

# 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

## COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, 1.821 - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone:(66) 3569-2059

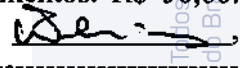
Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

### LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 13.533

LIVRO: 02

FICHA: 01

(Protocolo nº 13.096, de 16/05/2016). **IMÓVEL:** FAZENDA PRIMAVERA III, localizada na zona rural do município e comarca de Porto Alegre do Norte, estado de Mato Grosso, com área de 657,3204ha (seiscentos e cinquenta e sete hectares, trinta e dois ares e quatro centiares) e perímetro georreferenciado de 15.637,44 metros, certificado pelo INCRA sob o nº dde147da-55f5-4527-88ec-ba8c79b1777a, em 24/04/2015, de seguinte **descrição:** Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice JIXQ-M-006, Longitude: -52°07'26.920", Latitude: -10°37'00.369" e Altitude 275,742m; deste segue confrontando com CNS: 06.542-5, Matrícula 15, no azimuth 166°44' e distância de 6.842,48m até o vértice AAU-M-1221, Longitude: -52°06'35.261", Latitude: -10°40'37.114" e Altitude 248,274m; deste segue confrontando com Fazenda Talismã, ocupação de Fredson Aristides Maciel, no azimuth 255°02' e distância 1.120,09m até o vértice CMO-M-2038, Longitude: -52°07'10.868", Latitude: -10°40'46.522" e Altitude 290,21m; deste segue confrontando com área de simples ocupação de José Antonio Gonçalves Viana, no azimuth 349°24' e distância 6.875,84m até o vértice CMO-M-2036, Longitude: -52°07'52.450", Latitude: -10°37'06.562" e Altitude 290,87m; deste segue confrontando com CNS: 06.542-5, Matrícula 842, no azimuth 76°13' e distância 799,04m, até o vértice JIXQ-M-006, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimuths foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. **Responsável técnico:** Pedro Antônio de Oliveira Dias, engenheiro agrônomo, CREA 9242-VD/MT, credenciado no INCRA sob o código JIXQ, ART/CREA nº 2290498-MT, quitada. **Dados do CCIR (2010 a 2014):** denominação do imóvel: Fazenda Primavera; código do imóvel rural: 950.190.529.869-2; localização do imóvel rural: município de Confresa/MT; nome do detentor: Cláudio Joaquim Fernandes; CPF: 301.815.001-59; CCIR nº 01140108155; com 14,14 módulos rurais de 70,6506ha cada; com 12,4875 módulos fiscais; área total: 999,0000ha; média propriedade produtiva; Fração Mínima de Parcelamento igual a 4,0000ha. **NIRF/ITR: 6.893.339-8. PROPRIETÁRIOS:** CLÁUDIO JOAQUIM FERNANDES, brasileiro, produtor rural, portador da carteira de identidade, RG nº 1291851, DGPC/GO, inscrito no CPF/MF nº 301.815.001-59, e esposa SÔNIA RODRIGUES DA SILVA FERNANDES, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade, RG nº 3958159, DGPC/GO, inscrita no CPF/MF nº 905.580.651-04, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 23/11/1991, conforme assento de casamento nº 1.945, fls. 21, Livro B-10, do Registro de Civil de Jussara/GO, e escritura pública de pacto antenupcial, lavrada em 06/11/1991, fls. 07, Livro 02, do 1º Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Jussara/GO, e registrada sob o nº 8.433, Livro 03 de Registro Auxiliar, em 09/01/2015, no 1º Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Jussara/GO, residentes e domiciliados na rua 21 de Abril, quadra 03, lote 01, na cidade de Jussara/GO. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16, Livro nº 02, deste Cartório, retificada em virtude do georreferenciamento certificado pelo INCRA, conforme AV-03-16. Emolumentos: R\$ 56,60. Selo digital: ASZ 31991. Porto Alegre do Norte-MT, 17 de maio de 2016. O Oficial  Vianeí Baltasar Perius.

**AV-01-13.533** (Protocolo nº 13.096, de 16/05/2016). **GEORREFERENCIAMENTO DESTES IMÓVEL.** Certifico, com fundamento na **AV-03-16**, desta Serventia, que o imóvel objeto da anterior **Matrícula nº 16**, foi georreferenciado, de acordo com as normas dos parágrafos 3º ao 7º, do artigo 176, da Lei 6.015/1973, com redação dada pelas Leis nº 10.267/2001 e 11.952/2009, e regulamentação pelos Decretos 4.449, de 30.10.02, 5.570, de 31.10.2005, e 7.620, de 21.11.2011, e normas dos artigos 212 e 213, II, e parágrafos, da Lei Federal nº 6.015/1973, conforme **CERTIFICAÇÃO nº dde147da-55f5-4527-88ec-ba8c79b1777a**,

