

MATRÍCULA

3.437

FOLHA

037

1º Ofício - Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos

CNM: 063339.2.0003437-02

São José do Rio Claro

- Mato Grosso

LIVRO Nº 2 - AI

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS SOB Nº 8, COM A ÁREA DE 24,20 HA, DA SUBDIVISÃO DO IMÓVEL DENOMINADO GLEBA MASSAPÉ 2, SITUADO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO-MT, com os seguintes limites e confrontações: Divide-se ao NE com o lote nº 7-A, no rumo NO 29°30' com 2.120,00 metros, ao SO com o lote nº 8-A no rumo NO 29°30' com 2.105,00 metros; ao SE com parte do mesmo lote, no rumo NE 39°20' com 121,50 metros, e finalmente ao NO com o Córrego Beija-Flôr. **PROPRIETÁRIA:** MAUÁ - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ-MF nº 59.733.162/0001-81, com sede na Av. General Osório, 110, em Mauá-SP. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** 09-5.451, Lº 02, em 03/03/1994, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Diamantino-MT. Em 35,60. São José do Rio Claro, 03 de maio de 2007. Eu, Aluado Kirfen, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 001-3.437- Existe Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com o IBDF, datado de 18/07/1983, averbado sob o nº 04-5.451, Livro 02, em 18/07/1983, no RI de Diamantino-MT, onde o proprietário compromete-se a desmatar 50% do imóvel, ficando gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF, conforme consta na certidão expedida aos 17/04/2007, pelo 1º Serviço Notarial e de Registro de Diamantino-MT. São José do Rio Claro, 03 de maio de 2007. Eu, Aluado Kirfen, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 002-3.437- O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento datado de 27/04/2007. São José do Rio Claro, 03 de maio de 2007. Eu, Aluado Kirfen, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferir.

R. 03-3.437- **COMPRA e VENDA** - Conforme Requerimento datado de 20/02/2009 e apresentação da Escritura Pública de Compra e Venda, com Pacto Adjetivo de Hipoteca, lavrada nas fls 219/225, do Livro nº 218, aos 24/08/2001, e Escritura Pública de Re-Ratificação e Aditamento, lavrada nas fls. 032/035, do Livro nº 331, em 26/06/2007, ambas no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Mauá-SP, pelo Tabelião Substituto Caio Mario Caliman, a **MAUÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, empresa jurídica de direito privado, com sede na Av. Papa João XXIII, 2525, Sala 03, Bairro Sertãozinho, em Mauá-SP, inscrita no CNPJ sob nº 59.733.162/0001-81, com seu Contrato Social devidamente registrado na JUCESP, sob nº 352.083.503-56, em sessão de 24/11/1988, e posteriores alterações contratuais, datadas de 17/03/1995 e 12/03/2002, também devidamente registradas na JUCESP, respectivamente, sob os nº(s) 49.223/95-1 e 57.926/02-5, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula a ADEMIR DA SILVA**, empresário, portador do RG nº 8.392.648 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 746.647.788-72, e sua esposa **MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**, financeira, portadora do RG nº 12.994.172 SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº 452.435.656-87, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, s/nº, em São José do Rio Claro-MT, pelo valor de R\$ 10.355,00 (dez mil, trezentos e cinquenta e cinco reais). Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros

Continua na página 02



83.994

Data de emissão: 26/01/2026 07:46:30



Página 1

MATRÍCULA
3.437

FOLHA
01V

1º Ofício - Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
CNM: 063339.2.0003437-02

