



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0006324-73

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M nº. 162081.2.0006324-73

Fl.

1

Matrícula

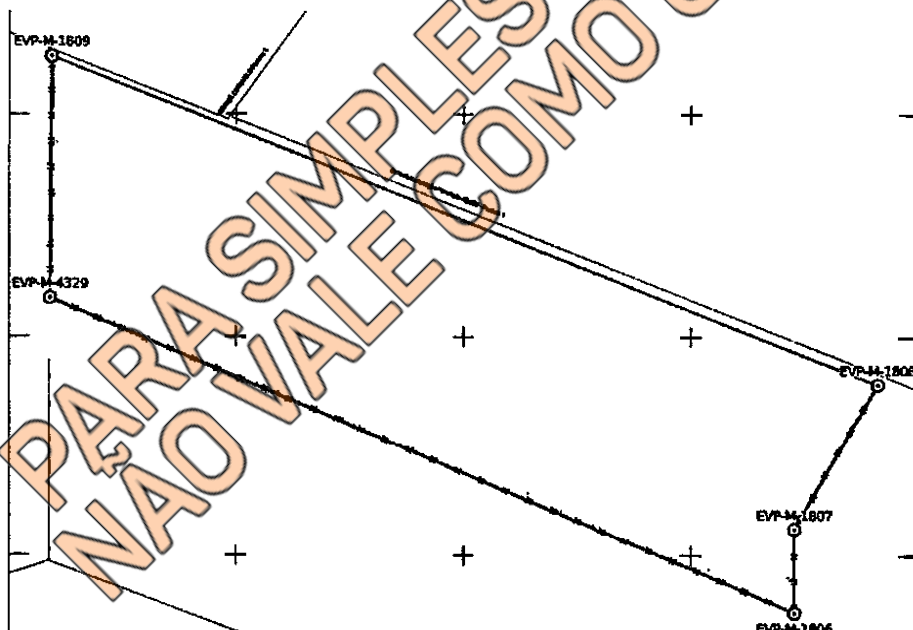
6.324

Pelotas, 05 de agosto de 2022.

IMÓVEL – DENOMINAÇÃO: Fazenda Sanga Funda/01. **ÁREA:** 59ha.27a.85ca. (cinquenta e nove hectares, vinte e sete ares e oitenta e cinco centiares). **PERÍMETRO:** 3.713,73m. **LOCALIZAÇÃO:** Cotovelo, Sanga Funda - 2º distrito de Pelotas/RS. **SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA:** SIRGAS 2000.

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VERTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
EVP-M-1809	-52°16'52,130"	-31°40'56,621"	26,76	EVP-M-1808	115°26'	1453,41	Estrada dos Canários
EVP-M-1808	-52°16'02,295"	-31°41'16,888"	23,91	EVP-M-1807	205°20'	308,45	CNS: 10.159-2 Mat. 21630
EVP-M-1807	-52°16'07,307"	-31°41'25,939"	24,38	EVP-M-1806	179°52'	162,65	Suc. Ilo Fromming e
							Aldrovando Vaz Gayer
							Filho
EVP-M-1806	-52°16'07,294"	-31°41'31,220"	23,79	EVP-M-4329	297°06'	1329,52	CNS: 16.208-1 Mat. 690
							Viello Administração de
							Empresas Ltda.
EVP-M-4329	-52°16'52,228"	-31°41'11,546"	23,77	EVP-M-1809	00°19'	459,71	CNS: 10.159-2 Mat. 27346
							Granja Mangueira
							Agropecuária S.A.



CERTIFICAÇÃO DE NÃO SOBREPOSIÇÃO: c46e1bd0-c34a-4742-a9cf-4167595408d0, feita em 27 de junho de 2022.

INCRA: Código do imóvel: 860.050.067.172-2; denominação do imóvel rural: Fazenda Sanga Funda; área total: 216,0225ha; classificação fundiária: média propriedade produtiva; indicações para localização do imóvel rural: Cotovelo Sanga Funda; município sede do imóvel rural: Pelotas-RS; módulo rural 40,0372ha; nº de módulos rurais: 5,37; módulo fiscal 16,0000 ha; nº

- continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0006324-73

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.

1v

Matrícula

6.324

módulos fiscais 13,5014; fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Dados dos Titulares: Viello Administração de Empresas Ltda. – CNPJ 26.294.949/0001-35.

PROPRIETÁRIA - VIELLO ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n.º 26.294.949/0001-35, com sede nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR – Av.6 da Matrícula 690, do Livro 2 – Registro Geral, desta Serventia Registral, em 05 de agosto de 2022. Matrícula aberta em virtude de procedimento de desmembramento e georreferenciamento. Emolumentos: R\$24,80. Selo digital TJ n.º 0783.03.2100001.01474 (R\$3,60). Protocolo n.º 8.816 do Livro 1-B, em 06 de julho de 2022.Registradora Substituta: Mayane Rodrigues Aires (VCB)

