



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITUIQUIRA – MATO GROSSO
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
ANTONIO ASSEF MASLEM

EDER ABRAHÃO MASLEM
Oficial Substituto

GERALDO PARREIRA DA SILVA
Oficial Substituto

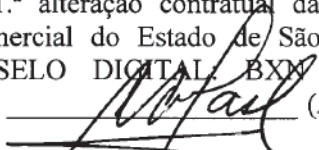
IVANDO FONTES DE ARAÚJO
Oficial Substituto

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHAS Nº	DATA	CNM
6353	2	01	05/06/2023	063545.2.0006353-75

Protocolo: 35.577 em, 24/05/2023.

Uma área de terras pastais e lavradias situada na zona rural deste Município e Comarca de Itiquira, Estado de Mato Grosso, com a área de **403,9733 ha (QUATROCENTOS E TRES HECTARES, NOVENTA E SETE ARES E TRINTA E TRES CENTIARES)**, no lugar denominado “**FAZENDA IRANI – GLEBA C**”, dentro dos seguintes limites e confrontações:

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AZV-P-2243	-53°44'29,702"	-17°11'30,752"	617,81	AZV-P-2244	183°18'	90,85	Córrego do Vigilato (M. E.) Montante
AZV-P-2244	-53°44'29,879"	-17°11'33,702"	618,25	AZV-P-2245	211°07'	95,0	Córrego do Vigilato (M. E.) Montante
AZV-P-2245	-53°44'31,541"	-17°11'36,347"	619,31	AZV-P-2246	180°13'	66,07	Córrego do Vigilato (M. E.) Montante
AZV-P-2246	-53°44'31,550"	-17°11'38,496"	620,58	AZV-P-2247	157°00'	259,58	Córrego do Vigilato (M. E.) Montante
AZV-P-2247	-53°44'28,118"	-17°11'46,268"	622,31	AZV-P-2248	182°49'	226,22	Córrego do Vigilato (M. E.) Montante
AZV-P-2248	-53°44'28,496"	-17°11'53,617"	623,48	AZV-V-0289	199°30'	3411,92	CNS: 06.354-5 Mat. 4514 Fazenda Irani (Gleba D)
AZV-V-0289	-53°45'07,061"	-17°13'38,218"	705,46	AZV-P-2327	253°44'	2080,42	CNS: 06.354-5 Mat. 1607 Fazenda Castelo
AZV-P-2327	-53°46'14,661"	-17°13'57,150"	712,28	AZV-P-2243	34°34'	5466,11	CNS: 06.354-5 Mat. 4514 Fazenda Irani (Gleba B)

CERTIFICAÇÃO INCRA - b2f61a0d-6a7c-4c8d-9569-4bb761eb2296. Essas descrições estão em consonância com Memorial Descritivo e Plantas de Levantamento Topográficos, datados no dia 18 de maio de 2023, assinado pelo Técnico em Agrimensura: FLAVIO RIBEIRO ROCHA, Conselho Profissional: 33781737187/MT, código credenciamento AWD, com TRT - Termo de Responsabilidade Técnica, n.º CFT2302637319 - MT com a chave: 3DY36, a qual foi emitida em 18/05/2023. **INCRA: 905.020.004.405-3. NIRF: 1.091.057-3. PROPRIETÁRIA: GALLI & GALLI IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ sob n.º 21.387.475/0001-52, situada na Rua Eduardo Angelino, n.º 840, Sala 02, bairro Jardim São José, CEP: 15.130-266, na cidade de Mirassol, Estado de São Paulo, aqui representada por seus sócios administradores: **LUCAS NORONHA GALLI**, de nacionalidade brasileira, solteiro, empresário, nascido aos 24/07/1986 em Mirassol, Estado de São Paulo, filho de Denir Fernandes Galli e de Irani Donizeti Noronha Galli, portador da cédula de identidade RG n.º 44.099.136-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 228.349.738-81, residente e domiciliado na Rua 9 de julho, 1504, Apto. 42, bairro centro, na cidade de Mirassol, Estado de São Paulo, e **MATHEUS NORONHA GALLI**, de nacionalidade brasileira, solteiro, pecuarista, nascido aos 05/01/1983 em Mirassol, Estado de São Paulo, filho de Denir Fernandes Galli e de Irani Donizeti Noronha Galli, portador da cédula de identidade RG n.º 44.099.245-x SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 221.892.758-65, residente e domiciliado na Rua 9 de julho, 1504, Apto. 42, bairro centro, na cidade de Mirassol, Estado de São Paulo. Conforme 1.ª alteração contratual datada de 13/07/2020, NIRE sob n.º 3523102357-9, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo. **MATRÍCULA ANTERIOR: 4.514** deste Serviço Registral. **SELO DIGITAL: BXN 67752.** Emolumentos: R\$ 90,50. Itiquira-MT, 05 de junho de 2023. O Oficial  (Antonio Assef Maslem).

