



Valide aqui
este documento

CNM 061648.2.0019226-89

CNM 061648.2.0019226-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA

19.226

FICHA

01

EM: 09 de novembro de 2017

FAZENDA LOBO NEGRO, Área 354,7061 ha - SIDROLÂNDIA - MS.

Uma área de terras com 354,7061 ha (trezentos e cinquenta e quatro hectares e setenta ares e sessenta e um centiares), resultante do georreferenciamento da Fazenda Lobo Negro, localizada no Município de Sidrolândia-MS, com os seguintes limites e **CONFRONTAÇÕES**://

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude	Código	Azimute	Distância	Confrontações
GON-M-1695	-55°06'50.717"	-21°13'18.173"	486.81	GON-M-1696	125°33'	1.098,68 m	Fazenda Lobo Negro
GON-M-1696	-55°06'19.725"	-21°13'38.946"	460.27	GON-M-1697	81°20'	346,79 m	Fazenda Lobo Negro
GON-M-1697	-55°06'07.837"	-21°13'37.248"	456.19	GON-M-1699	198°50'	1.234,31 m	Fazenda Lobo Negro
GON-M-1699	-55°06'21.665"	-21°14'15.226"	484.49	GON-M-0176	198°51'	534,74 m	Fazenda Lobo Negro
GON-M-0176	-55°06'27.659"	-21°14'31.678"	510.24	B3X-M-2161	269°30'	804,13 m	Estância Nossa Senhora Aparecida - Área B
B3X-M-2161	-55°06'55.544"	-21°14'31.904"	516.57	GON-M-0177	269°23'	1.269,3 m	Estância Nossa Senhora Aparecida - Área B-1
GON-M-0177	-55°07'39.559"	-21°14'32.342"	559.39	GON-M-0178	327°55'	105,89 m	Fazenda Capão Grande - Área A
GON-M-0178	-55°07'41.509"	-21°14'29.425"	576.24	GON-M-1698	33°45'	1.359,04 m	Fazenda Santa Adélia
GON-M-1698	-55°07'15.324"	-21°13'52.688"	496.2	GON-M-1695	33°45'	1.276,95 m	Fazenda Santa Adélia

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. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação EF8D6D1F-1785-4BF9-8B4E-15168FD27822. ART nº 1320170088102-MS devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 9500332800383. Foram apresentados os seguintes documentos: **MEMORIAL DESCRITIVO** (resumo): Proprietário: Célio Fialho da Silva. CPF nº321.663.701-87. Matrícula do imóvel:2225.Cartório (CNS):(06.164-8)Sidrolândia - MS. Município/UF: Sidrolândia-MS Código INCRA/SNCR:**9500332800383**. Responsável Técnico: Daniel Romeiro Gonçalves. Formação: Engenheiro Agrônomo CREA: 16024/D/MS. Código de credenciamento: GON A.R.T.: 1320170088102 - MS. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Área (Sistema Geodésico Local):**354,7061** ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas Perímetro (m):**8.029,84m** Azimutes: Azimutes geodésicos; Requerimento do proprietário Sr. Célio Fialho da Silva, datado de 11 de Setembro de 2017, declara, sob pena de responsabilidade Civil e Criminal, consta que a nova descrição constantes dos memoriais, que na execução dos trabalhos de georreferenciamento não houve alteração das divisas do imóvel Fazenda Lobo Negro, situado no Município de Sidrolândia-MS, que foram respeitados os direitos dos confrontantes. Normas Técnicas para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovado pelo INCRA, conforme **CERTIFICAÇÃO**: ef8d6d1f-1785-4bf9-8b4e-15168fd227822. Declaração de reconhecimento de limites do Sr. Célio Fialho da Silva e s/m Lucia Ines Guerini proprietários da Fazenda Lobo Negro, matrículas n.2.255, e matrículas ns.11.253, 11.254, 11.255, 11.256, 11.257 e n.14.878; Maria Pretel Brentan, Wilson Brentan e s/m Maria dos Santos Brentan, Luciano Maeda Brentan, Gilson Maeda Brentan, José Carlos Brentan, Luiz Carlos Bretan e s/m Elizete Osiro Brentan, Luverci Brentan, Sueli Brentan, e Vanderlei Brentan proprietários da Fazenda Passa Tempo, matrícula n.2.236, não havendo qualquer litígio entre as partes, assinado em 09 de agosto de 2017 por Maria Pretel Brentan e Wilson Brentan; Célio Fialho da Silva e /m Lucia Ines Guerini proprietários da Fazenda Lobo Negro, matrículas n.11.253, 11.254, 11.255, 11.256, 11.257 e 14.878 CRI de Sidrolândia-MS; Maria Luiza Azuaga proprietária da Estância Nossa Senhora de Aparecida-ÁREA B, matrículas 7.746 CRI de Sidrolândia-MS; Manoel Rodrigues, Roberval Mauricio Cardoso Rodrigues e s/m Artemis da

