Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

| Matrícula | Ficha |
|---|---|
| 74.459 | 1 |

Tupã, 26 de Novembro de 2024

IMÓVEL: **RURAL**, denominado "**SÍTIO SANTA JOANA**", localizado no Bairro Pilar, no município de Iacri, desta Comarca de Tupã-SP, com a área de **35,9128 ha**, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice CXA-P-4637, Longitude: -50°33'11,023", Latitude: -21°47'38,501" e Altitude: 379,16 m; deste, segue confrontando com o "Sítio Otsubo XI", objeto das matrículas ns 1.095, 10.350, 19.970, 3.565, 37.851, 37.507, 18.156, 60.444, 17.480 e 17.479-CNS: 12.004-8, de propriedade de "Hadime Otsubo" e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 141°11' e distância de 37,31 m até o vértice CXA-P-4638, Longitude: -50°33'10,209", Latitude: -21°47'39,446" e Altitude: 382,23 m; no azimute 140°33' e distância 322,22 m até o vértice CXA-P-4639, Longitude: -50°33'03,083", Latitude: -21°47'47,536" e Altitude: 402,23 m; no azimute 140°18' e distância 218,90 m até o vértice CXA-P-4640, Longitude: -50°32'58,216", Latitude: -21°47'53,012" e Altitude: 412,17 m; no azimute 140°40' e distância 354,91 m até o vértice CXA-P-4641, Longitude: -50°32'50,386", Latitude: -21°48'01,937" e Altitude: 420,90 m; no azimute 141°33' e distância 185,89 m até o vértice CXA-M-0988, Longitude: -50°32'46,362", Latitude: -21°48'06,670" e Altitude: 413,41 m; no azimute 141°30' e distância 18,55 m até o vértice CXA-V-4013, Longitude: -50°32'45,960", Latitude: -21°48'07,142" e Altitude: 411,74 m; situado na margem da Faixa de Domínio da "Estrada Municipal IAC-387", distante 6,00 metros do seu eixo e 12,00 metros da margem oposta; deste segue confrontando com a faixa de domínio da estrada citada, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 235°18' e distância 48,91 m até o vértice CXA-V-4014, Longitude: -50°32'47,360", Latitude: -21°48'08,047" e Altitude: 413,14 m; no azimute 235°07' e distância 128,11 m até o vértice CXA-V-4015, Longitude: -50°32'51,019", Latitude: -21°48'10,428" e Altitude: 412,82 m; no azimute 234°37' e distância 121,93 m até o vértice CXA-V-4016, Longitude: -50°32'54,480", Latitude: -21°48'12,723" e Altitude: 415,51 m; no azimute 234°18' e distância 38,06 m até o vértice CXA-V-4017, Longitude: -50°32'55,556", Latitude: -21°48'13,445" e Altitude: 417,56 m; deste, segue confrontando com o "Sítio São Mateus VI", objeto da matrícula n. 30.382-CNS: 12.004-8,de propriedade de Carlos Jesus Yagui, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 322°18' e distância 4,27 m até o vértice CXA-M-0989, Longitude: -50°32'55,647", Latitude: -21°48'13,335" e Altitude: 418,49 m; no azimute 322°15' e distância 42,33 m até o vértice CXA-P-4642, Longitude: -50°32'56,549", Latitude: -21°48'12,247" e Altitude: 420,43 m; no azimute 322°44' e distância 92,91 m até o vértice CXA-P-4643, Longitude: -50°32'58,507", Latitude: -21°48'09,843" e Altitude: 422,15 m; no azimute 323°14' e distância 84,51 m até o vértice CXA-P-4644, Longitude: -50°33'00,268", Latitude: -21°48'07,642" e Altitude:

