DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um **imóvel rural** (com **35,6802 hectares**), denominado **Gleba 1 da Fazenda Totó Aloe/Parcela 2/2**, situado na **Estrada Municipal SCD-030** (Anísio Zacura, ligação entre a Zona Urbana de Santa Cruz do Rio Pardo e a Vila Sodrélia), na **Estrada Municipal SCD-253** (ligação entre a Zona Urbana de Santa Cruz do Rio Pardo e o Bairro Salto Bonito), no **Bairro Salto Bonito**, no **Município** e **Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo**, com as medidas, azimutes, coordenadas (latitudes e longitudes), altitudes e confrontações adiante especificados":

Ponto de Amarração	Descrição
BX5-M-6387	Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **BX5-M-6387**, cravado na intersecção do imovel com a Estrada Municipal SCD-253, na divisa com o imóvel matriculado sob nº 43.362 (Parcela 1/1).

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)
BX5-M-6387	-49°36'03,497"	-22°54'22,526"	492,26	BX5-M-6386	118°24'	616,69
BX5-M-6386	-49°35'44,464"	-22°54'32,062"	509,28	BX5-M-5779	215°42'	536,87
BX5-M-5779	-49°35'55,458"	-22°54'46,233"	512,86	BX5-M-5589	215°42'	199,66
BX5-M-5589	-49°35'59,547"	-22°54'51,503"	511,81	BX5-M-5773	289°13'	26,08
BX5-M-5773	-49°36'00,411"	-22°54'51,224"	511,58	BX5-M-5774	35°42'	168,22
BX5-M-5774	-49°35'56,966"	-22°54'46,784"	512,13	BX5-M-5775	318°11'	808,96
BX5-M-5775	-49°36'15,890"	-22°54'27,185"	513,55	BX5-M-5776	338°48'	144,82
BX5-M-5776	-49°36'17,727"	-22°54'22,796"	506,15	BX5-V-4869	100°14'	55,55
BX5-V-4869	-49°36'15,809"	-22°54'23,117"	505,29	BX5-M-5777	86°48'	2,77
BX5-M-5777	-49°36'15,712"	-22°54'23,112"	505,03	BX5-V-4870	87°09'	307,90
BX5-V-4870	-49°36'04,922"	-22°54'22,616"	494,58	BX5-M-6387	86°05'	40,71

CONFRONTAÇÕES

Vértices		Matrículas	Proprietários dos Imóveis Confrontantes
De	Para		
BX5-M-6387	BX5-M-6386	43.362	José Vagner Azanha Myra.
BX5-M-6386	BX5-M-5589	42.968 (Parcela 3)	Francisco Aloe Rensi Filho.
BX5-M-5589	BX5-M-5773		Estrada Municipal SCD-030 "Anísio Zacura".
BX5-M-5773	BX5-M-5776	42.963 (Parcela 1)	Loteadora 4 Irmãos Ltda.
BX5-M-5776	BX5-M-6387		Estrada Municipal do Salto Bonito SCD-253, e, do outro lado da estrada, com os imóveis matriculados sob nº. (s) 6.814 (de propriedade de Maitan Comercio e Representação de Cereais Ltda), 3.289 (de propriedade de Anderson Maitan e s/mulher).

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como *datum* o *SIRGAS2000*. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas 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".
Certificação no sistema INCRA-SIGEF sob nº 81c00391-6e34-4769-a51c-054e4a8687a1; data da certificação: 28/07/2022, às 11h05min; data da geração: 28/07/2022, às 11h07min.
CCIR: **628.115.005.479-7** (área maior).
NIRF: **0.248.933-3** (área maior).
PROPRIETÁRIOS: JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA (brasileiro, agricultor, CI-RG nº 32.643.401-X-SSP-SP, CPF/MF nº 281.328.458-03) e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (brasileira, empresária, CI-RG nº 40.757 629-0-SSP-SP, CPF/MF nº 316.384.668-82), casados pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua dos Ipês, nº 104, no Residencial Braúna, em Santa Cruz do Rio Pardo - SP.
REGISTROS ANTERIORES: R.2/42.964 (de 29/06/2022) e Av.4/42.964 (de 09/09/2022), desta Serventia.
A Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 1208653110000000013740722N.

Av.1/43.363
PROTOCOLO Nº 181.218, de 18/08/2022.
TRANSPORTE DE INSCRIÇÃO NO SISTEMA DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.
Consoante **averbação nº 11** na **matrícula nº 41.185**, transportada para a matrícula nº **42.964** (averbação nº 1),

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

matrícula 43.363 | F -01v°- VERSO

Continuação Av.1/43.363
faço a presente averbação para constar que o imóvel está inscrito (em área maior) no **SICAR - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural** sob **nº SP-3546405-24E7.42E5.E29F.4BAC.A049.7E84.F099.320B** (cadastro realizado aos 19/04/2016 e confirmado por esta Serventia). SCRP, 09/09/2022, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 1208653E1000000013740822V.

