



Número: **1001964-91.2025.8.11.0021**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS**

Última distribuição : **04/06/2025**

Valor da causa: **R\$ 5.000.000,00**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **1 (Segredo de Justiça)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA (AUTOR)	
	WANESSA NEVES LESSA ROMANHOL (ADVOGADO(A))
JHH PARTICIPACOES LTDA (AUTOR)	
	WANESSA NEVES LESSA ROMANHOL (ADVOGADO(A))
EDUARDO MACHADO SILVA FILHO (AUTOR)	
	WANESSA NEVES LESSA ROMANHOL (ADVOGADO(A))
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (REU)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO(A)) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO(A))
BANCO DO BRASIL S.A. (REU)	
	THAIS FERNANDA RIBEIRO DIAS NEVES (ADVOGADO(A))
BANCO DO BRASIL SA (REU)	
Outros participantes	
CONVERGE CAMARA DE MEDIACAO E ARBITRAGEM LTDA (PERITO / INTÉRPRETE)	
RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (PERITO / INTÉRPRETE)	
	ROGERIO DE LELLIS PINTO (ADVOGADO(A))
Documentos	

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
203296479	05/08/2025 10:00	Juntada de Petição de manifestação	Manifestação	Manifestação
203296483	05/08/2025 10:00	Sem movimento	Doc. 01 - Matrículas	Documento de comprovação

RLBC ADMINISTRADORA
JUDICIAL

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

4ª Vara Cível de Rondonópolis/MT

1001964-91.2025.8.11.0021

Grupo Eduardo



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO

SUMÁRIO	
INTRODUÇÃO.....	4
I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
II. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	7
II.1. Histórico das Atividades do Grupo Requerente.....	7
II.2. Razões da Crise Econômico-Financeira.....	7
III. ESTRUTURA DO GRUPO REQUERENTE.....	8
III.1. Estrutura Societária.....	8
III.2. Visita In Loco Constatação da Real Condição de Funcionamento do Grupo Requerente.....	10
IV. COMPETÊNCIA DESSE D. JUÍZO PARA PROCESSAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO REQUERENTE.....	12
V. CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL.....	16
VI. DECLARAÇÃO DE BENS ESSENCIAIS.....	26
VI.1. Bens Inerentes à Atividade Rural.....	26
VII. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	30
VIII. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	31
VIII.1. Balanço Patrimonial.....	32
VIII.2. Demonstrações dos Resultados dos Exercícios.....	39
VIII.3. Índices de Liquidez.....	48
IX. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	56
IX.1. Modelo de Suficiência Recuperacional.....	57
VII.2. Diagnóstico Global.....	67
CONCLUSÃO.....	69
ANEXO I – Vistoria Fazenda Nova Esperança IV, V, VI.....	74





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DO MATO GROSSO

Processo n.º 1001964-91.2025.8.11.0021
Recuperação Judicial

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., devidamente nomeada como Perita Técnica nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, na qual figuram como Requerente, o Produtor Rural **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, as empresas **JHH PARTICIPAÇÕES LTDA.** e **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA.** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à Decisão de Id. n. 196611850, ao artigo 51-A, da Lei n.º 11.101/2005 (“Lei de Recuperação Judicial e Falência - LREF”) e a Recomendação n.º 106/2021 do Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”), apresentar o presente **LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA**, nos termos a seguir expostos.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

3



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO

Num. 203296479 - Pág. 3

INTRODUÇÃO

1. Trata-se de pedido de Recuperação Judicial formulado por **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO (“EDUARDO”)**, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o n.º 956.646.021-04, **JHH Participações Ltda. (“JHH”)**, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.663.172/0001-27, e **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA. (“NEOAGRO”)**, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.663.172/0001-27, em conjunto denominados de “Requerentes”, autuados sob o n. 1001964-91.2025.8.11.0021, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso.
2. Em sede de Decisão de Id n.º 193314575, esse D. Juízo determinou a realização de constatação das reais condições de funcionamento das atividades rurais desenvolvidas pelo Eduardo, visando à realização de uma perícia preliminar, mediante a análise formal dos documentos exigidos pela Lei n.º 11.101/2005, com o objetivo de auxiliar tecnicamente esse MM. Juízo na formação de sua convicção, a fim de que possa decidir, de forma segura, sobre o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial.
3. Nesse sentido, em atenção ao disposto no artigo 51-A da LREF, bem como na Recomendação n.º 103/2021 do CNJ, essa Perita Técnica reúne e sintetiza, no presente relatório, as informações preliminares dos Requerentes, devendo-se fazer a ressalva de que as informações apresentadas podem ser complementadas pelo Administrador Judicial a ser nomeado no presente feito.
4. Destaca-se que as análises e observações apresentadas no presente relatório estão fundamentadas nas informações técnicas e operacionais apresentadas pelos Requerentes, e, ainda, da análise da movimentação processual. Ressalta-se que o presente relatório está disponível para a consulta no sítio eletrônico desta Perita Judicial, qual seja: <https://rlbcadministradora.com.br/>.