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 74.459 | Ficha 1 Verso

419,11 m; no azimute 322°56' e distância 339,71 m até o vértice CXA-P-4645, Longitude: -50°33'07,395", Latitude: -21°47'58,829" e Altitude: 409,09 m; no azimute 322°41' e distância 403,78 m até o vértice CXA-P-4646, Longitude: -50°33'15,913", Latitude: -21°47'48,387" e Altitude: 405,30 m; no azimute 322°39' e distância 130,66 m até o vértice CXA-M-0990, Longitude: -50°33'18,672", Latitude: -21°47'45,010" e Altitude: 395,62 m; no azimute 322°33' e distância 4,30 m até o vértice CXA-V-4018, Longitude: -50°33'18,763", Latitude: -21°47'44,899" e Altitude: 394,61 m; situado na margem da Faixa de Domínio da "Estrada Municipal IAC-371", distante 6,00 metros do seu eixo e 12,00 metros da margem oposta; deste segue confrontando com a faixa de domínio da estrada citada, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 39°32' e distância 45,48 m até o vértice CXA-V-4019, Longitude: -50°33'17,755", Latitude: -21°47'43,759" e Altitude: 392,77 m; no azimute 38°22' e distância 43,87 m até o vértice CXA-V-4020, Longitude: -50°33'16,807", Latitude: -21°47'42,641" e Altitude: 390,73 m; no azimute 41°41' e distância 30,40 m até o vértice CXA-V-4021, Longitude: -50°33'16,103", Latitude: -21°47'41,903" e Altitude: 388,67 m; no azimute 42°54' e distância 17,30 m até o vértice CXA-V-4022, Longitude: -50°33'15,693", Latitude: -21°47'41,491" e Altitude: 387,88 m; no azimute 45°13' e distância 16,59 m até o vértice CXA-V-4023, Longitude: -50°33'15,283", Latitude: -21°47'41,111" e Altitude: 387,24 m; no azimute 49°05' e distância 14,94 m até o vértice CXA-V-4024, Longitude: -50°33'14,890", Latitude: -21°47'40,793" e Altitude: 386,32 m; no azimute 52°11' e distância 17,16 m até o vértice CXA-V-4025, Longitude: -50°33'14,418", Latitude: -21°47'40,451" e Altitude: 385,10 m; no azimute 54°23' e distância 17,17 m até o vértice CXA-V-4026, Longitude: -50°33'13,932", Latitude: -21°47'40,126" e Altitude: 384,13 m; no azimute 57°05' e distância 15,40 m até o vértice CXA-V-4027, Longitude: -50°33'13,482", Latitude: -21°47'39,854" e Altitude: 383,77 m; no azimute 60°45' e distância 12,35 m até o vértice CXA-V-4028, Longitude: -50°33'13,107", Latitude: -21°47'39,658" e Altitude: 382,82 m; no azimute 61°08' e distância 12,10 m até o vértice CXA-V-4029, Longitude: -50°33'12,738", Latitude: -21°47'39,468" e Altitude: 381,80 m; no azimute 59°31' e distância 19,17 m até o vértice CXA-V-4030, Longitude: -50°33'12,163", Latitude: -21°47'39,152" e Altitude: 380,70 m; no azimute 54°07' e distância 8,30 m até o vértice CXA-V-4031, Longitude: -50°33'11,929", Latitude: -21°47'38,994" e Altitude: 380,11 m; deste, segue confrontando com o "Sítio Otsubo XI", objeto das matrículas ns. 1.095, 10.350, 19.970, 3.565, 37.851, 37.507, 18.156, 60.444, 17.480 e 17.479-CNS: 12.004-8, propriedade de Hadime Otsubo e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 61°05' e distância 17,88 m até o vértice CXA-P-4647, Longitude: -50°33'11,384", Latitude: -21°47'38,713" e

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Altitude: 379,64 m; no azimute 57°50' e distância 12,25 m até o vértice CXA-P-4637, ponto inicial da descrição deste imóvel". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada 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 INCRA nº cf99bb69-e868-4256-bbad-54ffea3026ba.**
**Data da Certificação: 27/08/2024 - (3ª Norma INCRA)**

**ART nº 2620241470905**, devidamente recolhida.

CAR - Cadastro Ambiental Rural - SP, Código do Protocolo: SP-3519204-61DA.68DD.D816.1A17.C07F.BEC0.5FA8.D0C8, com **Registro no CAR: SP-3519204-772C.4353.C3DB.4EF5.84A7D.A0D1.D481.B834**.

**Imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 621.072.005.100-8**; - Área Total: 38,8657 (ha); Módulo Rural: 18,0305 (ha); Nº de Módulos Rurais: 2,15 (ha); Módulo Fiscal: 16,0000 (ha); Nº de Módulos Fiscais: 2,4291; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 (ha).

Nº do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 0.726.153-5.**

Proprietários: PEDRO RIQUENA, brasileiro, agricultor, RG n.º 13.327.969-SSP/SP, CPF/MF. n.º 015.332.538-03, casado com JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, brasileira, do lar, RG n.º 34.980.477-1-SSP/SP, CPF/MF. n.º 273.651.328-25, antes do advento da Lei Federal n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Arco Íris, no Sítio Santa Luzia, Bairro Vapi.

