, exige-se lotação mínima de 0,60 UA (unidade animal) por hectare. No caso em análise, a operação pecuária apresenta lotação entre 1,00 UA e 1,20 UA por hectare, índice superior ao mínimo normativamente exigido.

**Foto 1**: Estrutura de manejo do gado, Fazenda Santa Rosa, Nioaque/MS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

A base alimentar do rebanho está fundamentada no uso de pastagens formadas, que ocupam aproximadamente 680 hectares da área produtiva, compostas predominantemente por espécies do gênero Brachiaria, dentre elas Brachiaria humidicola, MG5 e brachiarão.

O sistema de manejo adotado é extensivo, baseado exclusivamente em pastagem, com suplementação mineral por meio de sal adensado, sem adoção de práticas de confinamento ou semiconfinamento. Segundo informação obtida na visita, a capacidade de suporte da propriedade é de aproximadamente 1.000 cabeças, entre vacas e bezerros, o que demonstra compatibilidade entre área disponível e lotação animal.

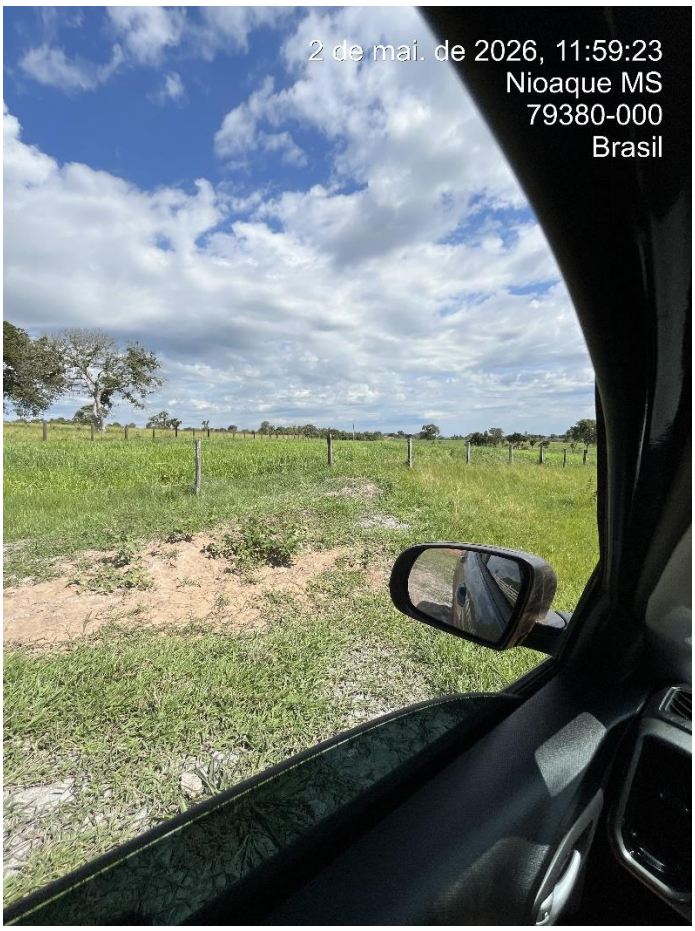



**Foto 2**: Vistas das áreas de pastagem, Fazenda Santa Rosa, Nioaque/MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

Do ponto de vista reprodutivo, o sistema adota a inseminação artificial, apresentando taxa média de prenhez em torno de 88%[2], indicador relevante para avaliação da eficiência produtiva em sistemas de cria. A genética do rebanho é composta predominantemente pelas raças Nelore e Angus, buscando equilíbrio entre rusticidade e desempenho produtivo. O desmame ocorre de forma contínua ao longo do ano, sem concentração em estação definida, o que indica ausência de estação de monta rigidamente delimitada.

No tocante à sazonalidade produtiva, observa-se que o período de menor desenvolvimento das pastagens ocorre durante a estação seca, no inverno, condição típica da região do Centro-Oeste, impactando diretamente a disponibilidade de matéria seca e, consequentemente, o desempenho zootécnico dos animais. Ainda assim, não foi indicada a adoção de suplementação proteico-energética estratégica nesse período, o que pode limitar o desempenho produtivo em fases críticas do ciclo pecuário.

Quanto ao manejo das pastagens, verificou-se a adoção de práticas periódicas de reforma de pasto, realizadas ao longo dos anos, porém sem abrangência integral da área produtiva. A estratégia observada consiste em renovação parcial e escalonada das áreas, com priorização de talhões ou piquetes específicos a cada ciclo, de modo a preservar a capacidade de suporte da fazenda e evitar comprometimento da disponibilidade de alimento para o rebanho.

Essas operações são executadas predominantemente no período chuvoso, especialmente durante o verão, quando as condições climáticas se mostram mais favoráveis ao estabelecimento e recuperação das pastagens. Durante o período seco, característico da região do Mato Grosso do Sul, tais práticas tendem a ser suspensas ou significativamente reduzidas, em razão da limitação hídrica e da menor resposta vegetativa das forrageiras.

O manejo de reforma observado não se baseia, necessariamente, em replantio completo das pastagens, mas sim em intervenções mecânicas e corretivas, como

[2] https://portaldbo.com.br/gerar-corte-reporta-taxa-de-prenhez-media-de-515-na-ultima-estacao-de-monta/ Em 2021, com dados coletados em quatro países, 17 estados brasileiros, em 486 municípios e 1521 fazendas, o estudo acumulou 9.443.828 dados e reportou uma taxa de prenhez média de 51,5%.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

gradagem do solo, eventualmente associadas à aplicação de corretivos e fertilizantes, a exemplo do calcário. Em áreas extensas e com histórico consolidado de formação de pastagens, verifica-se a presença de banco de sementes no solo, o que possibilita a regeneração natural das forrageiras após a mobilização do solo, ainda que com tempo de resposta superior quando comparado a sistemas de replantio convencional.

Durante a vistoria, não foi constatada a presença de maquinário próprio específico para distribuição de insumos, como distribuidores de corretivos ou fertilizantes, tampouco houve indicação formal de sua existência pela gestão da propriedade. Nesse contexto, é plausível que tais operações, quando realizadas, dependam de contratação de serviços terceirizados ou locação de equipamentos, o que pode influenciar a frequência e a intensidade das práticas de correção e adubação das pastagens.

Adicionalmente, observou-se que a propriedade apresenta subdivisão em piquetes, fator que favorece o manejo rotacionado do pastejo e permite maior flexibilidade na condução das reformas de pastagem de forma localizada. Tal configuração operacional possibilita que áreas específicas sejam temporariamente retiradas do sistema produtivo para recuperação, sem prejuízo significativo à lotação global da fazenda.

Importa destacar que a decisão sobre a extensão e intensidade das reformas anuais apresenta variação significativa, estando condicionada a fatores como disponibilidade de recursos, condições climáticas e necessidade de recuperação das áreas. Dessa forma, não se verifica padronização rígida quanto à área reformada anualmente, sendo o manejo adaptado conforme as condições operacionais e produtivas de cada ciclo.

Em resumo, o sistema de manejo de pastagens adotado caracteriza-se por baixa intensificação, com predominância de pastagens perenes e consolidadas, submetidas a intervenções pontuais de recuperação, com aproveitamento do banco de sementes existente no solo e dependência de condições climáticas favoráveis, especialmente no período chuvoso. Tal abordagem, embora funcional em sistemas extensivos, pode implicar maior tempo de resposta na recuperação da capacidade produtiva das áreas, sobretudo na ausência de práticas mais intensivas de adubação e replantio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

A comercialização da produção ocorre de forma direta, sem intermediação de frigoríficos, consistindo na venda de bezerros desmamados, circunstância que caracteriza o sistema como fornecedor de animais para as etapas subsequentes da cadeia produtiva, notadamente recria e engorda. Não foi identificada atividade agrícola relevante associada à produção de grãos, sendo a eventual tomada de decisão produtiva relacionadas à necessidade de manutenção e reforma de pastagens, além das condições de mercado da pecuária.

A infraestrutura logística da propriedade é considerada adequada, com acesso por estradas de chão em boas condições, permitindo o trânsito de caminhões e o escoamento da produção sem restrições significativas. O deslocamento interno entre áreas também não apresenta limitações operacionais relevantes.

Como atividade complementar, há a criação de ovinos em pequena escala, com aproximadamente 30 animais mantidos na sede da propriedade, destinados exclusivamente ao consumo interno, sem relevância econômica na composição da receita da atividade rural.

No que se refere à gestão técnica, o produtor conta com suporte pontual de profissionais especializados, incluindo agrônomo para manejo de pastagens e controle de pragas, além de médico veterinário responsável pelos protocolos reprodutivos, especialmente relacionados à inseminação artificial. Os principais indicadores utilizados para acompanhamento do desempenho da atividade são a taxa de prenhez e o volume de bezerros produzidos, evidenciando foco em parâmetros reprodutivos como medida de eficiência do sistema.

Em síntese, a atividade caracteriza-se como sistema de pecuária de corte em regime extensivo, com foco na fase de cria, dependente de pastagens tropicais, com baixa intensificação tecnológica e forte influência da sazonalidade climática, sendo a geração de receita diretamente vinculada ao desempenho reprodutivo do rebanho e às condições de mercado para comercialização de bezerros.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

# 4. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

A análise das imagens da unidade produtiva evidencia predominância clara de pastagens, configurando o uso principal do solo em praticamente toda a área avaliada, com ocupando mais de 80% da extensão total do imóvel, o que caracteriza um sistema produtivo voltado à pecuária extensiva.

De forma complementar, observa-se a presença de remanescentes de vegetação nativa, sobretudo na forma de formações florestais associadas a cursos d'água, indicando correspondência com áreas de preservação permanente (APPs), além de pequenas manchas de mosaico de usos, que representam zonas de transição ou áreas com uso antrópico menos definido.

As áreas classificadas como campos alagados ou pantanosos, embora pouco representativas em termos percentuais, indicam restrições físicas localizadas relacionadas à drenagem e à limitação de uso mecanizado.

No conjunto, o padrão espacial observado demonstra uma unidade produtiva com uso do solo homogêneo e consolidado, baixa intensidade de diversificação e compatibilidade com atividades pecuárias, apresentando limitações pontuais de ordem ambiental e edáfica que restringem a eventual intensificação agrícola.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

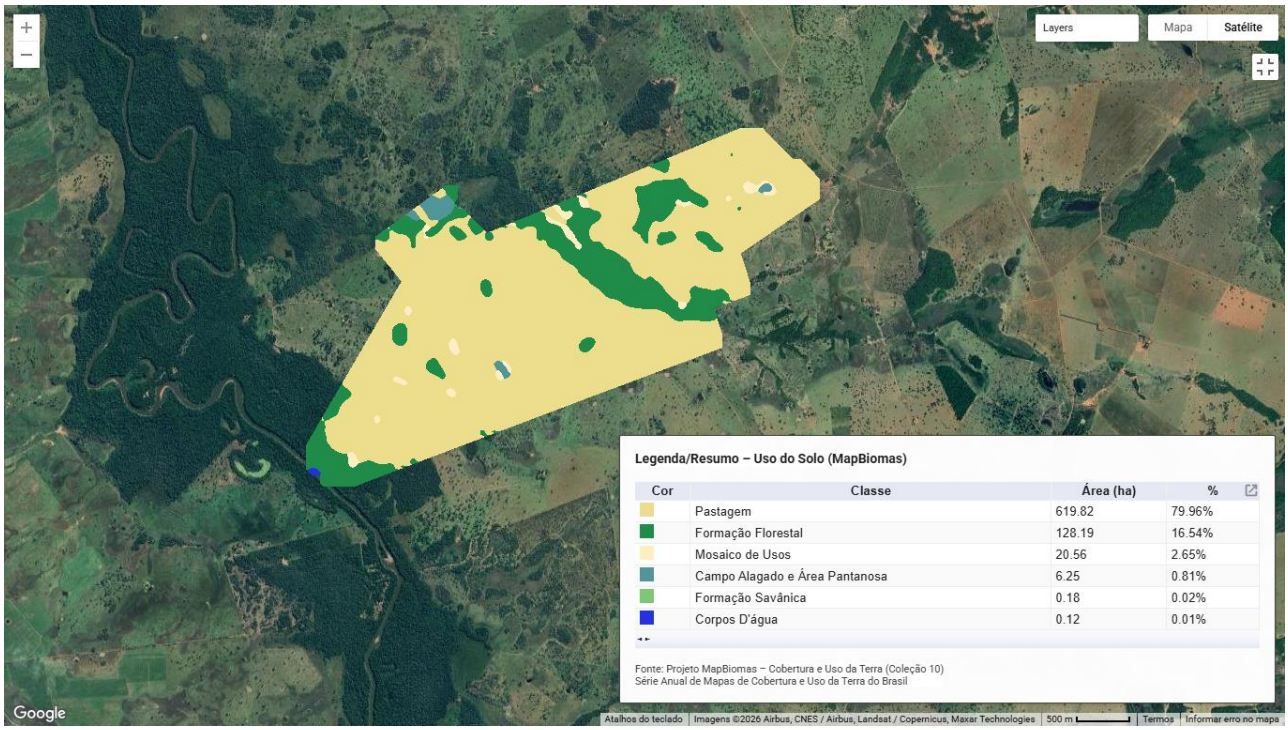



**Imagem 2:** Imagem de uso do solo (demonstrativo CAR nº MS-5005806-7C4A9AB86DAE469889D34F3A9E70C046).

**Imagem 3**: Imagem de uso do solo. (demonstrativo CAR nº MS-5005806-BC32A088040E41D2BD235394FA1D2066).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Características técnicas do solo encontrado na área de produção**

*Argissolos Vermelho Distrófico e Eutrófico – PVd e PVe* - São solos classificados em vermelhos ou vermelhos-amarelos devido a cor predominante do horizonte B textural. As cores vermelhas acentuadas devido a teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário, em ambientes bem drenados. Apresenta fertilidade natural muito variável devido à diversidade de materiais de origem. Ocorrem geralmente em áreas de relevo ondulado, mas podem ser identificados em áreas menos declivosas, o que favorece a mecanização. As principais limitações são os declives dos terrenos mais acidentados e a deficiência de fertilidade. O teor de argila no horizonte subsuperficial (de cor vermelha) é bem maior do que no horizonte superficial, sendo esse incremento de argila percebido sem dificuldade quando se faz o exame de textura, no campo. São classificados em distróficos quando a saturação por bases for <50%.

*Plintossolo Argilúvico Eutrófico*: São solos que apresentam um horizonte mineral A e logo abaixo um horizonte Bf, seguido por um horizonte C. Neste caso, o horizonte B textural (argilúvico), porque tem uma diferença textural abrupta entre o horizonte A e B. Comum em áreas de várzea com drenagem deficiente, possui relevo plano a suave ondulado, sendo indicado para arroz irrigado e pastagens. São classificados em eutróficos quando a saturação por bases for >50%.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

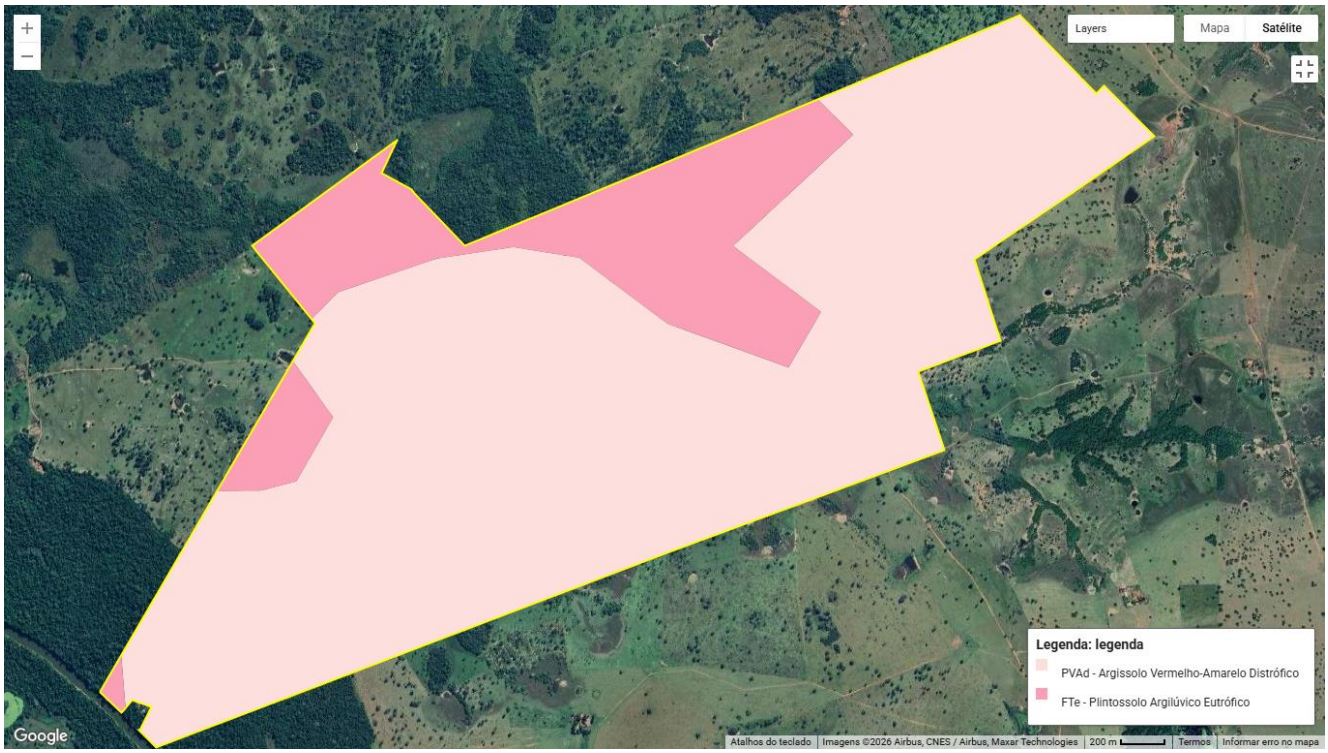



**Imagem 4:** Imagem de classificação do solo (demonstrativo CAR nº MS-5005806-7C4A9AB86DAE469889D34F3A9E70C046).

**Imagem 5:** Imagem de classificação do solo (demonstrativo CAR nº MS-5005806-BC32A088040E41D2BD235394FA1D2066).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB2607017877 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

# 5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DOS FATORES DETERMINANTES DA CRISE DA ATIVIDADE RURAL

## 5.1 CONDIÇÃO INICIAL DAS ÁREAS

Conforme apurado nos autos e nas informações prestadas, a principal área produtiva, correspondente à Fazenda Santa Rosa, foi adquirida em condição inicial desprovida de infraestrutura mínima necessária ao desenvolvimento da atividade pecuária, caracterizando-se tecnicamente como área de "terra nua". Verificou-se a inexistência de pastagens formadas, cercamentos, currais ou quaisquer benfeitorias operacionais essenciais.

Diante desse cenário, a implantação da atividade exigiu a realização de investimentos estruturais relevantes, especialmente voltados à formação de pastagens, construção de infraestrutura básica e aquisição de insumos e equipamentos indispensáveis ao manejo do rebanho. Tais investimentos, por sua natureza, apresentam elevado custo e retorno diluído ao longo do tempo, notadamente em sistemas pecuários.

Assim, conclui-se que a condição inicial do imóvel constitui fator agronômico relevante, com impacto direto na formação do passivo e na estrutura de custos da atividade.

## 5.2 ESTRUTURA DE INVESTIMENTO E MODELO PRODUTIVO

Para viabilizar a atividade pecuária, foram realizados investimentos significativos em formação de pastagens, implantação de benfeitorias e aquisição de maquinários e equipamentos. Tais investimentos foram, em grande parte, suportados mediante contratação de crédito bancário e utilização de capital de giro.

O modelo produtivo adotado (pecuária de corte voltada às fases de cria e recria) apresenta características intrínsecas que impactam a dinâmica financeira da operação,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

destacando-se o ciclo produtivo longo, o retorno financeiro tardio e a necessidade contínua de capital para manutenção do sistema produtivo. Essa configuração aumenta a exposição a riscos financeiros, sobretudo em cenários de volatilidade de preços ou restrição de crédito.

O artigo científico publicado **no Brazilian Journal of Implantology and Health Sciences** (Volume 6, Issue 10 (2024), Page 3162-3186), com o título de "A importância de índices zootécnicos associados a reprodução de bovinos de leite e corte: uma pequena revisão" [3], elucida os principais gargalos reprodutivos da pecuária de corte adotado no sistema de cria e recria e os seus impactos financeiros na operação, entre eles:

- Ciclo produtivo longo, onde uma fêmea leva cerca de 24 a 36 meses para entrar em serviço;
- Retorno financeiro tardio, uma vez que o produto do primeiro serviço da novilha, ainda levará mais 6 a 9 meses para ser comercializado;
- Necessidade contínua de capital para manutenção do sistema produtivo;

Essa configuração aumenta a exposição a riscos financeiros, sobretudo em cenários de volatilidade de preços ou restrição de crédito.

Sob a ótica de produção animal, a eficiência econômica desses sistemas está diretamente condicionada ao desempenho reprodutivo do rebanho, o qual constitui o principal fator isolado de impacto sobre a produtividade e a rentabilidade da atividade pecuária. A literatura evidencia que falhas reprodutivas (como aumento do intervalo entre partos, baixa taxa de prenhez e ineficiência na detecção de cio) resultam em redução da produção de carne, menor taxa de desfrute, aumento de custos operacionais e necessidade ampliada de reposição animal.

Nesse contexto, sistemas de cria e recria tornam-se ainda mais sensíveis a ineficiências reprodutivas, uma vez que a geração de receita depende diretamente da

[3] XAVIER, Gilmar da Silva et al. A importância de índices zootécnicos associados à reprodução de bovinos de leite e de corte: uma breve revisão. Brazilian Journal of Implantology and Health Sciences, v. 6, n. 10, p. 3162–3186, 2024.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

produção regular de bezerros, idealmente em ciclos anuais. A ocorrência de intervalos produtivos superiores ao padrão (ex.: intervalos entre partos acima de 12 meses) implica dilatação do ciclo financeiro, retardando a entrada de receitas e pressionando o fluxo de caixa.

Além disso, fatores como nutrição inadequada, estresse ambiental e limitações de manejo interferem negativamente na eficiência reprodutiva, prolongando períodos improdutivos do rebanho e elevando o custo por unidade produzida. Tal cenário reforça a necessidade de monitoramento contínuo por meio de índices zootécnicos, os quais permitem diagnosticar desvios produtivos e mitigar riscos econômicos associados ao sistema.

Portanto, a sustentabilidade econômica da atividade não está apenas vinculada ao preço de mercado dos animais, mas sobretudo à capacidade do sistema em manter elevados índices reprodutivos, garantindo regularidade na produção, previsibilidade de receitas e melhor diluição dos custos fixos ao longo do ciclo produtivo.

### 5.3 FATORES TÉCNICOS DE PRESSÃO PRODUTIVA

No período de 2016 a 2017, a atividade pecuária foi impactada por cenário adverso, caracterizado por elevação dos custos de produção e redução da remuneração dos produtos pecuários. Tal conjuntura resultou em compressão das margens operacionais e dificuldade na amortização dos investimentos realizados, evidenciando descasamento entre custo de produção e receita gerada pela atividade.