São José do Rio Claro

Mato Grosso

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

nº 084432008-21032010, emitida em 17/11/2008, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Secretaria da Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com o código de controle da certidão nº 5CF3.F9E9.E744.0892, expedida aos 17/11/2008, a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural da Secretaria da Receita Federal, com o código de controle da certidão nº 82A8.A6D6.8B3A.C1AE, emitida em 03/02/2009, com o código do imóvel na Receita Federal sob nº 1.088.045-3, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR 2003/2004/2005, quitado, cadastrado no INCRA sob o código do imóvel nº 901.172.102.830-0, a área total de 963,5000 ha, e a Certidão Negativa do IBAMA. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 1.021,40 em 19/02/2009, na Prefeitura Municipal de São José do Rio Claro-MT. **Existe Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com o IBDF, constante da Av. 001, desta matrícula.** Em. 1.305,50. Protocolo nº 8.954, de 20/02/2009. São José do Rio Claro, 25 de fevereiro de 2009. Eu, Arnaldo Kiff, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

R. 04-3.437- **HIPOTECA** - Conforme Requerimento datado de 20/02/2009 e apresentação da Escritura Pública de Compra e Venda, com Pacto Adjetivo de Hipoteca, lavrada nas fls 219/225, do Livro nº 218, aos 24/08/2001, e Escritura Pública de Re-Ratificação e Aditamento, lavrada nas fls. 032/035, do Livro nº 331, em 26/06/2007, ambas no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Mauá-SP, pelo Tabelião Substituto Caio Mario Caliman, **ADEMIR DA SILVA**, e sua esposa **MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**, já qualificados, deram **EM 1ª (PRIMEIRA) E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto desta matrícula no valor de R\$ 10.355,00 (dez mil, trezentos e cinquenta e cinco reais) a **MAUÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, em garantia da dívida no valor de R\$ 412.001,80 (quatrocentos e doze mil, um real e oitenta centavos) que representa o valor da venda dos imóveis descritos e caracterizados nas referidas escrituras, importância essa que eles devedores se obrigam a pagar à credora mediante 49 (quarenta e nove) prestações mensais e consecutivas no valor R\$ 8.408,20 reajustáveis pela T.J.L.P., com data base de 20/09/2001, vencendo-se a primeira delas no dia 20/09/2001, e as demais subsequentemente. Os devedores hipotecantes declararam na escritura, sob as penas da Lei, que não são contribuintes do INSS, portanto desobrigados de apresentar a Certidão Negativa daquele Instituto. Apresentaram os documentos consignados no R. 03 desta matrícula, e as Certidões Negativas do IBAMA. Em. 207,90. Protocolo nº 8.954, de 20/02/2009. São José do Rio Claro, 25 de fevereiro de 2009. Eu, Arnaldo Kiff, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 05-3.437- Conforme recibo de quitação emitido em São José do Rio Claro-MT, aos 20/02/2009, pela **Mauá Empreendimentos e Participações Ltda**, **fica dada a baixa na hipoteca registrada sob nº 04, nesta matrícula.** Apresentaram os documentos consignados no R. 03 desta matrícula. Em. 7,80. Protocolo nº 8.954, de 20/02/2009. São José do Rio Claro, 25 de fevereiro de 2009. Eu, Arnaldo Kiff, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

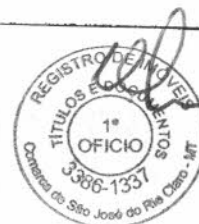
Av. 06-3.437- **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Existe Ação de Execução, Processo nº 210/2009, Cód. 24011 - do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São José do Rio Claro-MT, autor **Heraldo**

Continua na página 03



83.994

Data de emissão: 26/01/2026 07:46:31



Página 2

MATRÍCULA
3.437

FOLHA
02F

1º Ofício - Registro de Imóveis,

Títulos e Documentos

CNM: 063339.2.0003437-02

São José do Rio Claro

Mato Grosso

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Kiefer. Em. 7,80. Protocolo nº 9.209, de 04/05/2009. São José do Rio Claro, 04 de maio de 2009. Eu, Joachim Douglas Borges, Oficial Substituto, que o fiz digitar e conferi.

Av. 07-3.437- Conforme requerimento do exequente, datado de 01/07/2009, Autos nº 210/2009, Cód. 24011, **fica dada a baixa na Av.06 desta matrícula.** Em. 7,80. Protocolo nº 9.532, de 01/07/2009. São José do Rio Claro, 02 de julho de 2009. Eu, Joachim Douglas Borges, Oficial Substituto, que o fiz digitar e conferi.