Registro Anterior: **Matrícula n.º 51.653, R.10**, de 30 de junho de 2023 (compra), deste Ofício Registral. A presente matrícula foi aberta em virtude da Retificação Administrativa Georreferenciada, devidamente certificada pelo INCRA, e demais documentos, que aqui se encontram arquivados.



O Subst°. do Oficial, , José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483110A0000036326924B

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 74.459 | Ficha 2 Verso

TRANSPORTE
AV.1/M.74.459. Data: 26 de Novembro de 2024.
Protocolo nº 287.033. Data: 18 de Outubro de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, registrada sob o nº 15, na matrícula anterior nº 51.653, deste Oficio, para constar que pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 003800315000, emitida na cidade de Arco-Íris-SP, aos 12 de abril de 2024, por PEDRO RIQUENA, que também assina como depositário e interveniente garantidor, avalizada por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, que também assina como interveniente garantidora, já qualificados, os quais dão o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, ou à sua ordem, **com valor de resgate de R$ 499.999,28 (quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos)**, pagável na praça de Tupã-SP, com cronograma de liquidação em 07 de abril de 2025, com taxa Pós-fixada correspondente à Taxa Prefixada de 4,79% ao ano, equivalente a 0,39% ao mês, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, calculados na forma constante da cédula. O crédito deferido destina-se a produção de 110.132,00 KG de Amendoim, safra: 2024/2025, a ser desenvolvidos na Fazenda Estrela, para ser entregue na sede do Banco Credor. O imóvel desta matrícula foi avaliado em R$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais). ***O Penhor foi registrado sob o n.º 34.971, do Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia.*** As demais cláusulas e condições constam da cédula que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Substº. do Oficial, , José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483E10A000003632-0242

TRANSPORTE
AV.2/M.74.459. Data: 26 de Novembro de 2024.
Protocolo nº 287.033. Data: 18 de Outubro de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, registrada sob o nº 16, na matrícula anterior nº 51.653, deste Oficio, para constar que pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n. 003800315531, emitida na cidade de Arco-Íris-SP, aos 18 de julho de 2024, por PEDRO RIQUENA, que também assina como interveniente garantidor e depositário; avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, já qualificados, os quais dão o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº

3

(continua na ficha nº _____)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, ou à sua ordem, **com valor de resgate de R$ 1.199.997,40 (um milhão cento e noventa e nove mil novecentos e noventa e sete reais e quarenta centavos)**, pagável na praça de Tupã-SP, vencível em 14 de novembro de 2024, com taxa Pós-fixada correspondente à Taxa Prefixada de 4,80% ao ano, equivalente a 0,39% ao mês, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, calculados na forma constante da cédula. O crédito deferido destina-se a produção de 260.869,00/KG de Amendoim (Quilo), safra: 2023/2024, unidade de medida: KG, preço do produto por unidade de medida: R$ 4,60, acordado entre as partes, a ser desenvolvidos na Fazenda Santa Mae, para ser entregue na sede do Banco Credor. O imóvel desta matrícula foi avaliado em R$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais). ***O Penhor foi registrado sob o n.º 35.077, do Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia.*** As demais cláusulas e condições constam da cédula que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Subst°. do Oficial, , José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483E10A000003683271240

TRANSPORTE

AV.3/M.74.459. Data: 26 de Novembro de 2024.
Protocolo nº 287.033. Data: 18 de Outubro de 2024.

Procede-se a presente averbação de ofício, da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, registrada sob o nº 17, na matrícula anterior nº 51.653, deste Oficio, para constar que pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n. 003800315541, emitida na cidade de Arco-Íris-SP, aos 23 de julho de 2024, por PEDRO RIQUENA, que também assina como interveniente garantidor e depositário, avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, já qualificados, os quais dão o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, ou à sua ordem, **com valor de resgate de R$ 799.999,80 (setecentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta centavos)**, pagável na praça de Tupã-SP, vencível em 20 de novembro de 2024, com taxa Pós-fixada correspondente à Taxa Prefixada de 4,80% ao ano, equivalente a 0,39% ao mês, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, calculados na forma constante da cédula. O crédito deferido destina-se a produção de 173.913,00/KG de Amendoim (Quilo), safra: 2023/2024, unidade de medida: KG, preço do produto por unidade de medida: R$ 4,60, acordado entre as partes, a ser desenvolvidos no Sitio Santa Joana, para ser entregue na sede do Banco Credor. O imóvel desta matrícula foi

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 74.459 | Ficha 3 Verso

avaliado em R$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais). ***O Penhor foi registrado sob o n.º 35.088, do Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia.*** As demais cláusulas e condições constam da cédula que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Subst°. do Oficial, , José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483E10A00000363272Z4Y

ADITIVO
AV.4/M.74.459.
Protocolo nº 287.867.