### 5.4 ESTRATÉGIAS DE AJUSTE PRODUTIVO

Em resposta ao cenário de deterioração econômica, os Requerentes adotaram medidas de ajuste, destacando-se a alienação de ativos rurais como forma de geração de caixa e redução do endividamento. Nesse contexto, registra-se a venda da Fazenda Nossa Senhora de Fátima, em 2018, e da Fazenda Ijuí do Sul, em 2021, evidenciando processo de desmobilização patrimonial e redução da escala produtiva.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

## 5.5 IMPACTOS EXTERNOS NA ATIVIDADE PECUÁRIA

A partir de 2020, a atividade foi impactada por fatores externos relevantes, especialmente decorrentes da pandemia da Covid-19, que ocasionou retração do consumo de carne, paralisações no setor frigorífico e redução da demanda.

Como consequência, observou-se desvalorização do boi gordo e redução da liquidez do rebanho, afetando diretamente a capacidade de geração de receita.

Adicionalmente, a partir da metade do ano de 2021, houve queda acentuada no preço da arroba, com registro de deságio relevante, agravando o cenário econômico da atividade.

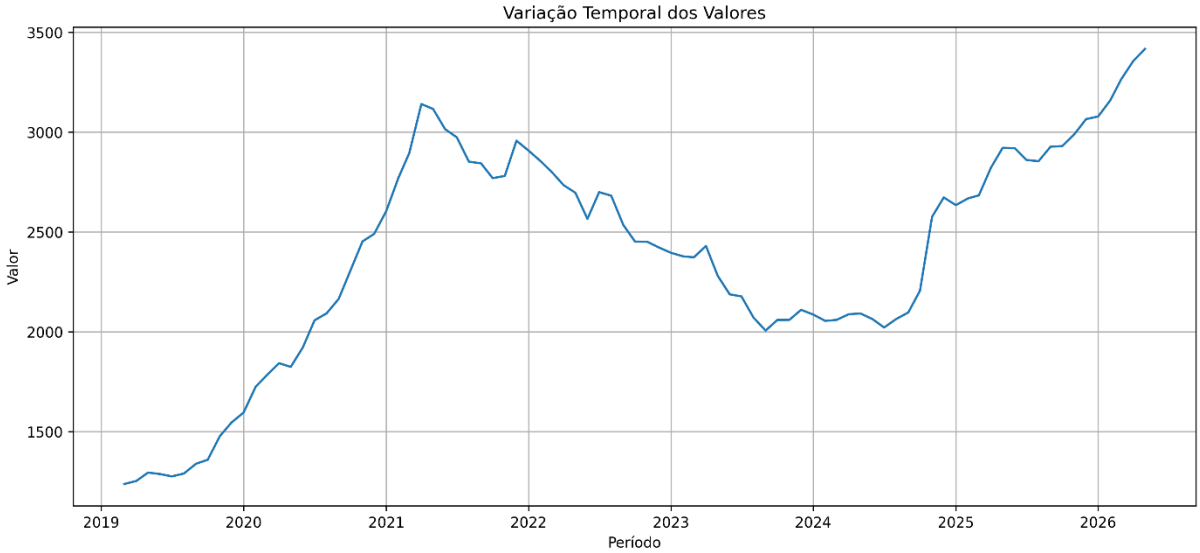



**Gráfico 1:** Gráfico da variação dos preços do bezerro (valor por unidade), adaptado de Cepea/ESALQ[4]

## 5.6. FATORES SISTÊMICOS COM REFLEXO TÉCNICO

Paralelamente, fatores macroeconômicos exerceram impacto significativo sobre a atividade, notadamente o aumento expressivo da taxa básica de juros, que passou de patamares próximos a 4% para níveis em torno de 15%.

[4] Disponível em: https://cepea.org.br/br/consultas-ao-banco-de-dados-do-site.aspx Acesso em 04/05/26.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

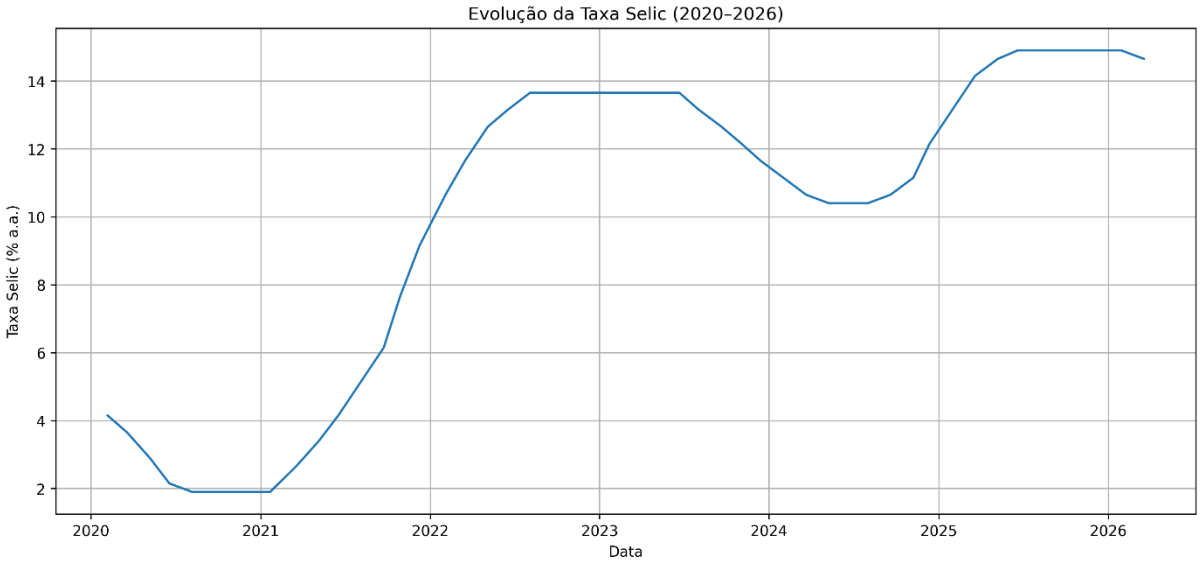



**Gráfico 2:** Gráfico da evolução da Taxa Selic, adaptado de BACEN[5]

Considerando o perfil de endividamento bancário, tal elevação resultou no aumento do custo financeiro, comprometimento do capital de giro e restrição à capacidade de investimento, com reflexos diretos na manutenção do sistema produtivo.

## 5.7 CONCLUSÃO TÉCNICA

A análise técnica evidencia que a crise enfrentada decorre da conjugação de fatores estruturais, produtivos e externos. No âmbito interno, destacam-se a implantação da atividade em área inicialmente desprovida de infraestrutura, a necessidade de elevados investimentos em formação de pastagens e o modelo produtivo baseado em ciclo longo, com elevada dependência de capital de giro.

No contexto externo, contribuíram para o agravamento da situação a baixa rentabilidade da pecuária, a retração de mercado durante a pandemia e a volatilidade dos preços da arroba.

[5] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros Acesso em 05/05/26.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

Adicionalmente, as medidas de ajuste adotadas, consistentes na alienação de ativos produtivos, indicam tentativa de reequilíbrio financeiro mediante redução da escala operacional.

A situação analisada não decorre de eventos pontuais típicos da atividade agrícola (como quebra de safra), mas sim de fatores estruturais inerentes à pecuária de corte, especialmente relacionados ao elevado investimento inicial, ao ciclo financeiro prolongado e à dependência das condições de mercado.

### 5.8 PERSPECTIVA DA PRODUÇÃO E VIABILIDADE DA ATIVIDADE PRODUTIVA

A viabilidade produtiva de sistemas de pecuária de cria está diretamente condicionada ao desempenho dos índices zootécnicos reprodutivos, os quais determinam a eficiência biológica e econômica da atividade. Nesse modelo, a principal fonte de receita decorre da produção de bezerros, de modo que a regularidade e o volume dessa produção dependem fundamentalmente da capacidade do rebanho em manter elevados níveis de fertilidade e eficiência reprodutiva.

A literatura demonstra que a eficiência reprodutiva constitui o principal fator isolado que influencia a produtividade e a lucratividade do sistema, uma vez que impacta diretamente indicadores como taxa de prenhez, intervalo entre partos, taxa de natalidade e idade ao primeiro parto. Sistemas que operam próximos aos parâmetros considerados ideais, como a produção de um bezerro por vaca ao ano, apresentam maior previsibilidade produtiva e melhor desempenho econômico. A partir, desse alto desempenho zootécnico em relação ao percentual de prenhez (aproximadamente 90%), pode-se projetar uma renda bruta da propriedade rural, em tela, conforme a Tabela 03.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

| [6]CATEGORIA ANIMAL | [7]PESO VIVO MÉDIO (KG) | Nº DE ANIMAIS | @ DE CARCAÇAde COMERCIALIZADO | [8]VALOR DA @ DA VACA GORDA E DO BEZERRO | TOTAL (R$) OBTIDO POR CATEGORIA |
|---|---|---|---|---|---|
| VACAS GORDA | 500 | 140 | 4.666 | 314,50 | 1.467.457,00 |
| TERNEIROS E TERNEIRAS | 260 | 480 | - | 3.417,44 | 1.640.371,12 |

**Tabela 04**. Receita Bruta Projetada.

As duas principais receitas do sistema de cria, empregado pelos Requerentes, são a venda de terneiros e terneiras no momento do desmame. Conforme estabelecido pelo mercado, essa categoria animal é comercializada por valor unitário, constituindo a principal fonte de receita do negócio, com valor projetado anual de R$ 1.640.371,12. A segunda principal receita decorre da venda de vacas gordas, correspondentes às vacas matrizes que, em função da idade, são retiradas do sistema produtivo, uma vez que, a partir de determinado estágio etário, os indicadores zootécnicos dessa categoria passam a comprometer a eficiência do sistema de produção, em razão da redução das taxas e da repetição de prenhez. A receita projetada com a comercialização dessa categoria animal foi estimada em R$ 1.467.457,00 por ano.

Em sistemas de pecuária de cria, normalmente cerca de 20% das vacas são "descartadas" para possibilitar a reposição por novilhas de primeiro serviço. Assim, diferentemente dos terneiros, que são vendidos em sua totalidade aos 10 meses de idade, as terneiras com melhores características genéticas são selecionadas para reposição do plantel, de modo que, ao atingirem entre 24 e 36 meses, iniciem seu ciclo produtivo.

[6] No mercado do Mato Grosso, a categoria dos bezerros e bezerras, é cotado por unidade animal, diferentemente da vaca gorda, que terá uma receita atribuída ao peso da sua carcaça no momento da comercialização.
[7] O peso da carcaça é cerca de 50% do peso vivo do bovino na hora do abate, assim a coluna KG Comercializado, é obtida pela seguinte expressão: ( Peso Vivo Médio x Nº de Animais)/2
[8] A cotação do valor de comercialização do bezerro, foi obtido pelo INDICADOR DO BEZERRO CEPEA/ESALQ - MATO GROSSO DO SUL, https://cepea.org.br/br/indicador/bezerro.aspx, acesso em 08/05/2026. A cotação do preço da @ da vaca gordo foi pesquisada na Scot Consultoria, seção cotação de vaca gorda, https://www.scotconsultoria.com.br/cotacoes/vaca-gorda/?ref=foo, em 08/05/2026.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 13:39 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPj4ab.

Por outro lado, desvios nesses índices comprometem significativamente a viabilidade do sistema, uma vez que resultam em menor taxa de desfrute, aumento da proporção de animais improdutivos e diluição ineficiente dos custos fixos. Intervalos entre partos prolongados, por exemplo, retardam a geração de novos animais e reduzem a produção total, impactando negativamente o fluxo de caixa da atividade.

Adicionalmente, a eficiência dos índices zootécnicos está diretamente relacionada a fatores de manejo, nutrição, sanidade e condições ambientais, os quais influenciam a capacidade reprodutiva do rebanho. A ausência de controle técnico adequado pode ocasionar aumento de descartes involuntários, redução da longevidade produtiva dos animais e elevação dos custos de reposição, comprometendo a sustentabilidade do sistema produtivo.

Dessa forma, a viabilidade produtiva da pecuária de cria não pode ser dissociada do monitoramento contínuo dos índices zootécnicos, da adequada gestão sanitária e nutricional do rebanho e da manutenção de pastagens de boa qualidade. No caso em análise, verificou-se uma taxa de prenhez próxima a 90%, índice considerado elevado para sistemas extensivos de cria e fundamental para o sucesso econômico-financeiro da atividade, uma vez que a principal receita do empreendimento decorre da venda de terneiros e terneiras. Assim, esse indicador zootécnico é essencial para manter elevado o número de animais comercializados aos 10 meses de idade.

Tal desempenho, associado à melhora dos preços da pecuária de corte observada nos últimos meses, representa fator relevante para o equilíbrio financeiro e a sustentabilidade do sistema de produção bovina. Isso porque, diferentemente de outras atividades agrícolas, a pecuária de corte apresenta menor exposição às intempéries climáticas, além de demandar menor volume de investimento por hectare, reduzindo, consequentemente, os riscos operacionais e financeiros da atividade.

| Operação a ser executada | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nascimento Terneiros | | | | | | | | | | | | |
| Inseminação e cobertura | | | | | | | | | | | | |
| Desmame | | | | | | | | | | | | |
| Renovação das pastagens | | | | | | | | | | | | |

**Tabela 04**. Cronograma das operações relatadas pelos requerentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

## 6. ANÁLISE DA ESSENCIALIDADE DOS BENS

### 6.1 Essencialidade de Maquinários e Implementos Diversos

Conforme já citado no presente estudo, os Requerentes atuam no município de Nioaque em aproximadamente 680,00 hectares.

Para atender a logística das operações pecuárias utilizam-se equipamentos de transporte de insumos, materiais e apoio às operações pecuárias. O caráter imprescindível dessas máquinas e equipamentos será descrito a seguir:

**1. *Tratores Agrícolas:*** Os tratores agrícolas identificados na propriedade (notadamente os modelos VALMET BH 165 (2012), VALTRA A850 (2015) e VALMET A1280 (1993)) desempenham função essencial na execução das operações de gradagem utilizadas na renovação das pastagens.

Tais equipamentos são indispensáveis para o tracionamento dos implementos agrícolas (grades aradoras e niveladoras), viabilizando a mobilização do solo com a finalidade de promover a quebra de dormência do banco de sementes e a regeneração natural da cobertura forrageira. No sistema produtivo em análise, baseado em pastagens perenes, essas operações são fundamentais para a manutenção da capacidade produtiva das áreas. Eventual indisponibilidade de qualquer desses tratores comprometeria a execução das práticas de manejo e recuperação das pastagens, resultando em degradação progressiva das áreas, redução da capacidade de suporte do rebanho e impacto direto na produtividade e geração de receita.

Dessa forma, os tratores mencionados configuram bens diretamente vinculados à atividade-fim, sendo essenciais à manutenção da base alimentar do sistema pecuário e à continuidade da atividade rural.

***2. Terraceador:*** O terraceador constitui implemento essencial para a conservação do solo e da estrutura produtiva das áreas de pastagem, utilizado na construção e manutenção de terraços destinados ao controle do escoamento superficial da água. Sua



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

utilização reduz processos erosivos, evita perdas de solo e contribui para a retenção de umidade, fatores fundamentais para a manutenção da produtividade das pastagens. A ausência desse equipamento compromete a estabilidade física do solo e, consequentemente, a sustentabilidade do sistema produtivo pecuário.

**3. Carreta:** As carretas agrícolas, tanto de a de 2 quanto a de 4 eixos, são essenciais para a logística interna da propriedade, sendo utilizadas no transporte de insumos, equipamentos, animais e materiais necessários às operações pecuárias. Desempenham papel fundamental na movimentação operacional entre áreas, especialmente em propriedades de maior extensão. Sua indisponibilidade compromete o fluxo logístico, dificultando o manejo do rebanho e a execução das atividades produtivas.

***4. Grades aradoras:*** As grades aradoras constituem implementos essenciais à execução das operações de renovação de pastagens, sendo diretamente responsáveis pela mobilização do solo necessária à recuperação das áreas produtivas.

No sistema adotado pelos Requerentes, a renovação das pastagens ocorre predominantemente por meio da gradagem, técnica que promove a descompactação superficial do solo, o controle de plantas invasoras e, principalmente, a ativação do banco de sementes existente, permitindo a regeneração natural das forrageiras perenes. Tal operação é indispensável para a manutenção da produtividade das áreas de pastagem ao longo dos ciclos produtivos. A ausência das grades aradoras inviabiliza a execução dessas práticas, resultando na degradação progressiva das pastagens, redução da capacidade de suporte da propriedade e impacto direto sobre o desempenho zootécnico do rebanho, com reflexos negativos na geração de receita.

## 6.2 Essencialidade das Áreas de Produção Pecuária

A análise da essencialidade das áreas rurais exploradas pelos Requerentes deve ser realizada à luz da natureza da atividade produtiva desenvolvida, a qual se caracteriza como pecuária de corte em sistema semi-intensivo, com base alimentar fundamentada em pastagens permanentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

As áreas objeto do presente laudo, compostas pelas Fazendas Santa Rosa, Estrela e Saudade, localizadas no município de Nioaque/MS, constituem a base física indispensável ao funcionamento do sistema produtivo, sendo integralmente próprias e exploradas de forma contínua e integrada. Tais áreas totalizam aproximadamente 800 hectares, dos quais cerca de 680 hectares são efetivamente destinados à atividade pecuária.

Diferentemente de atividades agrícolas de ciclo anual, a pecuária de corte apresenta dependência direta e permanente da área de pastagem, a qual desempenha papel central na alimentação do rebanho e, consequentemente, na geração de receita. Nesse contexto, a terra não se configura apenas como suporte físico, mas como insumo produtivo essencial, cuja disponibilidade e continuidade de uso são determinantes para a manutenção da atividade.

Sob o ponto de vista técnico, a atividade pecuária extensiva não admite substituição imediata ou equivalente das áreas produtivas, uma vez que sua utilização está condicionada a fatores edafoclimáticos, estruturais e locacionais específicos. A formação de pastagens, especialmente em sistemas consolidados com espécies perenes, demanda tempo, investimento e condições ambientais favoráveis, não sendo passível de recomposição no curto prazo em caso de perda ou restrição de uso das áreas atualmente exploradas.

Ainda, verifica-se que o sistema produtivo se encontra estruturado com base na capacidade de suporte das pastagens existentes, com lotação animal compatível e dependente da disponibilidade contínua dessas áreas. Eventual supressão, fragmentação ou limitação de uso das propriedades implicaria redução imediata da capacidade de alimentação do rebanho, comprometendo o equilíbrio zootécnico, elevando custos operacionais (especialmente com suplementação) e impactando negativamente a produtividade e a geração de receita.

Importa destacar que a dinâmica produtiva da pecuária de cria e recria está diretamente vinculada ao ciclo biológico dos animais, o qual é longo e contínuo, exigindo estabilidade territorial para sua adequada condução. A interrupção ou redução da área produtiva acarretaria desestruturação do sistema, com reflexos diretos sobre índices



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

zootécnicos, como taxa de prenhez, ganho de peso e taxa de desfrute.

Dessa forma, conclui-se que as áreas rurais exploradas pelos Requerentes configuram ativos essenciais à continuidade da atividade pecuária, sendo imprescindíveis para a manutenção do sistema produtivo, da capacidade de suporte do rebanho e da geração de receitas. Qualquer medida que implique restrição de uso dessas áreas tende a comprometer diretamente a viabilidade operacional e econômica do empreendimento rural.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

# 7. CONCLUSÃO

Com base na análise técnica realizada, nas informações constantes nos autos e na vistoria *in loco*, conclui-se de forma objetiva que a atividade rural desenvolvida pelos Requerentes se encontra efetivamente em operação, tecnicamente estruturada e apta à continuidade.

O sistema produtivo, baseado na pecuária de corte nas fases de cria e recria, apresenta plena funcionalidade operacional, com áreas de pastagem consolidadas, rebanho ativo, infraestrutura adequada e conjunto de máquinas e equipamentos diretamente vinculados à atividade-fim. Os indicadores zootécnicos observados, especialmente a taxa de prenhez, evidenciam nível técnico satisfatório e capacidade de geração contínua de produto (bezerros).

A análise dos fatores determinantes da crise demonstra, de forma consistente, que a dificuldade enfrentada pelos Requerentes possui natureza eminentemente econômico-financeira, decorrente de fatores estruturais e externos, tais como: elevado investimento inicial para implantação da atividade, ciclo produtivo longo típico da pecuária de cria, volatilidade dos preços do mercado pecuário e aumento significativo dos custos financeiros e operacionais.

Importa destacar que não foram identificados elementos de inviabilidade técnica da atividade, tampouco descontinuidade operacional. Ao contrário, restou evidenciado que o sistema produtivo mantém sua capacidade funcional e potencial de geração de receita, sendo a crise observada típica de descompasso financeiro e restrição de liquidez, e não de falência do modelo produtivo.

No que se refere à essencialidade dos bens, conclui-se que o conjunto de máquinas, equipamentos e implementos analisados (incluindo tratores, grades aradoras, terraceador e carretas) é indispensável à manutenção da atividade, especialmente no que tange ao manejo e recuperação das pastagens, logística interna e



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

suporte operacional. De igual forma, as áreas rurais exploradas configuram ativo absolutamente essencial, constituindo a base produtiva do sistema pecuário, cuja continuidade depende diretamente de sua integral utilização.

A eventual retirada ou restrição de uso desses bens e das áreas produtivas implicaria comprometimento imediato da atividade, com redução da capacidade produtiva, elevação de custos e impacto direto na geração de receita, inviabilizando, na prática, qualquer tentativa de recuperação econômica.

Em observância aos requisitos estabelecidos no art. 10 do Provimento CNJ nº 2016/2026, conclui-se que a atividade rural se encontra efetivamente em funcionamento, com operação produtiva real, viabilidade econômica e disponibilidade material dos ativos indispensáveis à sua continuidade.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

## 8. ANEXOS

O presente laudo conta com um Anexo que o integra como parte indissociável, compondo o conjunto técnico deste trabalho e complementando as informações, registros e análises aqui apresentadas.

Daniel Barreto Gorelik
Eng. Agrônomo – CREA 169.569

Ricardo Rodrigues Silva
Eng. Agrônomo – CREA 167.741

Corumbá/MS, maio de 2026



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BARRETO GORELIK, RICARDO RODRIGUES SILVA, LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código KiPjh4cb.

SCZ Scalzilli administração judicial

# ESSENCIALIDADE DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS

Recuperação Judicial

## - ANEXOS -

| | |
|---|---|
| **Responsáveis Técnicos:**<br>Daniel Barreto Gorelik<br>Eng. Agr. Crea-RS 169.569<br><br>Ricardo Rodrigues Silva<br>Eng. Agr. Crea-RS 167.741 | **Processo nº: 0801144-34.2026.8.12.0008**<br>3ª Vara Cível e Regional de Falências Recuperações Judiciais da Comarca Corumbá/MS<br><br>**Requerentes:**<br>R. V. de Araújo Atividade Rural<br>M. C. da Silva Araújo Atividade Rural<br>M. A. S. Araújo Atividade Rural |

Corumbá-MS, maio de 2026



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

# ANEXOS

O presente anexo constitui parte integrante e complementar do Laudo Agronômico referente ao processo nº: 0801144-34.2026.8.12.0008, 3ª Vara Cível e Regional de Falências Recuperações Judiciais da Comarca Corumbá/MS. As informações aqui apresentadas visam detalhar, ilustrar ou embasar tecnicamente os dados e análises constantes no corpo principal do referido Laudo.