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRTL8-8KKEG-2S4R9-MDWA7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
19.226FICHA
01
VERSO

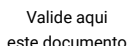
Silva Correa Rodrigues, Rozeni Aparecida Rodrigues proprietários do Imóvel Rural denominado Área B- 1 - Parte da Estância N.S.Aparecida matrícula n.7.745; Espólio de Astrogilda Barbosa Verardi, Inventariante Mário dos Santos Azuaga, Termo de Compromisso de Inventariante Sr. Mário dos Santos Azuaga expedido em 30/04/1991 nos Autos de Inventário n.82.2000-2 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Campo Grande(MS) referente parte da Fazenda Capão Grande Área A matrícula n. 10.794; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR emissão 2015/2016 código do imóvel 950.033.280.038-3.Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural-NIRF:2.680.914-1. **PROPRIETÁRIO: CÉLIO FIALHO DA SILVA**, casado com **LÚCIA INÊS GUERINI**, casados sob o regime da Separação Obrigatória de Bens, sendo o casamento realizado em data de 19/06/2015, brasileiros, ele empresário, portador da CI/RG nº 057.684-SEJUSP/MS e CPF nº321.663.701-87, conforme a Carteira Nacional de Habilitação-CNH nº02031454898-DETRAN-MS. ela portadora da CI/RG nº773.704 SEJUSP/MS, inscrita no CPF nº 608.066.051-20, conforme a Carteira Nacional de Habilitação-CNH n. 00287888590, com endereço na Avenida Dorvalino dos Santos, 788, Centro, em Sidrolândia - MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Desmembrado da matrícula nº 2225, ficha 01/05, Livro 02, em 29.05.85, deste Cartório, Protocolo 77.715. Fls. 158. Lv- 1-X. Em 18/10/2017. Dou fé. Sidrolândia(MS), 09 de novembro de 2017. O Oficial. Emolumentos: R\$23,00. Funadep 6%: R\$1,38. Funde-pge 4%: R\$0,92. Funjecc 10%: R\$2,30. ISSQN 5%: R\$1,15. FeadMP/MS 10%: R\$2,30.//

AV-1 Protocolo nº 77.715 fls. 158 lv. 1-X em 18/10/2017.(Ref. AV-28. Mat.2.225)
Certifico que se procede esta averbação para constar que existe uma averbação referente à existência da Reserva Legal de 20%(vinte por cento) do imóvel, onde não é permitido o corte raso ou destinado à reposição florestal na conformidade das Lei nº4.771 de 15/09/1.965 e Lei nº 7.802 de 18/07/1.989 de cujo teor e sanções têm pleno conhecimento. Dou fé. Sidrolândia(MS), 09 de novembro de 2017. O Oficial. Emolumentos: R\$44,00. Funadep 6%: R\$2,64. Funde-pge 4%: R\$1,76. Funjecc 10%: R\$4,40. ISSQN 5%: R\$2,20. FeadMP/MS 10%: R\$4,40. Selo digital AOY15209-286//