Data: 26 de Novembro de 2024.
Data: 22 de Novembro de 2024.

Pelo Aditamento à Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira Nº 003800315541, emitido na cidade de Arco-Iris/SP, aos 21 de novembro de 2024, objeto da AV.03, por PEDRO RIQUENA, que também assina como depositário e interveniente garantidor; avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, e como credor o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificados, de comum acordo, **ADITAM** a presente Cédula, para alterar o prazo de vencimento fixando o seu **novo vencimento em 19 de abril de 2025**, e, sem prejuízo do vencimento retroestipulado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador, em amortização desta dívida, em 01 (uma) parcela. Os clientes ratificam perante o banco a promessa de pagamento dos valores financiados ou de resgate disponibilizados ao emitente/cliente, em moeda corrente nacional, na data e forma de pagamento estabelecidos na Cédula/Nota, neste ato aditado, acrescidos dos encargos incidentes (juros remuneratórios/juros e demais encargos, inclusive os moratórios, quando e se aplicáveis) e dos demais valores previstos, valores esses que os clientes reconhecem como líquidos, certos e exigíveis, cujo uma via aqui fica arquivada.

O Escr. Aut°., ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483310A00000363295Z4C

HIPOTECA
R.5/M.74.459.
Protocolo nº 287.869.

Data: 26 de Novembro de 2024.
Data: 22 de Novembro de 2024.

Pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira n. 003800315884, emitida na cidade de Arco-Iris, desta Comarca de Tupã-SP, aos 19 de novembro de 2024, por PEDRO RIQUENA, que também assina como interveniente garantidor e depositário; avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, dão o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU** e sem concorrência de terceiros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e



(continua na ficha nº _____)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

2.235, Bloco A, Vila Olímpia, ou à sua ordem, **com valor de resgate de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, pagável na praça de Tupã-SP, vencível em 14 de abril de 2025, com taxa Pós-fixada correspondente à Taxa Prefixada de 4,21% ao ano, equivalente a 0,34% ao mês, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, calculados na forma constante da cédula. O crédito deferido destina-se a produção de 300,00/T de CPR AMENDOIM, safra: 2024/2025, unidade de medida: T, preço do produto por unidade de medida: R$ 4.000,00, acordado entre as partes, a ser desenvolvidos na Fazenda Estrela, para ser entregue na sede do Banco Credor. O imóvel desta matrícula foi avaliado em R$ 4.448.708,33 (quatro milhões quatrocentos e quarenta e oito mil setecentos e oito reais e trinta e três centavos). ***O Penhor foi registrado sob o n.º 35.304, do Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia.*** As demais cláusulas e condições constam da cédula que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Escr. Aut.°, ,Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483210A0000036330324P

ADITIVO
AV.6/M.74.459. Data: 15 de Maio de 2025.
Protocolo nº 291.453. Data: 06 de Maio de 2025.

Pelo Aditamento à Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira Nº 003800315884, emitido na cidade de Arco-Iris/SP, aos 11 de abril de 2025, objeto do R.5, desta matricula, por PEDRO RIQUENA, que também assina como depositário e interveniente garantidor; avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, e como credor o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificados, de comum acordo, **ADITAM** a presente Cédula, para alterar o prazo de vencimento fixando o seu **novo vencimento em 09 de abril de 2026**, e, sem prejuízo do vencimento retroestipulado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador, em amortização desta dívida, em 01 (uma) parcela. Os clientes ratificam perante o banco a promessa de pagamento dos valores financiados ou de resgate disponibilizados ao emitente/cliente, em moeda corrente nacional, na data e forma de pagamento estabelecidos na Cédula/Nota, neste ato aditado, acrescidos dos encargos incidentes (juros remuneratórios/juros e demais encargos, inclusive os moratórios, quando e se aplicáveis) e dos demais valores previstos, valores esses que os clientes reconhecem como líquidos, certos e exigíveis, cujo uma via aqui fica arquivada.

O Subst°. do Oficial, ,José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483310A0000037517325E

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 74.459 | Ficha 4 Verso

ADITIVO
AV.7/M.74.459. Data: 15 de Maio de 2025.
Protocolo nº 291.454. Data: 06 de Maio de 2025.

