



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE

MATRÍCULA

22.989

FICHA

1



Livro n.º 2 - Registro Geral

R-1
Ao Escrivão 747 263,47 GUIAS
Ao Estado 103,62 R-1 194
C.P.S.J. 5548 Estado n.º
TOTAL 747 421,57 C.P.S.J. n.º 196

GUIAS
R-2
Ao Escrivão 114,43 Estado n.º 335
C.P.S.J. 6186 C.P.S.J. n.º 333
TOTAL 747 420,11

R-2
Ao Escrivão 747 263,47 GUIAS
Ao Estado 103,62 R-1 194
C.P.S.J. 5548 Estado n.º
TOTAL 747 421,57 C.P.S.J. n.º 196

Data:- 12 de Julho de 2004.

Imovel:- Um imóvel rural/situado na Fazenda Palmeiras ou -- Três Pontes, neste município e comarca, com a área de 1,11-alqueires paulista, ou seja 2,68.62 Ha. de terras, dentro do seguinte roteiro:-O imóvel inicia-se no marco P1, junto-as divisas da Rodovia SP 321 Novo Horizonte a Itajobi, (Km. 452+583,53 metros), e a divisa da Gleba 1 matricula nº 703, seguirá por esta até encontrar com o P2, com AZ 338204'22" e mede 100,473 m. de distancia, e seguirá por esta até encontrar com o marco P3, com AZ 67247'03" e mede 248,086 m. de distancia, e seguirá por esta até encontrar com a divisa de Orlando Emilio Della Togna, matricula nº 6.976, e seguirá por esta até encontrar com o marco P4, com AZ 141234'42" e mede 107,976 m. de distancia, e seguirá por esta até encontrar com a divis da com a referida Rodovia SP 321, que liga Novo Horizonte a Itajobi, e seguirá por esta até encontrar novamente com o marco P1 com AZ 248226'42" e mede 278,746m. de distancia, onde teve o seu início.-INCRA 611077 456691 2 NIRF 3846208 7 -

Proprietários:- Moacir Magri, RG 2.847.538 SP CIC 131.048.- 888-68, e Iracema Domingues Magri, RG 9.644.060 SP CPF 070.580.628-62; ambos brasileiros, separados judicialmente, proprietários, residentes nesta cidade.- Reg. Ant. M- 22.084 de 20.02.2003.-

R-1- 22.989.-Prot. nº 17.177-.-12.07.2004.- Nos termos do -- Formal de Partilha datado de 17 de maio de 2002, devidamente assinado pelo M.Juiz de Direito da 1ª Vara desta comarca Dr. Rafael Tocantins Maltez, aditado em 28 de maio de 2004, expedido nos autos de Arrolamento nº 762/95 dos bens deixados -- por falecimento de MOACYR MAGRI, e tendo em vista o plano de partilha constante dos autos, o imóvel desta matricula, no -- valor de R\$ 4.207,32, foi PARTILHADO unicamente à Herdeira -- Filha, MARISTELA APARECIDA MAGRI MAGAGNINI, enfermeira, RG -- 16.819.136 CIC 117.737.368-84, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com Marcos Valério do Amaral Magagnini, engenheiro eletronico, RG 8.252.233 CIC 025.798.738-05, brasileiros, residentes e domiciliados em Catanduva, na rua Terra Roxa 275, Parque Iracema.-Os ITR de-98 a 2002 encontram-se arquivados em cartório por ocasião do registro 1 da matricula nº 22.087, foram apresentados o ITR de 2003 quitado, e o CCIR 2000/2001/2002 quitado.- Dou fé. - O Substa do Oficial: *Armando dos Santos Malva* VITR:-R\$8.531,89.---

R-2- 22.989.-Prot. nº 17.324.-29.07.2004.- Por Esc. Púb. de compra e venda datada de 22 de julho de 2004, do Tab. local, Lª 235 pag. 262/265 e pelo valor de R\$15.000,00, os proprietários venderam o imóvel desta matricula à 1) IVANEZIO ROQUE FILHO, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vi-

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP
Armando dos Santos Malva
Oficial Delegado
Francisco de Assis Amato
Substituto do Oficial
Luís Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escriventes Substitutos

