

Estado de Mato Grosso
Comarca de Campo Novo do Parecis
REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULOS E DOCUMENTOS

José de Arimatéia Barbosa
Oficial / Registrador

CERTIDÃO

José de Arimatéia Barbosa, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, na forma da lei etc.,

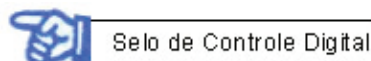
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro **2-RG**, dele verifiquei existir a **matrícula nº 20.654**, efetivada em **30/11/2023**, cujo teor é constituído(s) de **2** ficha(s), extraída(s) por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica(m) fazendo parte integrante desta e está(ão) conforme o(s) original(is) aqui arquivado(s).

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrições de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **18 de agosto de 2026**. (Emol.: R\$ **53,50** Lei 7.550/2001). A busca referente a presente matrícula foi realizada no contraditório às 15h21min nesta data.

O referido é verdade, dou fé.

(assinado digitalmente)
José de Arimatéia Barbosa
Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 274	
	Selo de Controle Digital Cód. Ato(s): 176, 177 CMD-90533 R\$ 53,50 Consulte: http://www.tj.mt.jus.br/selos



- Validade: 30 (trinta) dias.

**CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO**
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Bel. José de Arimatéia Barbosa**Livro 2**
Registro Geral**Matrícula n.º 20.654****CNM: 065060.2.0020654-16****Data: 30 de novembro de 2023****Ficha n.º 1**

IMÓVEL: Área de terras rurais medindo **215,8082 ha** (duzentos e quinze hectares, oitenta ares e oitenta e dois centiares), denominada "**Fazenda Ventura Agro - Área C**", situada neste município e comarca de Campo Novo do Parecis-MT, dentro dos seguintes limites e confrontações:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
LRLM-M-5014	-57°58'36,128"	-13°15'31,217"	439,08	LRLM-M-3614	96°08'	4.256,19 m	CNS: 06.506-0 Mat. 20084 FAZENDA VENTURA AGRO - AREA B
LRLM-M-3614	-57°56'15,562"	-13°15'46,040"	457,42	LRLM-M-3615	266°39'	5.152,05 m	CNS: 06.506-0 Mat. 2816 Agropecuária Machadinho Ltda
LRLM-M-3615	-57°59'06,410"	-13°15'55,797"	449,12	LRLM-M-5015	347°27'	667,77 m	CNS: 06.506-0 Mat. 20211 FAZENDA VERONEZA
LRLM-M-5015	-57°59'11,224"	-13°15'34,587"	439,08	LRLM-M-5014	84°24'	1.061,63 m	CNS: 06.506-0 Mat. 20084 FAZENDA VENTURA AGRO - AREA B

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 7a99da12-9055-47bb-bc90-e0ad7541b027. TRT nº CFT2302977615 devidamente recolhida e assinada pelo Técnico em Agrimensura, Lindones Cardoso da Silva, Registro 83513230125. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 9010400881454.

PROPRIETÁRIA: **VENTURA AGRO LTDA**, CNPJ/MF nº 51.419.411/0001-57, com sede na Rodovia BR 364, km 927 + 20 km à margem direita, neste município.

REGISTROS ANTERIORES: AV. 5/M-20.084, Liv. 2-RG, deste RI. Dou fé. O oficial.  Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficial Substituta

CADASTRO RECEITA FEDERAL: NIRF/CIB 6.667.335-6

CADASTRO INCRA/SNCR: Código do Imóvel Rural: 950.017.922.250-2 - Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Serafini - Área Total (Ha): 767,0596 - Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva - Data da Última Declaração: 17/10/2023 - Indicação para Localização do Imóvel Rural: Rodovia BR 364 KM A margem direita - Município Sede Rural: Campo Novo do Parecis - UF: MT - Módulo Rural (ha): 30,0108 - Nº Módulos Rurais: 23,86 - Módulo Fiscal (ha): 100,0000 - Nº Módulos Fiscais: 7,6706 - FMP (ha): 4,0000 - Área Registrada (ha): 767,0596 - Posse a Justo Título (ha): 0,0000 - Posse por Simples Ocupação (ha): 0,0000 - Área Medida (ha): - - Nome do Detentor (Declarante): Ventura Agro LTDA - CNPJ: 51.419.411/0001-57 - Nacionalidade: Brasileira - % de Detenção do Imóvel Rural: 100,00 - Total de Condôminos deste Imóvel: 1 - Data de lançamento: 19/06/2023 - Número do CCIR: 59910806233, conforme CCIR 2023. Dou fé. O oficial.  Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficial Substituta