R.2/43.363.
PROTOCOLO Nº 181.775, de 29/09/2022.
DAÇÃO EM PAGAMENTO.
Conforme **escritura pública de dação em pagamento** (recepcionada por meio eletrônico) lavrada aos 27/09/2022 (livro 442, páginas 296/299, processo nº 20.964) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, verifica-se que os proprietários **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (qualificados na abertura da matrícula) **DERAM em pagamento o imóvel** para **quitação de dívida contraída (oriunda de mútuo)**, pelo valor de **R$1.975.680,50** (um milhão, novecentos e setenta e cinco mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta centavos), a **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (JUCESP-NIRE nº 35230888321, CNPJ/MF nº 29.712.884/0001-99, sediada na Estância Santa Fé, s/n, Salto Bonito, em Santa Cruz do Rio Pardo). Consta da escritura que **a adquirente é pessoa jurídica brasileira**, constituída com capital exclusivamente nacional e sem participação societária de pessoa física ou pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, motivo pelo qual não se sujeita às restrições e exigências estabelecidas na Lei nº 5.709/1971. **VALOR DECLARADO NO ITR** (EXERCÍCIO 2021): R$1.265.731,97. **ITBI** recolhido: R$59.270,42. **DOI**: Emitida por esta Serventia. SCRP, 10/10/2022, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653210000000014043122Z.

Av.3/43.363.
PROTOCOLO Nº 182.259, de 1º/11/2022.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO.
Conforme **requerimento** formulado aos 31/10/2022, faço a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula passou a denominar-se "**FAZENDA BOA VISTA**". O citado documento foi arquivado digitalmente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCRP, 04/11/2022, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 1208653310000000014322722N.

Av.4/43.363.
PROTOCOLO Nº 185.909, de 16/08/2023.
INSCRIÇÃO NO SISTEMA DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.
Com fundamento na Lei nº 12.651/2012, na Lei nº 13.887/2019 e nas NSCGJSP (Capítulo XX, item 123, "b"), faço a presente averbação para constar que o imóvel está registrado no **SICAR - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural** sob **nº SP-3546405-23EC.1887.7C06.4B3C.9128.6452.8B2A.A224** (cadastro realizado em 17/02/2023 e confirmado em 16/08/2023). SCRP, 18/08/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653E1000000017217623T.

Av.5/43.363.
PROTOCOLO Nº 185.909, de 16/08/2023.
CCIR.
Conforme **cédula de crédito bancário** especificada no **registro nº 6** (adiante), instruído com cópia do documento adiante mencionado (arquivado digitalmente, nesta Serventia, na pasta "títulos registrados" sob o número do protocolo supracitado), faço a presente averbação para constar que o imóvel está cadastrado no **INCRA** com os seguintes dados: código do imóvel rural nº **951.110.330.507-9**; área total: **35,6802** hectares; classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; módulo rural: 16,0000 hectares; número de módulos rurais: 2,23; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 1,7840; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares. SCRP, 18/08/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653310000000017217823B.

R.6/43.363.
PROTOCOLO Nº 185.909, de 16/08/2023.

(continua na folha -02-)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

CNM: 120865.2.0043363-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula	F
43.363	-02-

SCRPardo, 18 de agosto de 2023

(continuação R.6/43.363)
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (Lei nº 9.514, de 20/11/97).
Conforme **cédula de crédito bancário** (Leis nºs 10.931/2004, artigos 26 a 45, 13.476/2017, artigo 3º e seguintes) identificada pelo **nº 615439**, emitida e aditada em 14/08/2023, em Santa Cruz do Rio Pardo, assinado pelas partes (adiante identificadas), verifica-se que a proprietária **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (qualificada no registro nº 2) **alienou fiduciariamente** (Leis nºs 10.931/2004, arts. 31 e 32 e 9.514/1997, arts. 23 e 38, na redação dada pela Lei nº 11.076/2004) **o imóvel** (com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações) à credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICOOB PAULISTA** (CNPJ/MF sob nº 10.262.276/0001-00, sediada na Avenida Joaquim Constantino, nº 2.161, Vila Nova Prudente, em Presidente Prudente - SP), em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias, assumidas na cédula de crédito bancário, por meio do qual a credora concedeu um limite de crédito (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, I) no valor de **R$7.000.000,00** (sete milhões de reais), aos devedores SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA, JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA, ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA, CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA, MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA e SEFERT COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA (adiante qualificados). **Prazo de vigência/vencimento do limite** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, II): **20/07/2033**. Os devedores pagarão à credora, ou a sua ordem, em moeda nacional, o valor líquido, certo e exigível, correspondente ao crédito efetivamente utilizado, acrescido dos encargos financeiros, mais tarifas por serviços, se houver, subtraída das amortizações eventualmente realizadas, tudo conforme demonstrado nos instrumentos das operações derivadas. O limite de crédito concedido pela credora, é destinado para a realização de operações financeiras derivadas ("Operações Derivadas") pelos devedores, de qualquer modalidade, incluindo operações de empréstimo ou financiamento, e de qualquer finalidade, incluindo operações de crédito rural ou comercial, tudo conforme descrito no instrumento da Operação Derivada que integrará a cédula para todos os fins de direito. As garantias constituídas na cédula abrangerão todas as operações derivadas contratadas nos termos descritos no instrumento cedular, inclusive as dívidas futuras independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, nos termos da Lei 13.476/2017, fazendo-se menção nos Instrumentos das Operações Derivadas apenas sua vinculação ao presente limite de crédito (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, V). **Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Forma de celebração das operações derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, III): As operações derivadas poderão ser celebradas por todas as formas admitidas pela legislação em vigor, física ou eletronicamente, incluindo Cédulas de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Rural, Cédulas de Produto Rural, Contratos (doravante denominados "instrumentos"), observando-se quanto aos meios eletrônicos de contratação o que dispõe a cláusula "DOS MEIOS DE CONTRATAÇÃO E COMUNICAÇÃO" constante no instrumento cedular. O instrumento da Operação Derivada preverá todas as condições da operação financeira contratada, incluindo suas características específicas, encargos financeiros, forma de pagamento, penalidades por inadimplemento e demais condições aplicáveis à operação contratada. **Vencimento antecipado das Operações Derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, VI): o inadimplemento de qualquer uma das Operações Derivadas poderá acarretar, a exclusivo critério da credora, o vencimento antecipado de todas as outras, para fins de cobrança e execução de garantias, independentemente de notificação ou interpelação judicial específica para cada uma das mesmas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais. A faculdade acima prevista não impede à credora, a seu exclusivo critério, de tornar exigível, primeiramente, a operação inadimplente. **Encargos Financeiros**: Os encargos financeiros incidirão sobre a importância contratada pelos devedores nas operações derivadas e serão calculados com base na taxa de juros constante nos respectivos instrumentos das operações derivadas, capitalizados mensalmente e devidos desde a data de concessão do crédito até o seu efetivo pagamento, observando-se as taxas mínimas e máximas previstas no instrumento cedular. **Taxas mínimas e máximas de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, IV): taxa de juros remuneratórios: **0,50%** (taxa mínima) e **20,00%** (taxa máxima). **IOF**: nos termos da legislação em vigor. **Encargos por inadimplemento**: em caso de inadimplência, descumprimento de obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, incidirão, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, os seguintes encargos: a) **juros remuneratórios** acima previstos; b) **juros moratórios**: mínima de 1,00% e máxima de 1,00%; c) **multa**: mínima de 2,00% e máxima de 2,00%, calculada e exigível nas datas dos pagamentos, sobre os valores em atraso a serem pagos e, na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido. Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, os devedores responderão ainda pelos honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas e despesas com protesto de títulos, inclusive perdas e danos. **PRAZO DE CARÊNCIA**: após 60 (sessenta) dias do vencimento de qualquer das parcelas das operações derivadas. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA EFEITO DE LEILÃO**: R$11.795.041,32 (onze milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quarenta e um reais e trinta e dois centavos). **Avalistas:** José Vagner Azanha Myra (brasileiro, casado, CPF/MF nº 281.328.458-03) e sua esposa Ana Priscila da Silva Buzolin Myra (brasileira, casada, CPF/MF nº 316.384.668-82), residentes e domiciliados na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo); Carlos Henrique Azanha Myra (brasileiro, casado, CPF/MF nº 394.247.358-55) e sua esposa Mayara Marçola Rosalen Myra (brasileira, casada, CPF/MF nº 383.549.438-44), residentes e