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: **Relatório Fotográfico**

Anexo 2: **Documentação do Imóvel**

Daniel Barreto Gorelik
Eng. Agrônomo – CREA 169.569

Ricardo Rodrigues Silva
Eng. Agrônomo – CREA 167.741

Corumbá-MS, maio de 2026.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB2607017877 7
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

## Anexo 1: Relatório Fotográfico

**Foto 01.** Galpão Principal, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 02.** Carreta CABC-4500, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

**Foto 03.** Carreta de dois eixos, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB2607017877 7 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 04.** Trator Valtra, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46lt.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 05.** Carreta de dois eixos, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46lt.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 6**- Trator Valmet, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46lt.

**Foto 7**- Pulverizador Aplik, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB2607017877 7 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 8**- Moto Kenton 150, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46lt.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 9**- Tanque de combustível, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 10**- Grade aradora, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 11**- Galpão de armazenamento de máquinas e equipamentos, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 12**- Sede do imóvel, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 13**- Depósito de insumos, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 14**- Plantel de ovinos, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 15**- Pastagem de Brachiaria, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

**Foto 16**- Centro de Manejo Bovino, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

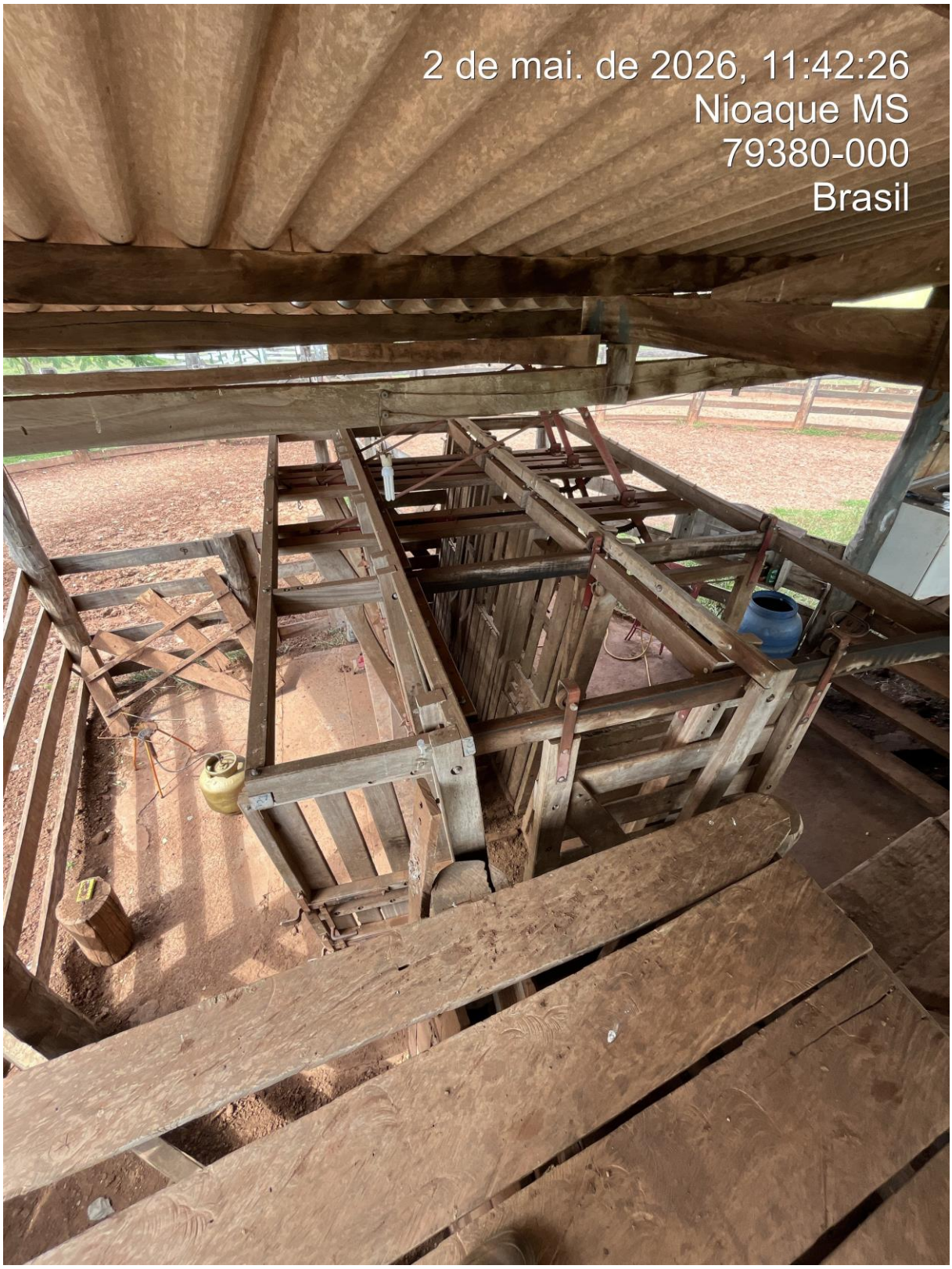



**Foto 17**- Tronco centro de manejo bovino, Nioaque-MS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB26070178777 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46It.

SCZ Scalzilli administração judicial

# Anexo 2: Documentação do imóvel



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MIGUEL ROA FLORENTIN e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 08/05/2026 às 18:49 , sob o número WCRB2607017877 7
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FmLj46lt.

Valide aqui
este documento



LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 001 | Em 21 de Outubro de 2016. |

**IMÓVEL:** **FAZENDA SANTA ROSA**, com a área de **720,0077 ha** (setecentos e vinte hectares e setenta e sete metros quadrados) de terras pastais e lavradias e perímetro de 14.166,49 metros, localizada neste município e comarca de Nioaque – MS, e que se encontra representada pela seguinte descrição tabular georreferenciada:

MEMORIAL DESCRITIVO

| VÉRTICE | | | | SEGMENTO VANTE | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Código | Longitude | Latitude | Altitude(m) | Código | Azimute | Distância(m) | Confrontações |
| AG4-M-2144 | -56°09'06.062" | -21°00'32.058" | 260.52 | DMJ-M-0440 | 135°24' | 501,8 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0440 | -56°08'53.864" | -21°00'43.677" | 263.11 | DMJ-M-0439 | 45°01' | 50,13 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0439 | -56°08'52.636" | -21°00'42.525" | 263.8 | DMJ-M-0438 | 135°17' | 327,32 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0438 | -56°08'44.663" | -21°00'50.089" | 256.72 | DMJ-M-0437 | 235°41' | 468,84 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0437 | -56°08'58.074" | -21°00'58.680" | 256.41 | DMJ-M-0436 | 235°45' | 534,47 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0436 | -56°09'13.374" | -21°01'08.458" | 242.04 | DMJ-M-0435 | 161°52' | 391,07 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 378 \| Fazenda Morada do Sol |
| DMJ-M-0435 | -56°09'09.160" | -21°01'20.542" | 221.46 | DMJ-M-0434 | 249°54' | 404,03 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3343 \| Chacara Saudade |
| DMJ-M-0434 | -56°09'22.300" | -21°01'25.054" | 218.35 | BO9-M-1868 | 161°59' | 378,2 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3343 \| Chacara Saudade |
| BO9-M-1868 | -56°09'18.250" | -21°01'36.748" | 222.85 | BO9-M-1719 | 249°42' | 549,33 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 1721 \| Fazenda Santa Luzia |
| BO9-M-1719 | -56°09'36.092" | -21°01'42.944" | 229.91 | BO9-M-1718 | 249°36' | 813,85 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 1721 \| Fazenda Santa Luzia |
| BO9-M-1718 | -56°10'02.511" | -21°01'52.162" | 232.16 | BO9-M-1717 | 249°25' | 1.551,34 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 1721 \| Fazenda Santa Luzia |
| BO9-M-1717 | -56°10'52.811" | -21°02'09.885" | 219.22 | BO9-M-1869 | 249°15' | 958,42 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 1721 \| Fazenda Santa Luzia |
| BO9-M-1869 | -56°11'23.852" | -21°02'20.922" | 193.65 | DMJ-V-0028 | 249°14' | 6,86 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 1721 \| Fazenda Santa Luzia |
| DMJ-V-0028 | -56°11'24.074" | -21°02'21.001" | 193.46 | DMJ-V-0029 | 313°49' | 110,73 | Rio Miranda |
| DMJ-V-0029 | -56°11'26.841" | -21°02'18.508" | 193.24 | DMJ-M-0542 | 27°54' | 3,83 | CNS: 06.166-3 \| Mat. Posse \| Rancho Nioaque |
| DMJ-M-0542 | -56°11'26.779" | -21°02'18.398" | 193.06 | DMJ-M-0543 | 27°54' | 118,48 | CNS: 06.166-3 \| Mat. Posse \| Rancho Nioaque |
| DMJ-M-0543 | -56°11'24.858" | -21°02'14.994" | 200.82 | DMJ-M-0544 | 287°53' | 93,58 | CNS: 06.166-3 \| Mat. Posse \| Rancho Nioaque |
| DMJ-M-0544 | -56°11'27.942" | -21°02'14.059" | 206.35 | DMJ-M-0541 | 221°55' | 62,92 | CNS: 06.166-3 \| Mat. Posse \| Rancho Nioaque |
| DMJ-M-0541 | -56°11'29.398" | -21°02'15.581" | 193.66 | DMJ-V-0030 | 221°58' | 13,86 | CNS: 06.166-3 \| Mat. Posse \| Rancho Nioaque |
| DMJ-V-0030 | -56°11'29.719" | -21°02'15.916" | 193.71 | DMJ-V-0031 | 313°48' | 136,04 | Rio Miranda |
| DMJ-V-0031 | -56°11'33.119" | -21°02'12.854" | 193.76 | ALI-M-0038 | 30°44' | 3,22 | CN: 06.166-3 \| Mat. 708, 709 \| Fazenda Arco-Iris |
| ALI-M-0038 | -56°11'33.062" | -21°02'12.764" | 193.82 | ALI-M-0037 | 30°24' | 1.955,78 | CN: 06.166-3 \| Mat. 708, 709 \| Fazenda Arco-Iris |
| ALI-M-0037 | -56°10'58.787" | -21°01'17.917" | 199.0 | AG4-M-2151 | 320°43' | 458,11 | CN: 06.166-3 \| Mat. 708, 709 \| Fazenda Arco-Iris |
| AG4-M-2151 | -56°11'08.829" | -21°01'06.386" | 192.39 | AG4-M-2150 | 54°16' | 826,75 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2150 | -56°10'45.589" | -21°00'50.688" | 196.07 | AG4-M-2149 | 205°12' | 165,85 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2149 | -56°10'48.035" | -21°00'55.567" | 193.37 | AG4-M-2148 | 118°51' | 158,43 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2148 | -56°10'43.230" | -21°00'58.053" | 193.72 | AG4-M-2147 | 145°03' | 21,84 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2147 | -56°10'42.797" | -21°00'58.635" | 193.65 | AG4-M-2146 | 135°41' | 330,46 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2146 | -56°10'34.803" | -21°01'06.323" | 202.69 | AG4-M-2145 | 67°42' | 1.073,06 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |
| AG4-M-2145 | -56°10'00.422" | -21°00'53.089" | 201.66 | AG4-M-2144 | 67°36' | 1.697,92 | CNS: 06.166-3 \| Mat. 3371 \| Fazenda Triângulo |

**Profissional responsável**: Juliano Perpétuo, Engenheiro Agrônomo; CREA: 5060524225/SP; A.R.T.: 11212448 – MS; código de credenciamento junto ao INCRA: DMJ.

**Certificação do INCRA**: Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, conforme certificação: **7290fc11-b726-4439-8632-69b4ade596ce**, expedida em 24 de abril de 2014.

**Cadastro no INCRA**: código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 721,3003; módulo rural (há): 72,0399; nº módulos rurais: 801; módulo fiscal (há): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F. M. P. (há): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentin de Araújo; CPF: 062.056.388-51; nacionalidade; brasileira; exercícios 2014/2010 quitados.

**RESERVA LEGAL DE 20%:** No imóvel existe uma Reserva Legal de 20% (vinte por cento) da propriedade, onde não é permitido o corte raso, ou destinada à reposição florestal, na conformidade das Leis n. 4.471, de 15/0965 e n. 7.803, de 18/07/89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento, Conforme consta na Av.3-1630, feita em 17/04/2011, nesta serventia.

**PROPRIETÁRIOS:** **José Carlos da Silva**, dentista, portador da cédula de identidade RG. n. 14.556.481 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n. 069.845.818-42 e sua esposa **Simone Rita Tanus Silva**, dentista, portadora da cédula de identidade RG. n. 20.375.060-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 163.237.118-93, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, após a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Ussiel Cirillo, n. 45 – São Miguel Paulista, na cidade de São Paulo – SP; **Rosimal Valentim de Araújo**, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade RG. 141.802 SSP/MS, inscrito no CPF sob o n. 062.056.388-51 e sua esposa **Maria Célia da Silva Araújo**, cirurgiã dentista, portadora da cédula de identidade RG. n. 16.259.113 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 015.037.578-62, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Amador Bueno da Veiga, n. 4421, Jardim Popular, em São Paulo – SP.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES NAVARRO, registrado em 08/05/2026 às 13:19:37, sob o número WCRR26200287208.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxLH2aiN.

Valide aqui este documento

**ERO DO REGISTRO ANTERIOR**: **R.1-M.1630**, feito em 27 de Dezembro de 1996, no Livro 2 – Registro Geral de is, ficha 001ev°, nesta serventia.

Emolumentos: R$ 23,00; -5% ao Funjecc: R$ 1,15; +10% ao Funjecc: R$ 2,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 2,30; +6% ao Funadep: R$ 1,38; +4% ao Funde-PGE: R$ 0,92; +5% ao ISSQN: R$ 1,15.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.1-4485** – Protocolo n. 20.014, em 30 de setembro de 2016. – **ÔNUS:** Procedo a esta averbação para ficar constando os seguintes ônus que gravam a parte ideal de **360,50 hectares**, de propriedade de Rosimal Valentim de Araújo e sua esposa Maria Célia da Silva Araújo: **R.17-1630** – Protocolo nº. 16.289, em 15-08-2013. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201305099, emitida em Jardim - MS, aos 15 de agosto de 2013, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com o aval e outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO (7º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.322.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, agência de Jardim – MS, já qualificado, para garantir um financiamento deferido de **R$ 150.000,00** (cento e cinqüenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 5,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, em duas parcelas com vencimento para **15/08/2014 e 15/08/2015**, no valor de R$ 75.000,00, cada uma, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº. **4081**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. **R.18-1630** – Protocolo nº. 16.789, em 16-12-2013. **TÍTULO**: **Hipoteca.** Por Cédula Rural Hipotecária nº. 201305141, emitida em Jardim - MS, aos 10 de dezembro de 2013, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, já qualificados, os proprietários, constituíram uma HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO (8º) GRAU e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de 50% (360,50ha), avaliado em R$ 2.322.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S/A, agência de Jardim – MS, já qualificado, para garantir um financiamento deferido de **R$ 150.000,00** (cento e cinqüenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 5,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, de uma só vez no dia 10.12.2014, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº. **4234**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. **R.19-1630** – Protocolo n. 16.995, em 13-03-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201405013, emitida em Jardim - MS, aos 05 de março de 2014, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, já qualificados, os proprietários, constituíram uma HIPOTECA CEDULAR DE NONO (9º) GRAU e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de 50% (360,50ha), avaliado em R$ 2.322.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S/A, agência de Jardim – MS, já qualificado, para garantir um financiamento deferido de **R$ 150.000,00** (cento e cinqüenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 5,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, de uma só vez no dia 05/03/2015, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº. 4311, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. **Av.20-1630** – **AVERBAÇÃO EX-OFFICIO**: Procedo a esta averbação nos termos do § 1º do art. 213 da Lei n. 6.015/73, para constar no R.19 anterior, a retificação da denominação do título com sendo CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº 201405013, ficando ratificados todos os demais termos do referido registro. Dou fé. Isento de emolumentos. Nioaque – MS, em 14 de março de 2014. **R.21-1630** – Protocolo n. 17.162, em 14-05-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula de Crédito Bancário nº. 201405018, emitida em São Paulo - SP, aos 12 de maio de 2014, e Aditivo de 21 de Maio de 2014, em forma legal, por MARIA CÉLIA DA SILVA, com aval e outorga uxória de seu marido Rosimal Valentin de Araujo, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO (10º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.322.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 219.016,00** (duzentos e dezenove mil e dezesseis reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 5,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, de uma só vez no dia **30/04/2015**, com as demais condições constantes da cédula. **R.22-1630** – Protocolo n. 17.238, em 04-06-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201405032, emitida em Jardim - MS, aos 22 de maio de 2014, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, com aval e outorga uxória de sua esposa Maria Celia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO PRIMEIRO (11º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.322.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 150.000,00** (cento e cinqüenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 5,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, de uma só vez no dia **30/04/2015**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4431**, ficha 001, Livro n. 3 de ...

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro Digital Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUETI BOMFIM CORREIA VALADARES, em 06/05/2026 às 18:19:37, sob o número 061663.2.0004488-24 e código 5xLH2aN.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 002 | Em 21 de Outubro de 2016.

**IMÓVEL:** Continuação da ficha 001vº

Registro Auxiliar. **R.24-1630** – Protocolo n. 17.479, em 07-08-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201405047, emitida em Jardim - MS, aos 07 de agosto de 2014, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, com aval e outorga uxória de sua esposa Maria Celia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SEGUNDO (12º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim – MS, de uma só vez no dia **07/08/2015**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4550**, ficha 001, Livro n. 3 de Registro Auxiliar. **R.25-1630** – Protocolo n. 17.698, em 02-10-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201405027, emitida em São Paulo - SP, em 01 de Outubro de 2014 e Aditivo de Retificação emitido em São Paulo – SP, aos 03 de Outubro de 2014, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, com aval e outorga uxória de sua esposa Maria Celia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO TERCEIRO (13º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ponte Rasa - USP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, em **02 (duas)** parcelas, vencendo a primeira em **01.10.2015** e a última em **30.06.2016**, no valor de R$ 100.000,00, cada uma, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4676**, ficha 001, Livro n. 3 de Registro Auxiliar. **R.26-1630** – Protocolo n. 17.699, em 02-10-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 201405028 emitida em São Paulo - SP, em 01 de Outubro de 2014 e Aditivo de Retificação emitido em São Paulo – SP, aos 03 de Outubro de 2014, em forma legal, por Maria Célia da Silva, com aval e outorga marital do seu esposo Rosimal Valentim de Araújo, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO QUARTO (14º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ponte Rasa - USP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, em **02 (duas)** parcelas, vencendo a primeira em **01.10.2015** e a última em **30.06.2016**, no valor de R$ 192.500,00, cada uma, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4677**, ficha 001, Livro n. 3 de Registro Auxiliar. **R.27-1630** – Protocolo n. 17.809, em 30-10-2014. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária nº. 201405065 emitida em Jardim - MS, em 28 de Outubro de 2014, por Rosimal Valentim de Araújo, com aval e outorga uxória des/m Maria Célia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO QUINTO (15º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 168.952,00** (cento e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e dois reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de uma só vez, no dia **28.10.2015**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4749**, Livro n. 3 – Ficha 001 de Registro Auxiliar. **R.28-1630** – Protocolo n. 18.029, em 22-12-2014 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SEXTO (16º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201405037 e Aditivo de Retificação nº 201405037, emitida em São Paulo - SP, aos 19 de Dezembro de 2014, por MARIA CÉLIA DA SILVA, com aval e outorga uxória de seu marido Rosimal Valentin de Araujo, e como intervenientes/anuentes hipotecantes José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, neste ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.386, às Fls. 322, em data de 20-12/2012, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 220.641,60** (duzentos e vinte mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), ...

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMINCORE VALADARES LUCIANO DE CASTRO ESTIMA DO VALE, sob o número 08000122202612818197, sob o número 08000122202612818197.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 8xxHJ2jN.

Valide aqui este documento

is na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratorios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, de uma só vez no dia **19/12/2015**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4867**, Livro n. 3 – Ficha 001 de Registro Auxiliar. **R.29-1630** – Protocolo n. 18.239, em 19 de Marco de 2015. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Pela Cédula Rural Hipoteca nº. 201505006, emitida em Jardim – MS, aos em 13 de Março de 2015 e Aditivo de Retificação nº 201505006, emitido em Jardim - MS, aos 19 de Março de 2015, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, neste ato, representada por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.368, às Folhas 129, em data de 02/08/2012, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, os proprietários constituíram **UMA HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SETIMO (17º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, **somente sobre a fração ideal de 50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 180.120,00** (cento e oitenta mil, cento e vinte reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 6,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, de uma só vez no dia **12/03/2016**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o **n. 4943**, Livro n. 3 – Ficha 001 de Registro Auxiliar. **R.39-1630** – Protocolo n. 18.771, em 31 de Agosto de 2015. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO OITAVO (18º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201505020, emitida em Jardim – MS, em 27 de Agosto de 2015, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, já qualificados, e, como intervenientes/garantidores, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, já qualificados, neste ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nesta serventia, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de uma só vez no dia **26.08.2016**, com as demais condições constantes da cédula. **R.40-1630** – Protocolo n. 18.884, em 05-10-2015 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO NONO (19º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201505016, emitida em São Paulo – SP, em 01 de Outubro de 2015 e Aditivo de Retificação, emitido em São Paulo – SP, em 05/10/2015, por MARIA CÉLIA DA SILVA, com aval e outorga uxória de seu marido Rosimal Valentin de Araujo, e como intervenientes/anuentes hipotecantes José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, neste ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 17,00% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, em **duas (02)** parcelas, no valor de R$ 125.000,00, cada uma, vencendo a primeira em **30.09.2016** e a última em **30.09.2017**, com as demais condições constantes da cédula. **R.41-1630** – Protocolo n. 18.885, em 05-10-2015 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO (20º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201505017, emitida em São Paulo – SP, em 01 de Outubro de 2015 e Aditivo de Retificação, emitido em São Paulo – SP, em 05/10/2015, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, e como intervenientes/anuentes hipotecantes José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 17,00% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos e multa de 2% sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, em **duas (02)** parcelas, no valor de R$ 125.000,00, cada uma, vencendo a primeira em **01.10.2016** e a última em **01.10.2017**, com as demais condições constantes da cédula. **R.42-1630** – Protocolo n. 19.186, em 21-12-2015 - **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, em 05/02/2026 às 16:19:37, sob o número WDOR26202528172008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2jN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 003 | Em 21 de Outubro de 2016.

