



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO	FICHA	Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM
1.575	1	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	021691.2.0001575-28

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRA AGRÍCOLA**, legítima, medindo **33.000,00m<sup>2</sup>** (trinta e três mil metros quadrados), perímetro nº 1019.445 m, a ser desmembrado de uma área maior, localizado no “Córrego Jacutinga”, Zona Rural, Município e Comarca de Alto Rio Novo-ES, confrontando-se com Ercy Juvercilio Ventura, Avelino José Olimpio, Honorinho Honorio de Freitas, Fabricio Vieira Alves, tendo os seguintes limites: Inicia-se no Marco P1, com coordenadas (287410.680;7901328.479). Do vértice P1 segue-se até o vértice P2 (287550.250;7901259.500) com azimute de 116°17'59" e distância de 155.685 m. Do vértice P2 segue-se até o vértice P3 (287570.281;7901237.000) com azimute de 138°19'21" e distância de 30.125 m. Do vértice P3 segue-se até o vértice P4 (287555.375;7901218.000) com azimute de 218°06'54" e distância de 24.149 m. Do vértice P4 segue-se até o vértice P5 (287564.910;7901192.837) com azimute de 159°14'49" e distância de 26.909 m. Do vértice P5 segue-se até o vértice P6 (287637.218;7901062.177) com azimute de 151°02'22" e distância de 149.334 m. Do vértice P6 segue-se até o vértice P7 (287612.187;7901046.000) com azimute de 237°07'38" e distância de 29.804 m. Do vértice P7 segue-se até o vértice P8 (287591.906;7901008.000) com azimute de 208°05'22" e distância de 43.073 m. Do vértice P8 segue-se até o vértice P9 (287549.437;7900980.500) com azimute de 237°04'32" e distância de 50.595 m. Do vértice P9 segue-se até o vértice P10 (287495.694;7901198.700) com azimute de 346°09'48" e distância de 224.721 m. Do vértice P10 segue-se até o vértice P11 (287367.879;7901181.056) com azimute de 262°08'25" e distância de 129.027 m. Do vértice P11 segue-se até o vértice P12 (287384.889;7901207.813) com azimute de 32°26'42" e distância de 31.706 m. Do vértice P12 segue-se até o vértice P13 (287394.529;7901230.098) com azimute de 23°23'32" e distância de 24.281 m. Do vértice P13 segue-se até o vértice P14 (287399.525;7901250.005) com azimute de 14°05'18" e distância de 20.524 m. Do vértice P14 segue-se até o vértice P15 (287402.010;7901278.543) com azimute de 4°58'36" e distância de 28.646 m. Do vértice P15 segue-se até o vértice P16 (287407.178;7901318.514) com azimute de 7°22'02" e distância de 40.304 m. Finalmente segue-se até o vértice P1 (Início da descrição) com azimute de 19°21'47" e distância de 10.562 m, fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 33000.000 m<sup>2</sup>. Tudo conforme planta topográfica apresentada, datada de 09/092015, devidamente assinada pelo Responsável Técnico Sebastião Tiago de Oliveira (CREA-ES-016947-TD), cadastrada no INCRA sob o nº 502.111.000.396-5, número do Imóvel na Receita Federal: NIRF nº 0.196.709-6. ART nº 0820150148523 devidamente quitado. **PROPRIETÁRIO: AVELINO JOSÉ OLÍMPIO**, brasileiro, divorciado, agricultor, nascido aos 22/07/1942, portador da C.I. nº MG-5.882.031/SSP/MG e do CPF nº 272.635.846-20, residente no Córrego Jacutinga, Alto rio Novo-ES. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1, da Matrícula 543 do Livro 2-A, deste Serviço Registral. Emolumentos: R\$ 18,80. Funepj/Fadesp/Funemp/Funcad: R\$ 4,70. Farpen: R\$ 8,70. Selo Digital de Fiscalização 021691GYO150200490. Alto Rio Novo-ES, 09 de outubro de 2015. Eu, Natália Pacheco da Silva, \_\_\_\_\_ Oficial de Registro, fiz digitar, conferi e subscrevi. -----

**R-1-1575** – Protocolo nº 5053 em 09/10/2015 – **COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Monte Carmelo, Alto Rio Novo-ES, às fls. 275/276v, Livro nº 03/CV, 1º Traslado, datada de 14/09/2015, o