R. 08-3.437- Conforme Cédula de Crédito Bancário nº A90730648-9, emitida em São José do Rio Claro-MT, aos 30/06/2009, os **garantidores hipotecantes ADEMIR DA SILVA e sua esposa MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**, já qualificados, **deram em hipoteca cedular de 1º (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, à COOPERATIVA DE CRÉDITO LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS OURO VERDE DE MATO GROSSO - SICREDI OURO VERDE-MT**, com sede na Av. Mato Grosso, 73, em Lucas do Rio Verde-MT, inscrita no CNPJ sob nº 26.565.770/0001-75, em garantia da dívida no valor de R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), com vencimento em 25/07/2010, e juros conforme cláusula "Encargos", que deverá ser paga na praça de emissão da cédula, contraída por **JOÃO TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, agropecuarista, inscrito no CPF sob nº 237.500.811-15, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, nº 73, em São José do Rio Claro-MT. A dívida será considerada antecipadamente vencida, sendo exigíveis de imediato todas as obrigações a ela relativas, se os bens dados em garantia forem, total ou parcialmente, alienados, alterados, cedidos, dados em garantia a terceiros ou gravados por qualquer ônus sem o prévio e expresso consentimento da credora. O devedor e os intervenientes garantidores hipotecantes declararam sob as penas da lei, que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, não estando inclusos nas exigências da Lei nº 8.212/91 e posteriores alterações, para apresentação da CND com o INSS. Apresentaram os documentos consignados no R. 03, desta matrícula, e as Certidões do IBAMA. **A cédula acima encontra-se registrada sob nº 2.198, Lº 03, de Registro Auxiliar em 03/07/2009, neste RI.** Em. vide Reg. 2.198, Lº 03, - Registro Auxiliar. Protocolo nº 9.530, de 01/07/2009. São José do Rio Claro, 03 de julho de 2009. Eu, Quirino Kifer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 09-3.437- Conforme Termo de Quitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS OURO VERDE DE MATO GROSSO - SICREDI OURO VERDE-MT**, emitida em São José do Rio Claro-MT, em 26/07/2010, **fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 08, desta matrícula.** Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural da Secretaria da Receita Federal, com o código de controle da certidão nº FB38.5E53.F2A5.B9FC, emitida em 29/07/2010, com o código do imóvel na Receita Federal sob nº 1.088.045-3, e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, quitado, cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.172.102.830-0, a área total de 963,5000 ha. Em. 8,40. Protocolo nº 11.439, de 29/07/2010.

Continua na página 04



83.994

Data de emissão: 26/01/2026 07:46:31



Página 3

MATRÍCULA
3.437

FOLHA
02V

1º Ofício - Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos

CNM: 063339.2.0003437-02
São José do Rio Claro -

Mato Grosso

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

São José do Rio Claro, 04 de agosto de 2010. Eu, Quelido Kifer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 10-3.437- **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Conforme requerimento datado de 29/08/2011, e apresentação da certidão n° 7694, expedida em 29/08/2011, pelo Cartório Distribuidor de São José do Rio Claro-MT, faz-se esta para constar que existe Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo n° 2011/336 - Cód. 30734, da 2ª Vara da Comarca de São José do Rio Claro-MT, autor **JOÃO TEIXEIRA**.

Em. 8,40. Protocolo n° 13.705, de 29/08/2011. São José do Rio Claro, 29 de agosto de 2011. Eu, Quelido Kifer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 11-3.437- **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Existe Ação de Execução, Processo n° 2006/396, Cód. 14085 - 1ª Vara Cível Comarca de São José do Rio Claro-MT, autor **Comercial de Alimentos Diamante Azul Ltda**. Em. 10,10. Protocolo n° 18.872, de 07/10/2013. São José do Rio Claro, 09 de outubro de 2013. Eu, Quelido Kifer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