**IMÓVEL:** Continuação da ficha 002v°

ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO PRIMEIRO (21°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201505019, emitida em São Paulo – SP, em 18 de Dezembro de 2015 e Aditivo de Retificação, emitido em São Paulo – SP, em 18/12/2015, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, e como avalistas hipotecantes, Rosimal Valentin de Araújo, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 220.641,60** (duzentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 17,61% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor total da dívida; A.2) juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidentes sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em São Paulo – SP, em **uma (01)** parcela, com vencimento em **17.12.2016**, com as demais condições constantes da cédula. Documentos apresentados: os mencionados no R.40, anterior. Dou fé. **R.43-1630** – Protocolo n. 19.203 em 29-12-2015 - **TÍTULO: Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SEGUNDO (22°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 5.182.187,50, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201505046, emitida em Jardim - MS, em 29 de Dezembro de 2015 e Aditivo de Retificação, emitido em Jardim - MS, em 29/12/2015, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória e aval de sua mulher Maria Célia da Silva, no ato, representada por seu procurador Sr. Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada às folhas 023 do Livro 1.501, aos 06/05/2015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo (SP) e como Intervenientes Garantidores, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nesta Serventia, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 209.000,00** (duzentos e nove mil reais,), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de **uma só vez**, no dia **28/12/2016**, com as demais condições constantes da cédula. **R.44-1630** – Protocolo n. 19.369 em 11-03-2016 - **TÍTULO: Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO TRECEIRO (23°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 4.125.625,00, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201605006, emitida em Jardim - MS, em 10 de Março de 2016, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória e aval de sua mulher Maria Célia da Silva, no ato, representada por seu procurador Sr. Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada às folhas 023 do Livro 1.501, aos 06/05/2015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo (SP) e como Intervenientes Garantidores, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nesta Serventia, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 200.600,00** (duzentos mil e seiscentos reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de **uma só vez**, no dia **10/03/2017**, com as demais condições constantes da cédula. **R.45-1630** – Protocolo n. 19.671 em 13-06-2016 - **TÍTULO: Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO QUARTO (24°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. 201605002, emitida em São Paulo - SP, em 07 de Junho de 2016 e Aditivo de Retificação, emitido em São Paulo – SP, em 07/06/2016,...

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES VALADARES LUCIANO DE CASTRO GOMES SOLIS, protocolado em 08/05/2026 às 16:19:37, sob o número WORC262026287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2jN.

Valide aqui este documento

RIA CELIA DA SILVA, com outorga marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, e como avalistas hipotecantes, Rosimal Valentin de Araújo, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, os dois últimos, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro n. 1.516, as Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nestas Notas, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência Ermel. Matarazzo-USP – São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.500,00** (duzentos e cinquenta mil e quinhentos reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 18,33% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em São Paulo - SP, na Agência Ponte Rasa - USP, em **duas (02)** parcelas, no valor de R$ 125.250,00, cada uma, vencendo a primeira em **07.06.2017** e a última em **07.06.2018**, com as demais condições constantes da cédula. **R.46-1630** – Protocolo n. 19.972, em 09/09/2016. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201605027 e Aditivo de Retificação, emitidos em Jardim – MS, em 09 de Setembro de 2016, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, e como intervenientes garantidores, José Carlos da Silva e s/ m Simone Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.501, às Fls. 023, em data de 06/05/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelindo Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, e Procuração lavrada no Livro n. 1.561, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelindo Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivadas nesta serventia, todos já qualificados, os proprietários, constituíram somente sobre a fração ideal de 360,50ha, do imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO QUINTO (25º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 159.400,00** (cento e cinqüenta e nove mil e quatrocentos reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, **01 (uma)** parcela, com vencimento para **09/09/2017**, com juros à taxa de 9,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **5819**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. **R.47-1630** – Protocolo n. 20.007 em 11-03-2016 – **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SEXTO (26º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,50ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201605004 e Aditivo de Retificação, emitidos em São Paulo - SP, em 26 de Setembro de 2016, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga uxória e aval de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, e como avalistas e Intervenientes Garantidores, José Carlos da Silva e s/m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nesta Serventia, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência Ponte Rasa, de São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.500,00** (duzentos e cinquenta mil e quinhentos reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 18,33% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de **uma só vez**, no dia **26/09/2017**, com as demais condições constantes da cédula. Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00 – 5% ao Funjecc: R$ 2,20 + 10% ao Funjecc: R$ 4,40 + 10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40 + 6% ao Funadep: R$ 2,64 + 4% Funde/PGE: R$ 1,76 + 5% de ISSQN: R$ 2,20. **Selo digital AMU77666-400**. Nioaque – MS, em 21 de Outubro de 2016.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.2-4485** - Protocolo nº 20.094, em 11 de novembro de 2016. **TÍTULO**: **Permuta**. Pelo 1º Traslado da escritura pública de permuta lavrada aos dois dias (02) do mês de setembro (09) do ano de dois mil e dezesseis (2016), às Folhas 131/134 no Livro nº 046 e 1º Traslado da escritura pública de Rerratificação lavrada aos onze (11) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e dezesseis(2016), às Folhas181/182, no Livro nº 046, ambas pelo Serviço Notarial e Registral desta cidade, os proprietários, José Carlos da Silva e sua mulher Simone Rita Tanus da Silva, já qualificados, **transmitiram definitivamente, as suas partes ideais correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta mastrícula**, com valor estimado em **R$ 973.668,33** (novecentos e setenta e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos), a **ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO**, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG. nº 38368360-9 SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 062.056.388-51, filho de Otacilio Batista de Araújo e de Maria Nazaré Valentim de Araújo, nascido em Deodápolis-MS, em 13/09/1966, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 31, Condominio Arujazinho III, na cidade de Arujá - SP, e sua mulher **MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO** brasileira, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 16259113-5 SSP-SP, expedida em 17/05/2003, inscrita no CPF/MF nº 015.037.578-62, filha de .....

Continua na ficha 004

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, em 08/05/2026 às 18:19:17, sob o número WDOR26232028172008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xXHzN.

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

Valide aqui este documento

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 004 | Em 28 de Novembro de 2016. |

**IMÓVEL:**

Continuação da Ficha 003vº

Osvaldo Melo da Silva e de Rosa Beneli da Silva, nascida em Echapora-SP, em 06/04/1964, residente e domiciliada na Avenida Amador Bueno da Silva, nº 4421, Vila Concórdia, na cidade de São Paulo (SP), casados no regime de Comunhão de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, a título de permuta com a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula n. 4361, deste Serviço Registral, de propriedade dos adquirentes. **Os ora adquirentes, passam a possuir a totalidade do imóvel objeto desta matrícula**. Documentos apresentados: DAM nº 151/2014 no valor de R$ 27.183,08, comprobatório do pagamento do ITBI nº 166/2014, correspondente a alíquota de 2% sobre a avaliação de R$ 1.359.154,01; CCIR-INCRA, exercícios 2014/2010 - quitados. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 721,3003; módulo rural (ha): 72,0399; n. módulos rurais: 8,01; módulo fiscal (ha): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F.M.P (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51- nacionalidade: brasileira; CND do ITR expedida via internet em 29/08/2016, válida até 25/02/2017. Código de controle da certidão: 8586.A1F8.9975.9C31 - **NIRF: 5.637.910-2**; Certidão Estadual Cível nº 2905384 e 2869583 - nada consta; Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos nº 20160000162219 e 20160000162221- nada consta; CND do IBAMA n. 6020577 e n. 6020584; CND Trabalhistas n. 84377532/2016 e n. 120988185/2016. Dou fé. Será emitida a DOI desta operação. Emolumentos: R$ 3.180,00; -5% ao Funjecc: R$ 159,00; +10% ao funjecc: R$ 318,00; +10% ao Feadmp/MS: R$ 318,00; +6% ao Funadep: R$ 190,80; +4% ao Funjecc: R$ 127,20; +5% ao ISSQN: R$ 159,00. **Selo digital AMY05035-023**. Nioaque - MS, em 28 de Novembro de 2016.

Eu, Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.3-4485** – Protocolo n. 20.136, em 28 de novembro de 2016. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SÉTIMO (27º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, somente sobre a fração ideal de **50% (360,0038ha)**, avaliado em R$ 2.500.000,00, do imóvel objeto desta matrícula, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201605008 e Aditivo de Retificação, emitidos em São Paulo - SP, em 25 de Novembro de 2016, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga uxória e aval de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, e como Intervenientes Garantidores, José Carlos da Silva e s/ m Simone Rita Tanus Silva, no ato, representados por seu bastante procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.516, às Fls. 219, em data de 01/09/2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, devidamente arquivada nesta Serventia, todos já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência Ponte Rasa, de São Paulo - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.500,00** (duzentos e cinquenta mil e quinhentos reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de 9,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, incidirão: A.1) juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% incidente sobre o total devido, pagável em Jardim - MS, de **uma só vez**, no dia **25/11/2017**, com as demais condições constantes da cédula. Documentos apresentados: CCIR-INCRA exercícios 2010/2014 - quitados. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 721,3003; módulo rural (ha): 72,0399; n. módulos rurais: 8,01; módulo fiscal (ha): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F.M.P. (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet em 06/12/2016 válida até 04/06/2017. Código de controle da certidão: E883.FB33.0115.089C - **NIRF: 5.637.910-21**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQ: R$ 130,10. **Selo digital: AMY05134-834**. Nioaque – MS, em 06 de Dezembro de 2016.

Eu, Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.4-4485 – AVERBAÇÃO EX-OFFICIO** – Procedo a esta averbação, de ofício, para ficar constando na abertura da presente matrícula, o número correto da certificação gerada pelo SIGEF como sendo: **7290fc11-b726-4439-8532-69b4ade596ce**, equivoco esse cometido por esta serventia, na transposição do referido número para a matrícula, que fica, neste particular, retificado. Dou fé. Isento de emolumentos. Nioaque – MS, em 23 de Dezembro de 2016.

Waldir Vargas _____ Oficial, digitei.

---

**R.5-4485** – Protocolo n. 20.221, em 27/12/2016. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201605051, emitido em Jardim – MS, em 27 de Dezembro de 2016 e Aditivo emitido em 28 de Dezembro de 2016, por ROSIMAL VALENTIM

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES JUNIOR e carimbado digitalmente em 08/05/2026 às 18:19:37, sob o número WDOR26320287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2aiN.

Valide aqui este documento

RAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO OITAVO (28º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (Duzentos e cinquenta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **27/12/2017**, com juros à taxa de 9,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **5945**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionados no R.3 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQ: R$ 115,65. **Selo digital: ANE07774-602**. Nioaque – MS, em 28 de Dezembro de 2016.

Eu, Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.6-4485** – Protocolo n. 20.365, em 23/02/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201705012 e Aditivo da Cédula Rural Hipotecária n. 20170512, emitidos em Jardim – MS, em 21 de Fevereiro de 2017, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, já qualificados, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO NONO (29º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO (2º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (Duzentos e cinquenta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **21/02/2018**, com juros à taxa de 9,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6011**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA exercícios 2015/2016, quitados - Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 721,3003; módulo rural (ha): 72,0399; n. módulos rurais: 8,01; módulo fiscal (ha): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F.M.P. (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR mencionado no R.3 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQ: R$ 115,65. **Selo digital: ANI94077-009**. Nioaque – MS, em 01 de Março de 2017.

Eu, Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.7-4485** – Protocolo n. 20.781, em 23/08/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de **UMA HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO (30º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO (2º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, do **imóvel objeto desta matrícula**, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. 201705004 e Aditivo, emitido em São Paulo – SP, em 22 de Agosto de 2017, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga uxória e aval de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência Ponte Rasa – USP São Paulo – SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 250.500,00** (Duzentos e cinquenta mil e quinhentos reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **22/08/2018**, com juros à taxa de 8,50% ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6174**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA exercícios 2015/2016 - Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 721,3003; módulo rural (ha): 72,0399; n. módulos rurais: 8,01; módulo fiscal (ha): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F.M.P. (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet em 25/08/2017 válida até 21/02/2018. Código de controle da certidão: 6F63.E348.E708.2819 - **NIRF: 5.637.910-21**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; + 6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQ: R$ 130,10. **Selo digital: AOR33516-888**. Nioaque – MS, em 28 de Agosto de 2017.

Eu, Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

Continua na ficha 005.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUELO BOMFIM CORREIA VALADARES, em 08/05/2026 às 16:19:17, sob o número WDOR26320260008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 6xLH2aN.

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

Valide aqui
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 005 | Em 21 de Setembro de 2017. |

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 004v°

**R.8-4485** – Protocolo n. 20.843, em 20/09/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201705104, emitida em Jardim – MS, em 19 de Setembro de 2017 e Aditivo datado de 20/09/2017, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, no ato, representada por seu esposo nos termos da Procuração, lavrada às Folhas 023 do Livro nº 1.501, aos 06/06/2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São (SP), os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO PRIMEIRO (31º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO (4º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 350.000,00** (trezentos e cinqüenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **19/09/2018**, com juros à taxa de **12,75%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6197**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionado no R.7 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.892,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 289,20; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; +5% ao ISSQ: R$ 144,60. **Selo digital: AOR33818-020**. Nioaque – MS, em 21 de Setembro de 2017.

Eu, Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.9-4485** – Protocolo n. 20.885, em 09/10/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201705025, emitida em Jardim – MS, em 03 de Outubro de 2017 e Aditivo datado de 06/10/2017, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO SEGUNDO (32º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO (5º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 360.000,00** (trezentos e sessenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (duas)** parcelas, com vencimento para **05/10/2018 no valor de R$ 180.000,00; e 05/10/2019 no valor de R$ 180.000,00**, com juros à taxa de **10,90%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6217**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionado no R.7 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.892,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 289,20; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; +5% ao ISSQ: R$ 144,60. **Selo digital: AOX54984-806**. Nioaque – MS, em 09 de Outubro de 2017.

Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. Dejair P. Pinheiro _____ Oficial Substituto.

---

**R.10-4485** – Protocolo n. 20.925, em 23/10/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201705009 e Aditivo, emitidos em São Paulo – SP, em 18 de Outubro de 2017, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga uxória de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO TERCEIRO (33º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO (6º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência Ponte Rasa - USP de São Paulo – SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 300.000,00** (trezentos mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo – SP, em **01 (uma)** parcela, com vencimento em **30/09/2018**, com juros à taxa de **8,50%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6227**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionado no R.7 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES LAVRIDENS LUIS FELIPE DOS SANTOS ESTIMADO VIEIRA FOGAÇO SOLIS, protocolado sob o número 0801144-34.2026.8.12.0008 em 08/05/2026 às 18:37, sob o número WDOR26239202287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2aiN.

Valide aqui este documento

-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQ: R$ 130,10. **Selo digital: AOX55163-275**. Nioaque – MS, em 24 de Outubro de 2017.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. WaldirVargas _____ Oficial.

---

**R.11-4485** – Protocolo n. 21.073, em 26/12/2017. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201705149, e Aditivo, emitida em Jardim – MS, em 26 de Dezembro de 2017, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO QUARTO (34º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO (7º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 339.450,00** (trezentos e trinta e nove mil e quatrocentos e cinquenta reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento em **26-12-2018**, com juros à taxa de **8,50%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6282**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionado no R.7 anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.892,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 289,20; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; +5% ao ISSQ: R$ 144,60. **Selo digital: APJ61680-930**. Nioaque – MS, em 27 de Dezembro de 2017.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

~~**R.12-4485** – Protocolo n. 21.164, em 09/02/2018. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201805002 e~~ Aditivo, emitidos em São Paulo – SP, em 08 de Fevereiro de 2018 e em 15 de Fevereiro de 2018, respectivamente, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga uxória de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO QUINTO (35º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO (8º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência Ponte Rasa - USP de São Paulo – SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 199.000,00** (cento e noventa e nove mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo – SP, em **01 (uma)** parcela, com vencimento em **15/02/2019**, com juros à taxa de **8,50%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6311**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA exercício 2017 - Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 721,3003; módulo rural (ha): 72,0399; n. módulos rurais: 8,01; módulo fiscal (ha): em branco; n. módulos fiscais: 14,4260; F.M.P. (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet em 16/02/2018 válida até 15/08/2018. Código de controle da certidão: C35A.5525.5629.5BDB - **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,40; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; +5% ao ISSQ: R$ 101,20. **Selo digital: APP70935-841**. Nioaque – MS, em 16 de Fevereiro de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.13-4485** – Protocolo n. 21.200, em 26/02/2018. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 201805046 e Aditivo, emitidos em Jardim – MS, em 23 de Fevereiro de 2018, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, no ato, representada por seu esposo, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada às Folhas 023 do Livro nº 1.501, aos 06/06/2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São (SP), os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO SEXTO (36º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **HIPOTECA CEDULAR DE NONO (9º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 270.000,00** (Duzentos e setenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **20/02/2019**, com juros à taxa de **8,50%** ao ano, e, em caso de inadimplência, serão cobrados: A.1) Juros remuneratórios as mesmas taxas previstas nesta cédula, incidente sobre o valor da dívida; A.2) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescido dos juros remuneratórios previstos na letra "A.1"; A.3) Multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6322**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionados no R.12, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20;

**continua na ficha 6**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2jN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 006 | Em 27 de Fevereiro de 2018.

IMÓVEL:

**Continuação da ficha 005vº**

+6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; + 5% ao ISSQ: R$ 130,10. **Selo digital: APP71082-207**. Nioaque – MS, em 27 de Fevereiro de 2018.

Marylene Vargas Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.14-4485** – Protocolo n. 21.558, em 10 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 7º Grau, constituída nos **R.17-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 8º Grau, conforme o R.18-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 9º Grau, conforme o R.19-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 10º Grau, conforme o R.21-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 11º Grau, conforme o R.22-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 12º Grau, conforme o R.24-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 15º Grau, conforme o R.27-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 17º Grau, conforme o R.29-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 18º Grau, conforme o R.39-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 22º Grau, conforme o R.43-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau**, sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha)**, conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AA18830-717-NOR**. Nioaque – MS, em 12 de Julho de 2018.

Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.15-4485 – AVERBAÇÃO EX-OFFÍCIO** – Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do inciso I, letra a, do art. 213 da Lei n. 6.015/73, para constar que, a **Hipoteca Cedular de Oitavo (8º) Grau,** constituída no **R.18-1630**; a **Hipoteca Cedular de Nono (9º) Grau**, constituída no **R.19-1630**; a **Hipoteca Cedular de Décimo (10º) Grau**, constituída no **R.21-1630** e a **Hipoteca Cedular de Décimo Primeiro (11º) Grau**, constituída no **R.22-1630, noticiadas na Av.1 e Av.14 desta matrícula**, já se encontram **CANCELADAS**, conforme a **Av. 34, 35, 36 e 37 da Matrícula n. 1630**, que deu origem à presente matrícula, equívoco este cometido por esta serventia, na referida averbação, que fica, neste particular, retificada. Ficando ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições ali constantes. Dou fé. Isento de emolumentos. Nioaque – MS, em 13 de Julho de 2018.

Waldir Vargas Oficial, digitei.

---

**Av.16-4485** – Protocolo n. 21.563, em 10 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis digital, disponibilizado para todos os Registros de Imóveis do Brasil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AMIGONI BOMFIM OLIVEIRA:04181297, sob o número 08RR243920280172008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

ra e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 12º Grau, constituída nos **R.24-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 15º Grau, conforme o R.27-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 17º Grau, conforme o R.29-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 18º Grau, conforme o R.39-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 22º Grau, conforme o R.43-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AA18838-653-NOR.** Nioaque – MS, em 13 de Julho de 2018.

Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.17-4485** – Protocolo n. 21.566, em 11 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 15º Grau, constituída nos **R.27-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 17º Grau, conforme o R.29-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 18º Grau, conforme o R.39-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 22º Grau, conforme o R.43-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao

Continua na Ficha 007

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Sistema Nacional de Registro de Imóveis Digital. Todos os Registros de Imóveis do Brasil. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLHzN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 007 | Em 16 de Julho de 2018.

**IMÓVEL:**

Continuação da Ficha 006vº

Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AA18841-333-NOR.** Nioaque – MS, em 16 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.18-4485** – Protocolo n. 21.568, em 11 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 17º Grau, constituída nos **R.29-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 18º Grau, conforme o R.39-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 22º Grau, conforme o R.43-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau**, sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AA18845-851-NOR.** Nioaque – MS, em 16 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.19-4485** – Protocolo n. 21.569, em 11 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 18º Grau, constituída nos **R.39-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 22º Grau, conforme o R.43-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50%

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUELI BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO MOURA SILVA DE ALMEIDA ESTIMADO MARCOS AMIGUELI BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO MOURA SILVA DE ALMEIDA ESTIMADO, protocolado sob o número 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAJ18849-270-NOR**. Nioaque – MS, em 16 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.20-4485** – Protocolo n. 21.577, em 16 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 22º Grau, constituída nos **R.43-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 23º Grau, conforme o R.44-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL70080-209-NOR**. Nioaque – MS, em 19 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.21-4485** – Protocolo n. 21.578, em 16 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 23º Grau, constituída nos **R.44-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 25º Grau, conforme o R.46-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50%

Continua na Ficha 008

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO MUSTECHO CASTRO ESTIMADO VIEIRA FROGOSO SOUSA, protocolado sob o número 0801144-34.2026.8.12.0008 em 06/05/2026 às 18:19:37, sob o número WDOR26202812720008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aiN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 008 | Em 19 de Julho de 2018.

IMÓVEL:

Continuação da Ficha 007vº

(360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79103-309-NOR**. Nioaque – MS, em 19 de Julho de 2018.
Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.22-4485** – Protocolo n. 21.580, em 16 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 10 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 25º Grau, constituída nos **R.46-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 28º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 1º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.5-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79104-763-NOR**. Nioaque – MS, em 19 de Julho de 2018.
Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.23-4485** – Protocolo n. 21.581, em 16 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 04 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 28º Grau, constituída nos **R.5 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau,**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, em 08/05/2026 às 16:37, sob o número WDOR26202812720008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

me o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; **Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 29º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 2º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.6-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79109-536-NOR**. Nioaque – MS, em 20 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.24-4485** – Protocolo n. 21.582, em 16 de Julho de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 04 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de Jardim – MS, assinada por Aldinar Ramos de Oliveira e Alessandra da Silva Paini, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 29º Grau, constituída nos **R.6 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 13º Grau, conforme o R.25-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79112-216-NOR**. Nioaque – MS, em 20 de Julho de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.25-4485** – Protocolo n. 21.635, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 13º Grau, constituída nos **R.25-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 14º Grau, conforme o R.26-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 16º Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19º Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485;**

Continua na Ficha 009

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO MARCOS CASTRO SOUSA, sob o número 08/05/2026 às 16:37, sob o protocolo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLHJ4N.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLHJ4N.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 009 | Em 06 de Agosto de 2018.

IMÓVEL:

Continuação da Ficha 008v°

**Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1°, art. 2°, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79334-940-NOR.** Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.26-4485** – Protocolo n. 21.636, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 14° Grau, constituída nos **R.26-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 16° Grau, conforme o R.28-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 19° Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20° Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21° Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24° Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26° Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27° Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1°, art. 2°, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79336-650-NOR.** Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.27-4485** – Protocolo n. 21.637, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 16° Grau, constituída nos **R.28-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 19° Grau, conforme o R.40-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 20° Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21° Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24° Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26° Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27° Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, em 06/05/2026 às 16:39:17, sob o número WDORR26326120260008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xNHzjN.

Valide aqui este documento

º Grau sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79338-369-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.28-4485** – Protocolo n. 21.638, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 19º Grau, constituída nos **R.40-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 20º Grau, conforme o R.41-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79340-794-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.29-4485** – Protocolo n. 21.639, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 20º Grau, constituída nos **R.41-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 21º Grau, conforme o R.42-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 24º Grau, conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26º Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27º Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79341-049-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.