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

matrícula 43.363 | F -02v°- VERSO

(continuação R.6/43.363)
domiciliados na Rua Benjamin Constant, nº 1.224, Chácara Peixe, Santa Cruz do Rio Pardo. A **credora fiduciária** foi representada, na supracitada cédula e termo de aditamento, pelos diretores Sérgio Pereira Nascimento e Valter Luiz Biazon, consoante **ata** (arquivada digitalmente sob nº 1.471, nesta Serventia, na pasta "procurações"), e consoante certidão simplificada (assinada digitalmente por Maria Cristina Frei em 16/08/2023, autenticidade nº 217801382). A devedora e garantidora **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (JUCESP-NIRE 35230888321, CNPJ/MF n° 29.712.884/0001-99 e sediada na Estância Santa Fé, Bairro Salto Bonito, em Santa Cruz do Rio Pardo), foi representada, por seu **sócio-administrador** José Vagner Azanha Myra, conforme 3ª alteração contratual de 26/06/2023 (cláusula sétima), arquivada na JUCESP sob nº 194.083/23-8 em 03/07/2023 (arquivada digitalmente sob n° 1.462, nesta Serventia, na pasta "procurações"), consoante certidão simplificada (assinada digitalmente por Maria Cristina Frei em 16/08/2023, autenticidade nº 217791439). A devedora **SEFERT COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**, foi representada, por seu sócio e administrador Carlos Henrique Azanha Myra, conforme alteração contratual de 10/03/2023 (cláusula oitava do contrato social consolidado) arquivada na JUCESP sob nº 40.030/23-4 (arquivada digitalmente sob nº 1.405, nesta Serventia, na pasta "procurações") e consoante certidão simplificada (assinada digitalmente por Maria Cristina Frei em 16/08/2023, autenticidade nº 217791630). A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário e termo de aditamento (arquivados digitalmente, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os devedores fiduciantes, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 26). SCRP, 18/08/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653210000000017217923B.

Av.7/43.363.
PROTOCOLO 191.073, de 02/09/2024.
EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTO AGROPECUÁRIO.
Faço a presente averbação para constar a **existência de alienação fiduciária** (**registrada sob nº 25.362** no Livro 3 deste Serviço) de **soja em grãos** (proveniente de cultura a ser formada no imóvel objeto da presente matrícula), especificada na **cédula de produto rural** identificada pelo **nº 166/2025** (emitida em 29/08/2024 em São Paulo - SP) em favor da **COFCO INTERNATIONAL BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 06.315.338/0001-19). SCRP, 11/09/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653E1000000021545924P.