# 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

## COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, 1.821 - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone:(66) 3569-2059

Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

### LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 13.533

LIVRO: 02

FICHA: 01-verso

emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em 24 de abril de 2015, às 16:37hs, através do SIGEF. Emolumentos: R\$ 11,10. Selo digital: ASZ 31991. Porto Alegre do Norte-MT, 17 de maio de 2016. O Oficial Vianeí Baltasar Perius, Vianeí Baltasar Perius.-----

**R-02-13.533** (Protocolo nº 13.106, de 17/05/2016). **COMPRA E VENDA**. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em dezessete de maio de dois mil e dezesseis (17/05/2016), as folhas 163/165, Livro nº 07, de Escrituras Públicas Diversas, do 2º Serviço Notarial e Registral de Porto Alegre/MT, os proprietários **Cláudio Joaquim Fernandes**, RG nº 1291851, DGPC/GO, CPF/MF nº 301.815.001-59, e esposa **Sônia Rodrigues da Silva Fernandes**, RG nº 3958159, DGPC/GO, CPF/MF nº 905.580.651-04, acima qualificados, representados por **Pedro Antônio de Oliveira Dias**, RG nº 16673807, SSP/SP, CPF nº 057.886.138-09, nos termos da procuração pública lavrada em 30/01/2014, às fls. 149/149v, Livro 004, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Jussara/GO, venderam o imóvel objeto desta matrícula, de 657,3204ha, pelo valor de **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais), para **MATEUS EDUARDO GONÇALVES VIANA**, brasileiro, agricultor, filho de José Antônio Gonçalves Viana e Ivanir Maria Gnoatto Viana, portador da carteira de identidade, RG nº 1382697-2, SSP/MT, inscrito no CPF/MF nº 018.689.611-50, casado, em 14/11/2014, com **Francielly Ortolani Vasconcelos Viana**, brasileira, fisioterapeuta, RG nº 1542495-2, SSP/MT, CPF/MF nº 029.309.811-56, sob o regime da separação de bens, conforme assento de casamento nº 4378, fls 31º, Livro B-19, do 2º Ofício Notarial e Registral de Primavera do Leste/MT, e Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada em 01/10/2014, fls. 114, Livro nº 53-E, do 2º Ofício Notarial e Registral de Primavera do Leste/MT, registrada sob o nº 23.590, Livro 03-AAX, fls. 033, em 02/10/2014, do Registro de Imóveis de Primavera do Leste/MT, residente e domiciliado na rua Paranatinga, nº 300, apartamento 301, Centro, na cidade de Primavera do Leste/MT. Condições não constam na escritura. Preço quitado. ITBI recolhido em 16/05/2016, através da Guia 837/2016, com avaliação do imóvel em R\$ 1.183.176,72. Emolumentos: R\$ 3.462,70. Selo digital: ASZ 32001. Porto Alegre do Norte-MT, 17 de maio de 2016. O Oficial Vianeí Baltasar Perius, Vianeí Baltasar Perius.-----

**R-03-13.533** (Protocolo nº 16.063, de 30/06/2017). **HIPOTECA DE 1º GRAU**. Pela Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária, lavrada em vinte e três de junho de dois mil e dezessete (23/06/2017), as fls. 86/89, e sua Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em trinta de junho de dois mil e dezessete (30/06/2017), às fls. 99/100, ambas do Livro nº 11, de Escrituras Públicas Diversas, do 2º Serviço Notarial e Registral de Porto Alegre do Norte/MT, o proprietário **Mateus Eduardo Gonçalves Viana**, RG nº 1382697-2, SSP/MT, CPF/MF nº 018.689.611-50, na qualidade de interveniente garantidor hipotecante, constituiu **HIPOTECA DE PRIMEIRO (1º) GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor da credora **AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF nº 77.294.254/0001-94, com sede na avenida André Antônio Maggi, nº 303, bairro Alvorada, Cuiabá/MT, em garantia das obrigações dos devedores **JOSÉ ANTONIO GONÇALVES VIANA**, brasileiro, agricultor, RG nº 1.414.892, SSP/PR, CPF/MF nº 298.056.009-04, e esposa **IVANIR MARIA GNOTTO VIANA**, brasileira, agricultora, RG nº 0687029-5, SEJSP/MT, CPF/MF nº 467.105.589-91, residentes e domiciliados em Novo São Joaquim/MT, junto a credora acima qualificada, assim descritas, em resumo: a hipoteca ora constituída garante toda e qualquer cédula de produto rural, contratos de compra e venda de soja e de milho, de sementes de soja e de milho, de herbicidas, inseticidas, fertilizantes, insumos em geral, etc, contratos de empréstimo, mútuo, bem como quaisquer negócios firmados entre os devedores, em conjunto ou individualmente, e a credora e que ainda estejam pendentes de cumprimento, bem como aqueles que forem celebrados da data da lavratura da escritura até o dia

