CNM: 121087.2.0013293-51

Oficial de Registro de Imóveis
CARDOSO–SP
*LIVRO N.º2 – REGISTRO GERAL*
*Tício Armelin de Oliveira Caldas*
*Oficial Titular*

| *Matrícula* | *Ficha* |
|---|---|
| **13.293** | **001** |

**IMÓVEL:** **Uma gleba de terras,** denominada **Gleba 3,** desmembrada da "Estância LM", encravada no imóvel geral denominado "Fazenda Padua Diniz", no município de Mira Estrela, comarca de Cardoso, Estado de São Paulo, com área de **2,42,00 hectares**, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: ""Inicia-se ponto denominado 6A, localizado no ponto junto à cerca que margeia a da Rodovia Cândido Brasil Estrela, e as terras de Aer Aparecido Bergamini (gleba 2) e Rafael Ribeiro Lemes (gleba 3) no sentido ao município de Macedônia no rumo de 25°33'28"SW e com a distância de 28,76 metros até o ponto 8; dai segue junto à cerca margeando a rodovia citada, sentido ao município de Macedônia, no Rumo – de 27°46'36"SW e com distância de 55,88 metros totalizando 84,64 metros até o ponto 9, dai segue pela esquerda junto a estrada municipal rural sentido ao Sr. Rui Comar com o rumo de 88°15'41"SE e com distancia de 124,80 até o ponto 10, daí segue a esquerda e seguindo pela cerca lindeira, margeando a citada Estrada Municipal Rural, no rumo 89°27'53"SE e com distancia de 190,42 metros até o ponto 10A, dai segue pela esquerda no rumo de 50°51'36"NE e com distancia de 102,00 metros confrontando com as terras de Aer Aparecido Bergamini da Gleba 02 até o ponto 10B, dai segue a esquerda com o rumo de 87°20'03"NW e com distancia de 356,20 metros confrontando com a Gleba 02 até o ponto 6A onde teve ínicio esta descrição." **PROPRIETÁRIOS:** **Aer Aparecido Bergamini**, agropecuarista, portador do RG/SP n.°12.342.937, inscrito no CPF/MF sob nº018.835.928-10, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, com **Ivanir Cândido Bergamini**, do lar, portadora do RG/SP n.°18.971.305-7, inscrita no CPF/MF sob n.°076.545.128-05, brasileiros, residentes e domiciliados na Praça Benedito Castrequini, nº494, na cidade de Mira Estrela, deste Estado. **TÍTULO AQUISITIVO:** **Matrícula n.º9.504**, livro nº2, Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis. Cardoso, 08 de setembro de 2.014. O Oficial Titular, (Ticio Armelin de Oliveira Caldas). Código do imóvel rural n.º950.157.725.064-4, número do CCIR 06554824090, datado de 11/11/2011, denominado Estância LM, em nome de Fernando Vanzei, com os seguintes dados: área registrada (ha): 7,2600; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; Área total: 7,2600, módulo rural 0,0000; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 0,2420; e fração mínima de parcelamento: 2,0000. NIRF.:7.477.769-6. Protocolo n°46.041, de 11/07/2014. (Al).-

**Av.1-M.13.293** - Conforme certidão online expedida pelo Sistema Ambiental Paulista, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **inscrito** no **SICAR/SP** - Cadastro Ambiental Rural da Secretaria do Meio Ambiente de São Paulo, sob o n.º35300030014032, Protocolo n.°34717. A presente averbação é realizada com fundamento na Lei Federal

= CONTINUA NO VERSO =

CNS n.°12.108-7

CNM: 121087.2.0013293-51

Matrícula 13.293 | Ficha 001 Verso

12.651/2012, Decreto Federal 7.830/2012 e art. 3º do Decreto Estadual nº 59.261 de 05/06/2013. Cardoso, 08 de setembro de 2.014. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º46.169, de 30/07/2014. (Al).-

**R.2-M.13.293** - **TRANSMITENTE:** **Aer Aparecido Bergamini** e sua esposa **Ivanir Cândido Bergamini.** **ADQUIRENTES:** **Rafael Ribeiro Lemes**, brasileiro, agropecuarista, portador do RG/SP n.º34.126.262-6, inscrito no CPF/MF sob n.º370.593.048-60, casado sob regime da separação total de bens, na vigência da Lei n.º6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º8.043, neste Oficial de Registro, com **Poliana Maria Tranqueira Ribeiro**, brasileira, funcionária pública municipal, portadora do RG/SP n.º40.200.808-X, inscrita no CPF/MF sob n.º357.904.658-62, residentes e domiciliados na rua João Castrequini, n.º341, na cidade de Mira Estrela, deste Estado. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública, datada de 18 de julho de 2.014, livro nº060, fls.103/105, do Tabelião de Notas de Indiaporã, deste Estado. **VALOR:** R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Cardoso, 08 de setembro de 2.014. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º46.169, de 30/07/2014. (Al).-