5. Por fim, esta Perita Judicial informa que permanece à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas por parte dos credores, terceiros interessas e, sobretudo, desse D. Juízo.

Rondonópolis, 5 de agosto de 2025

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.
Perita Judicial

Rogério de Lellis Pinto
OAB/DF n.º 25.248

Bruno Chatack Marins
OAB/SP nº 390.398



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

5



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO

Num. 203296479 - Pág. 5

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

6. Inicialmente, destaca-se que a análise realizada por esta Perita Técnica baseou-se em:
- a) Documentação apresentada nos autos;
 - b) Informações operacionais, gerenciais, contábeis e financeiras existentes no processo e prestadas pelos representantes do Requerente durante as diligências realizadas; e
 - c) Constatações aferidas em vistoria *in loco* nas propriedades rurais dos Requerentes.
7. Tais elementos serviram de base para a elaboração deste Laudo, a fim de constatar a real situação de funcionamento do Requerente, bem como se ele atende aos pressupostos do pedido de Recuperação Judicial, previstos na Lei n.º 11.101/2005, mais especificamente em seus artigos 48 e 51.
8. Sabe-se que o instituto da Recuperação Judicial é o mecanismo adequado para situações em que se tem uma empresa em crise circunstancial, mas que ainda é viável, mostrando-se adequada à preservação daquela atividade, eis que potencialmente geradora dos benefícios econômicos e sociais que a lei pretende preservar. Portanto, estima-se aferir com o presente trabalho, o conteúdo e a regularidade dos documentos técnicos que instruem a Exordial, atestando sua veracidade, integralidade e correspondência com a realidade do Requerente, bem como as suas reais condições de funcionamento, com o intuito de auxiliar este D. Juízo na formação de sua convicção, nos termos do art. 51-A da LREF.
9. Ressalta-se que a Constatação Prévia em curso conterà os critérios de avaliação estabelecido por Daniel Carnio Costa nos capítulos 8 e 9 do livro “Constatação Prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR)”, constantes nas páginas 51/79.



II. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

II.1. HISTÓRICO DAS ATIVIDADES DO GRUPO REQUERENTE

10. O Grupo Requerente ajuizou pedido de Recuperação Judicial em 30/05/2025, sob a justificativa de enfrentamento de crise econômico-financeira. De acordo com o exposto na Exordial, Eduardo é Produtor Rural e sócio das empresas JHH e NEOAGRO.

11. O Grupo tem atividade voltada para as atividades agropecuárias e, no ano de 2022, Eduardo comprou a Fazenda Nova Esperança IV, V, e VI, com o intuito de tornar o local, uma propriedade rentável. Sendo assim, iniciou relevantes investimentos no imóvel, a partir de 2022, motivado pelo cenário promissor do agronegócio brasileiro, que representava cerca de 23% do PIB nacional, com foco para a posição de liderança do Brasil nas exportações mundiais de diversas *commodities*.

12. Os projetos pretendidos pelo Grupo visavam a exploração de seringueiras, criação de gado e cultivo de soja. Para tanto, o Grupo contraiu empréstimos relevantes junto a instituições financeiras. Contudo, a execução do planejamento foi comprometida por fatores externos e alheios ao controle do Grupo, conforme será exposto adiante.

II.2. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

13. Em que pese a produtividade das operações, os Requerentes alegam que os recursos gerados na atividade rural não geraram renda suficiente para honrar as parcelas dos financiamentos bancários adquiridos. Alegam que fatores externos e alheios ao controle do Grupo, motivaram a insaturação da crise.



14. Tais fatores estariam relacionados a escassez de recursos, que se agravou com a alta do dólar e encareceu os insumos agropecuários. No início dos financiamentos, a cotação girava em torno de R\$ 5,25, mas depois oscilou entre R\$ 5,40 e R\$ 6,10. Também destacaram alta da Selic como agravante do cenário, discorrendo que a taxa de juros, que estava em torno de 10,7% ao ano em 2022, subiu para patamares entre 13,7% e 14,75% ao ano, encarecendo o crédito e pressionando ainda mais o fluxo de caixa.

15. Além disso, afirmam que houve atrasos relevantes na liberação de licenças ambientais necessárias para a abertura de áreas destinadas ao plantio de grãos, o que teria prejudicado diretamente os projetos planejados.