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	2		021691.2.0001575-28

proprietário **AVELINO JOSÉ OLÍMPIO** já qualificado acima. **VENDEU** pelo valor de R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais), a **totalidade do imóvel constante desta matrícula** ao Sr. **MAIKON GUSTAVO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador do CPF nº 121.681.196-27 e C.I nº 54.520.226-7-SSP-SP, nascido em 01/03/1994, filho de Olga Pereira Servino Neta, residente e domiciliado no Córrego Jacutinga, Centro, Alto Rio Novo-ES. **No ato da Escritura Pública foram apresentados: Certidões:** CNÔ, Certificando que não consta Ônus Reais, Legais ou Convencionais bem como Inexistência de Ação Pessoal e Reipersecutória, da Matrícula 543 do Livro 2 desta Serventia de Registro, datada de 10/09/2015, com validade de 30 dias; CN de Incapacidade Civil do outorgante vendedor emitida pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato da Sede de Alto Rio Novo-ES; CND's para com a Fazenda Pública Estadual em nome do outorgante vendedor nº 2015399868 emitida em 10/09/2015, válida até 09/12/2015; CND's – IBAMA nº 5346642 emitida em 10/09/2015 válida até 10/10/2015; CND's Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, código de controle da certidão nº E258.D43A.42FF.87AE emitida em 10/09/2015 às 13:42:05 válida até 08/03/2016; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR: 2010/2011/2012/2013/2014 nº 502.111.000.396-5; I- Detentor: Avelino José Olímpio; II- Nacionalidade: brasileira; III- Denominação do Imóvel: Sítio Pontal; IV- Localização do Imóvel: Córrego Jacutinga, V – Modulo Fiscal: 20,0000; VI - Área Total: 16,8000 (ha), CND's Trabalhistas nº 140671303-2015 expedida em 10/09/2015 válida até 07/03/2015; Pesquisa a central de Disponibilidade de Bens em que o resultado foi NEGATIVO, código Hash: eeb9.f436.be2d.1ef2.e46b.8078.b8ee.f4e2.8214.3683. **No ato do Registro apresentou:** O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais taxas devidos por esta Escritura foram pagos à Prefeitura Municipal de Alto Rio Novo-ES, no valor total de R\$ 205,21 (duzentos e cinco reais e vinte e um centavos) conforme DAM nº 00000345 e Guia de Transmissão, emitida e paga em 14/09/2015. Juntamente ao título foi apresentado Cadastro Ambiental Rural - **CAR nº 64328**, Registro do Processo nº 43709/2015, Título nº 25146/2015, expedido aos 01/10/2015, assinado pelo Analista em Desenvolvimento Agropecuário - IDAF Reginaldo Pereira dos Santos, CREA/ES 016312/TD. Ambos, documentos ficam digitalizados e arquivados no sistema informatizado desta Serventia. Emolumentos: R\$ 220,60. Funepj/Fadesp/Funemp/Funcad: R\$ 55,15. Farpen: R\$ 23,25. Selo Digital de Fiscalização 021691GYO150200490. Alto Rio Novo-ES, 09 de outubro de 2015. Eu, Natália Pacheco da Silva, \_\_\_\_\_ Oficial de Registro, fiz digitar, conferi e subscrevi. -----

**R-2-1575** – Protocolo nº 5088 em 09/12/2015 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Por CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 73221/1-BNDES/PRONAF/MAIS ALIMENTOS 2015-2016, emitida em 03/12/2015 o proprietário, **MAIKON GUSTAVO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, produtor rural, e CPF-MF nº 121.681.196-27 e C.I nº 54.520.226-7 SSP-SP, residente domiciliado em Córrego Jacutinga, Sítio Pontal, Zona Rural, Alto Rio Novo-ES, CEP: 29.760-000 na qualidade de Emitente e Fiduciante; **alienou fiduciariamente o imóvel constante desta matrícula** em garantia ao Credor/Fiduciário: **Banco do Estado de Desenvolvimento do Espírito Santo S/A-BANDES**, CNPJ nº 28.145.829/0001-00, com sede na Av. Princesa Isabel, 54, Centro, CEP: 29.010-906, Vitória-ES, **mediante cláusulas e condições:** Finalidade: Renovação de uma lavoura de 2,67 ha de café arábica, neste imóvel; **Valor da dívida/financiamento:** R\$ 29.957,00 (vinte e nove mil e novecentos e cinquenta e sete reais), resgatáveis em **6 (seis) prestações** anuais e sucessivas cada uma