AV-2 Protocolo nº 77.715 fls. 158 lv. 1-X em 18/10/2017.(Ref. Mat.2.225. R-30)
Certifico que procedo a presente averbação para constar transporte de ônus constante na matrícula anterior sob R-30 com o seguinte teor: "**TÍTULO** -Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 112 do livro 19, em data de vinte e sete de setembro do ano dois mil e dois (27-09-2002), pelo Serviço Notarial desta cidade. **CEDENTE E CREDORAE HIPOTECÁRIA- JURACY FLORES FERREIRA**, separada judicialmente, lides do lar, portadora da CI/ RG n.1.261.548-SSPMS e CPF n. 790.980,811/88, na rua Santa Catarina, n.435, Sidrolândia-MS. **CESSIONÁRIO E DEVEDOR HIPOTECÁRIO- CELIO FIALHO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CI RG n. 057.684-SSPMS e CPF n.321.663.701.87, residente na Av. Dorvalino dos Santos, n.788, Sidrolândia(MS). **INTERVENIENTE GARANTIDORA DA DÍVIDA -LÚCIA INÊS GUERINI**, brasileira, viúva, comerciante, portadora da CI RG n.773.704-SSPMS e CPF n.608.066.051/20, residente na Av. Dorvalino dos Santos, 788, Sidrolândia/MS. **OBJETO DO CONTRATO** - A Cedente é detentora e legítima possuidora dos direitos relativos a posse, uso e gozo de uma área de terras contendo 145,00(cento e quarenta e cinco) hectares, na região do Piqui, denominada Fazenda Passa Tempo (parte) no município de Sidrolândia(MS), sendo certo que inserida numa maior de 820 hectares e 8.751 m2 (oitocentos e vinte hectares e oito mil setecentos e cinquenta e um metros quadrados), em uma só gleba, integrada pelas transcrições de ns.2.580 e 13.634 da primeira Circunscrição Imobiliária de Campo Grande(MS), sendo 212 hectares da primeira gleba, e 608 hectares e 8751m2, da segunda Gleba, matrículas 5844 e 5845 fls.01, lv02 de 28 de agosto de 1995, A Cedente possui a posse de 145(cento e quarenta e cinco) hectares, adquiridos do Sr. Jamil Francisco Poyer e que finalmente ficou em poder da Cedente em face da Separação Judicial com seu ex-marido Rui de Abreu de Freitas, A cedente cede neste ato os direitos possessórios de 145(cento e quarenta e cinco)hectares, jus e benfeitorias ao Cessionário, O Cessionário recebe neste atos os direitos possessórios de 145(cento e quarenta cinco)hectres, mediante as seguintes condições: O Cessionário devedor pagará 90(noventa) sacas de soja seca, limpa, livre e comercializáveis, por hectare, sem qualquer outra despesas para a cedente, totalizando a cessão em 13.050 (treze mil e cinquenta) sacas de soja de 60 quilos cada uma, sendo que *esta* soja será depositada em armazéns localizados na zona urbana de Sidrolândia, com despesas de armazenagem por conta do cessionário, sendo certo que o depósito será efetuado em nome da cedente, ou quem ela vier a incidir ao cessionário devedor, sendo estabelecido o seguinte cronograma para pagamento da obrigação pactuada: 4.350(quatro mil trezentos e cinquenta) sacas de soja no dia 10 de maio de 2.003; 4.350(quatro mil e trezentos e cinquenta) sacas de soja no dia 10 de maio de 2004; 4.350(quatro mil trezentos e cinquenta)sacos de soja no dia 10 de maio de 2005. **DA GARANTIA HIPOTECÁRIA** - O CESSONÁRIO DEVEDOR para garantia da dívida contraída no presente contrato, cujo pagamento foi pactuado conforme cláusula Quinta e seus parágrafos, oferece em garantia hipotecária de primeiro grau, sem concorrência de Terceiros, sua propriedade, denominada Fazenda Lobo Negro, constante de uma área de 50%(cinquenta por cento) de 354hectares e 7.056m2, objeto da matrícula n. 2.225 R.29 de 11/07/2002. FORO: Sidrolândia(MS). Ficam fazendo parte deste registro, as demais cláusulas constantes da referida escritura, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. Dou fé. Sia-MS, 24/10/2002.OOficial". Dou fé. Sidrolândia(MS), 09 de novembro de 2017. O Oficial. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 10%: R\$4,40; ISSQN 5%: R\$2,20. Funadep 6%: R\$2,64. Fundpge 4% R\$1,76. FeadMP/MS 10%: R\$4,40. Selo digital AOY15210-257//

AV-3 Protocolo nº 77.715 fls. 158 lv. 1-X em 18/10/2017.(Ref. Mat.2.225. AV.31)
Certifico que procedo a presente averbação para constar transporte de ônus constante na matrícula anterior com o seguinte teor: "Certifico nos termos da ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO,lavrada às folhas 118 do livro 19, em data de quinze de outubro do ano dois mil e dois(15-10-2002), em que são partes: JURACY FLORES FERREIRA, brasileira, separada

Continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA
19.226

FICHA
02

EM: **09 de novembro de 2017**

judicialmente, lides do lar, portadora da CI RG n. 1.261.548-SSPMS e CPF n.790.980.611/88, residente na rua Santa Catarina, n. 435, Sidrolândia-MS.; CÉLIO FIALHO DA SILVA, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CI RG n. 057.684-SSPMS e CPF n. 321.663.701.87, residente na Av. Dorvalino dosSantos, 788, Sidrolândia(MS), anuente - LÚCIA INÊS GUERINI, brasileira, viúva, comerciante, portadora da CI RG n. 773.704-SSPMS e CPF n. 608.066.051/20, residente na Av. Dorvalino dosSantos, 788, Sidrolândia/MS., pela qual retificam a Escritura Publica de Cessão de Direitos Possessórios com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 112 do livro 19, em data de vinte e sete de setembro do ano dois mil e dois (27-09-2002), pelo Serviço Notarial e Registral desta cidade, que por um lapso constou erradamente os limites e confrontações da área ora dada em garantia, sendo o correto: 50%(cinquenta por cento) de uma área de terras pastais e lavradas com 354hectares e 7.056 metros quadrados, situada em parte da Fazenda Passa Tempo, hoje Fazenda Lobo Negro, situada neste município, dentro dos limites e confrontação, constantes desta matrícula.. Nada mais. Dou fé. Sdia(MS), 24/10/2002.OOficial". Dou fé. Sidrolândia(MS), 09 de novembro de 2017.