Av.8/43.363.
PROTOCOLO Nº 194.147, de 06/05/2025.
CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.
Conforme instrumento particular emitido em 28/04/2025 pela credora fiduciária adiante mencionada (documento com as firmas reconhecidas, digitalizado e arquivado eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do supracitado protocolo), faço a presente averbação (Lei nº 6.015/1973, art. 250, III; Lei nº 9.514/1997, art. 25 e § 2º) para **cancelar o registro nº 6** (realizado em 18/08/2023) da **propriedade fiduciária**, conforme **autorização** (decorrente de **quitação da dívida**), pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA** (CNPJ/MF sob nº 10.262.276/0001-00), representada pelo diretor geral Sérgio Pereira Nascimento e pela procuradora Jaqueline de Oliveira Souza, conforme ata e procuração pública (digitalizadas e arquivadas eletronicamente sob nºs 1.604 e 1.709, nesta Serventia, na pasta "procurações"). Consequentemente, é **restabelecida a eficácia do registro nº 02**, que confere a **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** a **propriedade plena e exclusiva sobre o imóvel** desta matrícula. SCRP, 07/05/2025, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653310000000246971256.

R.9/43.363.
PROTOCOLO Nº 194.029, de 29/04/2025.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (Lei nº 9.514, de 20/11/97).
Conforme **cédula de crédito bancário** (Leis nºs 10.931/2004, artigos 26 a 45, 13.476/2017, artigo 3º e seguintes) identificada pelo **n° 615439**, emitida em 28/04/2025, em Santa Cruz do Rio Pardo, assinada pelas partes (adiante identificadas) e por duas testemunhas (com as firmas reconhecidas), verifica-se que a proprietária **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (qualificada no registro nº 2, representada pelo sócio e administrador José Vagner Azanha Myra) **alienou fiduciariamente** (Leis nºs

(continua na folha -03-)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

CNM:120865.2.0043363-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula	F
43.363	-03-

SCRPardo, 07 de maio de 2025

Continuação R.9/43.363.
10.931/2004, arts. 31 e 32 e 9.514/1997, arts. 23 e 38) **o imóvel** (com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações) à credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICOOB PAULISTA** (CNPJ/MF sob nº 10.262.276/0001-00, sediada na Avenida Joaquim Constantino, nº 2.161, Vila Nova Prudente, em Presidente Prudente - SP), em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias, assumidas na cédula de crédito bancário, por meio do qual a credora concedeu um limite de crédito (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, I) no valor de **R$9.000.000,00** (nove milhões de reais), aos devedores SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA (qualificada no registro nº 2), JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA (brasileiro, casado, CPF/MF nº 281.328.458-03), ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA (brasileira, casada, CPF/MF nº 316.384.668-82), residentes e domiciliados na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo, CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA (brasileiro, casado, CPF/MF nº 394.247.358-55), MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA (brasileira, casada, CPF/MF nº 383.549.438-44), residentes e domiciliados na Rua Benjamin Constant, nº 1.224, Chácara Peixe, Santa Cruz do Rio Pardo e SEFERT COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA (CNPJ/MF nº 10.530.528/0001-26, com sede na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, no Município de Santa Cruz do Rio Pardo, no ato representada pelo sócio e administrador Carlos Henrique Azanha Myra). **Prazo de vigência/vencimento do limite** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, II): **20/07/2033**. Os devedores pagarão à credora, ou a sua ordem, em moeda nacional, o valor líquido, certo e exigível, correspondente ao crédito efetivamente utilizado, acrescido dos encargos financeiros, mais tarifas por serviços, se houver, subtraída das amortizações eventualmente realizadas, tudo conforme demonstrado nos instrumentos das operações derivadas. O limite de crédito concedido pela credora, é destinado para a realização de operações financeiras derivadas ("Operações Derivadas") pelos devedores, de qualquer modalidade, incluindo operações de empréstimo ou financiamento, e de qualquer finalidade, incluindo operações de crédito rural ou comercial, tudo conforme descrito no instrumento da Operação Derivada que integrará a cédula para todos os fins de direito. As garantias constituídas na cédula abrangerão todas as operações derivadas contratadas nos termos descritos no instrumento cedular, inclusive as dívidas futuras independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, nos termos da Lei 13.476/2017, fazendo-se menção nos Instrumentos das Operações Derivadas apenas sua vinculação ao presente limite de crédito (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, V). **Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Forma de celebração das operações derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, III): As operações derivadas poderão ser celebradas por todas as formas admitidas pela legislação em vigor, física ou eletronicamente, incluindo Cédulas de Crédito Bancário, Cédula de Crédito Rural, Cédulas de Produto Rural, Contratos (doravante denominados "instrumentos"), observando-se quanto aos meios eletrônicos de contratação o que dispõe a cláusula "DOS MEIOS DE CONTRATAÇÃO E COMUNICAÇÃO" constante no instrumento cedular. O instrumento da Operação Derivada preverá todas as condições da operação financeira contratada, incluindo suas características específicas, encargos financeiros, forma de pagamento, penalidades por inadimplemento e demais condições aplicáveis à operação contratada. **Vencimento antecipado das Operações Derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, VI): o inadimplemento de qualquer uma das Operações Derivadas poderá acarretar, a exclusivo critério da credora, o vencimento antecipado de todas as outras, para fins de cobrança e execução de garantias, independentemente de notificação ou interpelação judicial específica para cada uma das mesmas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais. A faculdade acima prevista não impede à credora, a seu exclusivo critério, de tornar exigível, primeiramente, a operação inadimplente. **Encargos Financeiros**: Os encargos financeiros incidirão sobre a importância contratada pelos devedores nas operações derivadas e serão calculados com base na taxa de juros constante nos respectivos instrumentos das operações derivadas, capitalizados mensalmente e devidos desde a data de concessão do crédito até o seu efetivo pagamento, observando-se as taxas mínimas e máximas previstas no instrumento cedular. **Taxas mínimas e máximas de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, IV): taxa de juros remuneratórios: **0,50%** (taxa mínima) e **20,00%** (taxa máxima). **IOF**: nos termos da legislação em vigor. **Encargos por inadimplemento**: em caso de inadimplência, descumprimento de obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, incidirão, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, os seguintes encargos: a) **juros remuneratórios** acima previstos; b) **juros moratórios**: mínima de 1,00% e máxima de 1,00%; c) **multa**: mínima de 2,00% e máxima de 2,00%, calculada e exigível nas datas dos pagamentos, sobre os valores em atraso a serem pagos e, na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido. Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, os devedores responderão ainda pelos honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas e despesas com protesto de títulos, inclusive perdas e danos. **PRAZO DE CARÊNCIA**: após 60 (sessenta) dias do vencimento de qualquer das parcelas das operações derivadas. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA EFEITO DE LEILÃO**: R$11.795.041,32 (onze milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quarenta e um reais e trinta e dois centavos). A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (digitalizada e arquivada eletronicamente, nesta