16. Referidos fatores resultaram na insuficiência de receita para honrar os compromissos assumidos, agravando a crise econômico-financeira do Grupo. Como consequência, tornou-se imprescindível a busca pela reestruturação do passivo por meio da recuperação judicial, com o objetivo de garantir a continuidade da atividade empresarial e a superação desse cenário adverso.

III. ESTRUTURA DO GRUPO REQUERENTE

III.1. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

17. Com o objetivo de evidenciar a dinâmica interna do grupo econômico, abaixo, apresenta-se a composição e estrutura familiar e funcional do Grupo Desidério:



Nome	Tipo	CNPJ/CPF	Qualificação / Função
Eduardo Machado Silva Filho	Pessoa física	CPF nº 956.646.021-04	Produtor rural e sócio-administrador
JHH PARTICIPAÇÕES LTDA	Pessoa jurídica de direito privado	CNPJ nº 29.992.608/0001-21	Empresa do grupo - atividade agropecuária
EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA	Pessoa jurídica de direito privado	CNPJ nº 29.663.172/0001-27	Empresa do grupo - atividade agropecuária

18. Conforme informações prestadas pelo Grupo Requerente, as atividades rurais são desenvolvidas na Fazenda Nova Esperança, IV, V e VI, no Município de Cocalinho, Estado do Mato Grosso.

19. Diante disso, com base na análise da documentação enviada, foi possível constatar que Fazenda Nova Esperança, IV, V e VI, constituem, de fato, o principal local de desenvolvimento das atividades rurais do Grupo, razão pela qual, esta Perita Judicial informa que foi realizada uma visita *in loco* nas áreas rurais que compõem a Fazenda dos Requerentes, com o objetivo de constatar o efetivo desenvolvimento das atividades rurais e relatar as principais constatações técnicas pertinentes ao presente feito.

20. Desse modo, destaca-se no tópico a seguir as principais constatações realizadas durante a visita *in loco* feita por esta Perita, no âmbito das atividades desenvolvidas pelos Requerentes.



III.2. VISITA IN LOCO | CONSTATAÇÃO DA REAL CONDIÇÃO DE FUNCIONAMENTO DAS FAZENDAS

21. Em 30 de junho de 2025, foi realizada visita técnica à Fazenda Nova Esperança IV, V e VI, localizada no município de Cocalinho/MT, com o objetivo de verificar *in loco* as **condições operacionais, estruturais e produtivas** da propriedade rural mantida pelos Requerentes. A visita foi conduzida por representante designado por Eduardo, sendo coletadas informações relevantes por meio de formulário próprio e observação direta.

22. Isso posto, cumpre pontuar que a propriedade possui área total de **4.192 hectares**, dos quais **1.223 hectares** são destinados à pecuária. Um ponto a destacar é que esta área não foi totalmente aberta para criação de pastagem, pois, há uma discussão ambiental na região sobre o uso do tipo de solo, o que tem dificultado a aprovação de licenças pelos órgãos ambientais competentes. Atualmente o local conta com 104 cabeças de gado, mas tem uma capacidade estimada para acomodar 4 mil animais.

23. Ademais, da área total de hectares, **1.406.63 hectares**, são destinados ao cultivo de grãos. Com relação a esta área, o Grupo também aguarda liberação ambiental para dar início ao cultivo de grãos (soja e milho), há também, na propriedade, uma área de tamanho não especificado destinado à extração de seringueiras, com colheitas nos meses de outubro a julho, com produtividade estimada de 4.000kg/ha/ano.

24. O principal desafio apontado pelo Grupo, se trata da dificuldade de emissão de licença ambiental para prosseguir com as suas atividades. Foi pontuado durante a visita, que na região, existe uma discussão ambiental sobre o uso do tipo de solo e os produtores estão com dificuldade para aprovação de licenças e supressão.



