

Matrícula  
N.º 4.068-

Fôlha  
001

CNM: 121038.2.0004068-57

## Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de GUARIBA - SP

José Carlos Costa - Oficial

Elisio Antonio Theodoro de Lima - Escrevente

Fátima de Lourdes Maggi Banhato - Escrevente

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

*[Assinatura]*

IMÓVEL:- UM TERRENO, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, com área superficial de 336,00 metros quadrados, localizado na cidade de Pradópolis, comarca de Guariba, com frente para a Rua Julio Macozzi, consistente do lote nº 02 do desmembramento denominado Jardim Mirian, medindo 12,00 metros na linha da frente, igual medida na linha dos fundos, por 28,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo e confrontando, pela frente com a aludida Rua Julio Macozzi, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel e pelos fundos com propriedade de Barros Empreendimentos Imobiliário Ltda., e pelo lado esquerdo com o lote nº 01; que o imóvel acima descrito e confrontado acha-se:- 1- cadastrado na Prefeitura Municipal de Pradópolis, sob o nº 3-21-01-02; 2- situado do lado par da numeração predial da Rua Julio Macozzi, 3- encravado na quadra delimitada pelas seguintes vias públicas:- Rua Julio Macozzi, Rua E, Rua F, Rua D e 4- encontra-se situado a 13,00 metros da esquina mais próxima, Rua D.....

PROPRIETÁRIA:- BARROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, firmada sediada na cidade de Pradópolis, à Rua Presidente Vargas nº 863, - CGC. nº 45.804.630-0001-57, com contrato social registrado na Juceg p. nº 35.201.501.979.....

TÍTULO AQUISITIVO:- matrícula número 3.089, deste registro..... Guariba, 25 de julho de 1.984.....

A Escr. Autoriz. *[Assinatura]* (Fátima de L.M. Banhato)

E:- 896,00.- se:- 179,20.- cs:- 179,20 = 1.254,40.....

R.001/ 4.068 :---Guariba, 25 de julho de 1.984.....

TRANSMITENTE:- BARROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, firmada acima qualificada.....

ADQUIRENTE:- ATAIR ALVES DE OLIVEIRA, RG. nº 7.733.656/Sp., e CIC.- nº 152.599.518-91, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens anterior à Lei nº 6.515/77 com dona HELDA CHRYSTINA CEZARINO DE OLIVEIRA, agricultor, residente na cidade de Ribeirão Preto, à Rua João Penteado nº 1536.....

TÍTULO:- venda e compra.....  
segu eno verso.....

Matricula  
N.º 4.068-

Fólia  
001  
verso

CNM: 121038.2.0004068-57

**FORMA DO TITULO:-** Escritura do dia 18 de julho de 1.984, lavrada nas notas do Tabelião de Pradópolis, Sergio José Velho, no livro nº 19, fls. 13.....  
**VALOR:-**Cr\$-1.000.000,00.....  
A Escr. Autoriz. Sergio José Velho (Fátima de L.M. Banhato)..  
e:- 13.305,60.- se:- 2.661,10.- cs:- 2.661,10 = 18,627,80.....

**R. 002/4.068:---** Guariba, aos 18 de outubro de 1.994.-----  
Por escritura pública de VENDA E COMPRA, datada de 19 de setembro de 1.994, lavrada no Cartório Civil e Tabelionato de Notas, do Município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, no livro nº 31, fls. 056, pela Oficiala Maior Aparecida Donizeti Salviano, ATAIR ALVES DE OLIVEIRA, retro qualificado e sua mulher HELDA CHRYSTINA CEZARINO DE OLIVEIRA, CIRG. nº 2.310.484/SSP-SP e CPF. nº 181.164.368-05, do lar, brasileiros, casados em 20 de setembro de 1.962, no regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, conforme assento de casamento termo nº 11.486, fls. 184, do livro B-112, do CRC. - do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, residentes e domiciliados na Rua Campos Sales, nº 1.150, aptº. nº 51, em Ribeirão Preto, **VENDERAM** para DIONIZIO BOLDRIN, CIRG. nº 17.355.476/SSP-SP e CPF. sob o número 862.656.798-72, brasileiro, lavrador, casado em 19 de fevereiro de 1.966, sob o regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77 com MARIA ROSA MARTINS BOLDRIN (RG. nº 17.355.475/SSP-SP, brasileira, do lar), conforme certidão de casamento extraída do termo nº 1.286, fls. 116 vº, do livro B-06, do CRC. de Guataporã/SP, residente e domiciliado no município de Guataporã/SP, na fazenda Cabeceirinha, a totalidade do imóvel retro matriculado, pelo valor de R\$. 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).- **CONDIÇÕES:-** Não há. Nada mais:-----  
O Oficial José Carlos Costa (José Carlos Costa).-----  
E:- R\$. 121,26.- SE:- 32,74.- ES:- 24,25 = Total:- R\$. 178,25.-----