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3-AA 091694



MATRÍCULA

22.989

FICHA

1

VERSO

vigência da lei 6515/77 com Gisela Maria Nogueira Roque, brasileira, ele agropecuarista, RG 7.564.619 SP CPF 063.004.888-61, ela comerciante, RG 15.624.215 SP CPF 159.271.098-02, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Cel. Junqueira nº 430; - 2) RUDNEY DE BIASI, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com Stela Tayar de Biasi, brasileiros, ele agropecuarista, RG 2.939.537 SP CPF 012.292.308-15, ela do lar, RG 2.986.092 SP CPF 590.315.908-78, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua 7 de Setembro nº 530; e 3) NELSON CAETANO DE LIMA, brasileiro, solteiro, maior, - agropecuarista, RG 9.252.091 SP CPF 787.094.908-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Santos Fonseca nº 390. - - Consta da escritura a apresentação do CCIR 2000/2001/2002 - quitado, e os ITR de 99 a 2003 quitados, que ficaram arquivados no tabelionato, na pasta 02/2004 fl. 09.- Dou fe. O Sub. do Oficial: *João de São Paulo*

R-3- 22.989.-Prot. nº 24.575.-14.08.2006.- Por Esc. Púb. de compra e venda datada de 11 de agosto de 2006, do Tab. local, Lº 251 pag. 005/009 e pelo valor de R\$80.000,00, os proprietários venderam o imóvel desta matrícula a LUIS EDUARDO ROCHA GOMES, brasileiro, pecuaristas, RG 26.893.980-9 SP CPF 951.704.306-63, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da lei 6515/77, com Lilian Maria de Biasi Gomes, brasileira, pedagoga, RG 10.545.500 3 SP CPF 062.302.958-81, - - esc. de pacto reg. sob nº 14.252 no CRI local, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Victor Garbarino nº 310 Vila Patti.- INCRA 611077456691 2 NIRF 0.320 041 8.- Consta da escritura a apresentação do CCIR 2003-2004-2005 quitado e a certidão negativa de débitos de imóvel rural sob nº CE47.D368.E314.F407 emitida em 24.05.06 válida até 24.11.06.- Condições as constantes do título.- O Substº do Oficial: *João de São Paulo* D. R\$ 813,81 GUIA 140806

R-4- Mº 22.989.-Prot. nº 29.418. 06.12.2007. Pela CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº 111993-3, emitida na cidade de Bebedouro-sp aos 06 de Novembro de 2.007, devidamente legalizada e que fica arquivada nesta Serventia, os proprietários DERAM EM HIPOTECA CEDULAR de PRIMEIRO GRAU e semconcorrência de terceiros, o imóvel havido pelo registro nº 3 desta matrícula a COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPER-CITRUS "CREDICITRUS" com sede em Bebedouro-CNPJ nº 54.037.916/0001-45 para garantia da dívida de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com taxa de juros e demais encargos financeiros constantes da mesma, com vencimento para 03 de Novembro de 2.008, que serão pagos na praça de sua emissão conforme consta da cédula, juntamente com o registro nº 16.709 do livro 3; figurando como emitente e fiel depositário LUIS EDUARDO ROCHA GOMES, retro qualificado e como outorga uxória LILIAN-MARIA DE BIASI GOMES, retro qualificada. Foram apresentados xerox autenticada do CCIR 2003/2004/2005 quitado e Certidão Negativa de Débito vide fl. 2...

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP
Armando dos Santos Malva
Oficial Delegado
Francisco de Assis Amato
Substituto do Oficial
Luís Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escritores Substitutos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP



MATRÍCULA
22.989

FICHA
2

Livro n.º 2 - Registro Geral

continuação da fl. 1vº...

Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 9865.857F.23AF.FD29, emitida às 16:25:58 horas do dia 12/11/2007, válida até 12/05/2008.- Demais condições constantes do contrato. O Preposto Escrevente: J. Pedruz D.R\$ 189,57.- Guia nº 061207.-

Av-5- 22.989.- Prot. nº 33.605.- 19.12.2008.- Por quitação total do credor, datada de 22 de Outubro de 2008, firmas reconhecidas, fica Cancelado e sem mais nenhum efeito o registro nº 04(quatro) desta matrícula. O Preposto Escrevente: J. Pedruz D.R\$ 42,77. GUIA: 191208.-