AV.1 - 20.654 - 30/ novembro /2023: ABERTURA DE MATRÍCULA. A requerimento da proprietária, nos termos art. 9º, § 5, Decreto 4.449/2002, procede-se esta **averbação** para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do desmembramento/encerramento da matrícula 20.084, imóvel **georreferenciado e certificado pelo INCRA/SIGEF**. **PROTOCOLO:** 51250 - Liv. 1-W, de 23 de novembro de 2023. (Emol./Selo: R\$ 90,50 - BZB 17568). Dou fé. O oficial.  Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficial Substituta

R.2 - 20.654 - 12/ março /2024: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do Contrato de Abertura de Crédito nº CAC6/24, datado de 27 de fevereiro de 2024. **DEVEDOR:** **HIGOR ANDRE CASAGRANDE VENTURA**, CPF nº 069.092.511-56, brasileiro, solteiro, produtor rural, com endereço na Rua São Paulo, nº 1063, nesta cidade. **FIADOR/FIDUCIANTE:** **Ventura Agro Ltda**. CNPJ nº 51.419.411/0001-57, com endereço na Rod. BR. 364, Km 927, 20 Km, S/N, margem a direita, zona rural, neste município. **CREDOR:** **Banco BTG Pactual S.A.**, CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º Andar, na cidade de São Paulo - SP. **VALOR LIMITE DA LINHA DE**

CRÉDITO: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais); **IAXA DE JUROS:** Taxa mínima pós fixada: CDI + 2,00% a.a.; Taxa máxima pós fixada: CDI + 10,00% a.a.; Taxa mínima pré-fixada em real: 6,00% a.a.; Taxa máxima pré-fixada em real: 30,00% a.a.; Taxa mínima pré-fixada em dólar: 5,00% a.a.; Taxa máxima pré-fixada em dólar: 15,00% a.a.; Encargos moratórios: 1,00% (um por cento) linear ao mês, 2,00% (dois por cento). **DATA DE VENCIMENTO: 28/02/2034.** **FORMA DE SOLICITAÇÃO DO CRÉDITO:** As operações derivadas do presente contrato, pelo qual o(s) contratante(s) solicitará(ão) a disponibilização do crédito ao Banco, ocorrerão mediante a emissão de títulos de crédito ou celebração de instrumentos previamente aceitos pelo Banco, observadas as condições previstas neste contrato. **LOCAL DE PAMENTO:** São Paulo/SP. **GARANTIA - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e outras Avenças nº IAF26/24:** O Devedor e a Fiduciante dão em **alienação fiduciária** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$ 10.374.049,00** (dez milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quarenta e nove reais). **INTIMAÇÃO/GARANTIA: I)** (item 6.1) - Vencida e não paga, no todo ou em parte, e constituído em mora o devedor e/ou o(s) fiduciante(s) será consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor, nos termos do art. 26, caput da Lei nº 9.514; **II)** (item 7.4) - O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da consolidação da propriedade, devendo ser ofertado pelo valor de avaliação, qual seja, R\$ 10.374.049,00 (dez milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quarenta e nove reais), nos termos do instrumento. **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido contrato, juntamente com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel e outras Avenças nº IAF26/24, aqui arquivados. **DOCUMENTOS APRESENTADOS: I)** CCIR 2023 devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 950.017.922.250-2; **II)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da união de Imóvel Rural- CIB: 6.667.335-6, emitida em 06/03/2024 pela SRFB/PGFN, válida até 02/09/2024, código de controle da certidão: 7AE5.074A.B19A.C69F. **PROTOCOLO:** 52.096 - Liv. 1-W, de 29 de fevereiro de 2024. (Emol./Mat./Desmat./Selo: R\$ 5.816,30 - BZB 23235). Dou fé. O oficial.

