

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38.950

FICHA

01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, localizado no Bairro Água de Pedra, no Município de Jumirim, desta Comarca de Tietê-SP., contendo um paiol em mau estado de conservação, feito de tijolos e coberto de telhas, com área total de 2,0321 ha, dentro das seguintes medidas e confrontações:

Sítio Água de Pedra (Área = 2,0321 ha)					
De	Para	Azimute:	Dist. (m):	Imóveis Confrontantes:	Obs. Proprietários
01	02	112°19'31"	80,01	Gleba B	Área Remanescente
02	03	202°18'04"	190,78		
03	04	292°19'31"	33,15		
04	05	207°49'52"	57,99		
05	06	243°28'14"	8,03		
06	07	218°04'08"	60,75		
07	08	207°24'42"	34,41		
08	09	285°19'26"	16,69		
09	10	22°21'54"	11,20	Estrada Municipal de Jumirim	Prefeitura Municipal de Jumirim
10	01	22°19'31"	338,15	Matr. 32758-CRI Tietê	Ruy Pacheco de Azevedo Amaral

CADASTRO NO INCRA: O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob n.º 631.086.004.570-3, com mód. rural 17,1428 ha, n.º mód. rurais 1,33; mód. fiscal 26,0000 ha; n.º mód. fiscais 0,9700, fração mínima de parcelamento 2,0000 ha, com área total de 25,4000 ha, com a denominação de SÍTIO AGUA DE PEDRA, localizado no BAIRRO ÁGUA DE PEDRA, no município de Jumirim, tendo como declarante DIONISIO TIVERON, de nacionalidade brasileira, código da pessoa 01.923.644-1 e na Receita Federal sob n.º 2.395.128-1.

Cont. verso

MATRÍCULA
38.950

FICHA
01
VERSO

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 36.292, do Livro 2, de Registro Geral, datada de 20 de março de 2009 e Averbação nº 04, datada de 18 de agosto de 2010, feita na mesma Matrícula nº 36.292, do Livro 2, de Registro Geral.

PROPRIETÁRIA: **LEONIDES ZULATTO TIVERON**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG. 29.099.872-4-SSP-SP e do CPF/MF. 197.294.388-03, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada no Município de Jumirim-SP, na Rodovia Marechal Rondon, Km 163, Bairro Água de Pedra.

TIETÊ, SP., 18 de agosto de 2010.


CLÁUDIO LUIZ SILVEIRA – Escrevente Designado

R.01/38.950 - Por escritura de escritura de 29 de março de 2010, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pereiras, Comarca de Conchas-SP, às páginas 397/399, do Livro 112 e páginas 002/003, do Livro 113 e Ata Notarial lavrada nas mesmas notas em 21 de julho de 2010, página 207 do Livro 113, **LEONIDES ZULATTO TIVERON**, supra qualificada, **transmitiu ao ABATEDOURO ÁGUA DE PEDRA LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 03.852.515/0001-08 e na JUCESP – NIRE sob nº 352.163.249-38, com sede na Rodovia Marechal Rondon, Km 163, Sítio Tiveron, Bairro Água de Pedra, Município de Jumirim-SP, a título de COMPRA e VENDA, pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), o imóvel objeto desta Matrícula. Compareceram como intervenientes anuentes, **MARIA INÊZ TIVERON MARQUES** e seu marido **LUIZ RODRIGUES MARQUES**; **AUGUSTINHO TIVERON** e sua mulher **VERA LÚCIA PESSIN TIVERON**; **TEREZINHA TIVERON MODANEZE** e seu marido **MILTON JOSÉ DE ROSSINI MODANEZE** e **ANTONIO OSMAR TIVERON** e sua mulher **SANTINA ZANETINI TIVERON**, os quais, declararam estar de acordo com a transação, nada tendo a reclamar da escritura, quer na esfera judicial ou extrajudicial. Foram apresentados os seguintes documentos: 1) Planta e memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico Osvaldo Damião Junior, CREA

Cont. fls. 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38.950

FICHA

02

5.061.161.069-D; 2) Cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 92221220060610120, quitada; 3) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural emitida em 29/03/2010, às 13:48:53, válida até 25/09/2010, sob código 2C3C.65A5.9FB9.3737; 4) Cópia do Recibo de Entrega do Imposto Territorial Rural – ITR referente ao Exercício 2009; Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2006/2007/2008/2009; e 5) Declaração assinada por Luiz Rodrigues Marques, responsabilizando-se por eventuais dívidas referentes a multas previstas no Artigo 37 da Lei 4.771, de 15/09/1965 (Código Florestal). (Protocolo 86.257).