R-6- 22.989.- Prot. nº 61.409 --. 13.03.2014.- Por Esc. Púb. de compra e venda datada de 06 de março de 2014, do Tab. local, Lº 307 pag. 345/349 e pelo valor de R\$ 300.780,00, o Espólio de Luis Eduardo Rocha Gomes, CPF 951.704.306-63, representado pela inventariante sra. Lilian Maria de Biasi Gomes, já qualificada nesta matrícula, e autorizado por alvará judicial, vendeu o imóvel desta matrícula à 1) JOSE ALBANO MILANO-GARCIA, casado no regime da comunhão total de bens, na vigência da lei 6515/77 com Cacilda Magri Milano, esc. de pacto - reg. sob nº 7.872 no ORI local, brasileiros, ele agricultor, RG 7.773.203 SP CPF 975.202.258-87, ela enfermeira, RG - 8.776.105 SP CPF 018.635.048-18, residentes nesta cidade, na rua Dr. João Divaldo Cardoso nº 189, Vila Patti; 2) JAIR APARECIDO MAGRI, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com Marilena Aparecida Rosa Magri, brasileiros, ele agricultor, RG 4.931.440 3 SP CPF 736.-753.858-68, ela bancária aposentada, RG 7.218.372 SP CPF 786.755.968-04, residentes nesta cidade, na rua Fláclio Perez nº 437, Vila Patti; e 3) EDMAR MAGRI JUNIOR, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com Maisa Regina da Silva Magri, brasileiros, ele agricultor, RG 26.647.781 1 SP CPF 256.411.598-59, ela empresária, RG -- 34.161.728-3 SP CPF 317.208.418-37, residentes nesta cidade, na rua Trajano Machado nº 1681 Vila Patti.- Que a presente compra e em partes iguais, e em comum entre si.- INCRA 611.- 077.456.691.2 NIREF 7.164.772 4.- Construída escritura a apresentação do CCIR 2006 a 2009 quitada, e a CND de imóvel rural sob nº 6FD6.13FO. FCA5. 96EO emitida em 28.02.14 validada até 27.08.14.- A CND trabalhista ficou arquivada no tabelião nato.- O Substº do Oficial: Armando dos Santos Malva D. R\$ --- 1.671,44. GUIA 2014049 --- Foi feita consulta a central de indisponibilidade.-

R-7- 22.989.- Prot. nº 75491. 04.05.2017.- Por Esc. Púb. de compra e venda, datada de 04 de maio de 2017, do Tab. local, Lº 323 pag. 352/356, e pelo valor de R\$ 101.000,00, os proprietários EDMAR MAGRI JUNIOR e s/m. MAISA REGINA DA SILVA MAGRI, já qualificados, venderam suas partes ideais, integrais, correspondentes a UM TERÇO (1/3) do imóvel desta ma-

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP

Armando dos Santos Malva
Oficial Delegado
Francisco de Assis Araújo
Substituto do Oficial
Luis Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escriturantes Substitutos

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3-AA 091695

12068-3-090001-095000-0718

MATRÍCULA

22.989

FICHA

2

VERSO

matricula à JAIR APARECIDO MAGRI, agropecuarista, RG 4.931.-440 3 SP CPF 736.753.858/68/casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com Marilena Aparecida Rosa Magri, bancária aposentada, RG 7.218.372 SP CPF -- 786.755.968-04, brasileiros, residentes nesta cidade, na rua Dr. Plácido Perez nº 437 Vila Patti.- Compareceram como anuentes: José Albano Milano Garcia e s/m Cacilda Magri Milano. Que nesta transação os vendedores vendem suas partes ideais integrais, correspondentes a 1/3 em comum com o ora comprador que possui 1/3 e os anuentes possuem 1/3 restantes no todo desta matrícula.- Consta da escritura a apresentação do GCIR 2015/2016 quitado e a CND de imóvel ruralseb nº -- 01A7.6B32.6F78.B758 emitida em 03.05.2017 válida até 30.10.2017.- QUE em virtude da presente transação o imóvel todo fica pertencendo aos proprietários, na seguinte proporção: 2/3 para Jair Aparecido Magri; e 1/3 para José Albano Milano Garcia e s/m. tudo em comum entre si.- O Substº do Oficial: *Jair e s/m* VV:R\$ 166.666,66 D.R\$ 1.692,13 GUIA 2017083