Lucas Claudio Macedo
Oficial Substituto

R.3 - 20.654 - 27/ fevereiro /2025: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do Instrumento Particular de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 24 de fevereiro de 2025. **DEVEDORES FIDUCIANTES: HIGOR ANDRÉ CASAGRANDE VENTURA**, CPF nº 069.092.511-56, CIRG nº 2959655-6 SSP/MT, brasileiro, solteiro, agricultor, com endereço na Rua Bahia, 953-NE, Centro, nesta cidade; e **VENTURA AGRO LTDA**, CNPJ/MF nº 51.419.411/0001-57, com endereço na Rodovia BR 364, Km 927 + 20 km, margem a direita, neste município, **dão em alienação fiduciária superveniente** o imóvel objeto desta e da matrícula 20.211, à **CREDORA: Agrofórt Distribuidora de Insumos Agropecuários Ltda.**, CNPJ/MF 11.378.077/0001-16, com sede na Avenida Engenheiro José da Silva Tiago, nº 1510, Bairro Jardim Águas Claras, na cidade de Sapezal/MT. **AVALISTAS: Jacs Tadeu Vutura**, CPF/MF nº 235.146.630-68, CIRG nº 3011539792 SSP/RS, e **Iolanda Casagrande Ventura**, CPF/MF nº 396.275.510-15, CIRG nº 3114698-8 SSP/RS, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na Rua Bahia, nº 953NE, Centro, nesta cidade, podendo ser localizados também na Rodovia MT 170, KM 125, margem direita, S/N, Zona Rural, neste município. **VALOR TOTAL E BRUTO: R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais). **PRAZO MÁXIMO DO CRÉDITO: 10 (anos)** a contar da data do registro. **JUROS:** Acordam as partes que durante o período de vigência do presente instrumento como **taxa mínima** de juros de **1,5%** (um virgula cinco por cento) e como **taxa máxima** o percentual de **3%** (três por cento), podendo sofrer alteração conforme variação do mercado agrícola. **ENCARGOS:** Multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido e juros de mora de 1,8% (um virgula oito por cento) a mês e correção monetária pelo IGP-M/FGV, ambos *pro rata temporis*, acrescido ainda de honorários advocatícios de 10% (dez por cento), nos termos da Cláusula terceira do contrato. **FORMA DE CELEBRAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:** Pactuam as partes que este instrumento também tem por objetivo amparar a emissão de Cédulas de Produtos Rurais – CPR's, com garantia de alienação fiduciária de grãos de soja, milho e/ou algodão em plumas e outras culturas que vierem a ser implantadas pelos devedores durante o período da presente cédula, por parte dos devedores fiduciantes em favor da credora fiduciária, com lastro em produção agropecuária ou produtos rurais beneficiados/industrializados e será utilizado, de uma só vez ou em diversas vezes até o fim da vigência deste instrumento. O crédito da credora fiduciária preferencialmente será representado por Cédulas de Produto Rural – CPR's, com garantia de alienação fiduciária de grãos, Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida com garantia de aval, Notas Fiscais, acompanhadas de suas respectivas duplicatas, aceitas ou não, emitidos pelos devedores fiduciantes. Além dos documentos/títulos de crédito acima descritos, a critério da credora fiduciária, poderão também ser emitidos pelos devedores fiduciantes contratos de compra e venda, bem como, ainda, qualquer documento/título que reflita alguma dívida dos devedores fiduciantes para com a credora fiduciária. **DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE:** Nos termos do art. 22, §3º da Lei 9.514/97, a alienação fiduciária da propriedade superveniente, torna-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída. Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias, nos termos do art. 22, §4º da Lei 9.514/1997. **INTIMAÇÃO/GARANTIA: I)** (Item 5.6) - Após o prazo de 15 (quinze) dias do vencimento da obrigação, os devedores fiduciantes, ou quem os represente, serão intimados, a requerimento da credora fiduciária, pelo oficial do competente registro de imóveis, para satisfazer a obrigação principal, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, no prazo de quinze dias, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei no 9.514/97; **II)** (Item 5.7 e 5.8) - Nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a credora fiduciária, no prazo de trinta dias, contados da data do registro, promoverá leilão público para alienação do imóvel, atribuindo-se ao imóvel objeto desta matrícula o valor de R\$ 10.031.801,18 (dez milhões, trinta e um mil, oitocentos e um reais e dezoito centavos). **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido Instrumento, aqui arquivado. **Documentos apresentados:** **a)** CCIR 2023 devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 950.017.922.250-2; **b)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da união de Imóvel Rural- CIB: 6.667.335-6, emitida em 06/03/2024 pela SRFB/PGFN, válida até 02/09/2024, código de controle da certidão: 7AE5.074A.B19A.C69F; **c)** CND expedida pela