**Av.3-M.13.293** – Escritura pública, datada de 18 de julho de 2.014, livro nº060, fls.103/105, do Tabelião de Notas de Indiaporã, deste Estado, o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **"Estância RR".** Cardoso, 08 de setembro de 2.014. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º46.169, de 30/07/2014. (Al).-

**Av.4-M.13.293** – Faço a presente averbação para constar que conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 18 de julho de 2.014, livro n.º060, págs.103/105, do Tabelião de Notas de Indiaporã/SP, no **R.2**, desta matrícula, o nome correto da esposa do proprietário é **Poliana Maria Tranqueira Ribeiro Lemes**, e não como constou. Retificação feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º6.015/73. Cardoso, 09 de setembro de 2.019. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º56.621, de 26/08/2019. (B). "De Ofício".-

**R.5-M.13.293 – TRANSMITENTES:** **Rafael Ribeiro Lemes**, acompanhado de sua esposa, **Poliana Maria Tranqueira Ribeiro Lemes**, já qualificados no R.2 e Av.4. **ADQUIRENTES:** **Adejúnior Genuino**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador do RG/SP n.º34.126.240-7, inscrito no CPF/MF sob n.º324.564.138-90, residente e domiciliado na Rua Debrair Elias Ferreira, n.º2.056, Jardim Santa Lúcia, na cidade de Paranaíba/MS; e, **Sílvia Leiko Nomizo**, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora do RG/SP n.º40.596.991-0, inscrita no CPF/MF sob n.º334.445.688-19, residente e domiciliada na Rua Debrair Elias Ferreira, n.º2.056, Jardim Santa Lúcia, na

**= CONTINUA NA FICHA 002 =**

CNS n.º12.108-7

CNM: 121087.2.0013293-51

Oficial de Registro de Imóveis
CARDOSO–SP
*LIVRO N.º2 – REGISTRO GERAL*
*Tício Armelin de Oliveira Caldas*
*Oficial Titular*

| *Matrícula* | *Ficha* |
|---|---|
| **13.293** | **002** |

cidade de Paranaíba/MS. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, datada de 25 de julho de 2.019, livro n.º069, págs.086/087, do Tabelião de Notas de Indiaporã/SP. **VALOR:** R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Cardoso, 09 de setembro de 2.019. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º56.621, de 26/08/2019. (B).-

**Av.6-M.13.293 -** Faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula atualmente está cadastrado junto ao INCRA e Receita Federal, com os seguintes dados: **Código do imóvel rural n.º999.938.570.630-8**, número do CCIR 23916541192, datado de 19/08/2019, Denominação: Estância R R, em nome de: Rafael Ribeiro Lemes, com os seguintes dados: área registrada (ha): 2,4200; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; módulo rural (ha): 40,3333; nº módulos rurais: 0,06; módulo fiscal (ha): 30,0000; nº de módulos fiscais: 0,0807; área total (ha): 2,4200; e fração mínima de parcelamento (ha): 2,00. **NIRF.:8.612.183-9**. Cardoso, 09 de setembro de 2.019. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º56.621, de 26/08/2019. (B).-

**Av.7-M.13.293 –** Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 25 de julho de 2.019, livro n.º069, págs.086/087, do Tabelião de Notas de Indiaporã/SP, o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **"Chácara São João"**. Cardoso, 09 de setembro de 2.019. O Oficial Titular, (Ticio Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º56.621, de 26/08/2019. (B).-

**Av.8-M.13.293 –** Conforme registros desta matrícula, o imóvel pertence aos proprietários nas seguintes proporções: **Adejúnior Genuino**, possui uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel**; e, **Sílvia Leiko Nomizo**, possui uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel**; isto tudo, no comum do imóvel todo. Cardoso, 09 de setembro de 2.019. O Oficial Titular, (Ticio Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º56.621, de 26/08/2019. (B). "De Ofício".-

**R.9-M.13.293 - DEVEDOR:** ADEJÚNIOR GENUINO, agropecuarista, já qualificado no R.5. **AVALISTA:** SILVIA LEIKO NOMIZO, agropecuarista, já qualificada no R.5. **CONJUGE DO AVALISTA:** ADEJÚNIOR GENUINO, já qualificado. **GARANTIDOR:** SILVIA LEIKO NOMIZO, já qualificada. **FIEL DEPOSITÁRIO:** ADEJÚNIOR GENUINO, já qualificado. **CREDOR:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob n.º90.400.888/0001-42, agência de Paranaíba/MS. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária nº 323100308765, emitida em 05 de julho de 2.022. **VALOR:** R$200.000,00 (duzentos mil reais). **JUROS TAXA PRÉ-FIXADA:** 8,00% ao ano e Imposto sobre Operação de crédito (IOF) 0,3800%. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 24/06/2024, o valor financiado, acrescido dos juros remuneratórios, ambos indicados no preâmbulo, e demais encargos e despesas previstos nesta cédula. **OBJETO DE**