AV.01/6353 Protocolo: 35.577 em, 24/05/2023.

Averbado em 05 de junho de 2023.

Certifico e dou fé que, a presente Matrícula já foi **GEOREFERENCIADA** consoante a **CERTIFICAÇÃO Código: 59e333b6-1679-42c6-9a6b-da0900544a64**, averbado sob o n.º 08 na Matrícula Anterior n.º 1606, deste Serviço Registral, e **RETIFICADA por DESMEMBRAMENTO** consoante a **CERTIFICAÇÃO Código: b2f61a0d-6a7c-4c8d-9569-4bb761eb2296**, averbada sob o n.º 12 na Matrícula Anterior n.º 4.514, deste Serviço Registral. **SELO DIGITAL: BXN 67753** Emolumentos: R\$ 17,50. Itiquira-MT, 05 de junho de 2023. O Oficial  (Antonio Assef Maslem).

AV.02/6353 Protocolo: 35.577 em, 24/05/2023.

Averbado em 05 de junho de 2023.

Certifico e dou fé que se encontra averbado na matrícula anterior n.º 4514, sob o n.º 02, um **Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta**, com o seguinte teor: “**AV. 02/4514. Protocolo n.º 23596 em 11/08/2014. Averbado em 17 de setembro de 2015.** Certifico e dou fé que, encontra-se averbado sob o n.º 01 na Matrícula anterior n.º 1606, deste Serviço Registral, um Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, com o seguinte teor: “**AV.01/1.606. Em, 07 de Outubro de 2.003.** Certifico e dou fé que, acha-se averbado sob o n.º 06 na Matrícula anterior n.º 177, do RGI da Comarca de Alto Garças-MT., o **Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta**, celebrado em 19 de Outubro de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITIQUIRA – MATO GROSSO
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

ANTONIO ASSEF MASLEM

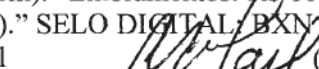
Oficial

EDER ABRAHÃO MASLEM
Oficial Substituto

GERALDO PARREIRA DA SILVA
Oficial Substituto

IVANDO FONTES DE ARAÚJO
Oficial Substituto

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHAS Nº	DATA	CNM
6353	2	01v.º	05/06/2023	063545.2.0006353-75

1.993, entre o Sr. Wilson Ferreira Coelho e o IBAMA, fica constando que 20 % (Vinte Por Cento) da área do imóvel objeto desta matrícula, que corresponde a 326há. 93a. 35ca. (Trezentos e Vinte e Seis Hectares, Noventa e Três Ares e Trinta e Cinco Centiares), foi preservada como Reserva Legal e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, conforme consta do referido Termo. Itiquira-MT., 07 de Outubro de 2.003. O Oficial aa (Antonio Assef Maslem).” Emolumentos: R\$ 10,50. Itiquira-MT, 17 de setembro de 2015. O Oficial aa. (Antonio Assef Maslem).” SELO DIGITAL: BXXN 67754. Emolumentos: Ato Gratuito. Itiquira-MT, 05 de junho de 2023. O Oficial  (Antonio Assef Maslem).