**R.003/4.068:-** Guariba, aos 24 de setembro de 2.003. - **VENDA E COMPRA**-----  
Pela escritura publica datada de 15 de setembro de 2.003, lavrada no Serviço Notarial da cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no livro nº 43, páginas 014/016, os proprietários DIONIZIO BOLDRIN e sua mulher MARIA ROSA MARTINS BOLDRIN, acima qualificados **VENDERAM** para **JOSÉ DO NASCIMENTO SILVA**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 12.485.560/SSP-SP e inscrito no CPF/MF. sob o nº 037.104.638-66, comerciante, casado com **ELAINE APARECIDA TIMÓTEO SILVA**, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 21.878.496/SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 114.696.938-44, comerciante, casados sob o-----  
-----SEGUE FOLHAS N.º 02 - (24 de setembro de 2.003)-----

Matrícula  
N.º = 4.068 =

Fôlha  
-002-

CNM: 121038.2.0004068-57

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

José Carlos Costa - Oficial  
Elísio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, nos termos da Certidão Casamento n.º 802, do Livro B-13, às folhas 190, do Cartório de Registro Civil da cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, residentes e domiciliados na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Magdalena Rosa Rodrigues Leoni, n.º 747 - Jardim Mirian, pelo preço de R\$-10.000,00 (dez mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula - SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS. - Nada mais.-----  
O Oficial (José Carlos Costa).-----  
Emolumentos R\$-242,37; Estado R\$-68,88; Ipeesp R\$-51,03; Registro Civil R\$-12,76; Tribunal de Justiça R\$-12,76 = Total R\$-387,80.-----

**R.004/4.068:-** Guariba, aos 07 de março de 2.007. - **VENDA E COMPRA.**-----  
Pela Escritura Pública datada de 02 de outubro de 2.006, lavrada no Serviço Notarial da cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no livro n.º 47, páginas 127/129, os proprietários JOSÉ DO NASCIMENTO SILVA e sua mulher ELAINE APARECIDA TIMÓTEO SILVA, retro e supra qualificados **VENDERAM** para **JOSÉ ROBERTO CARDOSO**, portador da Cédula de Identidade RG n.º 27.415.446-8/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 250.539.078-97, brasileiro, funileiro, solteiro, maior, nascido aos 07 de maio de 1.973 em Sertãozinho/SP, nos termos da Certidão de Nascimento n.º 10.550, extraída do Livro A-16, folhas 183, pelo Oficial de Registro Civil do município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, residente e domiciliado na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua São Martinho, n.º 740 - Centro, pelo preço de R\$-15.000,00 (quinze mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula - SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS. - Nada mais.-----  
O Oficial (José Carlos Costa).-----  
Emolumentos R\$-334,75; Estado R\$-95,14; Ipeesp R\$-70,47; Registro Civil R\$-17,62; Tribunal de Justiça R\$-17,62 = Total R\$-535,60.-----

**R.005/4.068:-** Guariba, aos 02 de maio de 2.017. - **VENDA E COMPRA.**-----  
Prenotação n.º 39.957, de 20-04-2017.-----  
Pela Escritura Pública datada de 25 de abril de 2.014, lavrada no Tabelionato de Notas do município de Pradópolis, Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no Livro n.º 66, página 158, o proprietário JOSÉ ROBERTO CARDOSO, acima qualificado, **VENDEU** para, **ROBERTO PUPULIN**, brasileiro, civilmente capaz, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.378.318-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 595.223.308-25, casado em 22 de novembro de 1.980, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, (conforme Certidão de Casamento Matrícula n.º 117424 01 55 1980 2 00011 133 0000346-12, do Oficial de Registro Civil do município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo), com **DIOVANDA BRITO PEREIRA PUPULIN**, brasileira, professora, civilmente capaz, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 12.162.792-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 130.113.868-11, residentes e domiciliados no município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, n.º 413 - Centro, pelo preço de R\$-300.000,00 (trezentos mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula - SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS. - Nada mais.-----  
O Oficial (José Carlos Costa).-----  
Emolumentos recolhidos na Guia 0205/17.-----