# 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, nº 1821 - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone:(66) 98466-0442

Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

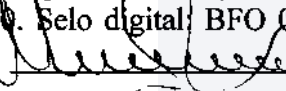
## LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 13.533

LIVRO: 02

FICHA: 02

**30/03/2025.** Os contratos de compra e venda de soja e outros, bem como as cédulas de produto rural, firmadas e a firmar, reger-se-ão pelas próprias cláusulas e condições neles estabelecidas, e serão garantidos por esta hipoteca. Esta hipoteca garante o principal do débito verificado nos diversos contratos, cédulas, aditivos, bem como a correção monetária, os juros, as multas compensatórias e moratórias, custas processuais, honorários advocatícios e demais despesas, conforme consta da escritura, até o limite de **R\$ 6.004.080,00** (seis milhões, quatro mil e oitenta reais), equivalente na data da lavratura a **US\$ 1.800.000,00** (um milhão e oitocentos mil dólares dos Estados Unidos da América), importância que deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC/IBGE, variação cambial. O valor da dívida e das obrigações dos devedores será sempre a somatória dos saldos devedores constantes dos contratos, cédulas e aditivos firmados com a credora; e o prazo de pagamento das dívidas será sempre o pactuado nos documentos firmados entre devedores e credora. Demais cláusulas e condições constam das escrituras públicas objeto deste registro, cujas fotocópias estão arquivadas neste cartório. Emolumentos: R\$ 3.852,90. Selo digital: AXU 41730. Porto Alegre do Norte - MT, 20 de julho de 2017. O Oficial  Vianeí Baltasar Perius.

**AV-04-13.533** (Protocolo nº 20.758, em 25/02/2019). **Averbação do CCIR/ITR.** Procede-se a presente averbação, a requerimento escrito do proprietário Mateus Eduardo Gonçalves Viana, CPF/MF nº 018.689.611-50, acima qualificado, para constar que este imóvel possui os seguintes dados do **CCIR 2018**: denominação do imóvel: Fazenda Primavera III; Detentor: Mateus Eduardo Gonçalves Viana; CPF nº 018.689.611-50, código do imóvel rural: **950.190.529.869-2**, CCIR nº 21604477190; localização do imóvel: Zona Rural do município de Porto Alegre do Norte/MT; com 14,70 módulos rurais de 30,0217ha cada; com 8,2165 módulos fiscais de 80,0000ha; Área total: 657,3204ha; média propriedade produtiva; fração mínima de parcelamento: 4,0000ha. **NIRE/ITR: 9.038.287-0**. Emolumentos: R\$ 13,80. Selo digital: BFO 08372. Porto Alegre do Norte - MT, 21 de março de 2019. A Substituta do Oficial  Maria Madalena de Moraes Souza.

**AV-05-13.533** (Protocolo nº 27.667, de 09/06/2021). **Cancelamento do R-03.** A requerimentos do credor Amaggi Exportação e Importação Ltda, CNPJ nº 77.294.254/00001-94, emitido em Cuiabá-MT, em 14.06.2019, procede-se o **cancelamento da hipoteca** objeto do **R-03**, continuando as obrigações em vigor e garantidas por eventuais outras garantias. Emolumentos: R\$ 14,90. Selo digital: BPD 48363. Porto Alegre do Norte/MT, 05 de julho de 2021. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.

**R-06-13.533** (Protocolo nº 27.666, de 09/06/2021). **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, emitido em Porto Alegre do Norte/MT, em 24/02/2021, o proprietário **Mateus Eduardo Gonçalves Viana**, CPF nº 018.689.611-50, acima qualificado, **alienou fiduciariamente a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula**, nos termos do art. 22, da lei nº 9.514, de 20/11/1997, para a **credora fiduciária ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA**, CNPJ nº 01.789.121/0001-27, com sede em São Paulo/SP, em garantia da abertura de crédito rotativo no valor de até **R\$ 11.000.000,00** (onze milhões de reais), concedido por esta à **devedora fiduciante MELLES REPRESENTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ nº 32.590.352/0001-30, com sede na cidade de Primavera do Leste/MT, pelo prazo de 20 (vinte) anos a contar da assinatura do contrato, destinado à aquisição de produtos da indústria, comércio e produção da credora fiduciária, conforme detalhado no contrato. Demais cláusulas e condições, inclusive o detalhamento das acima citadas, constam do contrato objeto, do qual uma via está arquivada nesta serventia. Este imóvel foi avaliado, para fins de leilão, em R\$ 12.160.000,00. Emolumentos: R\$ 4.707,40. Selo digital: BPD 48364. Porto Alegre do