R.03/6353 Protocolo: 35.833 Em, 18/07/2023 CEI: 1133009 Registrado em, 19 de julho de 2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVÊNIO DE LIMITE ROTATIVO DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL (“CONVÊNIO”) Nº 313.021387475/14022023, datado de 12 de julho de 2023, sendo **DEVEDORES:** (I) LUCAS NORONHA GALLI, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 44.099.136-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 228.349.738-81, residente e domiciliado na Avenida Miguel Damha, nº 1.990, F8, Village Mirassol III, Cidade Mirassol, Estado de São Paulo-CEP:15135390; (II) MATHEUS NORONHA GALLI, brasileiro, casado, pecuarista, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 44.099.245-x- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 221.892.758-65, residente e domiciliado na Rua Nove de Julho, nº 1.968, Centro, cidade Mirassol, Estado de São Paulo-CEP:15130-001; (III) GALLI E GALLI IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Eduardo Angelino, nº08-40, sala 2, bairro São José, na cidade de Mirassol, Estado de São Paulo, CEP: 15.130-266, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.387.475/0001-52, neste ato representado, nos termos do Contrato Social por seus sócios administradores: Lucas Noronha Galli, qualificado acima, e Matheus Noronha Galli, qualificado acima, com endereço comercial na sede da empresa, doravante denominados conjuntamente de “DEVEDOR”. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira privada nacional, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, endereço eletrônico IBBAAGIM@itaubba.com, neste ato representado por seu(s) procurador(es) devidamente qualificado(s) na procuração pública e/ou substabelecimento que acompanha(m) o presente instrumento, doravante denominado “FIDUCIÁRIO”. **FIDUCIANTE:** GALLI E GALLI IMÓVEIS LTDA, qualificada acima, doravante denominado conjuntamente de “FIDUCIANTE”. **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA:** MATRÍCULA Nº 6.353 DO 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE ITIQUIRA, ESTADO DO MATO GROSSO. O FIDUCIANTE declara que os Imóveis acima indicados, objeto da presente garantia, indicado no item “i”, não estão, nesta data, vinculados à nenhum processo minerário nos termos dos Decretos 227, de 28 de Fevereiro de 1967 e 9.406, de 12 de junho de 2018, conforme alterado, modificado. **VALOR DE VENDA MINIMO POR IMÓVEL:** O imóvel foi avaliado pela empresa IHS Markit & S&P Global em 09/06/2023, pelo valor de mercado, para fins do leilão extrajudicial, **Data da Avaliação: 09/06/2023. R\$ 18.431.055,88 (dezoito milhões e quatrocentos e trinta e um mil e cinquenta e cinco reais e oitenta e oito centavos).** correspondente ao valor total do imóvel objeto da presente alienação fiduciária. **DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO E RESPECTIVAS OPERAÇÕES:** Local e Data de Celebração: 09 de junho de 2023. Valor do Limite de Crédito: **R\$ 41.293.185,49 (quarenta e um milhões e duzentos e noventa e três mil e cento e oitenta e cinco reais e quarenta e nove centavos),** Prazo do Limite de Crédito até 10 (dez) anos contados do registro da presente garantia. Agência 8596 Conta 0012065 Dac 2. Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referente à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pelo **DEVEDOR** nas Operações de Crédito denominadas como “Obrigações Garantidas”, o FIDUCIANTE transfere, em caráter fiduciário, ao **FIDUCIÁRIO** nos termos da Lei nº. 9.514/1997, bem como nos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil e da Lei 13.476/2017, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o **Imóvel objeto desta matrícula**, declarando sua propriedade e que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e/ou ônus, devendo ser observadas as menções constantes do Item D do referido instrumento. **Todas as demais cláusulas e**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITUIQUIRA – MATO GROSSO
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

ANTONIO ASSEF MASLEM

Oficial

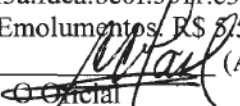
EDER ABRAHÃO MASLEM
Oficial Substituto

GERALDO PARREIRA DA SILVA
Oficial Substituto

IVANDO FONTES DE ARAÚJO
Oficial Substituto

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHAS Nº	DATA	CNM
6353	2	02	19/07/2023	063545.2.0006353-75

condições, são as constantes do referido Instrumento com uma via arquivada neste Serviço Registral.