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	3		021691.2.0001575-28

delas correspondente ao valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, **vencendo-se a primeira prestação em 15/12/2019 e a última em 15/12/2024**, com juros devidos à taxa efetiva de 4,50% a.a (quatro vírgula cinquenta por cento ao ano), incidentes sobre o saldo devedor, observada a sistemática de cálculo e cobrança descrito no contrato; **Local de Pagamento:** na sede do BANDES, localizado na Av. Princesa Isabel, nº 54, Centro, Vitória-ES. **Valor do imóvel:** R\$ 39.983,00 (trinta e nove mil e novecentos e oitenta e três reais), avaliado por Lucas do Prado Reis, em 19/10/2015. **No ato do registro foram apresentados:** CCIR – 2014/2013/2012/2011/2010 – I-código do imóvel: 999.920.524.808-0; II - nome do detentor: Maikon Gustavo Pereira; III - nacionalidade do detentor: brasileira; IV - denominação do imóvel: Sítio Pereira; V - localização do imóvel: Córrego Jacutinga; área de: 3,3000ha; Módulo Fiscal (ha): 20,0000; CND's relativo ao ITR – NIRF nº 8.685.980-3, emitida às 14:31:15 hs do dia 09/12/2015, válida até 06/06/2016, Cod.de Controle 3FE9.0A3A.8570.DDB2. Emolumentos: R\$ 420,06. Funepj/Fadesp/Funemp/Funcad: R\$ 105,01. Farpem: R\$ 23,25. Selo Digital de Fiscalização 021691GYO150200708. Alto Rio Novo-ES, 10 de dezembro de 2015. Eu, Natália Pacheco da Silva, \_\_\_\_\_ Oficial de Registro, fiz digitar, conferi e subscrevi. -----

**AV-3-1575** - Protocolo nº 7745 em 25/09/2023 – **BAIXA DE ÔNUS** – Averba-se baixa na Liberação de Garantia OP-73221/1 em razão da quitação do financiamento contratado por **MAIKON GUSTAVO PEREIRA**, através do instrumento contratual datado em 03/12/2015, com recursos BNDS/PRONAF/MAIS ALIMENTOS 2015-2016, foi autorizada a baixa de ônus incidente sobre o imóvel descrito nesta matrícula. Emolumentos: R\$ 67,19 Encargos: R\$ 16,80 Total: R\$ 83,99. Selo digital de fiscalização 021691.VGA2301.00603. Alto Rio Novo-ES, 25 de Setembro de 2023. Eu, Norley Rosa Gomes, \_\_\_\_\_ Oficial de registro, fiz digitar, conferi e Subscrevi. -----

**R-04-1575** – Protocolo nº7792 em 23/11/2023 – **ALIENAÇÃO BANCARIA** - cédula de crédito bancário ccb bndes crédito rural preâmbulo - i - dados básicos: produto: bndes automático programa: programa nacional de fortalecimento da agricultura familiar subprograma: pronaf mais alimentos faixa 2 nº do instrumento de crédito: 32173744 sistemática operacional convencional via sistema bndes online- número: 44011247519 data da aprovação: 22 de novembro de 2023 nº do registro sico: 20231751739 II - dados do (s) emitente (s): nome: Maikon Gustavo Pereira CPF: 121.681.196-27 documento de identificação: carteira nacional de habilitação CNH: nº 06094536209- órgão expedidor: detran-es - data de emissão: 08/08/2023 data de nascimento: 01/03/1994 profissão: produtor agropecuário, em geral nacionalidade: brasileiro (a)\_ naturalidade: Mantenópolis – es estado civil: solteiro (a) filiação: não informado no documento de identificação filiação: Olga Pereira Servino Neta endereço: sítio pereira - s/n - córrego jacutinga - casa - Alto Rio Novo - ES - cep: 29760000 nº do dap ou caf: es082023.01.000638060caf III - dados do credor: nome: banco coopera ttvo stcoob s. a. - banco stcoob cnpj/mf: 02.038.232/0001-64 endereço: setor de indústrias gráficas, quadra 6, nº 2080, Brasília-DF nacionalidade: brasileira credencial: 487-1 iv - características da operação de crédito: natureza: financiamentos rurais - investimento agrícola finalidade do crédito: investimento agrícola bem (ns)/serviço (s) financiado (s): kit irrigação sistema por gotejamento - 2,24 ha construção de galpão de 98m2 . Equipamentos e itens financiados especificados em orçamento técnico. Uma propriedade agrícola denominada sítio pereira, localizado no