R-8-22.989.- Prot.nº 76.054-- - 21.06.2017.- Por Instrumento Particular de constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, firmado nesta cidade, aos 19 de junho de 2017, com firmas reconhecidas, entre **EDMAR MAGRI JÚNIOR**, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF: 256.411.598-59 e portador do RG: 26.647.781-1 residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Maranhão, nº 954 - Bairro Vila Bauman, CEP: 14960-000 ("DEVEDOR"); **ANTÔNIO JOÃO DELSIN**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no CPF: 130.411.858-49 e portador do RG: 7.352.270-SSP/SP, residente e domiciliado nesta cidade, à Praça Padre Paulo Lepick, nº 131, centro, CEP: 14960-000 ("CREDOR"); **JAIR APARECIDO MAGRI**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 4.931.440-0-SSP/SP e do CPF: 736.753.858-68/casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **MARILENA APARECIDA ROSA MAGRI**, brasileira, bancária, portadora do RG: 7.218.372-SSP/SP e do CPF: 786.755.968-04/residentes e domiciliados à Rua Dr. Plácido Perez, 437, Vila Patti; e o Sr. **JOSÉ ALBANO MILANO GARCIA**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 7.773.203-SSP/SP e do CPF: 975.202.258-87, casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **CACILDA MAGRI MILANO**, brasileira, enfermeira, portadora do RG: 8.776.105-SSP/SP e do CPF: 018.635.048-18/residentes e domiciliados à Rua Dr. João Dorival Cardoso, nº 189, Vila Patti, (conjuntamente denominados "**PROPRIETÁRIOS FIDUCIANTES**").- **Considerando que:** (i) O Devedor, o Credor e os Proprietários Fiduciários firmaram, na data de 19 de junho de 2017, Instrumento Contratual de Mútuo no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("**OPERAÇÃO GARANTIDA**"); (ii) Os Proprietários Fiduciários declaram serem legítimos proprietários e possuidores do imóvel objeto desta matrícula, com a área de 2,6862 hectares de terras, devidamente identificado e descrito na certidão do Anexo I do Instrumento, cadastrado no INCRA sob nº 611.077.456.691-2 e cadastrado na Receita Federal sob NIRF nº 7.164.772-4, que se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, penhoras, impostos e taxa de qualquer natureza ("**IMÓVEL**"); e, (iii) Nos termos da Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários concordaram em outorgar 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da presente garantia em benefício do Credor para assegurar o cumprimento das obrigações do Contrato de Mútuo assumidas pelo Devedor.- **RESOLVEM** as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel ("**CONTRATO**"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições: **CAPÍTULO I. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: 1.** Em garantia ao integral e fiel cumprimento das obrigações, principais e acessórias, constituídas pelo Devedor em face do Credor na Operação Garantida ("**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**"), nos prazos e condições ali (*continua à Fl. 3*)

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP

Armando dos Santos Malva
Oficial de Registro de Imóveis
Francisco de Assis de Mattos
Substituto de Oficial
Luis Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escriventes Substitutos



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA

22.989

FICHA

3



Livro n.º 2 - Registro Geral

ali estabelecidos, os Proprietários Fiduciários alienam fiduciariamente ao Credor, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel desta matrícula, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, obrigando-se o Proprietários Fiduciários, por si e seus sucessores a qualquer título, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, a todo e qualquer tempo.- **1.1.** Em razão da alienação fiduciária em garantia acima, **os Proprietários Fiduciários cedem e transferem ao Credor, sem reserva alguma, 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade fiduciária e a posse indireta de 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei**, respondendo ainda pela evicção do direito nos termos da legislação civil aplicável. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, a partir desta data, o Credor passa a ser titular do domínio resolúvel, de 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.- **1.2.** Enquanto o Devedor estiver adimplente com as obrigações pactuadas na Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários poderão utilizar livremente o Imóvel, respondendo, o devedor, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.- **1.5.** Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade fiduciária do Credor sobre o Imóvel se resolverá, retornando ao pleno domínio e propriedade dos Proprietários Fiduciários.- **1.8.** Para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, os principais elementos da Operação Garantida são os seguintes: **(i)** o valor do principal da Obrigação Garantida é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); **(ii)** o prazo para cumprimento da Obrigação Garantida é até 20 de junho de 2018; e, **(iii)** a taxa de juros e os encargos Incidentes são: juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 0,7% de juros mensais; e, **(iv)** as condições de quitação da Obrigação Garantida estão no Contrato de Mútuo da Operação Garantida.- **CAPÍTULO II. DO PRAZO DE VIGÊNCIA: 2.1.** O Imóvel permanecerá alienado fiduciariamente ao Credor enquanto existirem quaisquer obrigações do Devedor para com o Credor, nos termos da Operação Garantida e do presente Contrato.- **CAPÍTULO III. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: 3.1.7.** Em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor, o Devedor e/ou Proprietários Fiduciários deverão, no prazo de 30(trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, promover leilão público para alienação do Imóvel, devendo ser ofertados pelo valor estabelecido na Cláusula 3.2 deste Contrato.- **3.1.7.1.** A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.- **3.2.** Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Imóvel é de R\$ 701.755,00 (setecentos e um mil setecentos e cinquenta e cinco reais) ("**Valor Mínimo**"), ficando desde já estabelecido entre as Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas. **3.4.** Caso o Imóvel não seja vendido no segundo leilão, a dívida será considerada extinta e os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade do Imóvel serão consolidados, de forma definitiva, em nome do Credor. **3.5.** Também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também serão consolidados os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade do Imóvel, de forma definitiva, em nome do Credor.- **CAPÍTULO IV. DA LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: 4.1.** Liquidadas todas as Obrigações Garantidas pelo Devedor junto ao Credor, decorrentes da Operação Garantida, resolve-se a propriedade resolúvel da Credor sobre o Imóvel, retornando os Proprietários Fiduciários à condição de pleno proprietário e possuidores dos 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel.- **CAPÍTULO VIII. DO FORO: 8.1.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução e interpretação do presente Contrato, as Partes elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa a vir a ser.- Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes do contrato.- Ficam arquivadas em Cartório, uma via do Contrato, Certidões Negativas de Débito Trabalhista e as Consultas à Central de Indisponibilidade.- O Substº do Oficial: *Francisco de Assis Soares*
D.R\$ 1.830,74. GUIA: 2017115