TIETÊ, SP., 18 de agosto de 2010.

CLÁUDIO LUIZ SILVA VEIRA – Escrevente Designado.

R. 02/38950 - **TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, passado na cidade de Itapetininga-SP., em 25 de março de 2021, assinado pelas partes contratantes com as firmas reconhecidas e duas testemunhas. **I - DAS PARTES CONTRATANTES: CREDORA: TAGUI COMERCIO DE CEREAIS LTDA.**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 23.499.753/0001-99, com sede na Avenida Serafino Fillepo, nº 165, Chapada Grande, Itapetininga/SP, CEP 18204-000, no ato representada por seu administrador legal Wagner Mitsuo Varicoda, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 29.270.402-1 SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 219.124.258-82, residente e domiciliado na cidade de Itapetininga-SP., na Rua Jorge Cardoso, nº 535, casa 97 - Jardim Colombo. **DEVEDORA: ABATEDOURO AGUA DE PEDRA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.852.515/0001-08, com sede na Rodovia Marechal Rondon s/n, km 163, Bairro Água de Pedra, Município de Jumarim, desta comarca de Tietê-SP., CEP 18535-000, que praticou o ato através de seus representantes legais e administradores: 1) Augustinho Tiveron, brasileiro,

Cont. verso

MATRÍCULA

38950

FICHA

02

VERSO

empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 9.520.342-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 036.496.978-40, residente e domiciliado nesta cidade de Tietê-SP., na Rua Jorge Tibiriçá, nº 39 - Jardim Bonanza, CEP 18530-000; e 2) Milton Jose de Rossini Modaneze, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 5.128.627-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 641.009.288-15, residente e domiciliado nesta cidade de Tietê, na Rua Marcos Marcuz, nº 335 - Nova Tietê, CEP 18530-000. **II** –

DO OBJETO: A Credora concede a Devedora, pelo prazo estabelecido, um crédito rotativo ate o limite de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), com a finalidade de permitir a operação de comercialização de grãos (milho) e/ou aquisição de produtos de fabricação, distribuição e/ou comercialização pela Credora, assim como nas operações comerciais realizadas entre a Devedora e terceiros, nas quais compareça como garantidora, fiadora ou avalista a Credora, abrangendo: (i) Contratos/Notas fiscais/Cheques e/ou outros documentos representativos de operações de venda e compra de grãos (milho, feijão, trigo, soja, sorgo, triticales) e/ou entregas de produtos (milho, feijão, trigo, soja, sorgo, triticales), já realizadas, até essa data, que as partes reconhecem corretos e os Devedores confessam dever; (ii) Operações de comercialização de grãos (milho, feijão, trigo, soja, sorgo, triticales) que se realizarem a partir dessa data em decorrência dos contratos de venda e compra de grãos (milho, feijão, trigo, soja, sorgo, triticales), representados por contratos/notas fiscais/cheques e/ou outros documentos representativos da dívida; (iii) As novações e confissões de dívida firmadas pela Credora e a Devedora, decorrentes das operações comerciais entre si entabuladas, ou ainda, entre os Devedores e terceiros, nas quais figure a Credora como garantidora, fiadora ou avalista; (iv) Quaisquer outros contratos e/ou documentos celebrados entre a Credora e a Devedora, representativos de eventuais débitos decorrentes da atividade mercantil estabelecidas entre as partes, ou entre os Devedores e terceiros, nos quais a Credora compareça na qualidade de garantidora, fiadora ou avalista. **III - DOS DOCUMENTOS**

REPRESENTATIVOS DA DÍVIDA: Farão prova da utilização do crédito pela Devedora, e determinarão o montante garantido pelo Contrato, os contratos, títulos de crédito e/ou quaisquer outros