---

**Av.30-4485** – Protocolo n. 21.640, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 21º Grau, constituída nos **R.42-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 24º Grau,**

Continua na Ficha 010

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES VALADARES BRUNO VIEIRA SILVA, sob o número 08061663202208172000 8.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xNHzin.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 010 | Em 06 de Agosto de 2018.

IMÓVEL:

Continuação da Ficha 009v°

**conforme o R.45-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 26° Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27° Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1°, art. 2°, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79342-407-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.31-4485** – Protocolo n. 21.641, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 24° Grau, constituída nos **R.45-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da divida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 26° Grau, conforme o R.47-M.1630/Av.1-M.4485; Hipoteca Cedular de 27° Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; – 5% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1°, art. 2°, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79343-858-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.32-4485** – Protocolo n. 21.642, em 01 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização de 13 de Julho de 2018, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A., agência de São Paulo – SP, assinada por Abdo Akid Khalil e Ana Paula Ribeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca de 26° Grau, constituída nos **R.47-M.1630 e Av.1 desta matrícula**, em virtude da quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. **Permanecendo o imóvel gravado com as seguintes hipotecas: Hipoteca Cedular de 27° Grau, conforme o R.3-M.4485; Hipoteca Cedular de 30° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 3° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.7-M.4485; Hipoteca Cedular de 31° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 4° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.8-M.4485; Hipoteca Cedular de 32° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 5° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.9-M.4485; Hipoteca Cedular de 33° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 6° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.10-M.4485; Hipoteca Cedular de 34° Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 7° Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.11-M.4485; Hipoteca Cedular de 35° Grau** sobre a fração ideal de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUETI BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO VIEIRA DA SILVA, sob o número 08000422620268120008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 8º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.12-M.4485; Hipoteca Cedular de 36º Grau** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha) e **Hipoteca Cedular de 9º Grau,** sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), **conforme o R.13-M.4485.** Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; -15% ao Funjecc: R$ 2,20; + 10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20; + selo: R$ 1,50 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo Digital: AAL79344-102-NOR**. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.33-4485** – Protocolo n. 21.773, em 24/09/2018. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000337976, emitida em Jardim – MS, em 19 de Setembro de 2018 e Aditivo, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com aval e outorga uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, no ato, representada por seu esposo nos termos da Procuração, lavrada às Folhas 023 do Livro nº 1.501, aos 06/06/2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São (SP), os proprietários, constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO SETIMO (37º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO (10º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.,** Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 167.000,00** (Cento e sessenta e sete mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **16/09/2020**, com juros efetivos de **7,0000%** ao ano, 0,565% ao mês + IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: a) Encargos remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, as taxas previstas neste título de crédito, conforme regime definido pelo Emitente; b) Encargos moratórios exigíveis a contar da data do inadimplemento ou da mora até a data da efetiva liquidação da dívida, a serem assim compostos: b.1) enquanto perdurar o inadimplemento, a taxa remuneratória prevista neste título de crédito será substituida pela Taxa de Remuneração - Operação em Atraso, vigente à época; b.2) juros moratórios de de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos nas alineas anteriores; b.3) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6521**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA exercício 2017 - Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 778,5411; módulo rural (ha): 70,0730; n. módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (ha): 50,0000; n. módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (ha): 4,00; dados do titular (declarante): Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet em 25/09/2018 válida até 24/03/2019. Código de controle da certidão: 5A22.0646.7D8F.CD44 - **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$ 101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,44; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; + 5% ao ISSQ: R$ 101,20 + selo: R$ 10,00 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAA09911-038-CVD**. Nioaque – MS, em 25 de Setembro de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.34-4485** – Protocolo n. 21.877, em 31/10/2018. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000344445 e Aditivo, emitidos em São Paulo – SP, em 26 de Outubro de 2018, respectivamente, por MARIA CELIA DA SILVA, com outorga marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araujo, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO OITAVO (38º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e, **EM HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO PRIMEIRO (11º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.,** Agência de Ponte Rasa - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 298.000,00** (Duzentos e noventa e oito mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo – SP, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **21/10/2019**, com juros efetivos de **7,0000%** ao ano, 0,565% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: a.1) juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; a.2) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; a.3) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6566**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os constantes no R.33, anterior, já arquivados nesta serventia. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; + 5% de ISSQN: R$ 130,10; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAA09929-236-CVD**. Nioaque – MS, em 31 de Outubro de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

Continua na Ficha 011

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES NAVARRO, registrador em 08/05/2020 às 18:19:37, sob o número 1000RC2020/00287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2aN.

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 011 | Em 03 de Dezembro de 2018.

**IMÓVEL:**

Continuação da Ficha 010vº

**R.35-4485** – Protocolo n. 21.961, em 28 de Novembro de 2018. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000347841 e Aditivo, emitidos em Jardim - MS, em 28 de Novembro de 2018, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga Uxória de sua mulher Maria Célia da Silva, já qualificados, ela no ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, conforme procuração lavrada às Folhas nº 041/043 do Livro nº 1.609, aos 26/09/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Natuirais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelindo Matarazzo da comarca de são Paulo - SP, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO NONO (39º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SEGUNDO (12º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim - MS, CNPJ 60.745.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 249.000,00** (Duzentos e quarenta e nove mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim - MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **20/11/2019**, com juros efetivos de **8,50000%** ao ano, 0,682% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: a.1) juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; a.2) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; a.3) multa de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6608**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2018. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; n. módulos rurais: 8,68; módulo fiscal (há): 50,0000; n. módulos fiscais: 145,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF; 062.056.388-61; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR mencionada no R.33, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; + 5% de ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAA56465-100-CVD**. Nioaque – MS, em 03 de Dezembro de 2018.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.36-4485** – Protocolo n. 22.154, em 20 de Março de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000352135 e Aditivo, emitidos em São Paulo - SP, em 19 de Março de 2019, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO, com outorga uxória marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araújo, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO (40º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO TERCEIRO (13º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCOS/A.**,Agência de Ponte Rasa – USP, São Paulo (SP), CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 218.600,00** (Duzentos e dezoito mil e seiscentos reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo (SP), em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **17/03/2020**, com juros efetivos de **9,980000%** ao ano, 0,796% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6682**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2018. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; n. módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; n. módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF; 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 21/03/2019 válida até 17/09/2019. Código de controle da certidão: B9A1.27DE.8ADO.89OD – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; + 5% de ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAF03684-289-CVD**. Nioaque – MS, em 21 de Março de 2019.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUETI BOMFIM CORREIA VALADARES BRUNO VIEIRA DOS SANTOS, sob o número 08000122620268120008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xNHzaN.

Valide aqui este documento

**5** – Protocolo n. 22.367, em 10 de Maio de 2019. **TÍTULO: Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000357636, emitida em 05 de Junho de 2019 e Aditivo, emitido em 10 de Junho de 2019, em Jardim - MS, por Rosimal Valentim de Araújo, com outorga uxória de sua mulher Maria Célia Araújo, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO PRIMEIRO(41º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO QUARTO (14º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 5.495.000,00, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim - MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **28/05/2021**, com juros efetivos de **9,9800%** ao ano, 0,796% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6771**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: Os mencionados no R.36, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 256,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; + 5% de ISSQN: R$ 130,10; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º do art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAB28209-745-CVD**. Nioaque – MS, em 11 de Maio de 2019.

Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**38-4485** – Protocolo n. 22.487, em 24 de Julho de 2019. **TÍTULO: Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000360516, emitida em 15 de Julho de 2019 e Aditivo, emitido em 15 de Julho de 2019, em Jardim - MS, por Rosimal Valentim de Araújo, com outorga uxória de sua mulher Maria Célia Araújo, já qualificados, ela no ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araujo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO SEGUNDO (42º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO QUINTO (15º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 5.495.500,00, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 200.250,00** (duzentos mil e duzentos e cinquenta reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim - MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **06/07/2020**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6823**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: Os mencionados no R.36, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; + 5% de ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º do art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAB45691-050-CVD**. Nioaque – MS, em 25 de Julho de 2019.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.39-4485** – Protocolo n. 22.515, em 06 de Agosto de 2019. **ATUALIZAÇÃO DE NÚMERO DE INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL**: À vista do requerimento datado de 05 de agosto de 2019, feito ao titular desta serventia, pelo proprietário, Rosimal Valentim de Araújo, com endereço eletrônico: rosimalvalentim@terra.com.b, telefone celular: (11) 99930-9231, no mais já qualificado, neste ato, representado por seu procurador, Sr. Aguinaldo Monteiro Gomes, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, residente e domiciliado à Rua Benjamim Constant, 956, Bairro Jardim Ouro Verde, nesta cidade de Nioaque – MS, portador da CI. RG. nº 377.197-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 437.3321.551-00, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Serviço Notarial e Registral desta cidade e comarca de Nioaque – MS, datada de 21/03/2011, no livro nº 38, folhas 043, procedo a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado sob o Número de Inscrição na Receita Federal - **NIRF: 5.637.910-2**, em nome do contribuinte, Rosimal Valentim de Araújo, CPF 062.056.388-51, conforme CND relativos aos tributos federais e a divida ativa da união de imóvel rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 23/042019, válida até 20/10/2019, código de controle: 5639.29EF.DFE5.32D0. Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; -5% ao Funjecc: R$ 2,20; +10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao

Continua na Ficha 012

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES LUCAS DE CASTRO SOUSA, protocolado em 08/05/2026 às 16:19:37, sob o número WCRR26202287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2jN.

Valide aqui
este documento

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 012 | Em 22 de Agosto de 2019. |

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 011v°

Feadmp/MS: R$ 4,40; +4% ao Funde/PGE: R$ 1,76; +5% de ISSQN: R$ 2,20; +Selo: R$ 1,50 (conforme § 1° do art. 2 da Lei n. 2020/1999). **Selo Digital AGC84609-164-NOR.** Nioaque – MS, em 22 de Agosto de 2019.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**40-4485** – Protocolo n. 22.675, em 27 de Setembro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000368009 e Aditivo emitidos em 18 de Setembro de 2019, em Jardim - MS, por Rosimal Valentim de Araújo, com outorga uxória de sua mulher Maria Célia Araújo, já qualificados, ela, no ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araujo, nos termos da procuração lavrada no Livro n° 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO TERCEIRO (43º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SEXTO (16º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 300.000,00, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim – MS, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 201.000,00** (duzentos e um mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim - MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **06/09/2021**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6903**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2019, quitado. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; Denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,6411; módulo rural (há): 70,0730; n° módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; n° módulos fiscais: 15,5708; F.M.P (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; Certidão Positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/09/2019 válida até 28/03/2020. Código de controle da certidão: D18A.9322.C2F0.CDB1 - NIRF: 5.637.910-2. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; + 5% de ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00 (§ 1° do art. 2°, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital AAB72314-010-CVD**. Nioaque – MS, em 01 de Outubro de 2019.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.41-4485** – Protocolo n. 22.679, em 02 de Outubro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000369092 e Aditivo, emitidos em São Paulo - SP, em 27 de Setembro de 2019, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO, no ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araujo, nos termos da procuração lavrada no Livro n° 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, com outorga uxória marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araújo, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO QUARTO (44º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO SÉTIMO (17º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Ponte Rasa – USP, São Paulo (SP), CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 336.000,00** (Trezentos e trinta e seis mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo (SP), em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **25/09/2020**, com juros efetivos de **9,980000%** ao ano, 0,796% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6906**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionados no R.40, anterior. Dou fé. Emolumentos:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registradores de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES JUNIOR, livre e aceito nos termos da MP 2.200-2/2001, sob o número 1000RR2439202028172008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aiN.

Valide aqui este documento

R$ 2.392,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 289,20; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; + 5% de ISSQN: R$ 144,60; +Selo: R$ 10,00 (§ 1º, art. 2º, Lei Estadual n. 2020/1999). **Selo digital: AAB072322-673-CVD**. Nioaque – MS, em 07 de Outubro de 2019.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.42-4485** – Protocolo n. 22.712, em 23 de Outubro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000371325 e Aditivo, emitidos em Jardim-MS, em 22 de Outubro de 2019, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, no ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO QUINTO (45º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO OITAVO (18º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **10/10/2021**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado, e, na hipótese de inadimplemento ou mora, os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6921**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionados no R.40, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$ 101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,44; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; +5% ao ISSQN: R$ 101,20; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do art. 2º da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAB072331-580-CVD**. Nioaque – MS, em 24 de Outubro de 2019.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.43-4485** – Protocolo n. 22.839, em 04 de Dezembro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000374445 e Aditivo, emitidos em Jardim-MS, em 04 de Dezembro de 2019, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, no ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO SEXTO (46º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO NONO (19º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 249.000,00** (duzentos e quarenta e nove mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **17/11/2021**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. INADIMPLEMENTO: Na hipótese de inadimplemento ou mora os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **6979**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: os mencionados no R.40, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$ 101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,44; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; +5% ao ISSQN: R$ 101,20; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do art. 2º da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAB99455-974-CVD**. Nioaque – MS, em 06 de Dezembro de 2019.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.44-4485** – Protocolo n. 22.958, em 13 de Fevereiro de 2020. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000377278 e Aditivo, emitidos em Jardim-MS, em 31 de Janeiro de 2020, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, no ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo,comarca de São Paulo SP, já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO SÉTIMO**

Continua na Ficha 013

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES LAVRADO EM 06/05/2020 às 18:19:37, sob o número WCRR26420206180197000008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2ajN.

Valide aqui
este documento



LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS
# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 013 | Em 14 de Fevereiro de 2019. |

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 012v°

**(47°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO (20°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCOS/A.**,Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o n° CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **17/01/2022**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. INADIMPLEMENTO: Na hipótese de inadimplemento ou mora, fica facultado ao Credor considerar vencido o presente título de crédito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sendo que os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **7028**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA mencionado no R.40, anterior; e CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de Imóvel rural, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 11/02/2020 válida até 09/08/2020. Código de controle da certidão: 9018.7B05.C7CA.5882 – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1° do art. 2° da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAC14949-790-CVD**. Nioaque – MS, em 14 de Fevereiro de 2020.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.45-4485** – Protocolo n. 22.977, em 21 de Fevereiro de 2020. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula Rural Hipotecária n. 0000377982 e Aditivo, emitidos em São Paulo - SP, em 14 de Fevereiro de 2020, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO, com outorga marital de seu esposo ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO já qualificados, os proprietários constituíram uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO OITAVO (48°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO PRIMEIRO (21°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)** do **imóvel objeto desta matrícula**, em favor do **BANCO BRADESCOS/A.**, estabelecido no Núcleo Cidade de Deus, s/n – Vila Yara, CEP: 06029-900 – Osasco – SP, por sua agência Ponte Rasa - USP, inscrito no sob o n° CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 280.600,00** (duzentos e oitenta mil e seiscentos reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo - SP em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **05/02/2021**, com juros efetivos de **8,0000%** ao ano, 0,643% ao mês, mais IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. INADIMPLEMENTO: Na hipótese de inadimplemento ou mora, fica facultado ao Credor considerar vencido o presente título de crédito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sendo que os encargos da dívida serão exigíveis da seguinte forma: **a.1)** juros remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância financiada, às taxas previstas neste título de crédito, incidente sobre o valor da dívida; **a.2)** juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor da dívida acrescidos dos juros remuneratórios previstos na letra "a.1"; **a.3)** multa de 2% (dois por cento) incidente sobre o total devido, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o n. **7034**, Livro 3, Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA mencionado no R.40, anterior; e CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de Imóvel rural mencionada no R.44, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10; +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQN: R$ 130,10; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1° do art. 2° da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAC14956-999-CVD**. Nioaque – MS, em 27 de Fevereiro de 2020.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.46-4485** – Protocolo n. 23.392, em 07 de Agosto de 2020. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUADRAGÉSIMO0 NONO (49°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SEGUNDO (22°) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, **do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 5.495.000,00, constituída pela Cédula Rural Hipotecária n. 0000387625 e Aditivo, emitidos em Jardim-MS, em 06 de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registradores de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, sob o número 08000122620208120008, por volta de 08/05/2020 às 18:19:17, e foi protocolado sob o número 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2ajN.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2ajN.

Valide aqui este documento

Agosto de 2020, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, neste ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.727, folhas 218/220, em 15/04/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo,comarca de São Paulo SP, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **30/07/2021**, com juros efetivos de **6,0000%** ao ano, 0,487% ao mês sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2019, quitado. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; Denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 11/08/2020 válida até 07/02/2021. Código de controle da certidão: 4A6D.024E.3162.B45C - **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$ 101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,44; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; +5% ao ISSQN: R$ 101,20; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do art. 2º da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAC38229-618-CVD**. Nioaque - MS, em 11 de Agosto de 2020.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.47-4485** – Protocolo n. 23.501, em 30 de setembro de 2020. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO (50º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO TERCEIRO (23º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 5.495.000,00, constituída pela Cédula Rural Hipotecária n. 0000391116 e Aditivo, emitidos em Jardim-MS, em 22 de Setembro de 2020, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, neste ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.727, folhas 218/220, em 15/04/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo,comarca de São Paulo SP, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 187.000,00** (cento e oitenta e sete mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS, em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **12/09/2021**, com juros efetivos de **6,0000%** ao ano, 0,487% ao mês sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2020, quitado. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; Denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo - CPF: 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida da União de Imóvel Rural, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 05/10/2020, válida até 03/04/2021. Código de controle da certidão: A249.4655.9034.FC45 - **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.024,00; -5% ao Funjecc: R$ 101,20; +10% ao Funjecc: R$ 202,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 202,40; +6% ao Funadep: R$ 121,44; +4% ao Funde-PGE: R$ 80,96; +5% ao ISSQN: R$ 101,20; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do art. 2º da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital AAC87638-097-CVD**. Nioaque - MS, em 05 de Outubro de 2020.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.48-4485** – Protocolo n. 23.826, em 04 de Março de 2021. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO PRIMEIRO (51º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO QUARTO (24º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 9.431.100,00, constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. 0000398909 e Aditivo, emitida em São Paulo - SP, em 26 de Fevereiro de 2021, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO, no ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.727, às Folhas nº 218/220, aos 15/04/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo (SP), com outorga uxória marital de seu esposo Rosimal Valentim de Araújo, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n – Vila Yara – CEP: 06029-9000, na cidade de Osasco – SP, por sua agência em São Paulo (SP), em garantia de um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em São – SP, em 01 (uma) parcela, com vencimento para 14/02/2022, com juros à taxa efetiva de **7,0000% ao ano, 0,565% ao mês + IOF de 0,380000%** sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não Negociável que fica arquivada nesta Serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2020, quitado.

Continua na Ficha 014

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO BOMFIM CORREIA VALADARES, sob o número 08061663202208172000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2jN.

Valide aqui
este documento



LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4485 | 014 | Em 05 de Março de 2021. |

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 013vº

Código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (ha): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira; e, CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida via internet aos 04/03/2021 válida até 31/08/2021. Código de controle da certidão: 876B.009C.A735.1BA3 – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQN: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital AAD27111-374-CVD**. Nioaque – MS, em 05 de Março de 2021.

Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.49-4485** – Protocolo n. 23.906, em 06 de Abril de 2021. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO SEGUNDO (52º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO QUINTO (25º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 9.431.100,00, constituída pela Cédula Rural Hipotecária n. 0000400441, emitida em Jardim-MS, em 26 de março de 2021, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO, neste ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da Procuração lavrada no Livro nº 1.727, às Folhas nº 218/220, aos 15/04/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo (SP), e ainda como terceiros garantidores, Rosimal Valentim de Araújo e Maria Célia da Silva, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n, - Vila Yara, CEP: 06029-900 - Osaco - SP, por sua Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 330.000,00** (Trezentos e trinta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS, em **03 (três)** parcelas, com vencimento para **27/02/2022 - R$110.000,00; 27/02/2023 - R$ 110.00,00; e 27/03/2024 - R$ 110.000,00,** com juros efetivos de **9,0000%** ao ano, 0,721% ao mês e IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: os mencionados no R.48, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.892,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 289,2; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; +5% ao ISSQN: R$ 144,60; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital AAD27129-572-CVD**. Nioaque – MS, em 12 de Abril de 2021.

Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.50-4485** – Protocolo n. 24.110, em 07 de Julho de 2021. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO TERCEIRO (53º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SEXTO (26º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 9.434.100,00, constituída pela Cédula Rural Hipotecária n. 0000407160, emitida em Jardim-MS, em 05 de Julho de 2021, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, sendo ela, neste ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da certidão expedida em 05/04/2021, da procuração lavrada no Livro nº 1.727, folhas 218/220, em 15/04/2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo,comarca de São Paulo/SP, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, com endereço no Núcleo Cidade de Deus, s/n - Vila Yara - CEP: 06029-9000, na cidade de Osasco/SP, por sua Agência em Jardim/MS, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (Duzentos e cinquenta mil reais) utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **31/05/2023**, com juros efetivos de **5,5000%** ao ano, 0,447% ao mês e IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: os mencionados no R.48, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQN: R$ 115.65; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital AAD611016-006-CVD**. Nioaque – MS, em 08 de Julho de 2021.

Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES LAVRIDENAUSTE CASTRO SOUSA, sob o número 08000RC2023202287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH2aN.

Valide aqui este documento

**5** – Protocolo n. 24.334, em 24 de Setembro de 2021. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **CA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO QUARTO (54º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a eal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO SETIMO (27º) GRAU** e sem concorrencia de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 0,00, constituída pela Cédula Rural Hipotecária n. 0000413693, e Aditivo, emitida em Jardim-MS, em 21 de Setembro de 2021, respectivamente, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, neste ato, representada por seu procurador, Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da certidão da procuração lavrada no Livro nº 1.727, folhas 218/220, em 15/04/2020, expedida em 05/04/2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo - SP, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, com endereço na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Iara,; CEP: 06029-900, Osasco - SP, por sua Agência de Jardim-MS, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 330.720,00** (Trezentos e trinta mil setecentos e vinte reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim-MS em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **17/09/2022**, com juros efetivos de **5,5000%** ao ano, ,447% ao mês e IOF de 0,380000% sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA: exercício 2021, quitado. Código do imóvel: **10.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (ha): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida via internet aos 27/09/2021, válida até 26/03/2022. Código de controle da certidão: 6379.6E6A.4BA6.9F65 – **NIRF: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: a5ae.4484.693a.a576.548d.9cb3.3ce6.eddc.5db7.b84e, em nome de Rosimal Valentim de Araujo, CPF 062.056.388-51. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.892,00; -5% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Funjecc: R$ 289,20; +10% ao Seadmp/MS: R$ 289,2; +6% ao Funadep: R$ 173,52; +4% ao Funde-PGE: R$ 115,68; +6% ao ISSQN: R$ 144,60; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital AAE18667-560-CVD**. Nioaque – MS, em 27 de Setembro de 2021. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**Av.52-4485** – Protocolo n. 24.994, em 12 de Agosto de 2022. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de **PENHOR de 82,00** (oitenta e duas) unidades de **BOVINOS NELORE**, sexo indefindo para ENGORDA, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7699**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 17 Agosto de 2022.
Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial, digitei.

