



MATRÍCULA
-7089-

FOLHA
-1-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de RIBEIRÃO BONITO - SP -

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documento



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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3CCH-MTN8L-Q226J-WRGUJ>

02 de maio de 1988.-

IMÓVEL: Um imóvel rural, situado no Município de Boa Esperança do Sul, desta Comarca de Ribeirão Bonito, Estado de São Paulo, denominado "Fazenda Recanto Alegre", localizado no Bairro de Ponte Alta, com a área de 29,54545 alqueires ou 71,50 hectares de terras que confrontam em sua integridade com as propriedades de Adalberto da Silva Ungari e sua mulher; Carlos Chira; Eduardo Ungari, antigamente José Marchet; Dr. Nelson Palma Travassos, antigamente João Guedes e Alexandre Baruco.- Cadastrado no INCRA sob nº 618.039.001.015-0, com os seguintes dados: área total: 276,1; nº de módulos: 21,00 e fração mínima de parcelamento: 2,0 PROPRIETÁRIOS: ADALBERTO SILVA UNGARI, agricultor, RG nº 6.088.149 e sua mulher RICARDINA QUEIROZ UNGARI, professora, RG nº 2.730.196,- brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Gavião Peixoto, SP, portadores do CIC nº 140.804.008-53; JOÃO ROBERTO CARON, mecânico, RG nº 2.714.812 e sua mulher REINY UNGARI CARON, professora, RG nº 4.856.313, brasileiros casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77 residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CIC nº 161.706.528 53.-

ANTERIOR: Matrícula nº 5813.-

Cesar José Perissinotto
= Escrevente Autorizado =

R-1-7089 - 02-05-1988 - DIVISÃO - Pública de 25-04-1988 do Tabelionato local, Livro nº 78, fls. 141.- Valor: Cz\$-155.000,00.- Adquirentes: -/ JOÃO ROBERTO CARON e sua mulher REINY UNGARI CARON,- acima qualificados. Dou fé.- **Cesar José Perissinotto** = Escrevente Autorizado =

AV-2-7089 - 12-06-1992 - Certifico que o imóvel da presente matrícula, acha-se beneficiado pela Servidão registrada sob nº R-9-7088, em que são Servientes: Adalberto da Silva Ungari e sua mulher Ricardina Queiroz Ungari; Servidores: João Roberto Caron e sua mulher Reiny Ungari Caron; tendo por objeto: em servidão perpétua, que será respeitada por seus herdeiros ou sucessores, uma estrada de servidão de passagem de aproximadamente 3,00 Km de comprimento, a qual terá a largura de 6,00 metros.- Dou fé.- **Cesar José Perissinotto** = Escrevente Autorizado =

AV-3-7089 - 01-03-1999 - DADOS CADASTRAIS -Conforme consta do CCIR-96/97, verifica-se que o imóvel acima matriculado, acha-se atualmente cadastrado no INCRA sob nº 618.039.003.646-9, com os seguintes dados: denominação: - Fazenda Recanto Alegre; área total: 71,5; nº de módulos: 9.7 e fração mínima de parcelamento: 2,0.- **Cesar José Perissinotto** = Substituto =

// continua no verso //




O Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis


RIBEIRÃO BONITO - SP

Validade aqui
este documento **MATRÍCULA**
7.089

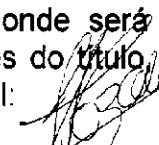
FICHA
3
VERSO

arquivada neste registro. O Substituto do Oficial:  (Hederson Fazoli).
Selo Digital: 1243543210A0000006412621Q.

AV.14 - em 18 de Novembro de 2022 - Protocolo nº.75928 de 18-11-2022.

Fica **cancelada** a hipoteca objeto do R.13, desta matrícula em virtude de quitação em 11-07-2022 e autorização dada pela credora Cooperativa de Crédito Credicitrus - Sicoob Credicitrus, ao devedor, nos termos do instrumento particular passado na cidade de Araraquara em 17-11-2022, que fica arquivado nesta serventia. O Escrevente Autorizado:  (Vinicius Simões Cândido).
Selo Digital: 1243543310A00000073627229.