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38950

FICHA

03

documentos firmados entre a Devedora e as empresas referidas na cláusula anterior, cujas operações a Credora tenha anuído/comparecido/firmado na qualidade de garantidora, fiadora ou avalista. O valor máximo do crédito a ser concedido e garantido pelo Contrato está previsto na cláusula primeira, sendo que, a soma total dos débitos da Devedora junto a Credora, estará previsto expressamente nos documentos mencionados nas cláusulas primeira e segunda com as condições e encargos estabelecidos nesses documentos e no Contrato, possuindo certeza e liquidez. A Devedora Fiduciante oferece esta alienação fiduciária para garantia das dívidas já constituídas, presentes e/ou futuras, expressando a concordância quanto às condições e valores constantes nos documentos garantidos no Contrato, respondendo, inclusive, por perdas e danos, em razão de superveniente desvalorização do imóvel oferecido em garantia fiduciária, em conformidade com as disposições do Código Civil Brasileiro. Excepcionalmente, na falta de emissão imediata dos documentos representativos, poderá a Credora exigir da Devedora, até que se regularize a emissão daqueles papéis, a emissão ou aceite em notas promissórias, letras de câmbio, cédulas de produto rural ou qualquer outro título representativo do crédito utilizado. **IV - DA COBERTURA DAS GARANTIAS:** As garantias concedidas no Contrato responderão pelo total da dívida contraída pela Devedora perante a Credora, ou da Devedora perante terceiros, nas quais a Credora compareça na qualidade de garantidora, fiadora e/ou avalista, nos termos da cláusula primeira, inclusive se por qualquer motivo superarem o limite indicado. Todos os contratos, títulos de crédito e demais documentos representativos da dívida, constituídos antes e após a assinatura do Contrato estarão sob a proteção da garantia oferecida, no que todas as Partes anuem e desde já concordam. Assim, a Devedora reconhece como dívida líquida, exigível e certa as obrigações oriundas de operações comerciais junto a produtores e empresas revendedoras, nas quais a Credora compareça na qualidade de garantidora, fiadora e/ou avalista, comprometendo-se nesse ato a pagar pontualmente os débitos, conforme os vencimentos indicados nos respectivos títulos representativos. **V - DA RECOMPOSIÇÃO DO CRÉDITO:** A partir da liquidação de cada contrato, título de crédito ou

Cont. verso

12002-2

MATRÍCULA

38950

FICHA

03

VERSO

documento representativo da dívida, conforme dispõem as cláusulas primeira e segunda, a Credora terá a faculdade de reincorporar ao valor do limite do crédito indicado na cláusula primeira o respectivo valor pago, efetuando-se a recomposição do valor do limite de crédito. Os prazos, condições de pagamento dos títulos representativos da dívida, a taxa de juros e os encargos incidentes constarão de cada título emitido pela Credora, ou nos quais a Credora compareça na qualidade de garantidora, fiadora e/ou avalista, conforme cláusulas primeira e segunda. **VII - DAS GARANTIAS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIDEJUSSÓRIA:** Nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, pelas Partes foi declarado que aceitam e assinam o Contrato em todos os seus expressos termos, e que, para garantia da liquidação de quaisquer débitos constituído pela Devedora, conforme os termos das cláusulas primeira e segunda, relativos a linha de crédito em questão ou outras avenças entre as Partes, a Devedora Fiduciante dá à Credora Fiduciária, sem concorrência de terceiros, a PARTE IDEAL equivalente a 33,33% do imóvel objeto desta Matrícula, de sua propriedade, declarando que a mesma está completamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, sejam elas cíveis, fiscais, previdenciárias, administrativas ou de qualquer outra natureza, assim como se acham livres de quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições em atraso. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** Para efeito de venda em eventual leilão público, deverá ser considerado o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a PARTE IDEAL equivalente a 33,33% do imóvel objeto desta Matrícula, que será reajustado até a data do efetivo leilão pelo INPC. **XI - DA MORA:** Se vencidas e não adimplidas integralmente pela Devedora quaisquer das obrigações estipuladas, inclusive eventuais consectários legais, a Credora Fiduciária, independente de qualquer aviso para constituição de mora, conforme os procedimentos previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, requererá ao competente Oficial de Registro de Imóveis, que intime a Devedora, a satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, a totalidade das obrigações, os juros convencionados, as penalidades previstas e demais encargos acordados contratualmente, além das despesas com cobrança e intimação, sob pena de aplicação do disposto nos demais parágrafos desta Clausula. **CONDIÇÕES:** Demais condições