O Oficial. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 10%: R\$4,40; ISSQN 5%: R\$2,20. Fundgep 6%: R\$2,64. Fundoge 4%: R\$1,76. FeadMP/MS 10%: R\$4,40. Selo digital AOY15211-601//////////

AV-4

Protocolo nº 78.178 fls. 195 lv. 1-X em 08/12/2017.

Certifico que procedo a presente averbação para constar os cancelamentos das averbações AV.02 e AV.03, desta matrícula, em cumprimento a determinação de BAIXA das Averbações referidas, constante no Ofício nº2016/001407 datado de 07/12/17, assinado por determinação judicial- Ordem de Serviços 001/2013 pela Analista Judiciário-Angela Alvarina Pigosso Ribeiro, expedido autos nº0801725-84.2016.8.12.0045 de Ação de Usucapião: Autor: Célio Rialho da Silva Réu: Espólio de Rui Abreu Freitas . Dou fé. Sidrolândia(MS), 29 de dezembro de 2017. O Oficial. Emolumentos: R\$44,00; Funjccc 10%: R\$4,40; ISSQN 5%: R\$2,20. Funadep 6%: R\$2,64. Fundage 4% R\$1,76. FeadMP/MS 10%: R\$4,40. Selo digital AP135174-189/|||||||

R-5

Protocolo nº 85.130 fls. 28 lv. 1-AC em 25/05/2020.

TÍTULO: Escritura Pública de Abertura de Crédito com Constituição de Garantia Hipotecaria, lavrada às fls. 143/146V, Livro 151, em 22 de Maio de 2020, pelo 1º Ofício de Notas e Registro Civil de Sidrolândia/MS. **COMO OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES:** **CÉLIO FIALHO DA SILVA**, brasileiro, produtor rural, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02031454898, expedida pelo Detran/MS em 19/06/2017, onde consta a Carteira de Identidade nº 57684, expedida pela SEJUSP/MS, e o CPF/MF nº 321.663.701-87, filho de Jose Bernardo da Silva e de Ruth Fialho da Silva, com endereço eletrônico de e-mail: celiofialhosilva@gmail.com, e sua esposa **LÚCIA INÊS GUERINI**, brasileira, comerciante, portadora de Carteira Nacional de Habilitação nº 00287888590, expedida pelo Detran/MS, em 17/05/2018, onde consta a Carteira de Identidade nº 773704, expedida pela SEJUSP/MS, e o CPF/MF sob nº 608.066.051-20, filha de Santo João Sbardelotto e de Catarina Sbardelotto, com endereço eletrônico de e-mail: kipaconveniencias@hotmail.com, casados no Regime da Separação Obrigatória de Bens após vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº 4.144, folhas 289 do Livro B-022, expedida em 19/06/2015, ambos residentes e domiciliados na Avenida Dorvalino dos Santos, nº 788, Centro, nesta cidade de Sidrolândia/MS. **OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA:** **A COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL - SICREDI PANTANAL MS**, entidade cooperativa, inscrita sob o CNPJ nº 26.408.187/0001-50, sediada na Avenida Mario Correa, nº 1.250, San Raphael, na cidade de Maracaju/MS, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul - JUCEMS sob o Número de Identificação de Registro de Empresas - NIRE 5440000165-3, conforme Certidão Simplificada expedida em 14/05/2020. **DA CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA** - Que, pela presente escritura e na melhor forma de direito os OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES dão em HIPOTECA, em favor da OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA, o imóvel a seguir descrito e caracterizado, em 1º **(PRIMEIRO GRAU) DE HIPOTECA**, constituído do imóvel com uma área de terras com 354,7061 ha (trezentos e cinquenta e quatro hectares, setenta ares e um centiares), resultante do Georreferenciamento da Fazenda Lobo Negro, localizada neste Município de Sidrolândia/MS, objeto desta matrícula. **DO OBJETO, VALOR E PRAZO DA HIPOTECA** - Que a HIPOTECA sobre o referido imóvel objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias nele existentes, mesmo que não mencionadas, atuais e futuras, destina-se a garantir o pagamento integral de todas as obrigações principais e acessórias que vierem a ser assumidas pelos outorgantes devedores hipotecantes e também todas as obrigações principais e acessórias assumidas, decorrentes de todo e qualquer contrato de empréstimo e financiamento, das carteiras de crédito rural, comercial e repasse, de qualquer espécie, tais como, por exemplo, EGF - Empréstimo do Governo Federal, Custeios Pecuniários, Cédulas de Crédito de qualquer tipo, como Cédulas de Crédito Bancário, Comercial, Industrial, Rural, à Exportação, Cédulas de Produto Rural, além de qualquer outra espécie de contrato de crédito legalmente constituído na forma da regulamentação do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, ou empréstimos formalizados por qualquer meio ou documento, físico ou eletrônico, sejam contratos, Cédulas de Crédito ou Descontos, atuais ou futuros, formalizados entre os **OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES e a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA**, e também obrigações decorrentes de contratos de Contra Garantia de Fiança que venham a ser firmados por força de fianças prestadas pela **OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA** a favor dos OUTORGANTES