R. 12-3.437- **PENHORA** - O imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado conforme Ofício n° 1566/2017 - MDC, expedido aos 06/12/2017, e Termo de Penhora de 27/10/2017, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 3235-20.2005.811.0033 - Código 14205, do Juízo da 2ª Vara Criminal e Cível da Comarca de São José do Rio Claro-MT, tendo como parte autora **RENALDO SCHARF**, e parte ré: **USIBRÁS - USINA BRASILEIRA DE BORRACHA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; ADEMIR DA SILVA E MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**, já qualificados. Em. 63,00. Selo Dig. BR 86935. Protocolo n° 30.270, de 07/12/2017. São José do Rio Claro, 19 de dezembro de 2017. Eu, Quelido Kifer, Oficial, que o fiz digitar e conferi.

R. 13-3.437 - **PENHORA** - O imóvel foi penhorado conforme Termo de Penhora e Depósito, expedido aos 18/11/2019, extraído dos autos n° 227-30.2008.811.0033 - Código: 20370, da 1ª Vara da Comarca de São José do Rio Claro-MT, tendo como exequente **UNED - UNIÃO DE ENSINO SUPERIOR DE DIAMANTINO e MARIA CONCEIÇÃO MENDES FRANÇA**, e como executado **MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**. Em. 70,90. Selo Dig. BR 65404. Protocolo n° 35.725, de 02/12/2019. São José do Rio Claro, 16 de dezembro de 2019. Eu, Quelido Kifer, Oficial, que o fiz digitar e conferi.

R. 14-3.437 - **PENHORA** - O imóvel foi penhorado conforme Laudo de Penhora, datado de 10/05/2012, extraído do processo n° 1489-1011.811.0033, Cód: 30734, da 2ª Vara de São José do Rio Claro-MT, tendo como exequente: **JOÃO TEIXEIRA** e como executados: **ADEMIR DA SILVA E MADALENA MARIA LEMES DA SILVA**. Em. 85,40 + 3,42 (ISSQN). Selo Dig. BR 82030. Protocolo n° 45.086, de 11/11/2022. São José do Rio Claro, 16 de novembro de 2022. Eu, Quelido Kifer, Oficial, que o fiz digitar e conferi.

Av. 15-3.437 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Conforme requerimento datado de 31/01/2025, acompanhado da Certidão (ART. 828 CPC), expedida aos 31/01/2025, pelo Juízo da 2ª Vara de São José

Continua na página 05



83.994

Data de emissão: 26/01/2026 07:46:31



Página 4

MATRÍCULA
3.437

FOLHA
03F

1º Ofício - Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos

CNM . 063339.2.0003437-02
São José do Rio Claro

Mato Grosso

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

do Rio Claro - MT, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0001760-38.2019.8.11.0033, tendo como polo ativo: LIRIO LAUTENSCHLAGER; e, como polo passivo: ADEMIR DA SILVA, faz-se esta para constar a existência da referida ação. Em. 19,05 + 0,95 (ISS). Selo Dig. Cert. 62.303. Protocolo nº 52.382 de 31/01/2025. São José do Rio Claro, 10 de fevereiro de 2025. Eu, [assinatura], Oficial, que o fiz digitar e conferi.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
CERTIFICO e dou fé que esta cópia é exata reprodução fiel da matrícula n.º 3437, não existindo quaisquer registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de certidão, conforme Art. 19 da Lei n.º 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Claro-MT, 26 de janeiro de 2026.

[assinatura]
Heraldo Kiefer
Oficial Registrador
CPF: 818.535.567 34
Comarca de S. José, Rio Claro - MT



1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
Código da Serventia (TJMT): 246 - CNS: 06.333-9 - Heraldo Kiefer, Oficial Registrador
E-mail: cartoriojrc@gmail.com - Tel.: (66) 98467.0928
Av. Argentina, 325 - Centro - CEP: 73435-000 - São José do Rio Claro - Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Ato de Notas e Registro
Código do Cartório: 246

Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s): 176 (1) 177(3)

CLI14113 R\$ 53,50

Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



83.994