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	4		021691.2.0001575-28

córrego jacutinga, alto rio novo es / 3,30 há matrícula: 1575 ITR: 01967096 CCIR: 9999205248080 v - valor financiado: valor do crédito: R\$ 151.280,50 ( cento e cinquenta e um mil e duzentos e oitenta reais e cinquenta centavos) valor de recursos próprios: R\$0,00 valor total do orçamento: R\$ 151.280,50 vi - forma de pagamento: forma de pagamento do crédito: intercredis - banco: 756-agência: 3007- -conta: 2608880- data-base: 15 (quinze) dias do mês prazo de carência: 35 meses pagamento de juros na carência: não periodicidade de pagamento de juros na carência: anual data de vencimento da carência: 16/11/2026 periodicidade de pagamento do principal: anual quantidade de parcelas de pagamento do principal: 7 data de pagamento da primeira parcela do principal: 16/11/2027 data de vencimento da operação: 16/11/2033 prazo total da operação (carência+ amortização): 119 meses forma de pagamento das despesas: débito na conta 2608880 praça e local de pagamento: Mantenópolis-ES VII - encargos financeiros: . Taxa efetiva de juros: 6.000000 % a.a., já incluído o "del credere" de 2.4600 % a.a. do agente financeiro. VIII - encargos financeiros: taxa efetiva de juros: 6.000000 % a.a. IX - imóvel beneficiado com o crédito: cidade: Alto Rio Novo uf: ES nº da matrícula do imóvel: 1575 descrições: uma propriedade agrícola denominada sitio pereira, localizado no córrego jacutinga, Alto Rio Novo ES denominação: sitio pereira x - garantias: tipo (s) da (s) garantia (s): alienação fiduciária imóveis rurais ; garantia fidejussória pessoa jurídica cláusulas e condições gerais: cláusula sexta - da forma de pagamento: 6.1. O financiamento será pago pelo (s) EMITENTE (S) na forma indicada no item "Forma de Pagamento" do preâmbulo, em prestações sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo atualizado da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira na data indicada no item "Forma de Pagamento" do preâmbulo. 6.2. O prazo de carência, a periodicidade de pagamento e o período de amortização estão definidos no item "Forma de Pagamento" do preâmbulo. 6.3. As obrigações financeiras decorrentes da operação realizada vencerão, observado o disposto na Cláusula abaixo, no dia 15 (quinze) de cada mês. 6.4. Vencimento em dias de feriado: Todo vencimento de prestação, de amortização do principal e/ou encargos, que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, estaduais, distritais ou municipais, inclusive os bancários, poderá, para todos os fins e efeitos, a critério do CREDOR, ser deslocado para o primeiro dia útil subsequente, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também, a partir dessa data, o período seguinte regular de apuração e cálculo dos do contrato. 6.4.1. As parcelas cujo vencimento programado para o primeiro dia útil subsequente a fins de semana ou feriados, que tenham como forma de pagamento débito automático, poderão, a critério do CREDOR, ser descontadas no respectivo fim de semana, feriado ou primeiro dia útil seguinte. 6.4.1.1. Nesta hipótese, o (s) EMITENTE (S) está(ão) ciente (s) de que a liberação de saques em terminais eletrônicos, nos fins de semana e feriados, está condicionada à existência de saldo, já deduzidos eventuais débitos programados para o primeiro dia útil seguinte. 6.5. A critério do (s) EMITENTE (S) poderá ocorrer antecipação total de parcela vincenda ou liquidação antecipada da operação. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA (S) GARANTIAS (S): 20.1 - O (s) AVALISTA (S) (caso existam) comparece (m) neste Instrumento de Crédito na condição de DEVEDOR (ES) SOLIDÁRIO (S), anuindo expressamente a suas cláusulas e condições, responsabilizando-se incondicionalmente com o (s) EMITENTE (S), de maneira irrevogável e irretroatável, pelo cumprimento de todas as obrigações nela prevista. 20.2 - Caso oferecido bem imóvel em garantia, o (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) declara (m) que o imóvel objeto da garantia: J - não descumpra as