CONTINUA NO VERSO

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
19.226FICHA
02
VERSODocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

DEVEDORES HIPOTECANTES, contratos de câmbio, contratos de Derivativos como Termo de Moedas, e também obrigações dos OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES junto a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA que estes tenham adquiridos por sub-rogação, cessão ou endosso de títulos de qualquer espécie, enfim, toda e qualquer obrigação dos OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES junto a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA, mesmo que não tenham sido aqui expressamente listadas, ("Dívidas Garantidas"), até o limite principal de **R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, acrescido de todos os encargos e acessórios das obrigações contratadas, sendo válida a presente **HIPOTECA pelo prazo de 10 (dez) anos** e enquanto perdurarem quaisquer obrigações principais ou acessórias dos OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES junto a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA, que tenham sido assumidas até esta referida data. Assim, vencido este prazo, permanecerá válida a presente HIPOTECA até que todas as obrigações das Dívidas Garantidas estejam integralmente liquidadas e que a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA autorize expressamente, por escrito, o cancelamento da HIPOTECA junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A constituição desta HIPOTECA não obriga a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA a conceder créditos ou formalizar qualquer operação no futuro. Desta forma, os OUTORGANTES DEVEDORES HIPOTECANTES, declaram estarem cientes de que a concessão de qualquer operação de crédito, câmbio ou financeira de qualquer espécie dependerá de prévia análise e aprovação de crédito, a cada operação. **DA AVALIAÇÃO** - Para os efeitos do disposto no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica o imóvel avaliado em **R\$ 9.249.000,00 (nove milhões, duzentos e quarenta e nove mil reais)**, reservando-se a OUTORGADA CREDORA HIPOTECÁRIA a faculdade de, a seu exclusivo juízo e a qualquer tempo, realizar nova avaliação, a qual prevalecerá para fins deste contrato, desde que firmada por engenheiro responsável devidamente habilitado. **FORO** - Fica eleito o Foro da Cidade da parte demandada como competente para dirimir qualquer dúvida oriunda deste Contrato, restando renunciado qualquer outro por mais conveniente que seja. Fica fazendo parte deste registro as demais cláusulas constante na escritura. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidões Positivas Estaduais Cíveis nº 4802182 e 4802183, emitidas pelo TJMS; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 12/05/2020, Código de Controle: D721.EEFB.59E3.CE44 e 4D5B.297F.0E97.493E; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT nº 10683371/2020 e nº 10683426/2020; Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos nº 2020.0002365874 e nº 2020.0002365891; Certidões Negativas de Distribuição de Ações Trabalhistas (1ª e 2ª instâncias) nº 636895 e nº 636895; Certidões Negativas de Débitos expedida pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA nº 12467914 e nº 12467918; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - ITR nº 7CE6.4FC3.E87E.A5C4; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 29228040203, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em 11/05/2020. Certidão Negativa de Débitos Municipais, número/controle da certidão: 968AAA6E999BAF5C. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de bens, em data de 03/06/2020, com resultado Negativo, em nome: Célio Fialho da Silva, Código HASH: 359e. f88c. 4b3c. 876b. a074. c1a9. 189f. aa44. 4dd4. 9f3f; Lúcia Inês Guerini, HASH: 18b7. cfde. de40. 774d. 89d9. 727b. 119e. 7103. 00fc. ba6e; Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul - SICREDI PANTANAL MS, HASH: 1b4b. 121a. c99b. f600. 1005. 4b33. d025. 5fd5. c67a. 3cf9; Elton Antonjalli Larrosa, HASH: 54c8. 5fb7. 9ecc. 9b4e. c694. 6f04. e464. 5382. 3252. 399d; Renata Tonezer Secco, HASH: 2834. 128b. c4c5. 9a72. 8765. 26b0. 664d. 024b. 6a31. 7bfd. Dou fé. Sidrolândia(MS), 03 de Junho de 2020. O Oficial. Emolumentos: R\$2.892,00; Funjecc 10%: R\$289,20; ISSQN 5%: R\$144,60. Selo digital AAC41898-805-CVD.//

AV-6

Protocolo nº 92.509 em 09/06/2022.