---

**Av.53-M.4485** – Protocolo n. 25.117 em 03 de Outubro de 2022. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **I-700** unidades de BOVINOS, NELORE, PARA ENGORDA, no valor de R$ 477.000,00, registrado no Livro **3** sob o nº **7737**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 06 Outubro de 2022. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei. ++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

---

**Av.54-4485** – Protocolo n. 25.236, em 01 de Dezembro de 2022. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **134 VACAS NELORE 70%**, da cor Branca, com 36 meses de idade, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7775**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 07 Dezembro de 2022. Arthur Vinnicios de Melo Santos _____ Escrevente Extrajudicial, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial. +++++

---

**Av.55-4485** – Protocolo n. 25.269, em 22 de Dezembro de 2022. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **144 VACAS NELORE 70%**, da cor Branca, com 36 meses de idade, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7785**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 26 de Dezembro de 2022. Arthur W. de Melo Santos _____ Escrevente, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.+++++++++++++

---

**Av.56-4485** – Protocolo n. 25.331, em 27 de Janeiro de 2023. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **365 UNIDADES DE BOVINOS, NELORE, sexo indefinido, para ENGORDA**, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7802**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 01 Fevereiro de 2023. Arthur W. de Melo Santos _____ Escrevente, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.+++++++++

---

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSUP-JES36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGONI BOMFIM CORREIA VALADARES LEITE DA SILVA, sob o número 08000122620258120008, por volta das 18:19:37, e foi baixado em 08/05/2026 às 13:37.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLHJ2jN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 015 | Em 10 de Maio de 2023.

Continuação da ficha 014vº.

IMÓVEL:

**Av.57-M.4485** – Protocolo n. 25.554, em 05 de Maio de 2023. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **100 BEZERROS NELORE 70%,** da cor BRANCA, com 12 meses de idade, de propriedade do emitente; **112 BEZERRAS NELORE 70%,** da cor BRANCA, com 12 meses de idade, de propriedade do emitente, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7868**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 10 Maio de 2023. Arthur W. de Melo Santos _____ Escrevente Extrajudicial, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.58-4485** – Protocolo n. 25.837, em 31 de Agosto de 2023. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **85 NOVILHO BOVINO NELORE MEIO SANGUE,** da cor branca, com 18 meses de idade de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **7990**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 05 de Setembro de 2023. Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. ++++++++++++++

**Av.59-4485** – Protocolo n. 26,10, em 01 de Novembro de 2023. **CANCELAMENTOS DE HIPOTECAS**: Por autorização datada 24 e Outubro de 2023, do credor hipotecário, Banco Bradesco S/A, assinada por Reginaldo João de Lima e Flávio Luiz Manoel dos Santos, procedo a esta averbação, para constar que ficam **CANCELADAS as hipotecas** constituídas **no R.3; R.7; R.8; R.9; R.10; R.11; R.12; R.13; R.33; R.34; R.35; R.36;R.37; R.38; R.40; R.41; R.42; R.43; R.44; R.45; R.46; R.47; R.48; R.50 e R.51, da presente matrícula**, em virtude de quitação da dívida, ficando, assim, o imóvel, liberado desses ônus que o gravavam. **Permanecendo o imóvel gravado com a seguinte hipoteca**: **Hipoteca Cedular de Quinquagésimo Segundo (52º) Grau**, sobre a sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha),** e **Hipoteca Cedular de Vigésimo Quinto (25º) Grau**, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038),** conforme o **R.49-4485**. Dou fé. Emolumentos: R$ 14,00; 5% ao Funjecc: R$ 2,20; 10% ao Funjecc: R$ 4,40; 10 ao Feadmp/MS: R$ 4,40; 6% ao Funadep: R$ 2,64; 4% ao Funde/PGE: R$ 1,76; Selo: R$ 1,50. **Selo digital: AJF92521-769-NOR**. Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php. Nioaque – MS, em 21 de Novembro de 2023. Marylene Vargas _____ Oficial Substitua, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial. ++++++++++++

**Av.60-M.4485** – Protocolo n. 26.133, em 27 de Dezembro de 2023. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **254 ANIMAIS BOVINOS, com faixa etária de 0 a 36 meses, MACHOS OU FÊMEAS, com valor estimado em R$ 634.000,00 (seiscentos e trinta e quatro mil reais),** de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8112**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 28 de Dezembro de 2023. Stéfany Pereira Garcia Nunes _____ Escrevente, digitei. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.61-M.4.485** – Protocolo n. 26155, em 08 de Janeiro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **I - 540 UNIDADES DE BOVINOS, NELORE,** sexo indefinido, para RECRIA, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8118**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Isento de Emolumentos. Nioaque – MS, em 09 de Janeiro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes _____ Escrevente, digitei. Marylene Vargas _____ Oficial substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.62-4485** – Protocolo n. 26.353, em 11 de Abril de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **- 145 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 36 meses de idade**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8188**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AJW56773-734-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 16 de Abril de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes _____ Escrevente, digitei. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUDO BOMINCORE VALADARES LUCIO CASTRO ESTIMADO VIGROSO SOLS, protocolado em 08/05/2024 às 18:19:37, sob o número WDOR24240202287200008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLH24jN.
Documento gerado oficialmente
Todos os registros de imóveis

Valide aqui este documento

**4485** – Protocolo n. 26.317, em 01 de Abril de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **I - 111 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 36 meses de idade,** de propriedade do emitente. **II - 68 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 36 meses de idade** de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8189**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AJY70522-400-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 22 de Abril de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++

**Av.64-4485** – Protocolo n. 26.456, em 12 de Junho de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **I - 262 BOVINOS**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8218**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKD11032-646-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 13 de Junho de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.65-4485** – Protocolo n. 26.583, em 02 de Agosto de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de penhor sobre: **I - 190 UNIDADES DE BOVINOS, NELORE,** sexo indefinido, para ENGORDA, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8251**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKH69203-274-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 06 de Agosto de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++

**Av.66-4485** – Protocolo n. 26.617, em 22 de Agosto de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 240 ANIMAIS BOVINOS, com faixa etária de 0 e 36 meses, MACHOS ou FÊMEAS**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8271**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKJ54242-469-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 27 de Agosto de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.67-4485** – Protocolo n. 26.703, em 24 de Setembro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo a esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 210 ANIMAIS BOVINOS, com faixa etária de 0 a 36 meses, MACHOS ou FÊMEAS**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8292**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKM07405-740-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em de Outubro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.68-4485** – Protocolo n. 26.779, em 30 de Outubro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 186 ANIMAIS BOVINOS, com faixa etária de 0 a 36 meses, machos ou fêmeas**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8327**, do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKP50411-302-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 04 de Novembro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xLHJ2jN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 016 | Em 06 de Novembro de 2024.

**IMÓVEL:** Continuação da ficha 015v°

**Av.69-4485** – Protocolo n. 26.785, em 01 de Novembro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 385 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 72 meses de idade**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8330** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKP73288-308-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 06 de Novembro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.70-4485** – Protocolo n. 26.877, em 02 de Dezembro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 107 BEZERRA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 8 meses de idade** de propriedade do emitente; **II – 168 BEZERRA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 12 meses de idade** de propriedade do emitente; **III – 145 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 36 meses de idade**, de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8358** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKQ73043-707-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 05 de Dezembro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.71-4485** – Protocolo n. 26.924, em 18 de Dezembro de 2024. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 383 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 72 meses de idade** de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8374** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 59,40; 5% Funjecc: R$ 2,97; 5% Feadmp/ms: R$ 2,97; 6% Funadep: R$ 3,56; 4% Funde-PGE: R$ 2,38; % 5 ISSQN: R$ 2,97; Selo: R$ 2,00. **Selo Digital: AKS49218-039-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 26 de Dezembro de 2024. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial substituta. ++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**Av.72-4485** – Protocolo n. 26.980, em 15 de Janeiro de 2025. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I – 35 VACA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 72 meses de idade** de propriedade do emitente; **II - 85 NOVILHA BOVINA NELORE 70%, da cor BRANCA, com 24 meses de idade,** de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8383** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 60,82; 10% ao Funjecc: R$ 6,08; 10% ao Feadmp/MS: R$ 6,08; 6% ao Funadep: R$ 3,65; 4% ao Funde-PGE: R$ 2,43; 5% ao Issqn: R$ 3,04; Selo: R$ 2,09. **Selo Digital: AKT86861-010-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 20 de Janeiro de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++

**Av.73-4485** – Protocolo n. 26.983, em 17 de Janeiro de 2025. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: **I - 103 UNIDADES DE BOVINOS, NELORE,** sexo indefinido, para RECRIA de propriedade do emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8384** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 60,82; 10% ao Funjecc: R$ 6,08; 10% ao Feadmp/MS: R$ 6,08; 6% ao Funadep: R$ 3,65; 4% ao Funde-PGE: R$ 2,43; 5% ao Issqn: R$ 3,04; Selo: R$ 2,09. **Selo Digital: AKT86876-155-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 21 de Janeiro de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS AMIGUELI BOMFIM CORREIA VALADARES, em 06/05/2026 às 16:39:37, sob o número WDORR-262972-20287-20008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xNHJ2jN.
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis de Nioaque - MS
Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Valide aqui
este documento

.4485 – Protocolo n. 27.185, em 31 de Março de 2025. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para existência de penhor sobre: - **150 VACA NELORE 70%,** da cor BRANCA, com 36 meses de idade, de propriedade te, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8428** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 60,82; 10% ao Funjecc: R$ 6,08; 10% ao Feadmp/MS: R$ 6,08; 6% ao Funadep: R$ 3,65; 1% ao Funde-PGE: R$ 2,43; 5% ao ISSQN: R$ 3,04; Selo: R$ 2,09. **selo digital ALB18142-401-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 24 de Abril de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes_____ Escrevente, digitei. Marylene Vargas_____ Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

R.75-4485 – Protocolo n. 27..443 em 28 DE Abril de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO QUINTO (55º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO OITAVO (28º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 16.773.933,73, constituída pela Cédula Produto Rural com Liquidação Financeira nº237/1993/2025/001, emitida em São Paulo SP em 23 de Abril de 2025, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAUJO com outorga marital de seu esposo ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.,** com endereço na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Iara,; CEP: 06029-900, Osasco - SP, por sua Agência de São Paulo SP, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 300.000,00** (Trezentos mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **30/04/2026**, com juros efetivos de **18,6822%** ao ano, **1,4376** ao mês. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA: exercício 2024, quitado. Código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: **8,66**; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (ha): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida via internet aos 29/04/2025, válida até 26/10/2025, código de controle da certidão: 817F.6C6A.A98F.23AA – **CIB: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: jou5bbmot3, para o CPF: 062.056.388-51; fykzfegsv1, para o CPF: 015.037578-62., em nome de Rosimal Valentim de Araujo, CPF 062.056.388-51. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.047.80; 5% ao Funjecc: R$ 204,78; 5% ao ISSQN: R$ 204,78; +Selo: R$ 26,14. **Selo digital AAB90308-097-RVD**. Nioaque – MS, em 30 de Abril de 2025. Stefany Pereira Garcia Nunes _____ Escrevente, digitei. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

R.76-4485 – Protocolo n. 27.551 em 07 de Agosto de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO SEXTO (56º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% (360,0038ha), e **HIPOTECA CEDULAR DE VIGÉSIMO NONO (29º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 5.579.976,60 (conforme Recibo de entrega da declaração do ITR Exercício 2024), constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. 501514, emitida em São Paulo SP em 05 de Agosto de 2025, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAUJO com outorga marital de seu esposo ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, já qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.,** com endereço na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Iara,; CEP: 06029-900, Osasco - SP, por sua Agência de São Paulo SP, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 300.000,00** (Trezentos mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo em **01 (uma)** parcela, com vencimento para **01/06/2026**, com juros efetivos de **10,0000%** ao ano, **0,7974** ao mês. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: CCIR-INCRA: exercício 2025 quitado. Código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (ha): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida via internet aos 29/04/2025, válida até 26/10/2025, código de controle da certidão: 817F.6C6A.A98F.23AA – **CIB: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, para o CPF: 062.056.388-51; para o CPF: 015.037578-62., em nome de Rosimal Valentim de Araujo, CPF 062.056.388-51. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.047.80; 5% ao Funjecc: R$ 204,78; 5% ao ISSQN: R$ 204,78; +Selo: R$ 26,14. **Selo digital AAC37307-711-RVD**. Nioaque – MS, em 11 de Agosto de 2025. Marylene Vargas _____ Oficial Substituta, digitei.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

R.77-4485 – Protocolo n. 27.699 em 30 de Setembro de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINQUAGÉSIMO SETIMO (57º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha)**, e **HIPOTECA CEDULAR DE TRIGÉSIMO (30º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre a fração ideal de 50% **(360,0038ha), do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 16.773.933,73, constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. 508814, emitida em São Paulo SP em 25 de Setembro de 2025, respectivamente, por MARIA CÉLIA DA SILVA ARAUJO com outorga marital de seu esposo ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, já

Continua na Ficha 017

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES NAVARRO, em 08/05/2026 às 13:19:37, sob o número WORB26202028720008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxHJ2aiN.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4485 | FICHA 017 | Em 01 de Outubro de 2025.

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 016vº

qualificados, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, com endereço na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Iara,; CEP: 06029-900, Osasco - SP, por sua Agência de São Paulo SP, inscrito no sob o nº CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 500.000,00** (Quinhentos mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em São Paulo em **03 (três)** parcelas, vencíveis em **15/09/2026 no valor de R$ 166.666,68; 15/09/2027 no valor de R$ 166.666,66; 15/09/2028 no valor de R$ 166.666,66;**, com juros efetivos de **17,9000%** ao ano, **1,3817** ao mês, **+ 0,380000% de IOF** sobre o valor liberado. As demais condições constam da via não negociável que fica arquivada nesta serventia. Documentos apresentados: os mencionados no R.76, anterior. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.047.80; 5% ao Funjecc: R$ 204,78; 5% ao ISSQN: R$ 204,78; Selo: R$ 26,14 **Selo digital AAC64852-912-RVD**. Nioaque – MS, em 01 de Outubro de 20251 de Agosto de 2025. Marylene Vargas Oficial Substituta, digitei.++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

**PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL VARGAS**

**CERTIDÃO**

**Certifico** que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº **4485, Livro 2,** desta Serventia, extraída nos termos do 1º do art. 19, da Lei nº 6.015, de 31-12-1973, e **tem valor de CERTIDÃO.** Emolumentos: R$39,03 + Funjecc 10%: R$4,10 + ISSQN (5%): R$2,05 + FUNADEP (6%): R$2,46 + FUNDE-PGE (4%): R$1,64 + FEADMP/MS (10%): R$4,10 + R$2,18. Conforme § 1º do Art. 2º da Lei Estadual n.2.020/1999. **Selo Digital desta certidão ALX22846-307-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php . Nioaque - MS, em **11/02/2026.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V35EL-TVSJP-JFS36-TCM7L
Documento gerado oficialmente pelo Registradores de Imóveis
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 5xxLH2ajN.

CONTINUA NO VERSO

Valide aqui
este documento



LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4442 | 001 | Em 12 de Abril de 2016. |

**IMÓVEL:** Uma gleba de terras pastais e lavradias, com a área de **58,5334 há** (cinquenta e oito hectares, cinco mil trezentos e trinta e quatro metros quadrados) e perímetro de 4.679,27 metros, denominada **FAZENDA ESTRELA OU SAUDADE**, localizada neste município e comarca de Nioaque – MS, e que se encontra representada pela seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice BO9-M-1608, (Longitude: -56°09'17.884", Latitude: -21°01'36.615" e Altitude 222.14 m), deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 3.126 | **FAZ ENDA RECANTO DO JATOBÁ** no azimute 154°20' e distância de 987,51 m até o vértice BO9-M-1609, (Longitude: -56°09'03.076", Latitude: -21°02'05.557" e Altitude 252.58 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 3.126 | **FAZENDA RECANTO DO JATOBÁ** no azimute 154°19' e distância 988,88 m até o vértice BO9-M-1610, (Longitude: -56°08'48.240", Latitude: -21°02'34.536" e Altitude 250.27 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 Mat. 185 e 2.771 | **FAZENDA ESTRELA de DAVID** no azimute 281°59' e distância 125,16 m até o vértice BO9-M-1611, (Longitude: -56°08'52.480", Latitude: -21°02'33.690" e Altitude 248.59 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 Mat. 185 e 2.771 | **FAZENDA ESTRELA de DAVID** no azimute 282°25' e distância 21,58 m até o vértice BO9-M-1743, (Longitude: -56°08'53.210", Latitude: -21°02'33.539" e Altitude 248.34 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 Mat. 185 e 2.771 | **FAZENDA ESTRELA de DAVID** no azimute 323°39' e distância 1.039,12 m até o vértice BO9-M-1206, (Longitude: -56°09'14.534", Latitude: -21°02'06.323" e Altitude 253.12 m); deste segue confrontando com CNS: 6.166-3 | Mat. 185 e 2.771 | **FAZENDA ESTRELA de DAVID** no azimute 270°31' e distância 3,44 m até o vértice BO9-M-1612, (Longitude: -56°09'14.653", Latitude: -21°02'06.322" e Altitude 253.12 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 1.721 | **FAZENDA SANTA LUZIA** no azimute 325°13' e distância 424,05 m até o vértice BO9-M-1207, (Longitude: -56°09'23.029", Latitude: -21°01'54.997" e Altitude 243.28 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 1.721 | **FAZENDA SANTA LUZIA** no azimute 314°30' e distância 528,87 m até o vértice BO9-M-1719, (Longitude: -56°09'36.092", Latitude: -21°01'42.944" e Altitude 229.91 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 1.630 | **FAZENDA SANTA ROSA** no azimute 69°42' e distância 549,33 m até o vértice BO9-M-1868, (Longitude: -56°09'18.250", Latitude: -21°01'36.748" e Altitude 222.85 m); deste segue confrontando com CNS: 06.166-3 | Mat. 3.343 | **CHÁCARA SAUDADE** no azimute 68°50' e distância 11,33 m até o vértice BO9-M-1608, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

**Profissional responsável:** José Brito de Miranda, Engenheiro Agrimensor, CREA: 5061963383/SP: ART: 11257771 – MS; código de credenciamento junto ao INCRA: BO9.

**Reserva Legal de 20%:** No imóvel existe uma **RESERVA LEGAL DE 20%** (vinte por cento) da propriedade, onde não é permitido o corte raso, ou destinada à reposição florestal, na conformidade das Leis n. 4.771 de 15-09-65 e n. 7-803, de 18-07-89, de cujo teor e sanções têm pleno conhecimento, conforme consta na Matrícula n. 3622, feita em 23 de Janeiro de 2013, nesta serventia.

**Cadastro no INCRA**: código do imóvel: **950.149.262.161-9**; denominação do imóvel: Fazenda Estrela ou Saudade; área total (há): 58,4900; módulo rural (há): em branco; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal (há): em branco; nº módulos fiscais: 1,1698; F.M.P. (há): 4,0000; dados do titular (declarante): Weruska Marques Cavalleiro, CPF 465.218.281-34; exercícios 2014/2010 quitados.

**Certificação**: Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação **d7b0f2b8-8da0-4989-805b-a01f873139f6**, expedida em 18 de novembro de 2014.

**PROPRIETÁRIOS**: **Espólios de Hilário Marques Cavalleiro** e sua esposa **Edy Maria Viana Alves Cavalleiro**, que em vida eram brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, após a vigência da Lei 6.515/77, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados à Rua Cafelândia, nº 980, Jardim Água Boa, na cidade de Dourados – MS, ele portador da cédula de identidade RG. n. 160.818 SSP/MS e inscrito no CPF sob o n. 338.769.161-00, ela portadora da cédula de identidade RG. n. 269.656 SSP/MS e inscrita no CPF sob o n. 356.356.901-06, neste ato representado pelo inventariante Rafael Alves Cavalleiro, brasileiro, solteiro, universitário, portador da CI. RG. n. 001.554.501 – SSP/MS, inscrito no CPF sob o n. 026.204.381-52, reside

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro Digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDji06V.

Valide aqui este documento

iliado na Rua Constantino Luiz da Silva, n. 365, Vila Rigotti, na cidade de Dourados – MS; aos quais pertence uma **ideal correspondente a 1/5 (um quinto)** do imóvel; **ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade RG. n. 38.368.360-9 SSP/SP, expedida em 09/06/2003 e inscrito no CPF sob o n. 002.096.388-51, casado com **MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO**, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, posterior à Lei 6.515/77, nos Termos da Certidão de Casamento n. 1980, folhas 187, Livro n. 8 B-AUX, do Cartório de Registro Civil do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo Capital, residentes e domiciliados na Avenida Amador Bueno da Veiga, n. 4413, Sala 7, na cidade de São Paulo – SP; aos quais pertence uma **parte ideal correspondente a 4/5 (quatro quinto)** do imóvel.

**NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 3622 o R.1**, feito em 23 de janeiro de 2013, no livro 2 – Registro Geral de Imóveis, ficha 001ev°, desta serventia.
Emolumentos: R$ 23,00 -5% ao Funjecc: R$ 1,15 +10% ao Funjecc: R$ 2,30 + 10% ao Feadmp/MS: R$ 2,30 +6% ao Funadep: R$ 1,38 +4% ao Fundepgi: R$ 0,92 +5% ao ISSQN: R$ 1,15.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**R.1-4442** – Protocolo n. 19.681, em 15 de Junho de 2016. **TÍTULO: Partilha:** Pelo Formal de Partilha expedido em 14 de agosto de 2014, assinado pela Dra. Ana Carolina Farah Borges da Silva, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Dourados – MS, extraído dos autos 0011319-37.2009.8.12.0002 de Arrolamento Sumário, dos bens deixados por Hilário Marques Cavalleiro, CPF 338.769.161-00, falecido em 24/07/2009 e Edy Maria Viana Alves Cavalleiro, CPF 356.356.901-06, falecida em 12/08/2012, sem deixar testamento, consta que, na partilha dos bens, homologada por sentença de 03 de Julho de 2014, transitada em julgado em 23 de Julho de 2014, **do imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em **R$ 256.000,00** (duzentos e cinquenta e seis reais), coube aos herdeiros, **RAFAEL ALVES CAVALLEIRO**, brasileiro, solteiro, universitário, portador da Cédula de Identidade RG. n. 001.554.501 SSP/MS, inscrito no CPF sob o n. 026.204.381-52, residente e domiciliado na Rua Constantino Luiz da Silva, n. 365, Vila Rigotti, na cidade de Dourados; **GABRIELA ALVES CAVALLEIRO DAL PIZZOL**, brasileira, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 001.554.454 SSP/MS, inscrita no CPF sob o n. 032.393.241-05, casada no regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento matrícula n. 079848 01 55 2013 2 00111 164 0030485 55, expedida em 21/05/2013, pelo Cartório de Registro Civil Esteves Santos da comarca de Cascavel – PR, com **LEONARDO LUCAS DAL PIZZOL**, brasileiro, Assistente Administrativo, nascido em 11/09/1990, filho de Leoberto Luiz Dal Pizzol e de Silvana Ranalli Dal Pizzol, portador da Cédula de Identidade RG. n. 300362504231 MEX/MS, inscrito no CPF sob o n. 081.592.919-65, residente e domiciliada na Rua Constantino Luiz da Silva, n. 365, Vila Rigotti, na cidade de Dourados – MS; e **DANIEL ALVES CAVALLEIRO**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da Cédula de Identidade RG. n. 001.553.926 SEJUSP/MS, inscrito no CPF sob o n. 032.393.251-79, residente e domiciliado na Rua Albino Torraca, n. 1.440, Vila Progresso, na cidade de Dourados, **somente uma parte ideal correspondente a 3,8996 há** (três hectares, oito mil, novecentos e noventa e seis metros quadrados), **no valor de R$ 4.263,98** (quatro mil, duzentos e sessenta e três reais e noventa e oito centavos) **para cada um dos herdeiros,** permanecendo a área total em condomínio, entre os proprietários, sem condições. Documentos apresentados: DAEMS n. 93070493924, no valor de R$ 31.877,56, comprobatório do pagamento do ITCM n. 7143/2013, correspondente a alíquota de 4% sobre a avaliação de R$ 796.938,96 e DAEMS n. 760.791.056-81 no valor de R$ 15.666,09, comprobatório do pagamento do ITCM n. 3.679/2011, correspondente a alíquota de 4% sobre a avaliação de R$ 391.652,35; CCIR – INCRA, exercícios 2014/2013/2012/2011/2010 – quitados. Código do imóvel: 950.149.262.161-9; denominação do imóvel: Fazenda Estrela ou Saudade; área total (há): 58,4900; módulo rural (há): em branco; n° módulos rurais: 0,00; módulo fiscal (há): em branco; n° módulos fiscais: 1,1698; F.M.P. (há): 4,00; dados do titular (declarante): Weruska Marques Cavalheiro; CPF: 465.218.281-34; nacionalidade: brasileira; CND do ITR emitida via internet em 23/06/2016, valida até 20/12/2016. Código de controle da certidão: 72A2.D020.9E56.B174 **-NIRF: 2.989.540-5**, em nome do contribuinte Rafael Alves Cavalleiro, CPF 026.204.381-52; CND do IBAMA/MS n° 5883627 e 5883642. Dou fé. Será emitida a DOI desta operação. Emolumentos: R$ 260,00 (valor venal para cálculo e emolumentos: R$ 58.142,55); –5% ao Funjecc: R$ 13,00; +10% ao Funjecc: R$ 26,00; +10% ao Feadmp/MS: R$ 26,00; +6% ao Funadep: R$ 15,60; +4% ao Fundepgi: R$ 10,40; +5% ao ISSQN: R$ 3,00. **Selo Digital AMC60451-773**. Nioaque – MS, em 23 de Junho de 2016.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.2-4442 - AVERBAÇÃO EX-OFÍCIO**: Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos da letra a, inciso I, do art. 213, da Lei n° 6.015/73, para constar no R.1 anterior, que o valor correto da avaliação do imóvel é de **R$ 63.959,73**, equívoco esse cometido por esta serventia, no referido registro, que fica, neste particular, retificado, consoante prova o documento arquivado neste serviço de registro. Ficam ratificados todos os demais termos e condições do referido registro. Dou fé. Isento de emolumentos. Nioaque - MS, 28 de Julho de 2016.
Waldir Vargas _____ Oficial, digitei.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Documento gerado oficialmente pelo Registro Digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDji06V.