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

*Hoffman Matos da Conceição*

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	5		021691.2.0001575-28

restrições ao uso, em caráter temporário ou definitivo, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, e restrição de atividades devido à inserção em Unidade de Conservação ou APP (Área de Preservação Permanente); II - atende às exigências impostas pelos órgãos competentes; III - não possui restrição de atividades devido à inserção em Unidade de Conservação, ou APP (Área de Preservação Permanente) ou outra vegetação nativa; IV - não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; V - não abriga trabalho análogo ao escravo, nos termos da legislação vigente; e VI - sob pena de responsabilidade civil e criminal, não é objeto de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como não há qualquer outro ônus real ou questionamento em nenhuma das esferas cíveis, fiscais, criminais, trabalhistas e eleitoral, seja no âmbito federal, estadual, municipal ou distrital, inclusive condominiais, que possa afetar o imóvel, obrigando-se a apresentar as certidões fiscais e as certidões negativas de ônus reais e ações reais reipersecutórias do bem imóvel. 20.2.1 - Ainda, caso oferecido bem imóvel em garantia, o (s) Emitente (s) e/ou Terceiro (s) Garantidor (es) se solteiro (a), viúvo (a), divorciado (a) ou separado (a) judicialmente, declara (m), sob responsabilidade civil e criminal, que não vive em união estável e/ou o imóvel não foi adquirido na constância da união estável, assim reconhecida na forma da lei, razão pela qual é seu (sua) único (a) e exclusivo (a) proprietário (a). 20.3 - Caso oferecido veículo em garantia, constitui obrigação do (s) EMITENTE (s) manter o veículo segurado, até o integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula, em seguradora de sua livre escolha, contra roubo, furto, incêndio ou danos físicos, indicando a CREDORA como beneficiária da apólice. 20.3.1 - Na hipótese de ocorrência de sinistro, O (s) EMITENTE (s) autoriza (m) a CREDORA a receber a indenização correspondente e utilizá-la na amortização ou liquidação do saldo devedor desta Cédula. Caso o produto da realização da garantia não seja suficiente para liquidar as obrigações desta Cédula, o EMITENTE permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente e respectivos encargos moratórios, até sua final e total liquidação. 20.4 - A (s) garantia (s) constituída (s) na presente operação de crédito está(ão) detalhada (s) abaixo: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL (PERTENCENTE AO EMITENTE): O EMITENTE entrega, neste ato, em alienação fiduciária, o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, constituído por: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMÓVEIS RURAIS de O (S) EMITENTE (S) ENTREGA (M), NESTE ATO, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/HIPOTECA [], O (S) BEM (NS) LIVRE (S) E DESEMBARAÇADO (S) DE QUAISQUER ÔNUS, INCLUSIVE DÉBITOS FISCAIS, A SEGUIR DESCRITO (S): DENOMINAÇÃO: IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRA AGRÍCOLA, LEGÍTIMA, MEDINDO 33.000,00M2 (TRINTA E TRÊS MIL METROS QUADRADOS), PERÍMETRO Nº 1019.445M, A SER DESMEMBRADO DE UMA ÁREA MAIOR, LOCALIZADO NO CÔRREGO JACUTINGA, ZONA RURAL, MUNICÍPIO E COMARCA DE ALTO RIO NOVO ES, CONFRONTANDO SE COM ERCY JUVERCILIO VENTURA, AVELINO JOSE OLÍMPIO, HONORINHO HONÓRIO DE FREITAS, F ABRICIO VIEIRA ALVES. DESCRIÇÃO DOS LIMITES MELHOR DETALHADA NA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO REFERIDO IMÓVEL, ANEXA A ESTE INSTRUMENTO. IMÓVEL CADASTRADO NO INCRA SOB O Nº 999.920.524.808-0; DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO PEREIRA; ÁREA TOTAL (HA) 3,3000; MÓDULOS RURAL (HA) 13,2000; Nº MÓDULOS RURAIS 0,25; MÓDULO FISCAL (HA) 20,0000; Nº MÓDULOS FISCAIS 0,1650; FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (HA) 2,00 E NA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL/NIRF SOB O Nº 0.196.709-6. BENFEITORIAS: TODAS AS EDIFICAÇÕES/ REFORMAS/ AMPLIAÇÕES



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

*Hoffman Matos da Conceição*

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	6		021691.2.0001575-28

EXISTENTES E FUTURAS QUE POR VENTURA NÃO SEJAM OU ESTEJAM AVERBADAS NESTA MATRÍCULA. FORMA E TÍTULO: POR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA LAVRADA NO CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE MONTE CARM-LO, ALTO RIO NOVO ES, ÀS FLS. 275/276V, DO LIVRO Nº 03/CV, 1º TRANSLADO, DATADA DE 14/09/2015. IMÓVEL ESSE DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS DA COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES, SOB O Nº 01, MATRÍCULA Nº 1515, LIVRO Nº 02, PROTOCOLO 5053, EM 09 DE OUTUBRO DE 2015, DE PROPRIEDADE MAIKON GUSTAVO PEREIRA CPF: 121.681.196-27, NO VALOR DE R\$ 264.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL), de propriedade de MAIKON GUSTAVO PEREIRA- CPF/CNPJ: 121.681.196-27, no valor de R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais). 1. Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pelo EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE junto ao CREDOR FIDUCIÁRIO, na fo1ma do presente Instrumento de Crédito, o PROPRIETÁRIO, neste ato, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, transfere ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o bem de sua propriedade, individualizado acima. 2. Mediante o registro do presente Instrumento de Crédito no competente Cartório de Registro de Imóveis, junto à matrícula do bem acima descrito, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o PROPRIETÁRIO possuidor direto e o CREDOR FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. 3. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. 4. Fica assegurado ao PROPRIETÁRIO, enquanto adimplente o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente. 5. O EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE fica autorizado a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requer, quaisquer benfeitorias, úteis ou voluptuárias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo com o CREDOR FIDUCIÁRIO, por termo escrito. 6. A realização, pelo PROPRIETÁRIO, de benfeitorias sem a concordância do CREDOR FIDUCIÁRIO poderá caracterizar má-fé do PROPRIETÁRIO, que entre outras consequências, e a critério do CREDOR FIDUCIÁRIO, acarretará o vencimento antecipado da dívida, que será exigível em uma só vez e imediatamente. 7. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes indicam como valor do (s) bem (ns) alienado (s) fiduciariamente o montante de R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais), correspondente à: - R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais): imóveis rurais de o (s) emitente (s) entrega (m), neste ato, em alienação fiduciária/hipoteca[], o (s) bem (ns) livre (s) e desembaraçado (s) de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, a seguir descrito (s): denominação: imóvel: uma área de terra agrícola, legítima, medindo 33.000,00m2 (trinta e três mil metros quadrados), perímetro nº 1019.445m, a ser desmembrado de uma área maior, localizado no córrego jacutinga, zona rural, município e comarca de alto rio novo es, confrontando se com Ercy Juvercilio Ventura, Avelino Jose Olimpio, Honorinho Honorio de Freitas, Fabricio Vieira Alves. Descrição dos limites melhor detalhada na certidão de inteiro teor do referido imóvel, anexa a este instrumento. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 999.920.524.808-0; denominação do imóvel rural: sítio pereira; área total (ha) 3,3000; módulos rural (ha) 13,2000; nº módulos rurais 0,25; módulo fiscal (ha) 20,0000; nº módulos fiscais 0,1650;