Certifico que procedo esta averbação para constar o cancelamento do **R-5** desta matrícula, referente à Escritura Pública de Abertura de Crédito com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada as fls. 143/146V, Livro 151 em 22/05/2020, conforme autorização emitida pela **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul - Sicredi Pantanal MS**, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 26.408.187/0001-50, representado por: Elton Antonjalli Larrosa e Renata Tonezer Secco. Nada Mais. Dou fé. Sidrolândia(MS), 10 de junho de 2022. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 10%: R\$4,40; ISSQN 5%: R\$0,00. Funadep 6%: R\$2,64. Fundpge 4% R\$1,76. FeadMP/MS 10%: R\$4,40. Selo R\$1,50. Selo digital AGR95238-900-NOR. Diego Gonçalves da Silva - Substituto do Oficial Designado.

R-7

Protocolo nº 92.394 em 30/05/2022.

TÍTULO - Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, emitido em Sidrolândia/MS aos 09/06/2022. **DEVEDOR/FIDUCIANTE** - Célio Fialho da Silva, inscrito no CPF/MF nº 321.663.701-87. **CÔNJUGE DO DEVEDOR** - Lúcia Inês Guerini, inscrita no CPF/MF nº 608.066.051-20. **CREDOR** - Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul - Sicredi Pantanal MS, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 26.408.187/0001-50. **VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO** - R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). **VENCIMENTO DO LIMITE** - 08/06/2027. **TAXA DAS OPERAÇÕES DERIVADAS** - a) Taxa Mínima: 0,40% a.m. b) Taxa Máxima: 5,00% a.m. **GARANTIA** - Em alienação fiduciária o imóvel rural denominado Fazenda Lobo Negro, com área de 354,7061 ha, objeto desta matrícula, em Sidrolândia/MS. N.E. em 01/06/2022. Dou fé. Sidrolândia(MS), 10 de junho de 2022. Emolumentos: R\$2.747,40; Funjecc 10%: R\$144,60; ISSQN 5%: R\$0,00. Funadep 6%: R\$0,00. Fundpge 4% R\$0,00. FeadMP/MS 10%: R\$0,00. Selo R\$10,00. Selo digital AAF24224-233-CVD. Diego Gonçalves da Silva - Substituto do Oficial Designado.

AV-8/19.226

Protocolo nº 94.461 em 19/12/2022.

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

CNM 061648.2.0019226-89

CNM 061648.2.0019226-89

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA

FICHA

19.226

03

EM: 26 de dezembro de 2022

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE MILHO, SAFRA 2022/2023, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 30.969 do qual é possível extrair mais informações. Sidrolândia(MS), 26 de dezembro de 2022. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

AV.09 / 19.226 Protocolo nº 96764 em 28/07/2023.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE MILHO, SAFRA 2022/2023, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 31.358 do qual é possível extrair mais informações. Sidrolândia(MS), 17 de agosto de 2023. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 10%: R\$ 04,40; Funjecc 5%: R\$ 02,20; Funadep 6%: R\$ 02,64; Fundpge 4%: R\$ 01,76; FeadMP/MS 10%: R\$ 04,40; Selo: R\$ 1,50. Selo digital AIT72702-116-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.10 / 19.226 Protocolo nº 99655 em 18/04/2024.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE SOJA, SAFRA 2024/2025, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 31.919 do qual é possível extrair mais informações. Sidrolândia(MS), 19 de abril de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc 10%: R\$ 05,94; Funjecc 5%: R\$ 02,97; Funadep 6%: R\$ 03,56; Fundpge 4%: R\$ 02,38; FeadMP/MS 10%: R\$ 05,94; Selo: R\$ 2,00. Selo digital AJY43247-000-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.11 / 19.226 Protocolo nº 100452 em 27/06/2024.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE SOJA, SAFRA 2023/2024, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 32.077 do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 18 de julho de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc: R\$ 05,94; Funjecc 5%: R\$ 02,97; Funadep: R\$ 03,56; Fundpge: R\$ 02,38; FeadMP/MS: R\$ 05,94; Selo: R\$ 2,00. Selo digital AKF96435-102-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.12 / 19.226 Protocolo nº 101433 em 24/09/2024.

Certifico que procedo esta averbação para constar o cancelamento do R-7 desta matrícula, conforme autorização contida no item IV - Outras Informações- subitem 3, do Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, emitido pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL - SICREDI PANTANAL MS, inscrita no CNPJ/MF nº 26.408.187/0001-50, datado de 10/09/2024. Nada Mais. Dou fé. Sidrolândia(MS), 03 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc: R\$ 05,94; Funadep: R\$ 03,56; Fundpge: R\$ 02,38; FeadMP/MS: R\$ 05,94; Selo: R\$ 2,00. Selo digital AKL77856-162-NOR. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

R.13 / 19.226 Protocolo nº 101433 em 24/09/2024.