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

Continuação R.9/43.363.
Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os devedores fiduciantes, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 26). SCRP, 07/05/2025, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653210000000024697825U

R.10/43.363.
PROTOCOLO Nº 194.913, de 01/07/2025.
HIPOTECA FUTURA SOBRE A PROPRIEDADE SUPERVENIENTE.
Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo **nº 021.817.225**, emitida em 13/05/2025, em São José do Rio Preto - SP (recepcionada por meio eletrônico), assinada digitalmente pelo devedor **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (brasileiro, casado, agricultor, CI-RG nº 32.643.401-X-SSP-SP, CPF/MF nº 281.328.458-03, residente e domiciliado na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo) e pela garantidora, verifica-se que a garantidora **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (qualificada no registro nº 2, representada pelo sócio-administrador José Vagner Azanha Myra) **deu em HIPOTECA FUTURA**, de **primeiro grau** (Lei nº 10.406/2002, artigos 1.420, § 1º, e 1.487), a **PROPRIEDADE SUPERVENIENTE** do imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/7748-80, agência Private SP Oeste - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido ao devedor e dos **encargos previstos na cédula** (IOF, juros remuneratórios, juros moratórios, multa etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R$1.673.778,31 (um milhão, seiscentos e setenta e três mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente do devedor. **Vencimento final da dívida**: 09/09/2029. **Forma de pagamento da dívida**: 5 (cinco) parcelas de capital, com vencimentos previstos para 09/09/2025 (no valor de R$83.688,91), 09/09/2026 (no valor de R$334.755,66), 09/09/2027, 09/09/2028 e 09/09/2029 (cada qual no valor de R$418.444,58), obrigando o devedor a liquidar com última em 09/09/2029, todas as responsabilidades resultantes do instrumento cedular. **Local de pagamento**: praça de emissão da cédula. **Encargos financeiros**: sobre os saldos devedores verificados na conta vinculada da renegociação, decorrente do lançamento do valor renegociado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, à partir de 12/05/2025, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de **1,8 pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão mensalmente, a cada data-base, capitalizados, ou seja, levados a débito da conta vinculada da renegociação, e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente data-base a cada ano, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para o débito dos encargos financeiros (**dia 9 de cada mês**). **INADIMPLEMENTO**: em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.882, de 23/12/2020, do Conselho Monetário Nacional: a) **encargos financeiros** contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento cedular; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. Os encargos financeiros contratados para o período de normalidade e os juros moratórios previstos nas alíneas "a" e "b" (retro) serão calculados, por dia de atraso e exigidos nos pagamentos parciais e na liquidação da dívida, juntamente com as amortizações de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Sem prejuízo dos encargos anteriormente previstos, o devedor responderá por prejuízos a que sua mora der causa, nos termos do art. 395 do Código Civil, inclusive despesas de cobrança e honorários advocatícios quando devidos. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO**: o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao pagamento do saldo devedor das dívidas do devedor, valor este reconhecido como líquido, certo e exigível, com intenção de novar, concernentes às operações de crédito contratadas anteriormente com o Banco do Brasil, inclusive as dívidas relativas a Adiantamentos à Depositantes, relatada no instrumento cedular. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA NOTIFICAÇÃO**: decorrido o prazo de 30 dias, contados do vencimento de qualquer prestação em atraso. **DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA** (Lei nº 14.711/23, art. 9º e §§). Os créditos garantidos pela hipoteca poderão ser

(continua na folha -04-)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

Continuação R.10/43.363.
executados extrajudicialmente, como previsto na lei e na cédula de crédito bancário. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor, a garantidora hipotecante, seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou do seu cessionário, pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, no que couber. A não purgação da mora no prazo acima estabelecido autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora. No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação acima mencionada, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico. As regras para realização dos leilões foram especificadas na Lei nº 14.711/23 (art. 9º e §§) e na supracitada cédula de crédito bancário. A hipoteca ora registrada adquirirá plena eficácia jurídica exclusivamente após: a) a **quitação** das obrigações descritas na **Cédula de Crédito Bancário nº 615439** (emitida em Santa Cruz do Rio Pardo em 28/04/2025), tendo como credora a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA; b) o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 9 na supracitada matrícula**. A via não negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada eletronicamente, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). SCRP, 28/07/2025, a Escrevente Autorizada (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653210000000026140025S.