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

*Hoffman Matos da Conceição*

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	7		021691.2.0001575-28

fração mínima de parcelamento (ha) 2,00 e na secretaria da receita federal/nirf sob o nº 0.196.709-6. Benfeitorias: todas as edificações/ reformas/ ampliações existentes e futuras que por ventura não sejam ou estejam averbadas nesta matrícula. Forma e título: por escritura pública de compra e venda lavrada no cartório do registro civil e tabelionato de Monte Carmelo, Alto Rio Novo ES, às fls. 275/276v, do livro nº 03/cv, 1º traslado, datada de 14/09/2015. Imóvel esse devidamente registrado no cartório do 1º ofício registro geral de imóveis da comarca de alto rio novo - es, sob o nº 01, matrícula nº 1575, livro nº 02, protocolo 5053, em 09 de outubro de 2015, de propriedade Malkon Gustavo Pereira CPF: 121.681.196-27, no valor de R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil) .. A. A exclusivo critério do CREDOR FIDUCIÁRIO, o valor do imóvel descrito acima poderá ser objeto de nova reavaliação para adequação ao preço de mercado, mediante a contratação de laudo de avaliação imobiliário. B. Caso o (s) valor (es) do (s) imóvel (is) convencionado (s) acima seja (m) inferior (es) ao (s) utilizado (s) pelo órgão competente para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão após a consolidação da propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97. 8. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em piora o EMITENTE, consolidar-se-á, nos termos dos itens seguintes, a propriedade do imóvel em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO. 9. Após 60 dias do vencimento da parcela, o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE será intimado, a requerimento do CREDOR FIDUCIÁRIO, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. a. Quando, por duas vezes, o oficial do competente Registro de Imóveis houver procurado o EMITENTE FIDUCIANTE em seu domicílio ou residência sem o encontrar e havendo suspeita motivada de ocultação, o oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do art. 26, §3º-A, da Lei nº 9.514/97. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB BNDES CRÉDITO RURAL b. Nos condomínios edifícios ou outras espécies, e conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item "a" acima poderá ser feita: ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência. c. Quando o EMITENTE FIDUCIANTE encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis, à vista da certidão, promover a intimação por edital durante 3 (três) dias, pelo menos, nos termos do art. 26, §4º, da Lei nº 9.514/97. 10. Decorrido o prazo de que trata o item anterior sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, à vista da prova do pagamento por este dos tributos cabíveis. 11. Uma vez consolidada a propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, este, no prazo de 30 (trinta) dias, promoverá público leilão, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, da forma abaixo: a. Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes. b. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