Valide aqui
este documento

# LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL
## 1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS
## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4442 | 002 | Em 22 de Agosto de 2016. |

**IMÓVEL:** Continuação da Ficha 001vº

Av.3-4442 - Protocolo n. 19.843, em 02 de Agosto de 2016. **ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL E RETIFICAÇÃO DE RG**: À vista do requerimento inserido no I Traslado da escritura pública de compra e venda lavrada às Folhas 104/106 e verso do Livro n. 046, aos vinte e nove (29) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e dezesseis (2016), pelo Serviço Notarial e Registral desta cidade, procedo a presente averbação para ficar constando a alteração do estado civil do proprietário, Rafael Alves Cavalleiro (R.1 anterior), de solteiro para **CASADO**, em virtude de haver contraído matrimônio em 07 de novembro de 2014, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DAYANA FIORAVANTI CHRISTOFANO, nascida aos 04/12/1989, em Dourados - MS, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 001.686.347 SSP/MS expedida em 26/07/2006, inscrita no CPF/MF sob o n. 024.493.731-10, filha de Renato Goulart de Christofano e de Thania Ceschin Fioravanti Chistofano, que, por conseqüência, passou a mesma a assinar **DAYANA FIORAVANTI CHRISTOFANO CAVALLEIRO**, consoante prova a certidão de casamento Matrícula n. 061796 01 55 2014 2 00076 059 002156711, extraída do Livro 076-B Folhas 059, em 07 de novembro de 2014, pelo 2º Serviço Notarial e Registro Civil da comarca de Dourados - MS, bem como, a retificação do RG do Sr. Leonardo Lucas Dal Pizzol, de 300362504231 MEX/MS para **RG. n. 300362584231 MEX/MS**, mencionada na CNH registro n. 04532573320 DETRAN/MS e da Sra. Gabriela Alves Cavalleiro Dal Pizzol, de 001.553.926 SEJUSP/MS, para **RG. n. 13.791.346-1 SSP/PR**, conforme cópias autenticadas dos documentos que instruem o pedido. Dou fé. Emolumentos: R$ 22,00; + 5% ao Funjecc: R$ 1,10; + 10% ao Funjecc: R$ 2,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 2,20; + 6% ao Funadep: R$ 1,32; + 4% ao Funde-PGE: 0,88; + 5% ISSQN: R$ 1,10. **Selo digital AMI74826-413**. Nioaque – MS, em 22 de agosto de 2016.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

==========

R.4-4442 - Protocolo n. 19.843, em 02 de Agosto de 2016. **TÍTULO**: **Compra e venda**. Pelo I Traslado da escritura pública de compra e venda lavrada às Folhas 104/106 e verso do Livro n. 046, aos vinte e nove (29) dias do mês de julho (07) do ano de dois mil e dezesseis (2016), pelo Serviço Notarial e Registral desta cidade, os proprietários. Rafael Alves Cavalleiro e s/m Dayana Fioravanti Christofano Cavalleiro, no ato, representada por seu procurador, Sr. Rafael Alves Cavalleiro, nos termos da Procuração lavrada em 27/07/2016, Livro n. 193, folha 034, do 3º Tabelionato de Notas da comarca de Dourados - MS; Gabriela Alves Cavalleiro Dal Pizzol e s/m Leonardo Lucas Dal Pizzol, no ato, representados por seu procurador, Sr. Rafael Alves Cavalleiro, nos termos da Procuração lavrada em 26/02/2016, Livro nº 252-P, folha 130/131, do 3º Tabelionato de Notas da comarca de Dourados - MS; Daniel Alves Cavalleiro, no ato, representado por seu procurador, Sr. Rafael Alves Cavalleiro, nos termos da Procuração lavrada em 28/03/2016, Livro n. 190, Folha 102, do 3º Tabelionato de Notas da comarca de Dourados - MS, todos já qualificados, transmitiram definitivamente, por venda, as suas **partes ideais correspondentes a 1/5 do imóvel objeto desta matrícula (11,6988ha.), a ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO**, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG. n. 38368360 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n. 062.056.388-51, filho de Otacilio Batista de Araújo e de Maria Nazaré Valentim de Araújo, nascido em Deodapólis MS, aos 13/09/1966, casado no regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA CÉLIA DA SILVA ARAÚJO**, brasileira, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 16259113-5 SSP/SP, expedida em 17/05/2003, inscrita no CPF/MF n. 015.037.578-62, filha de Osvaldo Melo da Silva e de Rosa Beneli da Silva, nascida em Echapora – SP, aos 06/04/1964, residentes e domiciliados à Rua Rio de Janeiro, n. 301, Condomínio Arujazinho III, na cidade de Araja - SP, no ato, representado por seu procurador, Sr. Aguinaldo Monteiro Gomes, brasileiro, solteiro, Funcionário Público, portador da Cédula de Identidade RG. n. 377197 SSP/MS, inscrito no CPF/MF n. 437.332.551-00, nascido nesta cidade aos 20/04/1971, residente e domiciliado à Rua Benjamin Constant, n. 956, Jardim Ouro Verde, nesta cidade, nos termos da Procuração lavrada em 25/06/2013, Livro n. 1.425, folhas n. 192, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo da comarca de São Paulo (SP), pelo preço de **R$ 41.670,77** (quarenta e um mil seiscentos e setenta reais e setenta e sete centavos), respondendo os outorgantes vendedores pela evicção de direito na forma da lei. **Passando, o imóvel, em sua totalidade, ou seja, 58,5334ha, a pertencer aos adquirentes**. Condições: Não há. Declaram os outorgantes vendedores sob responsabilidade civil e criminal, que não são empregadores rurais ou urbanos, não sendo considerados como empresa para fins de Previdência Social. Documentos apresentados: DAM n. 117/2013 no valor de R$ 833,42, comprobatório do pagamento do ITBI n. 231/2013, correspondente à alíquota de 2% sobre a avaliação de R$ 41.670,77; CCIR-INSCRA, exercícios 2014 à 2010 - quitados, já descrito na matrícula; CND do ITR emitida via internet em 18/07/2016 válida até 14/01/2017. Código de controle da certidão: 4FAA.4264.9C0D.FBF2 - **NIRF: 2.989.540-5**; Certidão Estadual Cível n. 2813314, 2813946, 2813322, 2813945 e 2813329 - nada consta; CND DO IBAMA/MS n. 5951457, 5851470, 5951481, 5951495 e 5951511; Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Federais Criminais Adjuntos n. 20160000129727, 20160000129732, 20160000129733, 20160000129734 e 20160000129738. Dou fé. Será emitida a DOI desta operação. Emolumentos: R$ 868,00 (valor venal para cálculo dos emolumentos: R$ 58.181,78); -5% ao Funjecc: R$ 43,40; +10% ao Funjecc: R$ 86,80; +10% ao Feadmp: R$ 86,80; . . .

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis do Brasil
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDji06V.

Valide aqui este documento

...o Funadep: R$ 52,08; +4% ao Funde-PGE: R$ 34,72; +5% ao ISSQN: R$ 43,40. **Selo digital AMI74827-878.** Nioaque - MS, em 22 de Agosto de 2016.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.5-4442** - Protocolo n. 19.7843, em 02 de Agosto de 2016. **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL**: Pelo mesmo título mencionado no R.4, anterior, o imóvel objeto desta matrícula, passou a denominar-se "**FAZENDA SANTA ROSA**". Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; -5% ao Funjecc: R$ 2,20; +10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20. **Selo digital AMI74828-122.** Nioaque - MS, em 22 de Agosto de 2016.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**R.6-4442** – Protocolo n. 21.294, em 09/04/2018 – **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula de Produto Rural Financeira nº. 000436808, emitida em Nioaque – MS, em 04 de Abril de 2018, em forma legal, por MARIA CELIA DA SILVA ARAUJO, com outorga marital de s/m ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, já qualificados, os proprietários, constituíram sobre **o imóvel objeto desta matrícula**, uma **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, agência desta cidade de Nioaque - MS, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.000.000/1722-19, para garantir um financiamento deferido de **R$ 99.077,79** (Noventa e nove mil e setenta e sete reais e setenta e nove centavos), utilizáveis na forma do título, com os seguintes encargos financeiros: a) Taxa Média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Taxa SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), ou outra que legalmente venha substituí-la, e, sobre o valor assim apurado, incidirão os encargos de 2,000% (dois por cento) efetivos ao mês. b) Juros moratórios a taxa efetiva de 6,000% (seis por cento) ao ano, incidentes sobre o valor apurado na forma do item "a"; e, c) Multa de 2,000% (dois por cento) sobre o valor apurado na forma dos itens "a" e "b". Pagável em São – SP, em **uma (01)** só parcela com vencimento em **05/04/2019**, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº **6357** – Livro nº 3 – Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR – INCRA exercício 2017 quitado. Código do imóvel: 950.149.262.161-9; denominação do imóvel: Parte Fazenda Estrela Saudade; área total |(há): 58,4900; módulo rural (há): em branco; n. módulos rurais: 0,00; módulo fiscal (há): em branco; n. módulos fiscais: 1,1698; F.M.P. (há): 4,00; dados do titular (declarante:): Weruska Marques Cavalheiro – CPF 465.218.281-34; e CND do ITR emitida pela internet, em 12/04/2018, válida até 09/10/2018. Código de controle da certidão: 594F.CABD.9A47.4C59 – **NIRF: 4.610.876-9.** Dou fé. Emolumentos: R$ 1.446,00; – 5% ao Funjecc: R$ 72,30;+ 10% ao Funjecc: R$ 144,60; +10% ao Feadmp/MS: R$ 144,60; + 6% ao Funadep: R$ 86,76; + 4% ao Funde-PGE: R$ 57,84; +5% ao ISSQN: R$ 72,30. **Selo digital APV95223-062**. Nioaque - MS, em 12 de Abril de 2018.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.7-4442** – Protocolo n. 22.515, em 06 de Agosto de 2019. **ATUALIZAÇÃO DE NÚMERO DE INSCRIÇÃO NA RECEITA FEDERAL**: À vista do requerimento datado de 05 de agosto de 2019, feito ao titular desta serventia, pelo proprietário, Rosimal Valentim de Araújo, com endereço eletrônico: rosimalvalentim@terra.com.b, telefone celular: (11) 99930-9231, no mais já qualificado, neste ato, representado por seu procurador, Sr. Aguinaldo Monteiro Gomes, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, residente e domiciliado à Rua Benjamim Constant, 956, Bairro Jardim Ouro Verde, nesta cidade de Nioaque – MS, portador da CI. RG. nº 377.197-SSP/MS, inscrito no CPF/MF nº 437.3321.551-00, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Serviço Notarial e Registral desta cidade e comarca de Nioaque – MS, datada de 21/03/2011, no livro nº 38, folhas 043, procedo a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado sob o Número de Inscrição na Receita Federal - **NIRF: 5.637.910-2**, em nome do contribuinte, Rosimal Valentim de Araújo, CPF 062.056.388-51, conforme CND relativos aos tributos federais e a divida ativa da união de imóvel rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 23/042019, válida até 20/10/2019, código de controle: 5639.29EF.DFE5.32D0. Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; -5% ao Funjecc: R$ 2,20; +10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +4% ao Funde/PGE: R$ 1,76; +5% de ISSQN: R$ 2,20; +Selo: R$ 1,50 (conforme § 1º do art. 2 da Lei n. 2020/1999). **Selo Digital ACC84608-800-NOR**. Nioaque – MS, em 22 de Agosto de 2019.
Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

**Av.8-4442** – Protocolo nº 22.617, em 09/09/2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização do Banco do Brasil S/A, datada de 09 de Setembro de 2019, assinada por Pedro Canisio Heck – ger. De Relacionamento Mat 8.224.557-6, fica **CANCELADA** a hipoteca constituída no **R.6**, desta matrícula, em virtude da quitação da dívida. Ficando assim, o imóvel, até esta data, livre e desembaraçado de ônus reais, legais ou convencionais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Dou fé. Emolumentos: R$ 44,00; -5% ao Funjecc: R$ 2,20; +10% ao Funjecc: R$ 4,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 4,40; +6% ao Funadep: R$ 2,64; +4% ao Funde-PGE: R$ 1,76; +5% ao ISSQN: R$ 2,20;. +Selo: R$ 1,50 (conforme § 1º do art. 2º da Lei Estadual n. 2.020/1999). **Selo digital ACC84741-526-NOR**. Nioaque - MS, em 10 de Setembro de 2019.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

Continua na Ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDji06V.

Valide aqui
este documento



LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULO CAMBIAIS

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE - MS

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 4442 | 003 | Em 10 de Setembro de 2019. |

**IMÓVEL:**

Continuação Ficha 002vº

**R.9-4442** – Protocolo nº 22.600, em 05 de Setembro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca.** Por Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B90421223-6, emitida em Jardim – MS, em 04 de Setembro de 2019, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, tendo como Interveniente Garantidora Maria Celia da Silva Araujo, neste ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araujo, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, já qualificados, os proprietários, constituíram sobre **o imóvel objeto desta matrícula,** uma **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor da **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul – Sicredi Pantanal MS**, agência de Jardim – MS, inscrita no CNPJ Sob o n. 26.408.187/0001-50, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 251.535,00** (Duzentos e cinquenta e um mil e quinhentos e trinta e cinco reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, de uma (01) só vez com vencimento em **15/08/2020**, com Juros à taxa efetiva de 8,000000% 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, e, em caso de inadimplência, serão cobrados sobre os valores e atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, os Juros de Normalidade, conforme descrito na cláusula "Encargos Financeiros" desta cédula, acrescidos de encargos moratórios de 1,000000% a. a. (um por cento ao ano) capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor, e multa convencional de 10,00000% (dez por cento) incidente sobre o principal e acessórios em débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorário advocatícios, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº **6867** – Livro nº 3 – Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2019. Código do imóvel: 910.074.003.549-2; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; n. módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; n. módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF; 062.056.388-51; nacionalidade: brasileira; e, CND do ITR emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 09/09/2019 válida até 07/03/2019. Código de controle da certidão: 42CB.1F08.5B84.9783 – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10 +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQ: R$ 130,10; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do Art. 2º da Lei Estadual nº 2.020/1999). **Selo digital: AAB456632-277-CVD**. Nioaque – MS, em 10 de Setembro de 2019.
Marylene Vargas _____ Oficiala Substituta, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.10-4442** – Protocolo nº 22.701, em 18 de Outubro de 2019. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Por Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária nº B90421395-0, emitida em Jardim – MS, em 15 de Outubro de 2019, em forma legal, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAUJO, tendo como Interveniente Garantidora Maria Célia da Silva Araujo, neste ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araujo, já qualificados, nos termos da procuração lavrada no Livro nº 1.670, folhas 130/132, em 06/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo SP, arquivada nesta serventia, os proprietários, constituíram sobre **o imóvel objeto desta matrícula,** uma **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO (2º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, em favor da **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul – Sicredi Pantanal MS**, agência de Jardim – MS, inscrita no CNPJ Sob o n. 26.408.187/0001-50, em garantia de um financiamento deferido de **R$ 300.000,00** (Trezentos mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável em Jardim – MS, em duas (02) parcelas, vencendo a primeira em 15/10/2020 e segunda em 15/10/2021, sobre o valor deste título incidirão juros à taxa efetiva de **8,000000%** (oito 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, e, em caso de inadimplência, serão cobrados os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, os JUROS DE NORMALIDADE, conforme descrito na cláusula "ENCARGOS FINANCEIROS" desta Cédula, acrescidos de encargos moratórios de 1,000000% a. a. (um por cento ao ano) capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor, e multa convencional de 10,00000% (dez por cento) incidente sobre o principal e acessórios em débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorário advocatícios, com as demais condições constantes da cédula registrada sob o nº **6917** – Livro nº 3 – Ficha 001 – Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2019, já

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis de Brasil
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDjj06V.

Valide aqui este documento

) no R.9 anterior; e, CND do ITR emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 21/10/2019 até 18/04/2020. Código de controle da certidão: 9F8A.5A2A.BA98.D467 – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.602,00; -5% ao Funjecc: R$ 130,10 +10% ao Funjecc: R$ 260,20; +10% ao Feadmp/MS: R$ 260,20; +6% ao Funadep: R$ 156,12; +4% ao Funde-PGE: R$ 104,08; +5% ao ISSQ: R$ 130,10; +Selo: R$ 10,00 (conforme § 1º do Art. 2º da Lei Estadual nº 2.020/1999). **Selo digital: AAB72327-446CVD**. Nioaque – MS, em 21 de Outubro de 2019. Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.11-4442** – Protocolo n. 23.438, em 01 de Setembro de 2020. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO (3º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre o **imóvel objeto desta matrícula**, constituída pela Cédula de Crédito Bancário nº. C00920167-6, emitida em Nioaque - MS, em 28 de Agosto de 2020, por Rosimal Valentim de Araújo, e Interveniente Garantidora, Maria Célia da Silva Araújo, já qualificados, ela, neste ato, representada por seu procurador, Sr. Rosimal Valentim de Araújo, nos termos da procuração lavrada às Folhas 130/132 do Livro nº 1.670, em 09/01/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, comarca de São Paulo – SP, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL- SICREDI PANTANAL MS**, agência de Nioaque - MS, inscrita no nº, CNPJ 26.408.187/0001-50, estabelecida na Av. Mário Corrêa, 1250, LT A-03, QD. 22, na cidade de Maracaju – MS, para garantir um financiamento deferido de **R$ 203.500,00** (duzentos e três mil e quinhentos reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de **6,000000%** (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 – No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, os JUROS DE NORMALIDADE, conforme descrito na cláusula "ENCARGOS FINANCEIROS", desta Cédula, acrescidos de encargos moratórios de 1,000000% ao mês capitalizado mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor. MULTA – O CREDOR terá ainda, em caso de inadimplemento, o direito à multa convencional de 2,000000% incidente sobre o principal e acessórios em débitos, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios, pagável em Maracaju - MS, em **duas (02) parcelas com vencimento em 15/08/2021 (50.0000%) e em 15/08/2022 (100.0000%)**, com as demais condições constantes do registro n. **7189**, Livro 3 de Registro Auxiliar. Documentos apresentados: CCIR-INCRA, exercício 2020, quitado, Código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (há); 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF: 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 04/09/2020, válida até 03/03/2021. Código de controle da certidão: 30B3.3443.CDD5.90AF – **NIRF: 5.637.910-2**. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.313,00; -5% ao Funjecc: R$ 115,65; +10% ao Funjecc: R$ 231,30; +10% ao Feadmp/MS: R$ 231,30; +6% ao Funadep: R$ 138,78; +4% ao Funde-PGE: R$ 92,52; +5% ao ISSQ: R$ 115,65; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital: AAC38239-980-CVD**. Nioaque – MS, em 04 de Setembro de 2020. Dejair Pedro Pinheiro _____ Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas _____ Oficial.

---

**R.12- 4442** – Protocolo n. 26961, em 08 de Janeiro de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO (4º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre **o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 2.048.550,00, constituída pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n. C40920712-4, emitida em Nioaque-MS, em 07 de Janeiro de 2025, por ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, com outorga uxória de sua mulher MARIA CÉLIA DA SILVA, já qualificados, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL SICREDI PANTANAL - MS**, instituição financeira brasileira, inscrita no CNPJ n. 26.408.187/0001-50, doravante denominada credora, estabelecida na Avenida Mario Correa, 1250, LT A-03, QD 22, na cidade de Maracaju - MS, para garantir um financiamento deferido de **R$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de **0,525383% A.M** (zero vírgula quinhentos e vinte e cinco mil, trezentos e oitenta e três milhonésimos por cento), correspondente a **6,490000% A.A** (seis vírgula quarenta e nove centésimos por cento), acrescida de juros apurados pela taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo). **INADIMPLEMENTO** a)No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dias de atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, a TAXA DE JUROS EFETIVA, conforme descrito na cláusula "INFORMAÇÕES DA CÉDULA", acrescidos de encargos moratórios de 1,000000% a.m ( um por cento ao mês) capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor. b) Multa de 2,000000% (dois por cento), sobre o total de débito apurado-incluindo o principal, encaargos, reembolsos e outras verbas aqui convencionadas; c) Despesas de cobrança da dívida, inclusive

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDjj06V.

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 4442 | FICHA 004 | Em 13 de Janeiro de 2025.