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38950

FICHA

04

constantes do instrumento, cuja via fica arquivada nesta Unidade. Foram apresentados os seguintes documentos: 1) Ficha Cadastral Simplificada da empresa TAGUI COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA., emitida em 31 de março de 2021, às 09:31:26; 2) Cópia autenticada do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação Contratual (6ª Alteração Contratual), da empresa TAGUI COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA., registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n°s 487.933/19-9 e 3590591787-1; 3) Cópia autenticada da Sexta Alteração Contratual da empresa ABATEDOURO ÁGUA DE PEDRA LTDA., datada de 01 de dezembro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n°s 42.560/19-6 e 3590571770-7; 4) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR/Emissão Exercício de 2020, quitado; e 5) Cópia do Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício de 2020. (Protocolo n° 116486, de 05/04/2021).

TIETÊ, SP., 16 de abril de 2021.


SILVIA RAQUEL DE ALMEIDA FERNANDES LAVORENTI
Escrivente Designada

Av.03/38950 - **AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.** É feita esta averbação, para constar que a credora fiduciária TAGUI COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA, teve sua razão social alterada para TAGUI BRASIL CEREAIS LTDA. Tudo conforme 11º Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Ato Constitutivo da Sociedade Empresária Limitada, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n° 587.599/22-4. (Protocolo 125920, de 24/07/2024).

TIETÊ, SP., 18 de agosto de 2024.


CLÁUDIO LUIZ SILVEIRA – Escrevente Substituto

AV.04/38950 - **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO.** É feita esta averbação, para constar que após a realização do procedimento

CONTINUA NO VERSO

12002-2

MATRÍCULA

38950

FICHA

04

VERSO

disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face da devedora fiduciante, **ABATEDOURO ÁGUA DE PEDRA LTDA.**, já qualificada,- sem que houvesse purgação da mora, foi **CONSOLIDADA** a propriedade da PARTE IDEAL equivalente a 33,33% do imóvel objeto desta Matrícula, em nome da credora fiduciária: TAGUI BRASIL CEREAIS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 23.499.753/0001-99, NIRE 35229409481, com sede na Avenida Serafino Filiepo, nº 165, Chapada Grande, Itapetininga/SP, CEP 18204-000. Tudo conforme requerimento, datado de 22 de julho de 2024, assinado digitalmente por Wagner Mitsuo Varicoda, administrador da requerente, que fica arquivado nesta Unidade, juntamente com os seguintes documentos: 1) Comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos – ITBI, no valor de R\$ 150.000,00, tendo por base o valor de R\$ 6.000.000,00; 2) Certidão de entrega da intimação, em 11 de junho de 2024, à Augustinho Tiveron e Milton José de Rossini Modaneze, assinada pelo Escrevente Kleber Alcebiades Campos Leite, desta Unidade; e 3) Certidão, datada de 27 de junho de 2024, assinada pelo Escrevente Márcio Rodrigues de Lima Cerneloz, desta Unidade, comprovando que decorreu em 26 de junho de 2024, sem a purgação da mora, o prazo de quinze (15) dias, contados do recebimento da intimação. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** R\$ 6.000.000,00. (Protocolo nº 125920, de 24/07/2024).

TIETÉ, SP., 13 de agosto de 2024.


CLÁUDIO LUIZ SILVEIRA – Escrevente Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TIETÊ - SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica da "FICHA" a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

CERTIFICO AINDA, que o imóvel desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação real ou pessoal reipersecutória, até o dia útil imediatamente anterior à expedição desta, integralmente noticiado na cópia.

Tietê, 19/08/2024



Cláudio Luiz Silveira,
Substituto do Oficial, conferi, imprimi e assinei a presente certidão

1200223C3EE000105540TN24R

Oficial:	Registro Civil:	Estado:	Sefaz:
R\$ 42,22	R\$ 2,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21
Trib. Just.:	Min. Pub.:	Imp. Municipal:	Total:
R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,27	R\$ 70,85

O selo acima poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

12002-2



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GH7R5-BMLQ3-BVKV7-NK6XN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Claudio Luiz Silveira (CPF 099.225.868-51)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GH7R5-BMLQ3-BVKV7-NK6XN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>