R.1/6.324. Pelotas, 19 de setembro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária n.º 21.989/106, lavrada nas folhas n.ºs 140/145vº do Livro n.º 214-B de Contratos, em 02 de agosto de 2022, da Escritura Pública de Retificação e Ratificação n.º 22.059/138, lavrada nas folhas n.ºs 189/192vº do Livro n.º 214-B de Contratos, em 24 de agosto de 2022, da Escritura Pública de Aditamento n.º 22.075/005, lavrada nas folhas n.ºs 011/011vº do Livro n.º 215-A de Contratos, em 31 de agosto de 2022 e da Escritura Pública de Aditamento n.º 22.094/001, lavrada na folha n.º 016 do Livro n.º 215-B de Contratos, em 12 de setembro de 2022, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pela devedora VIELLO ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS LTDA., empresa brasileira, que possui sede na Avenida Adolfo Fetter n.º 3551, E33/1, bairro Laranjal, nesta cidade, já qualificada, representada por seu sócio administrador Alysson Milech Corvelo, CPF n.º 920.524.280-20 e por sua sócia Corvello e Vidal Ltda, CNPJ n.º 23.402.215/0001-34, às credoras fiduciárias **JPI SECURITIZADORA S/A.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ n.º 17.331.561/0001-76, com sede na Rua Félix Xavier da Cunha, n.º 606, sala 43, bairro centro, nesta cidade, representada por seu diretor presidente Carlos Renato Barros Izkovitz, CPF n.º 517.621.100-91 e **JPI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ n.º 27.217.664/0001-63, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, andar 3, bairro Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo/SP, representada por seu procurador Carlos Renato Barros Izkovitz, CPF n.º 517.621.100-91, e como Interviente Anuente **FRIGORÍFICO FAMILIE LTDA.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ n.º 87.412.706/0001-49, com sede na Rua Alfredo Theodoro Born, n.º 6653, Distrito Industrial, nesta cidade, representada por seus sócios José Paulo Corvello, CPF n.º 070.954.140-68 e Elaine Regina Chiattoni Corvello, CPF n.º 723.475.890-91; tendo em vista contrato de fomento mercantil, em garantia da dívida cujo o valor principal é de **R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**, sendo 20% (vinte por cento) pela **JPI SECURITIZADORA S/A.** e 80% (oitenta por cento) pela **JPI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, pelo prazo de dois (2) anos, , contados da data da escritura, representado por termos de cessão e/ou aditivos, passados ou futuros, não incidindo juros e encargos sobre o valor ora garantido. Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do

continua na folha 2



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0006324-73

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fl.

2

Matrícula

6.324

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora. Constituição da propriedade fiduciária: Fica constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel constante desta matrícula em favor de **JPI SECURITIZADORA S/A. e JPI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, já qualificadas, sendo assegurado a devedora fiduciante a posse direta sobre o imóvel. Observação: A dívida garantida pela alienação fiduciária ora registrada também se refere aos imóveis objetos das matrículas nº 6.325, 6.326 e 6.327, desta Serventia Registral. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: Para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº. 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em **R\$3.785.425,00 (três milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais)**. Emolumentos: R\$2.388,40. Selo digital TJ nº 0783.09.1900001.01328 (R\$81,00). Protocolo nº 9.445 do Livro 1-B, em 01 de setembro de 2022. Registradora Substituta: Mayane Rodrigues Aires *Mayane* (VCB)

Av.2/6.324. Pelotas, 10 de novembro de 2022. **CANCELAMENTO.** Em virtude de Termo de Quitação, firmado pelas credoras **JPI SECURITIZADORA S.A** e **JPI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** em 30 de setembro de 2022, na cidade de Pelotas/RS, procedo à presente averbação para constar o **cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 1/6.324**, em face da quitação da dívida, ficando constituído o direito de propriedade plena do imóvel em favor de **VIELLO ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS LTDA.**, já qualificada. Emolumentos: R\$ 1.194,20. Selo digital TJ nº 0783.09.1900001.01382 (R\$ 81,00). Protocolo nº 9.812 do Livro 1-B, em 07 de outubro de 2022. Escrevente Autorizada: Letícia Prestes Tavares *Letícia* (JNR)

Av.3/6.324. Pelotas, 09 de fevereiro de 2023. INCRA. Nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças e da 1ª Rerratificação ao Instrumento Particular, firmados em 02 de setembro de 2022 e 19 de dezembro de 2022, respectivamente, na cidade de São Paulo/SP, instruído com CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), exercício 2022, procedo a presente averbação para fazer constar que o imóvel constante da matrícula, encontra-se assim cadastrado no **INCRA**: Código do imóvel: 860.050.067.172-2; Denominação do imóvel rural: Fazenda Sanga Funda; Área total: 215,9767ha; Módulo rural: 16,0031ha; Número de módulos rurais: 13,30; Módulo fiscal: 16,0000ha; Número de módulos fiscais: 13,4985; Fração mínima de parcelamento: 2,00ha; Dados dos titulares: Viello Administração de Empresas Ltda.; CNPJ: 26.294.949/0001-35. Emolumentos: R\$ 105,20. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.00807 (R\$ 4,40). Protocolo nº 10.651 do Livro 1-B, em 09 de janeiro de 2023. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber *Maicon* (TSA)

R.4/6.324. Pelotas, 09 de fevereiro de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças e da 1ª Rerratificação ao Instrumento Particular,



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0006324-73

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

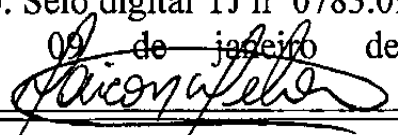
Fl.