ESTADO DE
MATO GROSSO



COMARCA DE
CAMPO NOVO DO PARECIS

CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Bel. José de Arimatéia Barbosa

Livro 2

Registro Geral

Matrícula n.º 20.654

CNM: 065060.2.0020654-16

Data: 27 de fevereiro de 2025

Ficha n.º 2

SRFB/PGFN em 27/02/2025, válida até 26/08/2025 - código de controle: AECD.E3A0.B195.982A. **PROTOCOLO: 55.813 - Liv. 1-X, de 11 de fevereiro 2025.** (Emol./Selo: R\$ 6.026,40 - CFG 14322). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

AV.4 - 20.654 - 14/ agosto /2026: CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procede-se esta averbação para constar o cancelamento do registro da **alienação fiduciária do R.3**, da presente matrícula, declarada nos termos do requerimento firmado em 31 de julho de 2026, pela credora **Agrofort Distribuidora de Insumos Agropecuários Ltda.** **PROTOCOLO: 60.930 - Liv. 1-Z, de 05 de agosto de 2026.** (Emol./Selo: R\$ 21,95 - CMD90211). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

AV.5 - 20.654 - 18/ agosto /2026: INTIMAÇÃO. Procede-se esta averbação para constar que **Higor Andre Casagrande Ventura e Ventura Agro Ltda**, em 10/04/2026, foram intimados para pagar a dívida, referente a alienação fiduciária, objeto do **R.2** da presente matrícula. **PROTOCOLO: 59.430 - Liv. 1-Y, de 09 de março de 2026.** (Emol./Selo: R\$ 21,95 - CMD 90454). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

AV.6 - 20.654 - 18/ agosto /2026: DECURSO DO PRAZO - sem purgação da mora. Procede-se esta averbação para constar que **Higor Andre Casagrande Ventura e Ventura Agro Ltda**, deixaram decorrer o prazo de que trata o art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97, para purgar a mora, referente a alienação fiduciária objeto do **R.2** da presente matrícula. **PROTOCOLO: 59.430 - Liv. 1-Y, de 09 de março de 2026.** (Emol./Selo: R\$ 21,95 - CMD 90454). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

R.7 - 20.654 - 18/ agosto /2026: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instruído com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos" - Guia nº 658/2026, no valor de R\$ 207.480,98 (duzentos e sete mil, quatrocentos e oitenta mil e noventa e oito centavos), recolhido sobre **R\$ 10.374.049,00** (dez milhões, trezentos e setenta e quatro mil e quarenta e nove reais), em 16/07/2026, junto ao Banco BTG Pactual S.A., procedo o **REGISTRO da Consolidação da Propriedade** em nome do credor fiduciário, **Banco BTG Pactual S.A.**, CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º Andar, na cidade de São Paulo - SP, em virtude do decurso do prazo sem a purgação da mora, por parte do fiduciante (certidão expedida pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos - parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97). Documentos acima referenciados, arquivados neste Cartório. Emitida **DOI-SRFB por esta serventia**. **PROTOCOLO: 59.430 - Liv. 1-Y, de 09 de março de 2026.** (Emol./Mat./Selo: R\$ 7.030,75 - CMD 90454). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

AV.8 - 20.654 - 18/ agosto /2026: AVERBAÇÃO. Procede-se esta averbação para constar que o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto desta matrícula é **78.360-000** (art. 440-AQ, §2º, alínea "a" do Provimento 195 de 03/06/2025 CNN/CNJ). **PROTOCOLO: 59.430 - Liv. 1-Y, de 09 de março de 2026.** (Isento de emolumentos, nos termos do art. 440-AV, § único do Provimento 195/2025 CNN/CNJ - CMD 90454). Dou fé. O oficial. 
Maria do S. Pires Silva Barbosa
Oficiala Substituta

SIRNEI MENDES DE
OLIVEIRA
JUNIOR:04427474110

Emitido por:AC SOLUTI
Multipla v5

Data: 19/08/2026

R.B.

Cartório Rui Barbosa
CARTÓRIO 1º OFÍCIO