TÍTULO - Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras emitido em Sidrolândia/MS aos 10/09/2024. **DEVEDOR FIDUCIANTE** - CÉLIO FIALHO DA SILVA, inscrito no CPF/MF nº 321.663.701-87. **CÔNJUGE DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - LÚCIA INÊS GUERINI, inscrita no CPF/MF nº 608.066.051-20. **CREDOR** - COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PANTANAL DO MATO GROSSO DO SUL - SICREDI PANTANAL MS, inscrita no CNPJ/MF nº 26.408.187/0001-50. **VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO** - R\$ 25.000.000,00. **TAXA DAS OPERAÇÕES DERIVADAS** - Taxa mínima: 0,20% a.m; Taxa máxima: 10% a.m. **VENCIMENTO DO LIMITE** - 15/09/2029. **GARANTIA** - Em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, em Sidrolândia/MS. Dou fé. Sidrolândia(MS), 03 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$3.750,00; Funjecc: R\$ 187,50; Funadep: R\$ 00,00; Fundpge: R\$ 00,00; FeadMP/MS: R\$ 00,00; Selo: R\$ 25,00. Selo digital AAB00315-291-RVD. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

AV.14 / 19.226 Protocolo nº 101697 em 14/10/2024.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE MILHO, SAFRA 2024/2025, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 32.326 do qual é possível extrair mais

continua no verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

FICHA-VERSO

19.226

03

informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 21 de outubro de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc: R\$ 05,94; Funadep: R\$ 03,56; Fundpge: R\$ 02,38; FeadMP/MS: R\$ 05,94; Selo: R\$ 2,00. Selo digital AKN10267-993-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.15 / 19.226 Protocolo nº 102276 em 27/11/2024.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE SOJA, SAFRA 2024/2025, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 32.414 do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 29 de novembro de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc: R\$ 05,94; Funadep: R\$03,56; Fundpge: R\$02,38; FeadMP/MS: R\$05,94; Selo: R\$2,00. Selo digital AKQ26684-692-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.16 / 19.226 Protocolo nº 102308 em 29/11/2024.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE MILHO, SAFRA 2024/2025, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 32.419 do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 03 de dezembro de 2024. Emolumentos: R\$59,40; Funjecc: R\$ 05,94; Funadep: R\$03,56; Fundpge: R\$02,38; FeadMP/MS: R\$05,94; Selo: R\$2,00. Selo digital AKQ26883-620-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.17 / 19.226 Protocolo nº 104400 em 27/06/2025.

Certifico que procedo esta averbação para constar a existência do Aditivo datado de 16/06/2025 ao Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, com a finalidade de alterar: Clausula Primeira: Da alteração das partes - Resolvem as partes incluir mais um devedor à obrigação principal, passando este a responder integralmente pelas obrigações contratadas, na figura de Devedor Solidário, sendo ele o Sr. LUIGGI SBARDELOTTO FIALHO, inscrito no CPF/MF nº 040.947.381-26. Cláusula Segunda: Da Ratificação - As demais cláusulas e condições do Contrato, não alteradas expressamente por meio deste Aditivo, em especial as garantias constituídas, ficam integralmente mantidas, continuando válidas e eficazes entre as partes e terceiros. Dou fé. Sidrolândia(MS), 02 de julho de 2025. Emolumentos: R\$60,83; Funjecc: R\$ 06,08; Funadep: R\$03,65; Fundpge: R\$02,43; FeadMP/MS: R\$06,08; Selo: R\$2,09. Selo digital ALG66071-620-NOR. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado. *Christian Marcelo da C. Tavares*

AV.18 / 19.226 Protocolo nº 105361 em 18/09/2025.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE SOJA, SAFRA 2025/2026, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 32.958 do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 24 de setembro de 2025. Emolumentos: R\$60,83; Funjecc: R\$ 06,08; Funadep: R\$03,65; Fundpge: R\$02,43; FeadMP/MS: R\$06,08; Selo: R\$2,09. Selo digital ALM62270-197-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.19 / 19.226 Protocolo nº 107361 em 18/03/2026.

Certifico que procedo a presente averbação para constar o **cancelamento** da averbação de **Existência de Penhor, averbado sob o AV-18** desta matrícula, conforme autorização datada de 17/03/2026, emitido pela PANTANAL AGRICOLA S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 04.480.269/0018-11, representada por Jonis Santo Assmann e Flavio Mathaus Silva Sales, cujo documento fica arquivado nesta serventia. Dou fé. Sidrolândia(MS), 31 de março de 2026. Emolumentos: R\$62,24; Funjecc: R\$ 06,23; Funadep: R\$03,74; Fundpge: R\$02,49; FeadMP/MS: R\$06,23; Selo: R\$2,18. Selo digital ALU70747-178-NOR. Mariane de Oliveira Arakaki - 2ª Substituta - Oficial Registradora. *Mariane de O. Arakaki*

AV.20 / 19.226 Protocolo nº 107766 em 29/04/2026.