R.11/43.363.
PROTOCOLO Nº 194.914, de 01/07/2025.
HIPOTECA FUTURA SOBRE A PROPRIEDADE SUPERVENIENTE.
Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo **nº 021.817.250**, emitida em 22/05/2025, em São José do Rio Preto - SP (recepcionada por meio eletrônico), assinada digitalmente pelo devedor **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (brasileiro, casado, agricultor, CI-RG nº 32.643.401-X-SSP-SP, CPF/MF nº 281.328.458-03, residente e domiciliado na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo) e pela garantidora, verifica-se que a garantidora **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (qualificada no registro nº 2, representada pelo sócio-administrador José Vagner Azanha Myra) **deu em HIPOTECA FUTURA**, de **segundo grau** (Lei nº 10.406/2002, artigos 1.420, § 1º, e 1.487), a **PROPRIEDADE SUPERVENIENTE** do imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/7748-80, agência Private SP Oeste - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido ao devedor e dos **encargos previstos na cédula** (IOF, juros remuneratórios, juros moratórios, multa etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R$379.012,71 (trezentos e setenta e nove mil, doze reais e setenta e um centavos). **Vencimento final da dívida**: 20/05/2030. **Forma de pagamento da dívida**: 4 (quatro) prestações anuais, da seguinte forma: 3 (três) parcelas anuais (cada qual no valor nominal de R$94.753,18) e 1 (uma) parcela anual, no valor nominal de R$94.753,17, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 20/05/2027, obrigando o devedor a liquidar com última em 20/05/2030, todas as responsabilidades resultantes do instrumento cedular. **Local de pagamento**: praça de emissão da cédula. **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente do devedor. **Encargos financeiros**: os valores lançados na conta vinculada da renegociação, bem como o saldo devedor daí decorrente, à partir de 21/05/2025, serão atualizados monetária e mensalmente, pelos encargos básicos, baseado no Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), na forma da regulamentação vigente. Sobre os valores devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à **taxa efetiva de 1% ao mês**, correspondente a taxa efetiva de **12,683% ao ano**, observado o disposto no § 1º da cédula, calculados por dias corridos, pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária por mês civil (28, 29, 30 ou 31 dias). Os encargos básicos e adicionais serão calculados, debitados e capitalizados mensalmente e exigidos anualmente a cada data-base da operação (dia 20), no vencimento antecipado e na liquidação da dívida. § 1º – Caso ocorra alteração nas taxas de juros de Captação dos depósitos em caderneta de poupança, os encargos financeiros pactuados no instrumento cedular, ficarão sujeitos a reajuste, mantendo-se a mesma relação entre as taxas de captação e aplicação ora existentes ou conforme legislação em vigor. § 2º - Caso a atualização ou a liquidação da dívida ocorra antes da divulgação do Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), o saldo devedor apresentado na última data-base, bem como eventuais movimentações ocorridas neste período, serão atualizados com base na variação da taxa referencial (TR), na forma divulgada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre esse valor incidirão encargos adicionais a taxas e forma de cálculo mencionados no caput desta

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

matrícula 43.363 | F -04v°- VERSO

Continuação R.11/43.363.
cláusula. § 3º - Entende-se por data-base, para efeito do que dispõe esta cláusula, o dia correspondente em cada mês ao do vencimento final da operação. § 4º - Os encargos básicos e adicionais definidos nesta cláusula serão calculados, debitados e exigidos também nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Nas remições, serão calculados, debitados e exigidos proporcionalmente aos valores de principal remidos. **INADIMPLEMENTO**: em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.882, de 23/12/2020, do Conselho Monetário Nacional: a) **encargos financeiros** contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento cedular; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. Os encargos financeiros contratados para o período de normalidade e os juros moratórios previstos nas alíneas "a" e "b" (retro) serão calculados, por dia de atraso e exigidos nos pagamentos parciais e na liquidação da dívida, juntamente com as amortizações de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Sem prejuízo dos encargos anteriormente previstos, o devedor responderá por prejuízos a que sua mora der causa, nos termos do art. 395 do Código Civil, inclusive despesas de cobrança e honorários advocatícios quando devidos. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO**: o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao pagamento do saldo devedor das dívidas do devedor, valor este reconhecido como líquido, certo e exigível, com intenção de novar, concernentes às operações de crédito contratadas anteriormente com o Banco do Brasil, inclusive as dívidas relativas a Adiantamentos à Depositantes, relatada no instrumento cedular. A hipoteca ora registrada adquirirá plena eficácia jurídica exclusivamente após: a) a **quitação** das obrigações descritas na **Cédula de Crédito Bancário nº 615439** (emitida em Santa Cruz do Rio Pardo em 28/04/2025), tendo como credora a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA; b) o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 9 na supracitada matrícula**. A via não negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada eletronicamente, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). SCRP, 28/07/2025, a Escrevente Autorizada (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653210000000026141225N.