# 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

## COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, nº 1821 - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone: (66) 98466-0442

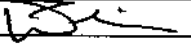
Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

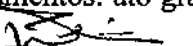
### LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 13.533

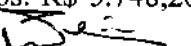
LIVRO: 02

FICHA: 02-verso

Norte - MT, 05 de julho de 2021. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.-----

**AV-07-13.533** (Protocolo nº 37.276, de 26/10/2023). **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.** O CNM deste imóvel é **065425.2.0013533-02**. Emolumentos: ato gratuito. Selo digital: BYZ 72263. Porto Alegre do Norte/MT, 30 de outubro de 2023. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.-----

**AV-08-13.533** (Protocolo nº 37.276, de 26/10/2023). **Aditivo ao R-06.** Pelo Aditivo, emitido em Porto Alegre do Norte/MT, em onze de outubro de dois mil e vinte e três (11.10.2023), ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Constituição de Alienação Fiduciária em garantia, emitido em Porto Alegre do Norte/MT, em 24.02.2021, foi alterado o **crédito** até o limite de **R\$ 46.694.394,00** (quarenta e seis milhões seiscentos e noventa e quatro mil, trezentos e noventa e quatro reais). Para fins de eventual leilão extrajudicial foi atribuído a este imóvel, o valor mínimo de R\$ 46.694.394,00. Demais cláusulas e condições constam do contrato e de seu aditivo. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: BYZ 72263. Porto Alegre do Norte - MT, 30 de outubro de 2023. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.-----

**AV-09-13.533** (Protocolo nº 39.948, de 12/07/2024). **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Procede-se a presente averbação, nos termos do §7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1977, para **consolidar a propriedade deste imóvel** a favor da **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA**, CNPJ nº 01.789.121/0001-27, acima qualificada, com fundamento no registro da alienação fiduciária sob o anterior **R-06** e o não adimplemento das obrigações pela devedora fiduciante Melles Representação e Comércio Ltda, CNPJ nº 32.590.352/00001-30, e pelo fiduciante garantidor Mateus Eduardo Gonçalves Viana, CPF nº 018.689.611-50, que devidamente intimados, nos termos do artigo 26 e parágrafos 1º a 4º da Lei 9.514/1997, não pagaram o valor devido e constante da notificação, de R\$ 47.614.162,19 (posição de 28.05.2024), e não adimpliram as demais obrigações contratuais. Comproventes das intimações efetuadas, com comprovação do decurso de prazo, sem purgação da mora, estão arquivados nesta serventia. O imposto *inter vivos* (ITBI) foi recolhido pelo EITI nº 243/2024 ao município de Porto Alegre do Norte/MT, com base no valor declarado R\$ 46.694.394,00. Emolumentos: R\$ 5.748,20. Selo digital: CEY 17359. Porto Alegre do Norte - MT, 14 de novembro de 2024. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.-----

**AV-10-13.533** (Protocolo nº 42.713, de 03/02/2025). **Leilões negativos.** A requerimento escrito da proprietária, Albaugh Agro Brasil Ltda, CNPJ nº 01.789.121/0001-27, emitido em São Paulo/SP, em 02.01.2025, assinado digitalmente por Cesar Emiliano Rojas Ruiz, procede-se a esta para publicizar os autos negativos de primeiro e segundo leilão deste imóvel, realizados em 11.12.2024 a 16.12.2024, e 16.12.2024 a 20.12.2024, por Julio Abdo Costa Calil, Leiloeiro Oficial, não tendo havido licitantes em ambos os leilões. Emolumentos: 19,05. Selo digital: CGL 43327. Porto Alegre do Norte - MT, 07 de fevereiro de 2025. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius.-----

**AV-11-13.533** (Protocolo nº 45.815, de 20/10/2025). **Inquérito Civil.** A requerimento da 2ª Promotoria de Justiça Cível da Comarca de Porto Alegre do Norte/MT, encaminhado através do Ofício nº 718/2025/MPMT/2ªPJ/PAN, de 17.10.2025, procede-se a esta para constar a existência, naquela Promotoria, do **Inquérito Civil Ambiental SIMP nº 006358-005/2025**, para apuração dos fatos noticiados pelo IBAMA, referente a infração de apresentar informação falsa no sistema oficial de controle florestal (SISFLORA), conforme Auto de Infração nº 533HPJRTY - Ação ORQ134Q, de 08/08/2025. Emolumentos: ato gratuito. Selo digital: CJW 45555. Porto Alegre do Norte/MT, 21 de outubro de 2025. O Oficial

# 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, nº 1821 - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone:(66) 98466-0442

Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

## LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 13.533

LIVRO: 02

FICHA: 03

 Vianeí Baltasar Perius.

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