**R.006/4.068:-** Guariba, 22 de dezembro de 2.025. - **VENDA E COMPRA.**-----  
Prenotação n.º 54.894, de 16-12-2025.-----  
Pela Certidão da Escritura Pública de Venda e Compra de 01 de dezembro de 2.022, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município de Dumont, Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, no Livro n.º 153, páginas 141/144, emitida em 11 de setembro de 2.025, aqui digitalizado, os proprietários ROBERTO PUPULIN, nascido em 05/03/1952, filho de Vitor Gino Pupulin e de Ana Dalario Pupulin, e seu cônjuge DIOVANDA BRITO PEREIRA PUPULIN, nascida em 06/03/1959, filha de Lindolfo Pereira Pardini e de -----continua no verso-----

Matrícula  
N.º **-4.068-**

Fôlha  
**-002-** VERSO

CNM: 121038.2.0004068-57

Zilda Brito Pardini, e-mail: robertopupulin@saomartinho.com.br, retro qualificados **VENDERAM** para **DANILO ALESSANDRO ALVES**, portador da Cédula de Identidade RG n.º 26.899.590-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 270.602.038-50, nascido em 24/09/1978, filho de Claudio Alves e de Luzia Albertina Pizarro Alves, contador, e-mail: danilo@i9contabilidade.com.br, e seu cônjuge **LILIAN GRAZIELLE DA SILVA ALVES**, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 41.609.468-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 312.280.048-97, nascida em 02/02/1983, filha de Antônio Francisco da Silva e de Maria Aparecida Gonçalves Silva, empresária, e-mail: contato@i9contabilidade.com.br, brasileiros, casados em 13/09/2013, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, domiciliados e residentes em Pradópolis, Estado de São Paulo, na Rua Santo Antônio n.º 345, Centro, CEP 14850-000, pelo preço de R\$.500.000,00 (quinhentos mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente, matrícula.- VALOR VENAL ATUAL R\$.60.088,87.- SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS.- Nada mais.

O Oficial \_\_\_\_\_ (José Carlos Costa).  
Emolumentos recolhidos na Guia 2212/25.  
Selo Digital 1210383210000000088946255.

**R.007/4.068:-** Guariba, 23 de dezembro de 2.025. - **VENDA E COMPRA.**  
Prenotação n.º 54.899, de 17-12-2025.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 17 de dezembro de 2.025, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município de Dumont, Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, no Livro n.º 167, páginas 119/122, aqui digitalizado, os proprietários **DANILO ALESSANDRO ALVES** e seu cônjuge **LILIAN GRAZIELLE DA SILVA ALVES**, supra qualificados **VENDERAM** para **L&L EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 52.912.869/0001-06, com sede e toro na cidade de Pradópolis, Estado de São Paulo, na Rua Júlio Macozzi, n.º 780, bairro Jardim Miriam, CEP. 14850-000, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35262610425, em sessão de 17/11/2023, e-mail: fernandasrsilval@gmail.com, pelo preço de R\$.500.000,00 (quinhentos mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- VALOR VENAL ATUAL R\$.60.088,87.- SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS.- Nada mais.

O Oficial \_\_\_\_\_ (José Carlos Costa).  
Emolumentos recolhidos na Guia 2312/25.  
Selo Digital 121038321000000008897825Y.

**R.008/4.068:-** Guariba, 26 de dezembro de 2.025. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**  
Prenotação n.º 54.902, de 19-12-2025.

Pelo Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária Sobre Bem Imóvel, celebrado na cidade de Tatuí/SP, em 17 de dezembro de 2.025, (**encaminhado através de protocolo eletrônico, Código de Remessa na Central: AC014146383**), no qual, de um lado a proprietária **L&L EMPREENDIMENTOS LTDA**, e-mails: itfertilizantes@gmail.com, fernandasrsilval@gmail.com, supra qualificada, na qualidade de **FIDUCIANTE**, de outro lado **(I) FS TATUI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 41.643.391/0001-40, e **(II) FS TATUI SECURITIZADORA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 24.744.042/0001-03, estabelecidas respectivamente à Rua Coronel Aureliano de Camargo, 445 e 445-A, Centro, Tatuí/SP, CEP 18270-170, na qualidade de **CREDORAS FIDUCIÁRIAS**, e ainda **(1) FERTIL PRIME AGRO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 29.355.874/0001-43, estabelecida na cidade de Pradópolis/SP, sito à Rua Campos Salles, n.º 712 (Sala 02), Centro, CEP 14850-003, e-mail: itfertilizantes@gmail.com; **(2) ANTONIO FRANCISCO DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 32472547-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 283.736.578-51, sua esposa **(3) FERNANDA DE SOUZA ROCHA E SILVA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 40094478-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 342.835.818-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados

-----segue ficha n.º 003-----

Matrícula

**-4.068-**

N.º

Ficha

**-003-**

José Carlos Costa - Oficial

CNM: 121038.2.0004068-57  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS****Comarca de GUARIBA - SP**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**CNS N.º 12.103-8**

na cidade de Pradópolis/SP, sito à Rua Júlio Macozzi, nº 780, Jardim Mirian, CEP 14850-000, e-mails: itfertilizantes@gmail.com, fernandasrsilva1@gmail.com; (4) **JULIANO DA SILVA AZEVEDO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 415452764-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 351.241.698-50, residente e domiciliado na cidade de Goiânia/GO, sito à Rua 1123, nº 333, Setor Marista, CEP 74175-070, e-mail: juliano.azevedo@modeloagronegocio.com.br; e (5) **L&L EMPREENDIMENTOS LTDA**, supra qualificada, na qualidade de **COOBRIGADOS**. Pelo instrumento em garantia complementar ao fiel cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelos COOBRIGADOS e pela FIDUCIANTE no âmbito do contrato de securitização de ativos empresariais - promessa de cessão e transferência de direitos de crédito, responsabilidade solidária e outras avenças de 17/12/2025, bem como de seus respectivos aditivos, borderôs, termos de securitização e demais instrumentos complementares, do crédito concedido no valor de **R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)**, com vencimento final em 18 (dezoito) meses, contados a partir da data do instrumento, ou seja, a data de 17/12/2025, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no parágrafo décimo quinto da cláusula terceira do instrumento, com encargos de atualização monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV), juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, a FIDUCIANTE **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** às CREDORAS FIDUCIÁRIAS, nos termos da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 11.076/2004, e demais disposições introduzidas pelas Leis nº 13.465/2017 e 14.711/2023, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ficando assegurado a FIDUCIANTE enquanto adimplente, a livre utilização do imóvel por sua conta e risco.- Prazo de carência para efeitos do §2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97 e de **10 (dez)** dias.- E as demais condições constantes do título.- Nada mais.

O Oficial

(José Carlos Costa).

Emolumentos recolhidos na Guia 2612/25.

Selo Digital 121038321000000008901425T.

**AV.009/4.068:-** Guariba, 18 de setembro de 2.026. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**.-----

Prenotação nº. 56.253, de 10-09-2026.-----

Pelo Requerimento de 09 de setembro de 2.026, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, (**encaminhada através de Protocolo de Intimação Online: IN01570912C**), e pelo Instrumento Particular objeto do registro nº 008 retro e supra, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome das credoras fiduciárias **FS TATUI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, e **FS TATUI SECURITIZADORA S.A.**, retro qualificadas, pelo valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), face a não purgação da mora pela devedora fiduciante **L&L Empreendimentos Ltda**, e seu coobrigados **Fertil Prime Agro Ltda, Fernanda de Souza Rocha e Silva, Juliano da Silva Azevedo e Antônio Francisco da Silva Júnior**, todos retro qualificados, que foram devidamente intimados para efetuar o pagamento em 15(quinze) dias das parcelas em atraso, e das que se vencerem até a data do pagamento, bem como dos encargos, e das despesas de cobrança da intimação, tendo o prazo decorrido na data de 01/09/2026, conforme requerimento prenotado sob o nº. 55.403, de 06/04/2026.- Nada mais.

O Oficial Interino

(José Hermínio dos Santos Funicelli).---

Emolumentos recolhidos na Guia 1809/26.

Selo Digital 121038331000000009907126N.

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula 4068 cnm nº121038.2.0004068-57, e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n.º 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data. Guariba/SP, 18 de setembro de 2026

\_\_\_\_\_  
Leandro José de Araújo Leitao - Oficial Substituto

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| Ao Oficial.... | R\$ | 45,88 |
| Ao Estado....  | R\$ | 13,04 |
| Ao IPESP.....  | R\$ | 8,92  |
| Ao Reg. Civil: | R\$ | 2,41  |
| Ao Trib. Just: | R\$ | 3,15  |
| Ao Município.. | R\$ | 0,94  |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,20  |
| Total.....     | R\$ | 76,54 |

Certidão de ato praticado protocolo nº: 56253

Controle:



76779

Página: 0006/0006



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1210383C3000000009907326Z



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SG29N-WVG7E-FY8BW-JSFDC

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

Leandro Jose De Araujo Leitao (CPF 313.276.198-22)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SG29N-WVG7E-FY8BW-JSFDC>

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

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