Procede-se esta averbação nos termos do art. 167, II, 34, LRP, para constar a existência de PENHOR DE SOJA, SAFRAS 2026/2027; 2027/2028; 2028/2029; 2029/2030 E 2030/2031, relacionado ao imóvel objeto desta matrícula, registrado no Livro 3 sob nº 33.347 do qual é possível extrair mais informações. Dou fé. Sidrolândia(MS), 14 de maio de 2026. Emolumentos: R\$62,24; Funjecc: R\$ 06,23; Funadep: R\$03,74; Fundpge: R\$02,49; FeadMP/MS: R\$06,23; Selo: R\$2,18. Selo digital AMD20979-381-NOR. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado. *Christian Marcelo da C. Tavares*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRTL8-8KKEG-2S4R9-MDWA7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIDROLÂNDIA - MS

MATRÍCULA

FICHA

19.226

04

EM: 10 de Setembro de 2026

AV.21 / 19.226 Protocolo nº 108046 em 21/05/2026.

Procedo esta averbação para constar a incorporação por sucessão da antiga entidade credora, Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento Pantanal do Mato Grosso do Sul - Sicredi Pantanal - MS, inscrita no CNPJ nº 26.408.187/0001-50, resultando na transferência integral dos direitos e obrigações da cooperativa incorporada para a atual entidade, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DOS ESTADOS DE MATO GROSSO DO SUL, TOCANTINS E OESTE DA BAHIA - SICREDI UNIÃO MS/TO E OESTE DA BA**, entidade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 24.654.881/0001-22, estabelecida na Avenida Afonso Pena, nº 2.790, Centro, na cidade de Campo Grande/MS, inclusive os direitos creditórios decorrentes de garantias reais constantes nesta matrícula. Sidrolândia(MS), 10 de setembro de 2026. Emolumentos: R\$62,24; Funjccc: R\$ 06,23; Funadep: R\$03,74; Fundpge: R\$02,49; FeadMP/MS: R\$06,23; Selo: R\$2,18. Selo digital AML85480-163-NOR. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

AV.22 / 19.226 Protocolo nº 108046 em 21/05/2026.

Procedo esta averbação, mediante requerimento emitido pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DOS ESTADOS DE MATO GROSSO DO SUL, TOCANTINS E OESTE DA BAHIA - SICREDI UNIÃO MS/TO E OESTE DA BA**, devidamente assinado por seu procurador, para constar a consolidação da propriedade fiduciária presente sobre R-13 desta matrícula, conforme certidão de decurso de prazo emitida na data de 28/07/2026, referente ao processo de notificação nº108046, ambos desta serventia. Sendo assim, torna-se consolidada a propriedade fiduciária referente Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras emitido em Sidrolândia/MS aos 10/09/2024 (R-13), em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DOS ESTADOS DE MATO GROSSO DO SUL, TOCANTINS E OESTE DA BAHIA - SICREDI UNIÃO MS/TO E OESTE DA BA, entidade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 24.654.881/0001-22, nos termos do Art. 26 da Lei 9.514/97. Sidrolândia(MS), 10 de setembro de 2026. Emolumentos: R\$681,18; Funjccc: R\$ 68,12; Funadep: R\$40,87; Fundpge: R\$27,25; FeadMP/MS: R\$68,12; Selo: R\$27,21. Selo digital AAE20265-882-RVD. Christian Marcelo da C. Tavares - Substituto do Oficial Designado.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da **MATRÍCULA Nº 19226** existente nesta serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei de Registros Públicos. Contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (art. 19, §11, LRP).

O imóvel objeto desta Matrícula passou a pertencer à Circunscrição deste Registro de Imóveis em 30 de junho de 1981, por meio Resolução do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul sob nº 13/1981 (DO-MS-03(603):20, 8.6.81).

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

Sidrolândia-MS, segunda-feira, 14 de setembro de 2026

[Assinatura Digital – ICP-Brasil]
[Art. 19, §7º, Lei nº 6.015/73]

Ayra Naquely A. Souza
Escrevente

A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica <https://registradores.onr.org.br/> sem intermediários e seus custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRTL8-8KKEG-2S4R9-MDWA7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRTL8-8KKEG-2S4R9-MDWA7>

VALOR REC. P/	CERTIDÃO	Selo digital AML85624-392-NOR , consultar em: www.tjms.jus.br
OFICIAL	R\$ 41,04	
FUNJECC-10	R\$ 4,10	
FUNADEP	R\$ 2,46	
FUNDE-PGE	R\$ 1,64	
ISSQN	R\$ 0,00	
FEADMP	R\$ 4,10	
TOTAL	R\$ 55,52	