*Hoffman Matos da Conceição*

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	8		021691.2.0001575-28

condominiais. c. Para os fins do disposto nas alíneas "a" e "b" acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao EMITENTE FIDUCIANTE mediante correspondência dirigida ao endereço constante do item II - DADOS DO EMITENTE do preâmbulo, inclusive ao endereço eletrônico. d. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO e até a data de realização do segundo leilão, o EMITENTE FIDUCIANTE terá o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a alínea "b" acima, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e laudêmio, se houver, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao EMITENTE FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata essa alínea "d", inclusive custas e Emolumentos. E. Para os fins do disposto neste item, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. f. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o CREDOR FIDUCIÁRIO entregará ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas "b" e "e", fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil. g. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na alínea "b", considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o CREDOR FIDUCIÁRIO da obrigação de que trata a alínea "f". h. Na hipótese de que trata a alínea anterior, o CREDOR FIDUCIÁRIO, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao PROPRIETÁRIO quitação da dívida, mediante termo próprio. i. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do CREDOR FIDUCIÁRIO, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no CREDOR FIDUCIÁRIO, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. j. Responde o EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos deste item, até a data em que o CREDOR FIDUCIÁRIO vier a ser imitado na posse. 12. O EMITENTE FIDUCIANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO, ou quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser emitido na posse do imóvel. 13. A presente alienação fiduciária é válida para as partes, seus herdeiros ou sucessores. 14. O EMITENTE, se pessoa física, declara não estar vinculado à Previdência Social, quer como contribuinte na qualidade de empregador, quer como produtor rural, caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND. Se pessoa jurídica que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação,



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

### Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	9		021691.2.0001575-28

desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, o EMITENTE declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS. Emolumentos: R\$ 999,76 Encargos: R\$ 101,68. Total: R\$ 1.101,44. Selo Digital de Fiscalização 021691. VGA2301. 00887. Alto Rio Novo-ES, 29 de Novembro de 2023. Eu, Leonor Rodrigues Ferreira, \_\_\_\_\_ Substituta, digitei, conferi e subscrevi. -----

**AV-05-1575** - Protocolo 8516 em 26/12/2025 - **TERMO DE SUB-ROGAÇÃO** - Nos termos do recibo e termo de Sub-rogação datado em 17/01/2026, **Cooperativa de Crédito Conexão - Sicoob Conexão**, inscrita no CNPJ/MF 32.430.233/0001-10, a importância de **R\$160.461,44 (Cento e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos)** referente a quitação integral e antecipada em 09/12/2024 da Cédula de Crédito Bancário nº **32173744**, no valor de **R\$ 151.280,50 (Cento e cinquenta e um mil, duzentos e oitenta reais e cinquenta centavos)**, emitida por MAIKON GUSTAVO PEREIRA, em favor do Banco Cooperativo Sicoob S/A – Banco Sicoob, atual denominação do Banco Cooperativo do Brasil S/A – Bancoob, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.038.232/0001-64, cédula esta que a cooperativa figura como fiadora. Nos termos do artigo 349 do Código Civil, em razão da quitação integral da dívida, o Banco Cooperativo Sicoob S/A – Banco Sicoob, na qualidade de credor original, transfere à **Cooperativa de Crédito Conexão - Sicoob Conexão** todos os direitos, ações, privilégios e garantias relacionados à cédula acima descrita, ficando a cooperativa expressamente sub-rogada nos direitos creditórios. Emolumentos: R\$ 2.071,75. Encargos: R\$ 517,81. Total: R\$ 2.589,56. Selo Digital de Fiscalização 021691.202601.0000084.545. Alto Rio Novo-ES, 20 de janeiro de 2026. Eu, Leonor Rodrigues Ferreira, \_\_\_\_\_ escrevente, digitei, conferi e subscrevi. -----

**AV-06-1575** - Protocolo 8516 em 26/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – A requerimento da **Cooperativa de Crédito Conexão - Sicoob Conexão**, instituição financeira, inscrita no CNPJ-MF nº 32.430.233/0001-10, sediada à Av. Prefeito Samuel Batista Cruz, nº 2.905, Nossa Senhora da Conceição, Linhares-ES, CEP: 29.900-527, neste ato representada por sua Diretora Operacional, MICHELLE SABAINI CALMON MANZOLI, brasileira, casada, contadora, portadora da CI nº 1.119.688 SSP/ES, cadastrada no CIC sob o nº 009.854.567-10, residente e domiciliada na Avenida Augusto Calmon, 1.609, Centro, Linhares/ES e por seu Diretor de Riscos, PAULO ROBERTO SILVA, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF nº 844.330.277-15, residente e domiciliado na cidade de São Gabriel da Palha/ES, qualificada no instrumento procuratório. Procede-se a esta averbação nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº **32173744**, no valor de **R\$ 151.280,50 (Cento e cinquenta e um mil, duzentos e oitenta reais e cinquenta centavos)**, emitida por MAIKON GUSTAVO PEREIRA, em favor do Banco Cooperativo Sicoob S/A – Banco Sicoob, atual denominação do Banco Cooperativo do Brasil S/A – Bancoob, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.038.232/0001-64, cédula esta que a cooperativa figura como fiadora, registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Alto Rio Novo -ES, sob o nº AV-04, na matrícula nº 1575, livro 02, em em