= continua no verso =

CNS n.º12.108-7

CNM: 121087.2.0013293-51

*Matrícula* **13.293** *Ficha* **002** *Verso*

**GARANTIA:** Em hipoteca cedular de **PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Para todos os fins de direito, integram-se ao imóvel hipotecado todas as benfeitorias a que se destina o financiamento. Cardoso, 28 de julho de 2022. O Escrevente Substituto, (Claurivalde Alves Ribeiro Junior). CRH. p.207, fls.80/90. Protocolo n.º61.467, de 15/07/2022. (Th/Jr). -

**Av.10-M.13.293** - Fica **cancelado o registro nº9, desta matricula,** em virtude Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida nº 12548411, acompanhada com Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóveis com Efeitos de Escritura Pública, ambas emitidas em 12 de junho de 2024, a qual fica arquivada neste Oficial de Registro de Imóveis. Cardoso, 10 de julho de 2024. O Escrevente Substituto, (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior). Protocolo n.º65.353, de 19/06/2024. (Jr). Selo digital: 1210873310000000008081324L.

**R.11-M.13.293** - **DEVEDOR FIDUCUÁRIO:** **Adejunior Genuino**, já qualificado no R.5. **AVALISTA:** **Silvia Leiko Nomizo**, já qualificada no R.5. **GARANTIDORES:** **Adejunior Genuino**; e, **Silvia Leiko Nomizo**. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** **Banco Santander (Brasil) S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubistchek, n.º2041 e 2235, na cidade de São Paulo/SP. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida nº 12548411, acompanhada com Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóveis com Efeitos de Escritura Pública, ambos emitidos em 12 de junho de 2024. **VALOR FINANCIADO:** R$310.000,00 (trezentos e dez mil reais). Prazo total (meses): 36; Forma de pagamento: Em seis (6) prestações do principal mais encargos financeiros. Data de vencimento da 1ª prestação: 21/11/2024, no valor de R$51.666,70; e as demais em 20/05/2025, 21/11/2025, 20/06/2026, 23/11/2026, e, 20/05/2027, nos valores de R$51.666,66; Vencimento: 20/05/2027. Juros remuneratórios efetivos: 1,35297217% a.m. e 17,50% a.a.; Valor da Garantia Fiduciária para efeitos de venda em público leilão: R$361.850,00. **CONDIÇÕES:** Os devedores alienam ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, abrangendo ainda todas as acessões, construções e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.514/97. As partes devem respeitar todas as cláusulas e condições constantes na cédula e no instrumento particular de alienação fiduciária, que ficam arquivados neste Oficial, em pasta própria. Cardoso, 10 de julho de 2024. O Escrevente Substituto, (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior). Proc. Santander p.08, fls..06 CCB p.44, fls.188/200... Protocolo n.º65.353, de 19/06/2024. (Jr). Selo digital: 1210873210000000008081424L.

**Av.12-M.13.293** - Conforme requerimento, datado de 06 de abril de 2026, acompanhado da Certidão Cartorária expedida em 19 de março de 2026, oriunda do processo n.º0801110-29.2026.8.12.0018, efetua-se a presente averbação premonitória, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída,

**(CONTINUA NA FICHA 03)**

**CNS n.º12.108-7**

CNM: 121087.2.0013293-51

Oficial de Registro de Imóveis
CARDOSO–SP
*LIVRO N.º2 – REGISTRO GERAL*
*Tício Armelin de Oliveira Caldas*
*Oficial Titular*

| *Matrícula* | *Ficha* |
|---|---|
| 13.293 | 03 |

em **16 de março de 2026, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que tramita no Foro da Comarca de Paranaíba/MS, no valor de R$20.103,53 (vinte mil, cento e três reais e cinquenta e três centavos), **figurando como exequente: Rogério Nogueira Guimarães**, inscrito no CPF/MF sob n.º214.088.308-09, e como **executado: Adejunior Genuino**, inscrito no CPF/MF sob n.º324.564.138-90. Cardoso, 05 de maio de 2026. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º69.013, de 06/04/2026. (B). Selo digital: 1210873310000000011030026B.

---

**Av.13-M.13.293** - Em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei n.º9.514/97, tendo em vista a não purgação do débito no prazo legal conforme certidão juntada no procedimento de intimação de alienação fiduciária n.º194, arquivado neste ofício imobiliário, bem como a apresentação da guia quitada de Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel - ITBI, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome do **credor fiduciário: Banco Santander Brasil S.A.** (R.11-M.13.293). Cardoso, 20 de agosto de 2026. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º68.980, de 01/04/2026. (KP). Selo digital: 1210873310000000011636326T.

---

CNS n.º12.108-7

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920


CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 13293, Código Nacional de Matrícula (CNM): 121087.2.0013293-51, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 69750-PENHORA de 06/08/2026,69788-REQUERIMENTO de 13/08/2026. Cardoso-SP, 21 de agosto de 2026. O Oficial Titular.

Este documento é cópia original assinado digitalmente por Tício Armelin de Oliveira Caldas.

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que constam de "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei n.º13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

**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$ 1,84**
**Ao Min.Púb...: R$ 2,20**
**Total.....: R$ 77,44**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 68980

Controle: 126924



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

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo digital:
**1210873C30000000116364267**