

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

44979

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP
12102-0 - AA

LIVRO N.2 -

REGISTRO GERAL

Bebedouro, 01 de novembro de 2.022.

IMÓVEL: PROPRIEDADE RURAL, denominada SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, neste município e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, contendo **3,00 hectares**, cuja descrição inicia-se no vértice DIH-M-4381, situado no limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 01 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, e área em descrição: deste confrontando com o limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 01 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, segue com o azimute de: 139°46' e de 100,00m até o vértice DIH-M-4380; deste deflete a direita, confrontando com o limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 03 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, segue com o azimute de: 228°47' e de 306,75 m até o vértice DIH-M-4379; deste deflete a direita, confrontando com o limite da faixa de domínio da RODOVIA BRIGADEIRO FARIA LIMA- SP-326 -(Km 380+221 metros), segue com o azimute de: 342°54' e de 122,19 m até o vértice DIH-M-4291; deste deflete a direita, confrontando com o limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 01 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, segue com o azimute de: 51°20' e de 258,79 m até o vértice DIH-M-4381; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local).

PROPRIETÁRIOS: MAURICIO ROSA, brasileiro, comerciante, RGNº12.516.151-7-SSP-SP, CPFnº005.788.578-80, e sua mulher CÉLIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, brasileira, senhora do lar, RGNº17.616.735-SSP-SP, CPFnº056.404.008-89, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados em Bebedouro, na avenida Pedro Paschoal, 855.

TÍTULO AQUISITIVO: Imóvel havido por força de escritura pública de venda e compra lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, livro nº302, fls.182, em 29 de janeiro de 2001, registrada sob R.06 da matrícula nº14659, posteriormente objeto da matrícula nº44.917, dessa serventia imobiliária. Eu, Déboral (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 214.272/Selo Digital nº121020311000000012183422J)

AV.01/44.979: Bebedouro, 01 de novembro de 2.022. (SERVIDÃO) Por força da averbação nº01 da matrícula nº44.917, sobre o imóvel objeto da referida matrícula, existe servidão gravada à favor da COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ - CPFL, que atualmente, em virtude de desdobro da propriedade, passa a recair sobre a presente gleba um trecho de servidão contendo **0,3332 hectares**, cuja descrição inicia-se no vértice A1, situado no limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 01 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, e área em descrição: deste segue com o azimute de 159°38' e de 110,12 m até o vértice A2; deste deflete à direita confrontando com o limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 03 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, segue com o azimute de 228°45' e de 32,09 m até o vértice A5; deste deflete à direita confrontando com o limite da área em descrição, segue com o azimute de: 339°38' e de 111,63 m até o vértice A6; deste deflete à direita confrontando com o limite do SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA- GLEBA DESMEMBRADA 01 - MATRÍCULA Nº 44.917- propriedade de MAURICIO ROSA E S/M CELIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA, segue com o azimute de: 51°18' e de 31,58 m até o vértice A1; ponto inicial da descrição deste perímetro. Eu, Déboral (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 214.272/Selo Digital nº121020311000000012182322I)

AV.02/44979: Bebedouro, 01 de novembro de 2.022. (CCIR) Por força de instrumento particular datado de 10 de outubro de 2022, instruído por Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão exercício 2022, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado no INCRA da seguinte forma: código do imóvel rural: 612.014.006.173-2; denominação: Sítio Nossa Senhora Aparecida; área total (ha): 30,1136; classificação funciária: pequena propriedade produtiva; data do processamento da última declaração: 25.09.2017; área certificada: 0,0000; indicações para localização:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79Q3Z-6QDNC-3G7LF-KWUINL>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

44979

FICHA

01

VERSO

Rodovia Brig. Faria Lima km376 a Barretos; município sede: Bebedouro; UF: SP; módulo rural (ha): 16,4321; nº módulos rurais: 1,79; módulo fiscal (ha): 14,0000; nº módulos fiscais: 2,1510; FMP (ha): 2,00; UF/município do cartório: SP/Bebedouro; data registro: 26.03.2001; CNS ou ofício: 121020; matrícula ou transcrição: 14659; registro: R.06; livro ou ficha: 02; área(ha): 30,1136; área registrada(ha): 30,1136; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; área medida: --; dados do declarante: nome: Mauricio Rosa; CPF:005.788.578-80; nacionalidade: brasileira; total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; dados dos titulares: CPF nº005.788.578-80; nome: Mauricio Rosa; condição: proprietário ou posseiro individual; detenção: 100,00%; número do CCIR: 52458273220; data de geração do CCIR: 11.10.2022; NIRF: 0.257.551-5. Eu, Debora L. Souza (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 214.272/ Selo Digital nº121020331000000012182422G)