R.15 - em 18 de Novembro de 2022 - Protocolo nº.75921 de 17-11-2022.

Pela **Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária** nº.6775867, nº de registro no SICOR: 20221715704, emitida na cidade de Araraquara-SP em 16-11-2022, os proprietários **Martha Celina Buainain Giro**, a qual figura como emitente/devedora, garantidora hipotecante e pignoratícia, cônjuge companheira do garantidor hipotecante/interveniente anuente e fiel depositária e seu marido **Ademar Giro**, o qual figura como garantidor hipotecante, cônjuge companheiro da garantidora hipotecante/interveniente anuente, já qualificados, deram **EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel desta matrícula no valor de R\$.2.788.500,00, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS - SICOOB CREDITRUS**, já qualificada (R.12), ou à sua ordem, pagável na praça da emissão em **20-11-2023**, no valor de **R\$.214.000,00** (duzentos e quatorze mil reais), taxa efetiva de juros remuneratórios: 1,1714% ao mês e 15,0000% ao ano, sendo que o crédito deferido destina-se ao custeio agrícola de cana-de-açúcar, numa área de 26,89 hectares, a ser realizado no imóvel rural denominado Sítio Modelo, matrícula nº.1.249, situado no município de Nova Europa-SP, comarca de Araraquara-SP, onde será registrado o penhor; com todas as demais cláusulas e condições constantes do título, cuja via não negociável, fica arquivada neste registro. O Substituto do Oficial:  (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543210A00000073628229.

R.16 - em 06 de Junho de 2023 - Protocolo nº.76881 de 06-06-2023.

Pela **Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo para Renegociação** nº.6924238, emitida na cidade de Araraquara-SP em 31-05-2023, os proprietários **Ademar Giro**, o qual figura como emitente/devedor, cônjuge/companheiro da avalista, garantidor hipotecante e cônjuge/companheiro da garantidora hipotecante/interveniente anuente e sua mulher **Martha Celina Buainain Giro**, a qual figura como avalista, cônjuge/companheira do garantidor hipotecante/interveniente anuente e garantidora hipotecante, já qualificados, deram **EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel desta matrícula no valor de R\$.4.325.750,00, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS - SICOOB CREDITRUS**, já qualificada (R.12), ou à sua ordem, pagável na praça da emissão em **30-11-2023**, no valor de **R\$.243.228,78** (duzentos e quarenta e três mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta e oito centavos), taxa efetiva de juros remuneratórios: 2,1000% ao mês e 28,3243% ao ano, sendo que o crédito deferido destina-se a confissão e renegociação de dívida, o emitente e a avalista confessam, em caráter irrevogável e irretratável, serem

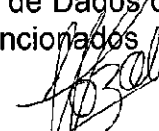
---/continua ficha 4/---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3CCH-MTN8L-Q226J-WRUGUJ>

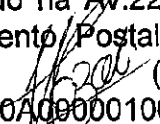


FO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis
RIBEIRÃO BONITO - SPRÍCULA
Valide aqui este documento **7.089**FICHA
5
-VERSO-