R.12/43.363.
PROTOCOLO Nº 196.050, de 23/09/2025.
HIPOTECA FUTURA SOBRE A PROPRIEDADE SUPERVENIENTE.
Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo **nº 021.817.499**, emitida em 04/08/2025, em São José do Rio Preto - SP (recepcionada por meio eletrônico), assinada digitalmente pelo devedor **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (brasileiro, casado, agricultor, CI-RG nº 32.643.401-X-SSP-SP, CPF/MF nº 281.328.458-03, residente e domiciliado na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo) e pela garantidora, verifica-se que a garantidora **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (qualificada no registro nº 2, representada pelo sócio-administrador José Vagner Azanha Myra) **deu em HIPOTECA FUTURA**, de **terceiro grau** (Lei nº 10.406/2002, artigos 1.420, § 1º, e 1.487), a **PROPRIEDADE SUPERVENIENTE** do imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/7748-80, agência Private SP Oeste - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido ao devedor e dos **encargos previstos na cédula** (IOF, juros remuneratórios, juros moratórios, multa etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R$1.250.447,48 (um milhão, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e oito centavos). **Vencimento final da dívida**: 20/07/2029. **Forma de pagamento da dívida**: 4 (quatro) prestações anuais (cada qual no valor nominal de R$312.611,87), cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 20/07/2026, obrigando o devedor a liquidar com última em 20/07/2029, todas as responsabilidades resultantes do instrumento cedular. **Local de pagamento**: praça de emissão da cédula. **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente do devedor. **Encargos financeiros**: os valores lançados na conta vinculada da renegociação, bem como o saldo devedor daí decorrente, à partir de 31/07/2025, serão atualizados monetária e mensalmente, pelos encargos básicos, baseado no Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), na forma da regulamentação vigente. Sobre os valores devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à **taxa efetiva de 1% ao mês**, correspondente a taxa efetiva de **12,683% ao ano**, observado o disposto no § 1º da cédula, calculados por dias corridos, pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária por mês civil (28, 29, 30 ou 31 dias). Os encargos básicos e adicionais serão calculados, debitados e capitalizados mensalmente e exigidos anualmente a cada data-base da operação (dia 20), no vencimento antecipado e na liquidação da dívida. § 1º –

(continua na folha -05-)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

Continuação R.12/43.363.
Caso ocorra alteração nas taxas de juros de Captação dos depósitos em caderneta de poupança, os encargos financeiros pactuados no instrumento cedular, ficarão sujeitos a reajuste, mantendo-se a mesma relação entre as taxas de captação e aplicação ora existentes ou conforme legislação em vigor. § 2º - Caso a atualização ou a liquidação da dívida ocorra antes da divulgação do Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), o saldo devedor apresentado na última data-base, bem como eventuais movimentações ocorridas neste período, serão atualizados com base na variação da taxa referencial (TR), na forma divulgada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre esse valor incidirão encargos adicionais a taxas e forma de cálculo mencionados no caput desta cláusula. § 3º - Entende-se por data-base, para efeito do que dispõe esta cláusula, o dia correspondente em cada mês ao do vencimento final da operação. § 4º - Os encargos básicos e adicionais definidos nesta cláusula serão calculados, debitados e exigidos também nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Nas remições, serão calculados, debitados e exigidos proporcionalmente aos valores de principal remidos. **INADIMPLEMENTO**: em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.882, de 23/12/2020, do Conselho Monetário Nacional: a) **encargos financeiros** contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento cedular; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. Os encargos financeiros contratados para o período de normalidade e os juros moratórios previstos nas alíneas "a" e "b" (retro) serão calculados, por dia de atraso e exigidos nos pagamentos parciais e na liquidação da dívida, juntamente com as amortizações de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Sem prejuízo dos encargos anteriormente previstos, o devedor responderá por prejuízos a que sua mora der causa, nos termos do art. 395 do Código Civil, inclusive despesas de cobrança e honorários advocatícios quando devidos. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO**: o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao pagamento do saldo devedor das dívidas do devedor, valor este reconhecido como líquido, certo e exigível, com intenção de novar, concernentes às operações de crédito contratadas anteriormente com o Banco do Brasil, inclusive as dívidas relativas a Adiantamentos à Depositantes, relatada no instrumento cedular. A hipoteca ora registrada adquirirá plena eficácia jurídica exclusivamente após: a) a **quitação** das obrigações descritas na **Cédula de Crédito Bancário nº 615439** (emitida em Santa Cruz do Rio Pardo em 28/04/2025), tendo como credora a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA; b) o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 9 na supracitada matrícula**. A via não negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada eletronicamente, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). SCRP, 24/09/2025, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):
Selo digital 12086532100000000270645259.

Av.13/43.363.
PROTOCOLO Nº 197.183, de 08/12/2025.
DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
De acordo com requerimento formulado em 08/12/2025 por BANCO ABC BRASIL S/A e assinado eletronicamente por sua procuradora Bruna Gonçalves Santos, instruído com certidão (expedida em 05/12/2025), assinada digitalmente pela Meritíssima Juíza de Direito Paula Regina Schempf Cattan (documentos recepcionados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado), faço a presente **averbação** (CPC, art. 828) para constar que em 17/11/2025 foi distribuída à 1ª Vara Cível (Foro Central Cível) da Comarca de São Paulo e admitida em juízo uma **execução de título extrajudicial** (**processo digital nº 4062441-66.2025.8.26.0100**), em que figuram como partes **BANCO ABC BRASIL S.A.** (CNPJ/MF nº 28.195.667/0001-06), exequente, **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (CPF/MF nº 316.384.668-82), **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 281.328.458-03) e **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (CNPJ/MF nº 29.712.884/0001-99), executados, visando à execução da quantia de **R$1.153.478,84**. SCRP, 26/12/2025, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 12086533100000000284872250.