1 - Foram apresentados os seguintes documentos: 1 – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural – NIRF: 1.091.057-3, Código de Controle da Certidão: A22E.8123.7CB5.A71C emitida às 16:12:12 horas do dia 27/06/2023 com validade até 24/12/2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – via internet; 2 – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exercício de 2023, Código do Imóvel Rural: 905.020.004.405-3, CCIR Nº 55546275238, Número de Autenticidade: 10130.11340.12848.02322, em nome de Nelma Campos Ferreira, CPF: 612.892.051-91, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA; 3 – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle da Certidão: 5170.5EDF.49D8.D4FE, emitida às 09:35:27 horas do dia 26/06/2023 com validade até 23/12/2023, em nome de Lucas Noronha Galli, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – via internet; 4 – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle da Certidão: 52C2.D54C.2E33.6022, emitida às 17:17:47 horas do dia 19/06/2023 com validade até 16/12/2023, em nome de Matheus Noronha Galli, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – via internet; 5 – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle da Certidão: 8C57.8A60.F60E.7199, emitida às 16:52:13 horas do dia 27/06/2023 com validade até 24/12/2023, em nome de Galli & Galli Imóveis Ltda, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – via internet; 6 - Certidão Negativa de Débitos nºs 37572059, 37572064, 37572070, em nome de Lucas Noronha Galli Matheus Noronha Galli e Galli & Galli Imóveis Ltda, pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, 11 - CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Esta Serventia, nos Termos do Artigo 14 do Provimento n.º 39, de 25 de Julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, faz constar neste registro que, na data de 19/07/2023, fez no site "https://www.indisponibilidade.org.br/" da "Central de Indisponibilidade de Bens", prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado NEGATIVO para o CPF/MF n.s 228.349.738-81, 221.892.758-65 e CNPJ/MF 21.387.475/0001-52 dos devedores, e CNPJ/MF 21.387.475/0001-52 do Fiduciante, e CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 do Fiduciário, acima qualificados, conforme comprova o código HASH: 2d91.5ef2.4700.b8f0.f91c.bee4.6900.1a07.90ee.c313, 282f.932e.3071.d93c.aeee.2eda.0eb6.93c3.67f7.86dc, cf3a.fdca.be0f.57f1.e38a.a9b9.7c6d.aa53.d490.9e10, a91b.2284.85ba.c5b0.cb8a.9778.cbc6.6b28.e5b5.ce06. Emolumentos R\$ 5.535,10. SELO DIGITAL: BXN 69321. Itiquira-MT, 19 de julho de 2023. O Oficial  (Antonio Assef Maslem)

AV.04/6353 Protocolo nº 39.144 em, 23/09/2025 ONR:IN01460117C Averbado em 26 de novembro de 2025 AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA - Consoante requerimento firmado aos 19/11/2025, pela credor, ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira privada nacional, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, endereço eletrônico IBBAAGIM@itaubba.com, e mediante a prova de quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Guia nº 269/2025, no valor de R\$361.279,55 (trezentos e sessenta e um mil, duzentos e setenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), constituída de Documento de Arrecadação Municipal – DAM nº 000813294, quitada, incidente sobre o valor de avaliação de R\$18.063.977,49, procedida pela Prefeitura Municipal de Itiquira-MT, conforme Guia de Informação do ITBI Rural nº 269/2025, expedida em 11/08/2025, pela Prefeitura Municipal de Itiquira, assinada pelo Sr. Adalberto Pereira de Anicésio, Secretário Municipal de Finanças, PORT.09/2025, que fica arquivado nesta Serventia, AVERBA-SE a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A, supra qualificado(a), com amparo no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, pelo valor de R\$18.063.977,49, (dezoito milhões, sessenta e três mil, novecentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos). Consultada a CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Esta Serventia, nos Termos do Artigo 14 do Provimento n.º 39, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, faz constar neste registro que, na data de 26/11/2025, fez no site "https://www.indisponibilidade.org.br/" da "Central de Indisponibilidade de Bens", prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE ITIQUIRA – MATO GROSSO
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

ANTONIO ASSEF MASLEM

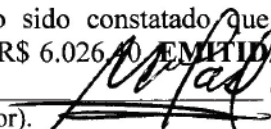
Oficial

EDER ABRAHÃO MASLEM
Oficial Substituto

GERALDO PARREIRA DA SILVA
Oficial Substituto

IVANDO FONTES DE ARAÚJO
Oficial Substituto

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHAS Nº	DATA	CNM
6353	2	02v.º	26/11/2025	063545.2.0006353-75

NEGATIVO para o CNPJ/MF n.º 60.701.190/0001-04 em nome do ITAÚ UNIBANCO S.A, código hash: xhndg6mu5f e do CNPF/MF sob n.º 21.387.475/0001-52 em nome da empresa Galli & Galli Imóveis Ltda, código hash: ccvbq7zhs1, tendo sido constatado que nada consta em relação aos CNPJs do outorgante e outorgado. Emolumentos: R\$ 6.026,00. EMISSÃO DOI. Selo Digital: CJX 95577. Itiquira-MT, em 26 de novembro de 2025. Eu,  que, a fiz digitar, conferi, subscrevi e arquivo. (Antonio Assef Maslem – Oficial Registrador).

Selo Digital - Eletrônica
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Código do Cartório: 080
Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>
Selo Digital: CJX 95589 R\$ 0,00
Cód. Ato(s): 176



ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - DIGITAL
Certifico e dou fé que a presente cópia é
reprodução autêntica da ficha a que se refere,
extraída nos termos do art. 19 §1º da
Lei 6015/73. Matrícula nº 6353,
Livro 02, Válida (por 30 dias).
Itiquira-MT, 26/11/2025. Antonio Assef Maslem