IMÓVEL:

Continuação da ficha 001vº

os honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais. Pagável em Nioaque - MS, em **(02) parcelas: 1ª parcela: 19/12/2025, (50.0000%), 2ª parcela: 19/12/2026, (100.0000%).** Com as demais condições constantes na via não negociável arquivada nesta Serventia. Documentos apresentados: CCIR/INCRA, exercício 2024 quitado; código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF: 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 07/01/2025, válida até 06/07/2025. Código de controle da certidão: 7995.FA5E.7999.2E5C – **CIB: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: 5bfd.afaf.89d6.fbd8.c240.5ac5.1959.7b77.9a7e.070f, em nome de Rosimal Valentim de Araujo, CPF 062.056.388-51. e com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: f1cb.4af8.1859.ae4e.20ab.089d.1927.4df2.422b.aad3, em nome de Maria Celia da Silva Araujo, CPF 015.037.578-62. Dou fé. Emolumentos: R$ 588,74; 5% ao Funjecc: R$ 29,43; 5% ao ISSQN: R$ 29,43; Selo: R$ 26,14. **Selo digital AAB38345-240-RVD**. Nioaque – MS, em 13 de Janeiro de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei-o. Marylene Vargas Oficial Substituta.++++++++

**R.13-4442** – Protocolo n. 27041, em 10 de Fevereiro de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Procede-se ao registro de uma **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO (5º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre **o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 2.048.550,00, constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. C50930059-2, emitida em Nioaque-MS, em 10 de Fevereiro de 2025, por MARIA CÉLIA DA SILVA, com outorga uxória de seu esposo ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO, já qualificados, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL SICREDI PANTANAL - MS**, instituição financeira brasileira, inscrita no CNPJ n. 26.408.187/0001-50, doravante denominada credora, estabelecida na Avenida Mario Correa, 250, LT A-03, QD 22, na cidade de Maracaju - MS, para garantir um financiamento deferido de **R$ 161.000,00** (cento e sessenta e um mil reais), utilizáveis na forma do título, com juros à taxa efetiva de **38,316738%** (trinta e oito vírgula trezentos e dezesseis mil setecentos e trinta e oito milionésimos por cento) ao ano, **2,740000%** a.m., capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações, na alteração de vencimento e na liquidação da dívida. **ENCARGOS MORATÓRIOS** a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, com juros efetivos mensais de 1% (um por cento); b) MULTA MORATÓRIA de 2% incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos. Pagável em Nioaque - MS, em **(01) parcela: 1ª parcela: 05/02/2026, (100,0000%).** Com as demais condições constantes na via não negociável arquivada nesta Serventia. Documentos apresentados: CCIR/INCRA, exercício 2024 quitado; código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF: 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13/01/2025, válida até 12/07/2025. Código de controle da certidão: E7B7.C9AC.4B7F.CE81 – **CIB: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: dn99z9re2m, em nome de Rosimal Valentim de Araújo, CPF 062.056.388-51. e com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: 3ydzp7y6w9, em nome de Maria Celia da Silva Araújo, CPF 015.037.578-62. Dou fé. Emolumentos: R$ 409,56; 5% ao Funjecc: R$ 20,48; 5% ao ISSQN: R$ 20,48; Selo: R$ 26,14. **Selo digital AAB61564-206-RVD**. Nioaque – MS, em 13 de Fevereiro de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei-o. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++++++++++

**Av.14-4442** – Protocolo nº.27.102, em 05 de Março de 2025. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por autorização da Credora Cooperativa de Credito Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul - Sicredi Pantanal MS, agência de Maracaju – MS, datada de 05 de Março de 2025, assinado por Laudicéia Araújo Boia Marmitt, Coord. Adm. Financeiro, procedo a esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a hipoteca constituída no **R. 13** desta matrícula. Ficando assim, o imóvel, liberado desse ônus que o gravava. Permanece, entretanto, as seguintes hipotecas: **Hipoteca Cedular de Primeiro (1º) Grau, conforme o R.9-M.4442; Hipoteca Cedular de Segundo (2º) Grau, conforme o R.10-M.4442; Hipoteca Cedular de Terceiro (3º) Grau, conforme o R.11-M.4442; Hipoteca Cedular de Quarto (4º) Grau, conforme o R.12-M.4442.** Dou fé. Emolumentos: R$ 60,82; 10% ao Funjecc: R$ 6,08; 10% ao Feadmp/MS: R$ 6,08; 6% ao Funadep: R$ 3,65; 4% ao Funde-PGE: R$ 2,43; 5% ao ISSQN: R$ 3,04; Selo: R$ 2,09. **Selo digital AKX24443-263-NOR.** Nioaque – MS, em 07 de Março de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes Escrevente, digitei. Marylene Vargas Oficial Substituta.+++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++++

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDjj06V.

Valide aqui este documento

**442** – Protocolo n. 27.103, em 05 de Março de 2025. **TÍTULO**: **Hipoteca**. Proc[illegible] **CA CEDULAR DE SEXTO (6º) GRAU** e sem concorrência de terceiros, sobre **o imóvel objeto desta** [illegible], avaliado em R$ 2.048.550,00, constituída pela Cédula de Crédito Bancário n. C50930059-2, emitida em [illegible] MS, em 10 de Fevereiro de 2025, por MARIA CÉLIA DA SILVA, com outorga uxória de seu esposo ROSIMAL [illegible]TIM DE ARAÚJO, já qualificados, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL SICREDI PANTANAL - MS**, instituição financeira brasileira, inscrita no CNPJ n. 26.408.187/0001-50, doravante denominada credora, estabelecida na Avenida Mario Correa, 1250, LT A-03, QD 22, na cidade de Maracaju - MS, para garantir um financiamento deferido de **R$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais). Taxa de Juros de 0,603712% A.M (zero vírgula seiscentos e três mil, setecentos e doze milionésimos por cento) ao mês, correspondente a 7,490000% A.A (sete vírgula quarenta e nove centésimos por cento) ao ano, acrescida de juros apurados pela taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo). INADIMPLEMENTO: Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento, incidirão: No caso impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a divida e das demais combinações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, EFETIVA, conforme descrito na cláusula "INFORMAÇÕES DA CÉDULA", acrescidos de encargos moratórios de 1, 000000. (UM POR CENTO AO MÊS) capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, incidirão sobre todo o saldo devedor. por qualquer motivo, os b) Multa de 2,000000% (DOIS POR CENTO), sobre o total de débito apurado - incluindo convencionadas; principal, encargos, reembolsos verbas aqui convencionadas; c) Despesas de cobrança da dívida, inclusive os honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais. Pagável em Nioaque - MS, em (02) parcelas: 1ª parcela: 15/02/2026, (50.0000%), 2ª parcela: 15/02/2027, (100.0000%). Com as demais condições constantes na via não negociável arquivada nesta Serventia. Documentos apresentados: CCIR/INCRA, exercício 2024 quitado; código do imóvel: **910.074.003.549-2**; denominação do imóvel: Fazenda Santa Rosa; área total (ha): 778,5411; módulo rural (há): 70,0730; nº módulos rurais: 8,66; módulo fiscal (há): 50,0000; nº módulos fiscais: 15,5708; F.M.P. (há): 4,00; dados do declarante: Rosimal Valentim de Araújo – CPF: 062.056.388-51 – nacionalidade: brasileira e CND relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13/01/2025, válida até 12/07/2025. Código de controle da certidão: E7B7.C9AC.4B7F.CE81 – **CIB: 5.637.910-2**. Consulta a CNIB, com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: cmbyxrjk4q, em nome de Rosimal Valentim de Araujo, CPF 062.056.388-[illegible]. e com resultado NEGATIVO, gerando o código HASH: 6hnc2hkhf9, em nome de Maria Celia da Silva Araujo, CPF [illegible]5.037.578-62. Dou fé. Emolumentos: R$ 972,71; 5% ao Funjecc: R$ 48,63; 5% ao ISSQN: R$ 48,63; Selo: R$ 26,14. **Selo digital AAB71488-818-RVD**. Nioaque – MS, em 07 de Março de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes [illegible] Escrevente, digitei-o. Marylene Vargas [illegible] Oficial Substituta.+++++++++++++++++++++

---

**v.16-M.4442** – **AVERBAÇÃO EX-OFFICIO**. Procedo a esta averbação, de ofício, nos termos do inciso I, letra a, do artigo 213 da Lei n. 6.015/1973 e inciso I, §1º do artigo 1168, do CNCGJMS, para constar no R.15, anterior, que onde consta: **Cédula de Crédito Bancário n. C50930059-2, emitida em Nioaque-MS, em 10 de Fevereiro de 2025; o correto é Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n. C50920085-7, emitida em Nioaque-MS, em 05/03/2025**, equívoco este, cometido por esta serventia, no referido registro, que ficam, neste particular, retificadas. Dou fé. Isento de emolumentos. Nioaque – MS, em 07 de Março de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes [illegible], digitei.+++++

---

**v.17-M.4442** – Protocolo n. 27.731, em 09 de Outubro de 2025. **AVERBAÇÃO DE PENHOR**: Procedo esta averbação para constar a existência de penhor sobre: - **82 BOI NELORE 70%, da cor BRANCA, com 48 meses de idade**, de propriedade da emitente, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob o nº **8562** do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Emolumentos: R$ 60,82; 10% ao Funjecc: R$ 6,08; 10% ao Feadmp/MS: R$ 6,08; 6% ao Funadep: R$ 3,65; 4% ao Funde-PGE: R$ 2,43; 5% ao ISSQN: R$ 3,04; Selo: R$ 2,09. **Selo digital [illegible]LO88784-028-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: http::/www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 15 de Outubro de 2025. Stéfany Pereira Garcia Nunes [illegible] Escrevente, digitei. Marylene Vargas [illegible] Oficial Substituta.+++++++++++++

---

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FaDjj06V.

Valide aqui
este documento

**PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL VARGAS**

**CERTIDÃO**

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula **nº 4442, Livro 2, desta Serventia,** extraída nos termos do 1º do art. 19, da Lei nº 6.015, de 31-12-1973, e **tem valor de CERTIDÃO**. Emolumentos: R$39,03 + Funjecc 10%: R$4,10 + ISSQN (5%): R$2,05 + FUNADEP (6%): R$2,46 + FUNDE-PGE (4%): R$1,64 + FEADMP/MS (10%): R$4,10 + R$2,18. Conforme § 1º do Art. 2º da Lei Estadual n.2.020/1999. **Selo Digital desta certidão ALX22844-601-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php . Nioaque – MS, **em 11/02/2026.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UGP7Q-ZA3XD-848U5-5CR4C

Documento gerado oficialmente pelo Registro Digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código FatDjj06V.

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

Valide aqui
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NIOAQUE

| MATRÍCULA | FICHA | |
|---|---|---|
| 3343 | 001 | Em 15 de setembro de 2010. |

**IMÓVEL:** **"CHÁCARA SAUDADE"** com a área de **15 ha** (quinze hectares) de terras pastais e lavradias, localizada neste município e comarca de Nioaque – MS, compreendida dentro das confrontações e limites seguintes: **CONFRONTAÇÕES**: Norte, com terras de Elpidio Lopes Cartinhas; Leste, com terras do Espólio de Heitor de Souza Paim; Sul, com terras de Clodoaldo de Carvalho; Oeste, com terras de Elpidio Lopes Cartinhas. **LIMITES**: Começa no marco MP1, cravado na divisa com terras de Heitor de Souza Paim (espólio) e Clodoaldo de Carvalho, e daí segue confrontando com este no azimute magnético de 263°10' e a distância de 403,86 metros, até o marco M2, na divisa com Elpidio Lopes Cartinhas, e daí segue confrontando com o mesmo no azimute magnético de 351°40' e a distância de 377,94 metros até o marco M3, e daí segue confrontando com o mesmo no azimute magnético de 79°28' e a distância de 403,72 metros até o marco M4, na divisa com Heitor de Souza Paim (espólio), e daí segue confrontando com este no azimute magnético de 171°37' e a distância de 404,00 metros até o marco de partida. Jardim – MS, 08 de fevereiro de 1984.

**Profissional responsável**: Rômulo Ângelo Barbosa – Engenheiro – CREA 141/D.

**Cadastro no Incra**: 910.074.004.480-7; área total (há): 15,0.

**PROPRIETÁRIO**: **Júlio Manzini**, brasileiro, vendedor autônomo, casado com **Maria Amélia Manzini** sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residente e domiciliado à Rua Laureana, 945, em Santo André – SP, inscrito no CPF sob o nº. 331.323.808-49, portador da cédula de identidade RG. nº. 8.190.904 SSP/SP e **João Manzini**, brasileiro, vendedor autônomo, casado com **Diomar Floriano Manzini** sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residente e domiciliado à Rua Olímpia, 216, em Camilópolis, na Cidade de Santo André – SP, inscrito no CPF sob o nº. 065.051.808-00, portador da cédula de identidade RG. nº. 6.236.627 SSP/SP, no ato representado pelo Sr. Júlio Manzini, conforme procuração lavrada às folhas 200 do Livro nº. 42 do 6º Ofício da cidade de Santo André – SP.

**NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR**: **R.4-M.1123**, feito em 18 de junho de 1987, no Livro nº. 2, Ficha 002, do Serviços Notariais e Registrais do 4º Ofício da 3ª Circunscrição da comarca de Aquidauana – MS.
Emolumentos: R$ 18,00 + 10% ao Funjecc: R$ 1,80 – 3% ao Funjecc: R$ 0,54.
Dejair Pedro Pinheiro Oficial Substituto, digitei. Waldir Vargas Oficial.

**R.1-3343** – Protocolo nº 13.546, em 20-09-2010 – **TÍTULO**: **Usucapião** - Nos termos do mandado datado de 17 de Março de 2010, extraído dos Autos nº 038.05.001221-2 de Ação de Usucapião especial, pela escrevente judicial da Vara Única desta comarca, Nelma Dehn Moreira, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara respectiva, Dr. Vinicius Pedrosa Santos, onde consta a respeitável sentença que julgou procedente a ação de usucapião transitada em julgado em 17/02/2010, promovida por **FRANCISCO MARQUES**, brasileiro, casado, trabalhador rural, inscrito no CPF sob o nº. 637.237.511-72, residente e domiciliado neste município na Chácara São Francisco, estrada do frigorífico KM 45, zona rural, **conferindo-lhe a propriedade do imóvel constante da presente matrícula**, com a área de **15,2083ha**, que, para melhor publicidade, passa a ser assim caracterizada: "Uma gleba de terras pastais e lavradias, com a área de **15,2083 há** (quinze hectares e dois mil e oitenta e três metros quadrados), localizado neste município denominado **Chácara São Francisco**, dentro das confrontações e roteiro seguintes: Confrontações: Norte (N), com a Fazenda Santa Rosa (Rosimal Valentin Araújo); Sul (S), com a Fazenda Santa Luzia (Hilário Marques Cavalheiro); Leste (E), com a Fazenda Morada do Sol (José Carlos Silva; Oeste (W), com a Fazenda Santa Rosa (Rosimal Valentim Araújo). Descrição da propriedade: O imóvel inicia junto ao marco M1, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM Este (X) 587.601.6280 e Norte (Y) 7.674.867.3790; segue até o vértice M2 no azimute de 70°11'10", em uma distância de 403,629 metros, confrontando com a Fazenda Santa Rosa (Rosimal Valentin Araújo), por divisa com cerca, defletindo à direita segue até o vértice M3 no azimute de 162°17'42", em uma distância de 376,492 metros, confrontando com a Fazenda Morada do Sol (José Carlos Silva), por divisa com cerca, defletindo à direita segue até o vértice M4 no azimute de 250°01'28", em uma distância de 403,634 metros, confrontando com a Fazenda Santa Luzia (Hilário Marques Cavalheiro), por divisa com cerca, finalmente do vértice M4, defletindo à direita segue até o vértice M1, (inicio da descrição), no azimute de 342°1722", na extensão de 377,630 metros, confrontando com a Fazenda Santa Rosa (Rosimal Valentin Araújo), fechando assim uma área de **15,2083 há**". Isento de pagamento do ITBI. Emolumentos: R$ 72,00 + 10% ao Funjecc: R$ 7,20 – 3% ao Funjecc: R$ 2,16. Dou fé. Selo **ADM 075830**. Nioaque – MS, em 21 de Setembro de 2010.
Dejair Pedro Pinheiro Oficial Substituto. Waldir Vargas Oficial.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4AGZ-NLTLP-TXAVV-LXBEV
Documento gerado oficialmente pelo Registro Digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 6512461.

3 – Protocolo n. 25.137, em 14 de Outubro de 2022. **ATUALIZAÇÃO DE** nto das partes, inserido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro n. 055, às folhas 039/041vº, aos dias do mês de Outubro (10) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), pelo Tabelionato de Notas e Protesto desta comarca de Nioaque – MS, procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário **FRANCISCO ES**, é portador da Cédula de Identidade RG n. **001.680.772-SEJUSP/MS**, expedida em 11/05/2006, conforme opia autenticada do documento que instrui o pedido. Dou fé. Emolumentos: R$ 22,00; -%% ao Funjecc: R$ 1,10; +10% ao SSQN: R$ 1,10; + Selo: R$ 1,50. **Selo digital: AHI55600-609-NOR**. Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: tp://www.tjms.ju.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.PHP. Nioaque – MS, em 08 de Novembro de 2022. Marylene Vargas Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial.++++++++++++++++++++++++++++++++

R.3-3343 – Protocolo n. 25.137, em 14 de Outubro de 2022. **TÍTULO**: **Compra e venda**. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro n. 055, às folhas 039/041vº, aos sete (sete) dias do mês de Outubro (10) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), pelo Tabelionato de Notas e Protesto desta cidade e comarca de Nioaque – MS, o proprietário, Francisco Marques, brasileiro, solteiro conforme Certidão de Nascimento registrada no Livro A-016, Fls. 237, Termo 2.436, Matrícula 061663 01 55 1947 1 00016 237 0002436 73, expedida em 14/10/2022, por esta serventia, e declara não ter convivência análoga à União Estável, bem como declara, sob as penas da lei, que seu conteúdo permanece inalterado, trabalhador rural, portador da Cédula de Identidade RG n. 001.680.772-SEJUSP/MS, expedida em 11/05/2006, inscrito no CPF/MF sob o n. 637.237.511-72, nascido em Nioaque – MS, aos 10/08/1947, filho de Marcílio Marques e de Cacilda de Ávila Marques, residente e domiciliado na Chácara São Francisco, Zona Rural, neste município, CEP: 79220-000, o qual não declarou endereço eletrônico de e-mail, transmitiu definitivamente, por venda, a **ROSIMAL VALENTIM DE ARAÚJO**, brasileiro, secuarista, portador da Cédula de Identidade RG n. 38368360-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 062.056.388-51, filho de Otacílio Batista de Araújo e de Maria Nazaré Valentim de Araújo, nascido em Deodápolis – MS, aos 13/09/1966, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, n. 301, Condomínio Arujazinho III, na cidade de Arujá – SP, telefone: (11) 9930-9231, e-mail:rosimalvalentim@terra.com.br, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA **CÉLIA DA SILVA ARAÚJO**, brasileira, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG n. 6259113-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n. 015.037.578-62, filha de Osvaldo Melo da Silva e de Rosa Beneli da Silva, nascida em Echapora – SP, aos 06/04/1964, conforme Certidão de Casamento Matrícula n. 115428 01 55 1990 3 0006 187 0001980 88, expedida em 19/10/2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ermelindo Matarazzo – Distrito do Município de São Paulo – SP, que as partes declaram, sob as penas da lei, que seu conteúdo permanece inalterado, residente e domiciliada na Av. Amador Bueno da Veiga, n. 4413, Vila Concórdia, na cidade de São Paulo – SP, CEP: 03653-000, e-mail: doutoracelia@terra.com.br, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de **R$ 02.221,31** (cento e dois mil, duzentos e vinte e um reais e trinta e um centavos), cujo valor foi pago anteriormente, através de transferência bancária em favor do vendedor, que declara que recebeu e dá plena e geral quitação de pago e satisfeito, nada mais tendo a receber ou reclamar a que tempo e título for. O vendedor responde pela evicção de direito na forma do artigo 447 e seguinte do Código civil Brasileiro. Declara ainda, que não sendo empregador rural ou urbano, não está sujeito às exigência da lei previdenciária em vigor. Condições: Não há. Documentos apresentados: DAM n. 116/2022, no valor de R$ 2.044,43, comprobatório do pagamento do ITBI n. 116/2022, correspondente a alíquota de 2% sobre a avaliação de R$ 02.221,31; CCIR/INCRA exercício 2022, quitado; Código do imóvel: **910.074.004.480-7**; Denominação do imóvel: Chácara Saudade; Área total (há): 15,2083; Módulo rural (há): 73,1768; N} de módulos rurais: 0,16; Módulo fiscal (há): 0,0000; N} de módulos fiscais: 0,3042; F. M. P. (há): 4,00; Dados do declarante: Francisco Marques, CPF: 637.237.511-72; nacionalidade: brasileira; CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural; expedida pela Secretaria da Receita Federal, via internet, em 07/10/2022, válida até 05/04/2023. Código de Controle da certidão: 26A.5DDA.E2C4.32FE – **NIRF: 4.560.259-0**. Consulta à CNBI, com resultado NEGATIVO, gerando os códigos HASH: 089.f218.1b24.9756.db54.926e.6352.ff8d.0dd0.88b9, em nome de Francisco Marques, CPF: 637.237.511-72; 956.f0cd.bf58.605a.0aa3.356e.e6e4.5082.e7fa.7ac8, em nome de Rosimal Valentim de Araújo, CPF: 062.056.388-51; 969.847c.73cd.ec6c.3517.d637.1108.f86a.af5d.a9e3, em nome de Maria Célia da Silva Araújo, CPF: 015.037.578-62. Dou fé. Será emitida a DOI desta operação. Emolumentos: R$ 1.734,00; -5% ao Funjecc: R$ 86,70; +10% ao Funjecc: R$ 173,40; +10% ao Feadmp/MS: R$ 173,40; +6% ao Funadep: R$ 104.04; +4% ao Funde/PGE: R$ 69,36; +5% de Issqn: R$ 86,70; +Selo: R$ 10,00. **Selo digital: AAG04972-898-CVD**. Este selo poderá conferido e autenticado no site: http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php. Nioaque – MS, em 08 de Novembro de 2022. Marylene Vargas Oficial Substituta, digitei. Waldir Vargas Oficial. ++++++++++++++++++++++++++++++++

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4AGZ-NLTLP-TXAVV-LXBEV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES VALADARES BRUNO, em 08/05/2026 às 18:19:37, sob o número WDRB26312026081819372000008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 16512461.

# PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL VARGAS

## CERTIDÃO

Valide aqui este documento

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula **nº 3343, Livro 2, desta Serventia,** extraída nos termos do 1º do art. 19, da Lei nº 6.015, de 31-12-1973, e **tem valor de CERTIDÃO**. Emolumentos: R$39,03 + Funjecc 10%: R$4,10 + ISSQN (5%): R$2,05 + FUNADEP (6%): R$2,46 + FUNDE-PGE (4%): R$1,64 + FEADMP/MS (10%): R$4,10 + R$2,18. Conforme § 1º do Art. 2º da Lei Estadual n.2.020/1999. **Selo Digital desta certidão ALX22845-038-NOR.** Este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelos.php . Nioaque – MS, **em 11/02/2026.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4AGZ-NLTLP-TXAVV-LXBEV

Documento gerado oficialmente pelo Todos os Registros de Imóveis do Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ANTONIO DOMINGUES NAVARRO, em 05/02/2026 às 18:39:37, sob o número WORC26202812008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801144-34.2026.8.12.0008 e código 651Z461.