AV.03/44.979: Bebedouro, 01 de novembro de 2.022. (CAR) Por força de instrumento particular mencionado na averbação nº02 desta matrícula, instruído por certidão expedida pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, datada de 30 de junho de 2021, procedo a presente averbação para ficar constando que o presente imóvel foi inscrito e recebeu o número do SICAR-SP 35061020164306 e número SICAR-Federal SP-3506102-3F1E7E374F524C68BFB4241FB45BAC99. Eu, Debora L. Souza (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 214.272/ Selo Digital nº1210203F1000000012183022Z)

R.04/44.979: Bebedouro, 27 de junho de 2023. (PERMUTA) Por força de escritura pública de permuta, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Monte Azul Paulista-SP, livro nº192, fls. 037/041, em 15 de dezembro de 2.022, e por ata notarial retificativa, lavrada nas mesmas notas, liv. 194 fls.128 em 14 de abril de 2023, os proprietários já qualificados **MAURICIO ROSA**, e sua mulher **CÉLIA APARECIDA DOS SANTOS ROSA** transmitiram o imóvel objeto desta matrícula à **IVO ACCÁCIO DOS SANTOS ANJOS**, brasileiro, empresário, RG. nº11.045.266-5-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. nº979.205.418-91, e sua mulher **CARMEN APARECIDA DOS SANTOS ANJOS**, brasileira, do lar, RG. nº11.884.678-4-SSP-SP., inscrita no CPF/MF. nº005.787.718-10, casados em 04/09/1982, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Fed. nº6.515/77, residentes e domiciliados em Bebedouro-SP, na Alameda Primavera nº132, Parque Portal de Lago I, à título de PERMUTA; pelo valor de R\$962.880,00, sendo o seu valor venal atual de R\$115.283,45. Eu, Elaine Parolin (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. PROT – 217.536/Selo Digital nº1210203210000000142938230.

R.05/44.979: Bebedouro, 17 de abril de 2.024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Por instrumento particular com força de escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, datado de 28 de fevereiro de 2024; e, instrumento de ratificação datado de 02 de abril de 2024, enviados pelo Operador Nacional do Sistema Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, com o protocolo AC003409702, os proprietários **IVO ACCACIO DOS SANTOS ANJOS** e s/m **CARMEN APARECIDA DOS SANTOS ANJOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente nos termos da Lei nº9.514/97 alterada pela Lei nº14711/2023, o imóvel objeto desta matrícula à favor da **RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim nº400, 21º andar, Jd. Paulistano, inscrita no CNPJ nº47.593.544/0001-78, como garantia da dívida em nome de **AUTO PEÇAS e Oficina Mecânica Mercebens Ltda**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº52.420.254/0001-62, com sede nesta cidade de Bebedouro, dívida essa que garante uma cédula de crédito bancário nº251, emitida pela devedora em 28.02.2024, no valor de R\$2.055.000,00 (dois milhões e cinquenta e cinco mil reais), a ser paga em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 28.03.2024 e a derradeira no dia 28.02.2029, cedida/endossada ao credor fiduciário na forma do termo de endosso de CCB celebrado com a Red SCD S/A; os encargos tem por base a taxa básica Selic acrescida da taxa de juros pré-fixada de 1,10% a.m., mais encargos moratórios correspondentes a multa de 2% sobre o valor da parcela se o atraso for de até 05 dias e de 10% na hipótese de atraso superior a 05 dias; juros moratórios de 1% a.m. e juros remuneratórios de 1,10% a.m.; valor de avaliação para efeito de venda em público leilão: R\$3.695.000,00. Em decorrência do disposto no art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, está constituída a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) devedor(es) possuidor(es) direto(s) e o credor fiduciário possuidor indireto do presente imóvel. Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações pactuadas, ao devedor(es) fica(m) assegurada(s) a livre

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79Q3Z-6QDNC-3G7LF-KWUNL>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

44979

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP
12102-0 - AA

LIVRO N.2 -

REGISTRO GERAL

utilização, por sua conta e risco, do presente imóvel. As demais condições e obrigações ajustadas constam do referido instrumento. Eu, Debora L. Souza (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 221.085/Selo Digital nº121020321000000016789124Z)

Av.06/44.979: Bebedouro, 17 de abril de 2.022. (CCIR) Por força de instrumento particular supramencionado, instruído por Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão exercício 2023, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado no INCRA da seguinte forma: código do imóvel rural: 612.014.006.173-2; denominação: Sítio Nossa Senhora Aparecida; área total (ha): 17,5435; classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; data do processamento da última declaração: 27.06.2023; área certificada: 0,0000; indicações para localização: Rodovia Brig. Faria Lima km 376 a Barretos; município sede: Bebedouro; UF: SP; módulo rural (ha): 27,6122; nº módulos rurais: 0,61; módulo fiscal (ha): 14,0000; nº módulos fiscais: 1,2531; FMP (ha): 2,00; UF/município do cartório: SP/Bebedouro; data registro: 01.11.2022, 01.11.2022; CNS ou ofício: 121020; matrícula ou transcrição: 44980, 44981; registro: R.00; livro ou ficha: 02; área(ha): 2,0000, 15,5435; área registrada(ha): 17,5435; posse a justo título: 0,000; posse por simples ocupação: 0,000; área medida: --; dados do declarante: nome: Mauricio Rosa; CPF:005.788.578-80; nacionalidade: brasileira; total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1; dados dos titulares: CPF nº005.788.578-80; nome: Mauricio Rosa; condição: proprietário ou posseiro individual; detenção: 100,00%; número do CCIR: 55604019235; data de geração do CCIR: 11.07.2023; NIRF: 0.257.551-5. Eu, Debora L. Souza (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR 221.085/Selo Digital nº121020331000000016789224V)