R-9- 22.989- Prot.nº **76.334-** - 14.07.2017.- Por Instrumento Particular de Constituição *(v. verso)*

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP
Armando dos Santos Malva
Oficial de Registro
Francisco de Assis Soares
Substituto do Oficial
Luís Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escriturante Substituto

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3 - AA 091696

12068-3-090001-095000-0718



MATRÍCULA

22.989

FICHA

3

VERSO

Livro n.º 2 - Registro Geral

de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, firmado nesta cidade, aos 26 de junho de 2017, com firmas reconhecidas, entre **EDMAR MAGRI JUNIOR**, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF: 256.411.598-59 e portador do RG: 26.647.781-1 residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Maranhão, nº 954 – Bairro Vila Bauman, CEP: 14960-000 ("**DEVEDOR**"); **DÁLYDE THAIS CAETANO DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, farmacêutica, inscrita no CPF: 330.296.438-24 e portador do RG: 35.293.585-6-SSP/SP, residente e domiciliada na cidade de Ribeirão Preto-SP, na Avenida João Batista Santana, nº 215, Bloco 12, Apartamento 202, Reserva Sul Condomínio Resort, CEP: 14022-320 ("**CRE-DORA**"); **JAIR APARECIDO MAGRI**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 4.931.440-0-SSP/SP e do CPF: 736.753.858-68, casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **MARILENA APARECIDA ROSA MAGRI**, brasileira, bancária, portadora do RG: 7.218.372-SSP/SP e do CPF: 786.755.968-04, residentes e domiciliados à Rua Dr. Plácido Perez, 437, Vila Patti, e o Sr. **JOSÉ ALBANO MILANO GARCIA**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 7.773.203-SSP/SP e do CPF: 975.202.258-87, casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **CACILDA MAGRI MILANO**, brasileira, enfermeira, portadora do RG: 8.776.105-SSP/SP e do CPF: 018.635.048-18, residentes e domiciliados à Rua Dr. João Dorival Cardoso, nº 189, Vila Patti, (conjuntamente denominados "**PROPRIETÁRIOS FIDUCIANTES**").- **Considerando que:** (i) O Devedor, a Credora e os Proprietários Fiduciários firmaram, na data de 26 de junho de 2017, Instrumento Contratual de Mútuo no valor total de R\$ 301.755,00 (trezentos e um mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) ("**OPERAÇÃO GARANTIDA**"); (ii) Os Proprietários Fiduciários declaram serem legítimos proprietários e possuidores do Imóvel objeto desta matrícula, com a área de 2,6862 hectares de terras, devidamente identificado e descrito na certidão do Anexo I do Instrumento, cadastrado no INCRA sob nº 611.077.456.691-2 e cadastrado na Receita Federal sob NIRF nº 7.164.772-4, que se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, penhoras, impostos e taxa de qualquer natureza ("**IMÓVEL**"), bem como suas benfeitorias (casa, curral, cercas, poço, gerador, barracão e menores benfeitorias); e, (iii) Nos termos da Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários concordaram em outorgar 43,0% (quarenta e três por cento) da presente garantia em benefício da Credora para assegurar o cumprimento das obrigações do Contrato de Mútuo assumidas pelo Devedor.- **RESOLVEM** as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel ("**CONTRATO**"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições: **CAPÍTULO I. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: 1.** Em garantia ao Integral e fiel cumprimento das obrigações, principais e acessórias, constituídas pelo Devedor em face da Credora na Operação Garantida ("**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**"), nos prazos e condições ali estabelecidos, os Proprietários Fiduciários alienam fiduciariamente à Credora, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, 43,0% (quarenta e três por cento) do Imóvel desta matrícula, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, obrigando-se o Proprietários Fiduciários, por si e seus sucessores a qualquer título, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, a todo e qualquer tempo.- **1.1.** Em razão da alienação fiduciária em garantia acima, **os Proprietários Fiduciários cedem e transferem à Credora, sem reserva alguma, 43,0% (quarenta e três por cento) da propriedade fiduciária e a posse indireta de 43,0% (quarenta e três por cento) do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei**, respondendo ainda pela evicção do direito nos termos da legislação civil aplicável. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, a partir desta data, a Credora passa a ser titular do domínio resolúvel, de 43,0% (quarenta e três por cento) do Imóvel, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.- **1.2.** Enquanto o Devedor estiver adimplente com as obrigações pactuadas na Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários poderão utilizar livremente o Imóvel, respondendo, o devedor, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.- **1.5.** Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os 43,0% (quarenta e três por cento) da propriedade fiduciária da Credora sobre o Imóvel se resolverá, retornando ao pleno domínio e propriedade dos Proprietários Fiduciários.- **1.8.** Para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, os principais elementos da Operação Garantida são os seguintes: (i) o valor do principal da Obrigação Garantida é de R\$ 301.755,00 (trezentos e um mil, setecentos (*continua à Fl. 4*))