Matrícula

2v

6.324

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

firmados em 02 de setembro de 2022 e 19 de dezembro de 2022, respectivamente, na cidade de São Paulo/SP, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** pela devedora **VIELLO ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ nº 26.294.949/0001-34, com sede na Avenida Adolfo Fetter nº 3551, E33/1, Bairro Laranjal, nesta cidade, representada no ato por seu sócio administrador Alysson Milech Corvelo, CPF nº 920.524.280-20, em favor da credora fiduciária **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ sob nº 11.489.344/0001-22, nacionalidade brasileira, constituído nos termos de seu Regulamento, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2907/01, das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários nºs 356 e 444, representado no ato por sua administradora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 03.317.692/0001-94, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Paulista nº 1842 – 1º andar – Torre Norte, Bela Vista, conforme documentação arquivada; e como devedora anuente **FRIGORÍFICO FAMILIE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ nº 87.412.706/0001-49, com sede na Avenida Alfredo Theodoro Born, nº 6653, Bairro Sanga Funda, nesta cidade, representada no ato por seu sócio administrador José Paulo Corvelo, CPF nº 070.954.140-68 e por sua sócia Elaine Regina Chiattonne Corvello, CPF nº 723.475.890-91, em garantia da dívida no valor de **R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**, que deverá ser paga em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 02/10/2022 e a derradeira em 02/09/2027. Encargos: Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,40% a.m. (um inteiro e quarenta centésimos por cento ao mês), e encargos moratórios correspondentes a multa de 2% sobre o valor da parcela se o atraso for de até 5 (cinco) dias; e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 (cinco) dias, juros moratórios de 1% ao mês e juros remuneratórios de 1,40% a.m. (um inteiro e quarenta centésimos por cento ao mês). Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora. O reajuste monetário e demais encargos e condições constam do contrato. Constituição da propriedade fiduciária: Fica constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel constante desta matrícula em favor da RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO, acima qualificada, sendo assegurado à devedora fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº. 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$2.710.000,00 (dois milhões, setecentos e dez mil reais). Demais condições constam no contrato. Emolumentos: R\$ 4.752,80. Selo digital TJ nº 0783.09.1900001.01519 (R\$ 81,00). Protocolo nº 10.651 do Livro 1-B, em 09 de janeiro de 2023. Registrador Substituto: Maicon Gonçalves Weber . (TSA)

MATRÍCULA Nº 6.324



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PELOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PELOTAS

CNM: 162081.2.0006324-73

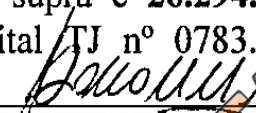
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

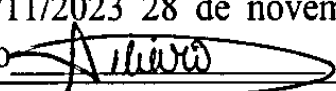
Fl.

3

Matrícula

6.324

Av.5/6.324. Pelotas, 11 de setembro de 2023. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO: Nos termos do artigo 213, I, *a*, da Lei nº 6.015/73, procedo a esta averbação de ofício para constar que, o **número correto do CNPJ** da devedora no **R.4** supra é **26.294.949/0001-35**, e não como constou. Emolumentos: ERTR - Nihil. Selo digital TJ nº 0783.04.2100001.03564 (Nihil). Escrevente Autorizado: Frederico Härter Balladares . (FHB)

Av.6/6.324. Pelotas, 30 de novembro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento firmado pela credora fiduciária **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO**, já qualificada, no ato representada por sua administradora Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, em 10 de novembro de 2023, na cidade de São Paulo/SP, instruído com certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora datada de 04 de outubro de 2023, comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), conforme Guia nº 49557 e Termo de Quitação expedido pela Prefeitura Municipal de Pelotas em 16 de outubro de 2023, faço constar que, tendo havido a regular intimação da devedora fiduciante **Viello Administração de Empresas Ltda.**, já qualificada, no ato representada por seu sócio administrador Alysson Milech Corvelo, CPF nº 920.524.280-20, e da devedora anuente **Frigorífico Famile Ltda.**, já qualificada, no ato representada por seu sócio administrador José Paulo Corvello, CPF nº 070.954.140-68, para o pagamento das prestações vencidas e demais encargos relativos ao contrato de alienação fiduciária constante do R.4/6.324, deste Serviço Registral, transcorrendo *in albis* o prazo de 15 dias, com base no art. 26, §7º, da Lei nº. 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO**, já qualificada. Avaliação fiscal: R\$3.785.425,00 (três milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais). Emolumentos: R\$2.376,40. Selo digital TJ nº 0783.09.1900001.01941 (R\$81,00). Protocolado no Livro 1-B, sob nº 13.734, em 13/11/2023 28 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada: Ana Paula Rodrigues Corrêa Ibeiro  (LSD)

MATRÍCULA Nº 6.324

ri digital