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

Hoffman Matos da Conceição

Oficial Interino

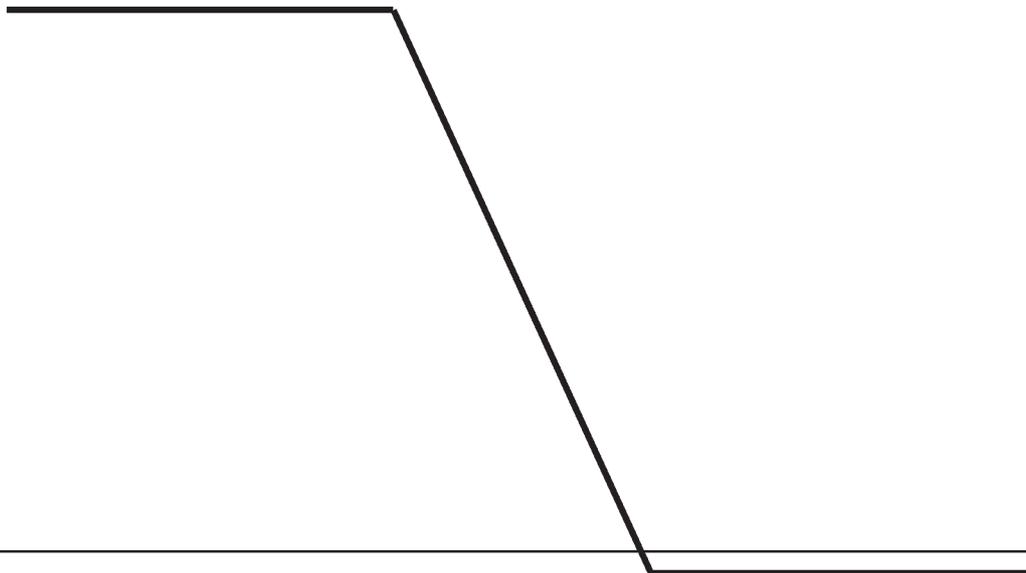
## 1ª SERVENTIA DE REGISTRO – REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO	FICHA	COMARCA DE ALTO RIO NOVO - ES	CNM
1.575	10		021691.2.0001575-28

29 de novembro de 2023, que, tendo em vista os Devedores **MAIKON GUSTAVO PEREIRA** na qualidade de Emitente e Fiduciante, devidamente notificados, conforme Certidões expedidas por Serventia do Registro de Títulos e Documentos, nº 2812, livro B-13, aos 27/08/2025, após o decurso do prazo previsto no art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97, não terem purgado a mora resultante da referida Cédula e mediante prova do recolhimento do **ITBI, no valor de R\$ 3.429,79** (Três Mil, quatrocentos e vinte e nove reais e setenta e nove centavos), conforme DAM nº 00000042801, emitido em 28/11/2025, com avaliação do imóvel em R\$ 170.714,31 (Cento e setenta mil, setecentos e quatorze reais e trinta e um centavos), procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome do fiduciário **Cooperativa de Crédito Conexão - Sicoob Conexão**, no CNPJ-MF nº 32.430.233/0001-10, sediada à Av. Prefeito Samuel Batista Cruz, nº 2.905, Nossa Senhora da Conceição, Linhares-ES, CEP: 29.900-527. Emolumentos: R\$ 2.071,75. Encargos: R\$ 517,81. Total: R\$ 2.589,56. Selo Digital de Fiscalização 021691.202601.0000084.545. Alto Rio Novo-ES, 20 de janeiro de 2026. Eu, Leonor Rodrigues Ferreira, \_\_\_\_\_ escrevente, digitei, conferi e subscrevi. -----

LEONOR RODRIGUES Assinado de forma digital por  
LEONOR RODRIGUES  
FERREIRA:118478947 FERREIRA:11847894798  
98 Dados: 2026.01.20 12:07:37  
-03'00'





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ALTO RIO NOVO-ES

*Hoffman Matos da Conceição*

Oficial Interino

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 1575 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé.

**OBS: Nos termos do Art. 649, inciso IV, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Espírito Santo, esta certidão tem validade de 30 (trinta dias).**

ALTO RIO NOVO, ES, sexta-feira, 20 de fevereiro de 2026

---

Naiara Alves de Oliveira  
Escrevente

CERTIDÃO Nº 009385

Poder Judiciário do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização: 021691.202602.0079.0000234.EB6

Emolumentos: R\$ 73,90 Encargos: R\$ 18,46 Total: R\$ 92,36

Consulte autenticidade em [sigex.tjes.jus.br/selo](http://sigex.tjes.jus.br/selo)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QDZDY-TDL5D-QTGTY-WN922

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

Naiara Alves De Oliveira (CPF 159.614.507-24)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QDZDY-TDL5D-QTGTY-WN922>

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

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