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
 Novo Horizonte - SP
 Armando dos Santos
 Oficial de Registro
 Francisco de Assis
 Substituto
 Luis Francisco Rodrigues
 Armando Carlos Malva
 Escreventes



REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA

22.989

FICHA

4



Livro n.º 2 - Registro Geral

(trezentos e um mil, setecentos e cinquenta e cinco reais); (ii) o prazo para cumprimento da Obrigação Garantida é até 15 de janeiro de 2018; e, (iii) a taxa de juros e os encargos incidentes são: juros de 0% (zero por cento) ao mês e multa moratória de 0% de juros mensais; sendo assim esclarecido entre as partes a não cobrança de juros ou correção monetária; e, (iv) as condições de quitação da Obrigação Garantida estão no Contrato de Mútuo da Operação Garantida.- **CAPÍTULO II. DO PRAZO DE VIGÊNCIA: 2.1.** O Imóvel permanecerá alienado fiduciariamente à Credora enquanto existirem quaisquer obrigações do Devedor para com a Credora, nos termos da Operação Garantida e do presente Contrato.- **CAPÍTULO III. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: 3.1.7.** Em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, uma vez consolidada a propriedade em nome da Credora, o Devedor e/ou Proprietários Fiduciários deverão, no prazo de 30(trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Credora, promover leilão público para alienação do Imóvel, devendo ser ofertados pelo valor estabelecido na Cláusula 3.2 deste Contrato.- **3.1.7.1.** A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.- **3.2.** Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Imóvel é de R\$ 701.755,00 (setecentos e um mil setecentos e cinquenta e cinco reais) ("**Valor Mínimo**"), ficando desde já estabelecido entre as Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas. **3.4.** Caso o Imóvel não seja vendido no segundo leilão, a dívida será considerada extinta e os 43,0% (quarenta e três por cento) da propriedade do Imóvel serão consolidados, de forma definitiva, em nome da Credora. **3.5.** Também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também serão consolidados os 43,0% (quarenta e três por cento) da propriedade do Imóvel, de forma definitiva, em nome da Credora.- **CAPÍTULO IV. DA LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: 4.1.** Liquidadas todas as Obrigações Garantidas pelo Devedor junto à Credora, decorrentes da Operação Garantida, resolve-se a propriedade resolúvel da Credora sobre o Imóvel, retornando os Proprietários Fiduciários à condição de pleno proprietário e possuidores dos 43,0% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel.- **CAPÍTULO VIII. DO FORO: 8.1.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução e interpretação do presente Contrato, as Partes elegem o Foro da Cidade de Novo Horizonte, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa a vir a ser.-- Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes do contrato.- Ficam arquivadas em Cartório, uma via do Contrato, Certidões Negativas de Débito Trabalhista e as Consultas à Central de Indisponibilidade.- O Substº do Oficial *[assinatura]*