indiretamente por qualquer obrigação da administradora do fundo de investimento em questão; (iii) não comporá a lista de bens e direitos da administradora do fundo de investimento em questão, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não poderá ser dado em garantia de débito de operação da administradora do fundo de investimento em questão; (v) não será passível de execução por quaisquer credores da administradora do fundo de investimento em questão, por mais privilegiados que possam ser e (vi) não poderá ser objeto de quaisquer ônus reais, para garantia da dívida no valor de **R\$.4.448.738,08** (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, setecentos e trinta e oito reais e oito centavos), já aplicada a taxa de juros de 2,96% ao mês, a vigorar até a liquidação da dívida, com vencimento para o dia **21-01-2026**. Consta do título que o prazo de carência é de 5 (cinco) dias contados da data em que tiver ocorrido a mora, as partes estabeleceram de comum acordo, que o valor de venda do imóvel, para fins de leilão, considerar-se-á o valor mínimo do imóvel em R\$.6.256.200,00, deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do índice, desde a data da assinatura do referido contrato até a data de realização do leilão; com todas as demais cláusulas e condições constantes dos títulos dos quais uma via fica arquivada nesta serventia, juntamente com os anexos I e II, com as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas emitidas em 28-02-2025 pelo Poder Judiciário Justiça do Trabalho que informam não constar débitos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas relativas aos CPFs:551.534.538-04 e 112.558.808-05 e as consultas da Base de Dados da Central de Indisponibilidade de Bens referentes aos CPFs acima mencionados na data de 28-02-2025, com resultados negativos. O Substituto do Oficial:  (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543210A0000009117625A.

AV.25 - em 15 de Abril de 2026 - Protocolo nº.81704 de 17-11-2025.

Do requerimento referido na Av.22, procede-se a presente para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal do imóvel desta matrícula é **CEP: 14933-899**. O Substituto do Oficial:  (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A0000010029026W.

AV.26 - em 15 de Abril de 2026 - Protocolo nº.81704 de 17-11-2025.

Por requerimento passado na cidade de São Paulo-SP em 30-03-2026, pela Azumi Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instruído com a notificação feita aos fiduciários Ademar Giro e sua mulher Martha Celina Buainain Giro e com o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei nº.9.514/1997, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária à **AZUMI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, na rua Doutor Rubens Gomes Bueno, nº.691, Torre Alpha, Conjunto 131, Várzea de Baixo, CEP:04730-903, inscrita no CNPJ/MF.nº.40.434.681/0001-10, NIRE nº. 35236748539, na condição de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **Asset Bank Agronegócios Fundo de Investimentos nas Cadeias Produtiva Agroindustrial - Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ/MF.nº. 52.670.402/0001-05, que figurará como fiduciária do imóvel e sendo assim portanto: (i) não integrará o ativo da administradora do fundo de investimento em questão; (ii) não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administração do fundo de

/---/continua ficha 6/---/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3CCH-MTN8L-Q226J-WRGUJ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis

RIBEIRÃO BONITO - SP

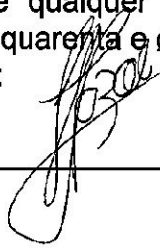
15 de Abril de 2026

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
7.089

FICHA

6

CNS: 124354

investimento em questão; (iii) não comporá a lista de bens e direitos da administradora do fundo de investimento em questão, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não poderá ser dado em garantia de débito de operação da administradora do fundo de investimento em questão; (v) não será passível de execução por quaisquer credores da administradora do fundo de investimento em questão, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não poderá ser objeto de qualquer ônus reais, pelo valor de **R\$.4.448.738,08** (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, setecentos e trinta e oito reais e oito centavos). O Substituto do Oficial:  (Hederson Fazoli).
Selo Digital: 1243543310A0000010028926F.

CERTIDÃO – Pedido Nº: 82134	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 3 página(s), foi extraída por meio reprográfico ou eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº.6.015/73, da matrícula 7089, e, nos termos do artigo 19, § 11º da Lei Federal nº 6.015/73, "a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 16/04/2026.	Emolumentos : 45,88
	Estado : 13,04
	IPESP : 8,92
	Registro Civil : 2,41
	Trib. Justiça : 3,15
	Ministério Público : 2,20
	Imposto Municipal : 2,29
TOTAL : 77,89	
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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.	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: BELMIRO FAZOLI OFICIAL
Ribeirão Bonito, 17/04/2026	



SELO DIGITAL

1243543C30A0000010029126A

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3CCH-MTN8L-Q226J-WRGUJ>