Av.14/43.363.
PROTOCOLO Nº 198.372, de 16/03/2026.
DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
De acordo com requerimentos formulados em 16/03/2026 e 30/03/2026 pelo BANCO ABC BRASIL S/A e assinado eletronicamente por sua procuradora Bruna Gonçalves Santos, instruídos com a certidão (expedida em 16/03/2026),

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

matrícula 43.363 | F -05v°- VERSO

Continuação Av.14/43.363.
faço a presente **averbação** (CPC, art. 828) para constar que em 17/11/2025 foi distribuída à 25ª Vara Cível (Foro Central Cível) da Comarca de São Paulo e admitida em juízo uma **execução de título extrajudicial (processo digital nº 4062430-37.2025.8.26.0100)**, em que figuram como partes **BANCO ABC BRASIL S.A.** (CNPJ/MF nº 28.195.667/0001-06), exequente, **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (CPF/MF nº 316.384.668-82), **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 394.247.358-55), **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 281.328.458-03), **MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA** (CPF/MF nº 383.549.438-44) e **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (CNPJ/MF nº 29.712.884/0001-99), executados, visando à execução da quantia de **R$911.682,91**. Documentos recepcionados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCRP, 10/04/2026, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653310000000298191266.

Av.15/43.363.
PROTOCOLO Nº 199.152, de 20/05/2026.
DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
De acordo com requerimentos formulados em 15/05/2026 e 02/06/2026, respectivamente, pelo BANCO SAFRA S.A e assinados eletronicamente por seu procurador Carlos Augusto Tortoro Júnior, instruídos com a certidão (expedida em 15/05/2026), faço a presente **averbação** (CPC, art. 828) para constar que em 26/03/2026 foi distribuída à 34ª Vara Cível (Foro Central Cível) da Comarca de São Paulo e admitida em juízo uma **execução de título extrajudicial (processo digital nº 4049418-19.2026.8.26.0100)**, em que figuram como partes **BANCO SAFRA S.A.** (CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28), exequente, **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (CPF/MF nº 316.384.668-82), **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 281.328.458-03) e **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (CNPJ/MF nº 29.712.884/0001-99), executados, visando à execução da quantia de **R$1.977.597,18**. Documentos recepcionados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCRP, 23/06/2026, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):
Selo digital 1208653310000000030730326P.

Av.16/43.363.
PROTOCOLO Nº 199.634, de 23/06/2026.
DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
De acordo com requerimentos formulados em 23/06/2026 e 08/07/2026 pelo BANCO SAFRA S/A e assinados eletronicamente por seus procuradores Matheus Olímpio Carvalho e Eduardo Tosi Okano, respectivamente, instruídos com a certidão (expedida em 15/05/2026), faço a presente **averbação** (CPC, art. 828) para constar que em 26/03/2026 foi distribuída à 26ª Vara Cível (Foro Central Cível) da Comarca de São Paulo e admitida em juízo uma **execução de título extrajudicial (processo digital nº 4049255-39.2026.8.26.0100)**, em que figuram como partes **BANCO SAFRA S.A.** (CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28), exequente, **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** (CPF/MF nº 316.384.668-82), **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 394.247.358-55), **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** (CPF/MF nº 281.328.458-03), **MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA** (CPF/MF nº 383.549.438-44) e **SEFERT COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA** (CNPJ/MF nº 10.530.528/0001-26), executados, visando à execução da quantia de **R$1.603.353,43**. Documentos recepcionados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCRP, 23/07/2026, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):
Selo digital 1208653310000000031138326L.

Av.17/43.363.
PROTOCOLO Nº 200.004, de 23/07/2026.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.
Conforme requerimento formulado em 28/10/2026 pela credora fiduciária (adiante mencionada), faço a presente **averbação** (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º) para **consolidar a propriedade do imóvel** em favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA** (CNPJ/MF nº 10.262.276/0001-00, com sede na Avenida Joaquim Constantino, nº 2.161, Vila Nova Prudente, Presidente Prudente – SP), pelo valor de **R$11.795.931,71** (onze milhões, setecentos e noventa e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e setenta e um centavos), diante da **não-purgação da mora** por **SEFERT CEREALISTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE CEREAIS LTDA** (devedora e garantidora) e pelos demais devedores **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA, ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA, CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA, MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA** e **SEFERT COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA** (qualificados nos registros nºs 2 e 9), **no prazo de 15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme

(continua na folha -06-)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

CNM:120865.2.0043363-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula	F
43.363	-06-

SCRPardo, 12 de novembro de 2026

Continuação Av.17/43.363.
certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 088/2026 (arquivado neste Serviço de Registro). **ITBI** recolhido: R$353.851,24. A credora fiduciária foi representada, no supracitado requerimento, por Jan Pierre Reichert e Jaqueline de Oliveira Souza, consoante procuração pública (arquivada eletronicamente sob nº 1.854, nesta Serventia, na pasta de "procurações"). Os citados documentos foram materializados e arquivados no procedimento autuado sob nº 088/2026. O requerimento e a guia de ITBI foram arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **DOI**: emitida por esta Serventia. SCRP, 12/11/2026, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):
Selo digital 1208653310000000032609426H.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

C E R T I D Ã O D I G I T A L

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1°), do original da **matrícula nº 43363. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 12 de novembro de 2026, às 16:14:29.**

Giane de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial...:	**R$**	**45,88**
Ao Estado....:	**R$**	**13,04**
À Fazenda....:	**R$**	**8,92**
Ao Reg. Civil:	**R$**	**2,41**
Ao Trib. Just:	**R$**	**3,15**
Ao Município.:	**R$**	**2,29**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,20**
Total.....:	**R$**	**77,89**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 200004

Controle: 292240

Página: 0012/0012

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:

1208653C3000000032609626T

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3TS44-9EUDP-DY2XZ-FCVMF.