R-10-22.989.- Prot.nº 76.678--.- 15.08.2017.- Por Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, firmado nesta cidade, aos 19 de junho de 2017, com firmas reconhecidas, entre **EDMAR MAGRI JÚNIOR**, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF: 256.411.598-59 e portador do RG: 26.647.781-1 residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Maranhão, nº 954 - Bairro Vila Bauman, CEP: 14960-000 ("**DEVEDOR**"); **TIAGO RONCOLETA**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF/MF: 326.594.118-32 e portador do RG: 43.492.955-4-SSP/SP, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Júlio Cotrim, nº 780, centro, CEP: 14960-000 ("**CREADOR**"); **JAIR APARECIDO MAGRI**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 4.931.440-0-SSP/SP e do CPF: 736.753.858-68, casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **MARILENA APARECIDA ROSA MAGRI**, brasileira, bancária, portadora do RG: 7.218.372-SSP/SP e do CPF: 786.755.968-04, residentes e domiciliados à Rua Dr. Plácido Perez, 437, Vila Patti, e o Sr. **JOSÉ ALBANO MILANO GARCIA**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG: 7.773.203-SSP/SP e do CPF: 975.202.258-87, casado no regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. **CACILDA MAGRI MILANO**, brasileira, enfermeira, portadora do RG: 8.776.105-SSP/SP e do CPF: 018.635.048-18, residentes e domiciliados à Rua Dr. João Dorival Cardoso, nº 189, Vila Patti, (conjuntamente denominados "**PROPRIETÁRIOS FIDUCIANTES**").- **Considerando que:** (i) O Devedor, o Credor e os Proprietários Fiduciários firmaram, na data de 19 de junho de 2017, Instrumento Contratual de Mútuo no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("**OPERAÇÃO GARANTIDA**"); (ii) Os Proprietários Fiduciários declaram serem legítimos proprietários e possuidores do Imóvel objeto desta

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP

[assinatura]
Francisco de Assis Milanez
Substituto do Oficial
Luís Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escritores Substitutos

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3 - AA 091697

12068-3-090001-095000-0718

MATRÍCULA

22.989

FICHA

4

VERSO

Livro n.º 2 - Registro Geral

matrícula, com a área de 2,6862 hectares de terras, devidamente identificado e descrito na certidão do Anexo I do Instrumento, cadastrado no INCRA sob nº 611.077.456.691-2 e cadastrado na Receita Federal sob NIRF nº 7.164.772-4, que se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, penhoras, impostos e taxa de qualquer natureza ("IMÓVEL"); e, (iii) Nos termos da Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários concordaram em outorgar 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da presente garantia em benefício do Credor para assegurar o cumprimento das obrigações do Contrato de Mútuo assumidas pelo Devedor.- **RESOLVEM** as Partes, na forma e condições pactuadas, celebrar o presente Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel ("**CONTRATO**"), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições: **CAPÍTULO I. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: 1.** Em garantia ao integral e fiel cumprimento das obrigações, principais e acessórias, constituídas pelo Devedor em face do Credor na Operação Garantida ("**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**"), nos prazos e condições ali estabelecidos, os Proprietários Fiduciários alienam fiduciariamente ao Credor, neste ato, de forma irrevogável e irretornável, 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel desta matrícula, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, obrigando-se o Proprietários Fiduciários, por si e seus sucessores a qualquer título, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, a todo e qualquer tempo.- **1.1.** Em razão da alienação fiduciária em garantia acima, **os Proprietários Fiduciários cedem e transferem ao Credor, sem reserva alguma, 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade fiduciária e a posse indireta de 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei**, respondendo ainda pela evicção do direito nos termos da legislação civil aplicável. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, a partir desta data, o Credor passa a ser titular do domínio resolúvel, de 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.- **1.2.** Enquanto o Devedor estiver adimplente com as obrigações pactuadas na Operação Garantida, os Proprietários Fiduciários poderão utilizar livremente o Imóvel, respondendo, o devedor, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.- **1.5.** Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade fiduciária do Credor sobre o Imóvel se resolverá, retornando ao pleno domínio e propriedade dos Proprietários Fiduciários.- **1.8.** Para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, os principais elementos da Operação Garantida são os seguintes: (i) o valor do principal da Obrigação Garantida é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); (ii) o prazo para cumprimento da Obrigação Garantida é até 20 de junho de 2018; e, (iii) a taxa de juros e os encargos incidentes são: juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 0,7% de juros mensais; e, (iv) as condições de quitação da Obrigação Garantida estão no Contrato de Mútuo da Operação Garantida.- **CAPÍTULO II. DO PRAZO DE VIGÊNCIA: 2.1.** O Imóvel permanecerá alienado fiduciariamente ao Credor enquanto existirem quaisquer obrigações do Devedor para com o Credor, nos termos da Operação Garantida e do presente Contrato.- **CAPÍTULO III. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: 3.1.7.** Em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor, o Devedor e/ou Proprietários Fiduciários deverão, no prazo de 30(trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Credor, promover leilão público para alienação do Imóvel, devendo ser ofertados pelo valor estabelecido na Cláusula 3.2 deste Contrato.- **3.1.7.1.** A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.- **3.2.** Para efeitos de venda em leilão público, o valor do Imóvel é de R\$ 701.755,00 (setecentos e um mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) ("**Valor Mínimo**"), ficando desde já estabelecido entre as Partes que o referido valor será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas. **3.4.** Caso o Imóvel não seja vendido no segundo leilão, a dívida será considerada extinta e os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade do Imóvel serão consolidados, de forma definitiva, em nome do Credor. **3.5.** Também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também serão consolidados os 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade do Imóvel, de forma definitiva, em nome do Credor.- **CAPÍTULO IV. DA LIQUIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GA-** (continua à Fl. 5)