AV.07/44.979: Bebedouro, 17 de junho de 2024. (CESSÃO DE DIREITOS DO CRÉDITO) Por instrumento particular de termo de cessão da posição de credora fiduciária datado de 23 de abril de 2024, a cedente **RED SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, já qualificada, representada por seus procuradores Gislene de Sousa Dias, RG nº 34.244.777-4-SSP/SP, CPF nº 303.657.238-43 e Paula Regina Torres Lenci, RG nº 14.088.515-8-SSP/SP, CPF nº 255.660.028-46 e Tatiane Rangel Verdegary, RG nº 41623303-SSP/SP, CPF nº 316.592.298-55, nos termos da procuração pública págs. 163/165, livro 423, do 24º Cartório de Registro Civil da Comarca de São Paulo/SP, outorga em 08/12/2023, **cede em caráter irrevogável e irretroatável, os créditos que possui inerentes a propriedade fiduciária, registrada nessa matrícula sob o nº05 desta matrícula à DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ nº 29.720.595/0001-31, constituído nos termos do seu regulamento, da Resolução do conselho Monetário Nacional nº 2907/01, das instruções da Comissão de Valores Mobiliários nºs.356 e 444, representado por sua administradora Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ nº 39.669.186/0001-01, com sede na cidade de Curitiba/PR, na Avenida Água Verde, 1413, loja 801, 8º andar, Água Verde, representada por suas procuradoras Thaisa Antunes Perile Rucci, RG nº 12.990.511-5-SESP/PR, CPF nº 989.180.440-20; e Wanderley Luiz de Abreu, RG nº 181272921-SSP/SP, CPF nº 113.959.328-59, nos termos da procuração pública de págs. 133/136 do livro 00538-P do 5º Cartório de Notas da Comarca de Curitiba/PR, outorgada em 25/03/2022, sub-rogando todos os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada nesta matrícula sob o nº05, sendo o valor da cessão **R\$2.055.000,00**. As demais cláusulas, condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Eu, Renata C R Bartholo Júlio (Renata C R Bartholo Júlio), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.221.898. Selo Digital nº 12102033151NSF1BTFLS6M245

AV.08/44.979: Bebedouro, 25 de novembro de 2025. (CONSOLIDAÇÃO) Atendendo requerimento datado de 28 de outubro de 2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome do fiduciário **DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ nº 29.720.595/0001-31, constituído nos termos do seu regulamento, da Resolução do conselho Monetário Nacional nº 2907/01, e da instrução da Comissão de Valores Mobiliários nºs.175, representado por sua administradora Hemera Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ nº 39.669.186/0001-01, com sede na cidade de Curitiba/PR, na rua Água Verde, 1413, loja 801, Água Verde, Cep 80.620-200, representada por suas procuradoras Maria Antonietta Lumare, CPF 060.799.658-79, e Andressa Navarrete Aio, CPF 292.923.858-52, nos termos da procuração lavrada no 5º Cartório de Notas da Comarca de Curitiba/PR, livro 585-P, fls.136/142, que instruiu seu pedido com o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79Q3Z-6QDNC-3G7LF-KWUNL>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR

Valide aqui
este documento

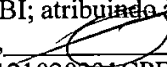
MATRÍCULA

44979

FICHA

02

VERSO

ofício de que aos fiduciários Ivo Accacio dos Santos Anjos e s/m Carmen Aparecida dos Santos Anjos, já qualificados, não atenderam a intimação para pagar a dívida e juntamente com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão – ITBI; atribuindo à consolidação o valor de R\$3.695.000,00, sendo o seu valor venal atual de R\$108.842,91. Eu,  (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. Pr.229.216. Selo digital nº 121020331CPFL0MKXMXXKCF259

C E R T I D ã O

CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art. 19, §1º 6.015/73, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel.

EMOLUMENTOS CONSTAM DO RECIBO
Protocolo nº 229216 - Valor da certidão: 74,1
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço)
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONSULTE
O SITE: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>
SELO: 1210203C30B9YPZNR9YXJ257

Prenotação em andamento: 221898 de 08/05/2024.
Último ato: AV. 08

BEBEDOURO, 26 DE NOVEMBRO DE 2025

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/79Q3Z-6QDNC-3G7LF-KWUNL>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