Pelo Aditamento à Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira Nº 003800315541, emitido na cidade de Arco-Iris/SP, aos 14 de abril de 2025, objeto da AV.03, desta matrícula, por PEDRO RIQUENA, que também assina como depositário e interveniente garantidor; avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, e como credor o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificados, de comum acordo, **ADITAM** a presente Cédula, para alterar o prazo de vencimento fixando o seu **novo vencimento em 20 de abril de 2026**, e, sem prejuízo do vencimento retroestipulado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador, em amortização desta dívida, em 01 (uma) parcela. Os clientes ratificam perante o banco a promessa de pagamento dos valores financiados ou de resgate disponibilizados ao emitente/cliente, em moeda corrente nacional, na data e forma de pagamento estabelecidos na Cédula/Nota, neste ato aditado, acrescidos dos encargos incidentes (juros remuneratórios, juros e demais encargos, inclusive os moratórios, quando e se aplicáveis) e dos demais valores previstos, valores esses que os clientes reconhecem como líquidos, certos e exigíveis, cuja uma via aqui fica arquivada.

O Subst°. do Oficial, ,José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483310A000003751725A

HIPOTECA
R.8/M.74.459. Data: 30 de Maio de 2025.
Protocolo nº 291.906. Data: 27 de Maio de 2025

Pela Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida n.º 16153357, e Instrumento de Constituição de Hipoteca, e Instrumento de Penhor Rural Agrícola em anexo, emitidos na cidade de Arco-Iris, deste Estado de São Paulo, aos 20 de maio de 2025, por PEDRO RIQUENA, que também assina como garantidor e depositário, avalizada e garantida por sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, já qualificados, dão em **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU** e sem concorrência de terceiros, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 2.235 e 2.041, Vila Nova Conceição, ou à sua ordem, **para garantia da dívida de R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**, pagável na praça de Arco-Iris/SP, vencível em 12 de maio de 2026, com juros remuneratórios a taxa pré-fixada de 1,59488704% ao ano, calculados na forma constante da cédula, o crédito deferido destina-se a renegociação de dívidas, oriundas da CPR 003800315000. O imóvel desta matrícula foi avaliado em R$ 2.669.225,00 (dois milhões seiscentos e sessenta e nove mil duzentos e vinte e cinco reais). **O penhor foi registrado sob o n.º 35.501 no Livro 3, auxiliar, deste Ofício.** As demais cláusulas

(continua na ficha nº _____)



PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

e condições constam da cédula que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Subst°. do Oficial, ,José Carlos Jassi.
Selo Digital: 1200483210A0000037609425D

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.9/M.74.459. Data: 30 de Maio de 2025.
Protocolo nº 291.907. Data: 27 de Maio de 2025.

Pela Cédula de Crédito Bancário - Renegociação de Dívida n.º 16073529 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem(ns) Imóvel(is) com efeitos de Escritura Pública em anexo, e, ambos celebrados na cidade de Arco-Iris, aos 23 de maio de 2025, tendo como devedor PEDRO RIQUENA, que também assina como depositário e interveniente garantidor; tendo sua esposa JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, como interveniente garantidora, na qual o imóvel desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, com alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n.ºs 2.235 e 2.041, no valor de: **R$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais)**, com Taxa de 1,59138532% ao ano, equivalente à taxa de 20,86% ao mês, calculados na forma constante da cédula, vencível em 05 de maio de 2026, pagável na praça de Arco-Iris/SP. Valor de avaliação e venda para efeito de público leilão: R$ 123.335,41. ***Foi dado também em alienação fiduciária o imóvel objeto da matrícula n.º 220. cuja alienação foi registrada sob o n.º 46, desta Serventia.*** Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias. As demais cláusulas e condições constam da cédula, que uma via não negociável ficou aqui arquivada.

O Subst°. do Oficial, ,José Carlos Jassi
Selo Digital: 1200483210A0000037609425F

CONSOLIDAÇÃO
AV.10/M.74.459. Data: 28 de Julho de 2026.
Protocolo nº 297.567. Data: 30 de Janeiro de 2026.

Pelo Requerimento datado de 03 de julho de 2026, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), n.º 1370/2026, emitida pela Prefeitura Municipal de Iacri/SP, recolhido no valor de R$ 80.087,96, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação de consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**; inscrito no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n.º 2.235 e 2.041, Vila Olímpia, fica consignado que a referida consolidação ocorreu dentro do

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 74.459 | Ficha 5 Verso

prazo de 120 dias.

O Escr. Autº., , Rafael Aparecido de Souza.
Selo Digital: 1200483310A0000041156226M

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

(continua na ficha nº )

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GASTALDELLO, ADVOGADOS. - CPF/CNPJ: ***.927.880-** DATA: 30/07/2026 11:21:01