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Projeções de Lotas e Títulos
 Novo Horizonte - SP
 Armando Carlos Maia
 Francisco de Assis
 Luis Francisco Rodrigues
 Armando Carlos Maia
 Escreventes Substitutos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA

22.989

FICHA

5

Livro n.º 2 - Registro Geral

GARANTIDAS: 4.1. Liquidadas todas as Obrigações Garantidas pelo Devedor junto ao Credor, decorrentes da Operação Garantida, resolve-se a propriedade resolúvel do Credor sobre o Imóvel, retomando os Proprietários Fiduciários à condição de pleno proprietário e possuidores dos 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel.- 4.2. Nos termos do disposto nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor.- 4.3.1. À vista do referido "Termo de Quitação" da Operação Garantida, será averbado pelo Devedor ou pelos Proprietários Fiduciários, às suas expensas, o cancelamento do registro dos 28,5% (vinte e oito e meio por cento) da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa dos Proprietários Fiduciários a plena propriedade dos 28,5% (vinte e oito e meio por cento) do Imóvel.-

CAPÍTULO VIII. DO FORO: 8.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução e interpretação do presente Contrato, as Partes elegem o Foro da Cidade de Novo Horizonte, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa a vir a ser.- Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes do contrato.- Ficam arquivadas em Cartório, uma via do Contrato, Certidões Negativas de Débito Trabalhista e as Consultas à Central de Disponibilidade.- O Substº do Oficial *Jamir de Souza* D.R\$ 1.830,74. GUIA: 2017154

AV- 11-22.989.- Prot. nº 81.822. 27 .09.2018.- Por doc. part. datado de 11 de setembro de 2018, firmado por Dalyde Thais Caetano de Lima, firma reconhecida, portadora do CPF 330.296.438-24, já qualificada, CREDORA FIDUCIARIA, instruído com a notificação feita aos Fiduciários Edmar Magri Junior, Jair Aparecido Magri e s/m. Marilena Aparecida Rosa Magri; Jose Albano Milano Garcia e s/m. Cacilda Magri Milano, já qualificados, no registro nº 09 desta matrícula, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se a esta averbação da **CONSOLIDAÇÃO** de QUARENTA E TRES POR CENTO (43,00%) do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária sra. **DALYDE THAIS CAETA NO DE LIMA**, brasileira, solteira, farmacêutica, RG 35.293.585 6 SP CPF 330.296.438-24, residente na Avenida João Batista Santana nº 215, Bloco 12, aptº 202, Reserva Sul Condomínio Resort, em Ribeirão Preto SP CEP 14022 320, no valor de R\$ 301.755,00. Foi pago o ITBI-junto a P.M. local. que ficou arquivada em cartório. A CND trabalhista e a consulta a indisponibilidade ficaram arquivadas em cartório. O Substº do Oficial *Jamir de Souza* D.R\$ 622,67 GUIA 2018182

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 9 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 22989, na qual não há registro de qualquer <u>alienação</u> ou <u>ônus reais</u> ou <u>citações em ações reais e pessoais reipersecutórias</u> além do que nela contém até a data de 28/09/2018. N.º Pedido / N.º Prenotação: 1	Emolumentos 30,69
	Estado 8,72
PRAZO DE VALIDADE	IPESP 5,97
	Registro Civil 1,62
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	Trib. Justiça 2,11
	Ministério Público 1,47
	Imposto Municipal 1,53
	TOTAL 52,11
	Emol. Cont. Receita do Est. e Cart. Prev. Serventias da Justiça, recolhidos por guia.
	Conferência feita por: <i>Luis Francisco Rodrigues</i> LUIS FRANCISCO RODRIGUES ESCREVENTE

Novo Horizonte, 28 de setembro de 2018

Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Proxies de Letras e Títulos
Novo Horizonte - SP
Armando dos Santos Malva
Gustavo Duarte
Francisco de Assis Augusto
Sobrinho Neto, Tabelião
Luis Francisco Rodrigues
Armando Carlos Malva
Escreventes Substitutos

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3 - AA 091698

12068-3-09001-095000-0718