25. A fazenda atualmente conta com sede administrativa, currais e cercas, galpões para maquinário, reservatórios de água que contam com capacidade de 5.000 litros e 97.000 litros, escritório, alojamento, cantina, oficina, casa para o gerente, pista de pouso de 1200 metros, torre de 40 metros para comunicação, fábrica de ração e posto de combustível com capacidade para 15.000 litros.
26. Na oportunidade, foi informado que os Requerentes antecipam as vendas do látex das seringueiras através de contratos. Na última safra, foi informado que a venda direta ocorreu para a empresa Braslatex, porém foram feitas outras negociações indiretas para outras empresas, em negociações que ocorreram diretamente na propriedade, cujos contratos não foram apresentados a esta Perita.
27. Para garantir a entrega efetiva da borracha vendida, foi informado que toda negociação é realizada através do DRC (Dry Rubber Content), que se refere ao teor da borracha seca presente em uma amostra. Antes do embarque da borracha, é coletada uma amostra, enviada ao laboratório e o valor é acertado de acordo com o DRC. Também foi confirmada na ocasião, que, também é promovida a venda do gado de forma antecipada, com promessa de entrega. Por fim, o responsável pela visita destacou que todas as vendas realizadas já foram entregues.
28. Em relação à gestão financeira, receita operacional no mês de abril, anterior à visita, foi superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo as principais despesas do período o pagamento de funcionários, alimentação, energia, óleo diesel, eventuais manutenções execução de aceiro. Atualmente, os equipamentos e maquinários da propriedade se encontram em funcionamento. Porém, há necessidade de investimentos urgentes na reposição das Matrizes (gado fêmea para reprodução) de sua fazenda.
29. Dessa forma, destaca-se que a visita permitiu constatar que o Grupo mantém atividades agropecuárias em parcial funcionamento, haja vista que ainda não deu início o plantio de grãos, no mais, a estrutura é compatível com a produção relatada em sua Exordial e tendo que passar por desafios comuns ao setor rural. Assim a vistoria permitiu verificar a continuidade das operações e a capacidade produtiva, corroborando a **existência de atividade econômica em desenvolvimento, elemento indispensável para a análise de viabilidade da recuperação judicial.**



30. Por fim, esta Perita informa que as imagens registradas durante a vistoria *in loco* encontram-se reunidas no **Anexo I** do presente relatório pericial.

IV. COMPETÊNCIA DESSE D. JUÍZO PARA PROCESSAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO REQUERENTE

31. Inicialmente, importante ressaltar que o artigo 3º da LREF dispõe que a competência para processar e julgar os pedidos de recuperação judicial pertence ao Juízo do local do principal estabelecimento do devedor, *in verbis*:

*Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência **o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.***

32. Nesse contexto, extrai-se da documentação que acompanha o pedido de recuperação judicial que o Grupo Requerente possui estabelecimentos nas cidades de Goiânia/GO e Palmas/TO, ao passo que a Fazenda Boa Esperança se encontra no município de Cocalinho/MT.

33. Com base na análise dos contratos sociais do Grupo, foi possível perceber que as sedes em Goiânia/GO e Palmas/MT referem-se tão somente ao centro administrativo do Grupo, ao passo que é no Município de Cocalinho/MT em que os Requerentes desenvolvem negócios diretos para a aplicação na atividade rural, sendo este o local em que funciona o centro operacional das atividades rurais descritas pelo Grupo.

34. Ademais, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (“CCIR”) demonstra que o único bem imóvel utilizado para as atividades rurais do Grupo está cadastrado no município de Coacalinho/MT (Id. n.º 195939408). Vejamos:





**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024**

DADOS DO IMÓVEL RURAL							PÁG: 1/1
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.017.364.142-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA NOVA ESP IV, V, VI					
ÁREA TOTAL (ha)	4.191,4737	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 26/10/2023	ÁREA CERTIFICADA* 4.189,1423		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL MARGEM DIREITA DO RIO ÁGUA PRETA			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL COCALINHOS				UF MT
MÓDULO RURAL (ha)	66,0386	Nº MÓDULOS RURAIS 63,47	MÓDULO FISCAL (ha)	80,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 52,3934	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 4,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FOLHA	
						ÁREA (ha)	
MT/ÁGUA BOA		23/03/2023	63420	11104	R05	2	
MT/ÁGUA BOA		08/05/2023	63420	21438	R-01	2	
MT/ÁGUA BOA		09/05/2023	63420	21435	R-01	2	
MT/ÁGUA BOA		08/05/2023	63420	21437	R-01	2	
MT/ÁGUA BOA		08/05/2023	63420	21436	R-01	2	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA	4.191,4737	POSS. A JUSTO TÍTULO	0,0000	POSS. POR SÍMPLES OCUPAÇÃO	0,0000	ÁREA MEDIDA	
4.191,4737							
DADOS DO DECLARANTE							
NOME EDUARDO MACHADO SILVA FILHO					CPF/CNPJ 956.646.021-04		
NACIONALIDADE BRASILEIRA					TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1		
DADOS DOS TITULARES							
CPF/CNPJ 956.646.021-04	NOME EDUARDO MACHADO SILVA FILHO			CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Individual		DETERAÇÃO (%) 100,00	
DADOS DE CONTROLE							
DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 67539548244	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 06/11/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****				

35. No mesmo sentido, as maticulas do único bem imóvel utilizado para a produção agrícola e pecuária do Grupo descreve fielmente que a Fazenda está situada no Município de Cocalinhos/MT, o qual é abrangido pela Comarca de Água Boa/MT. Vejamos:




1º SERVIÇO REGISTRAL CNM 063420.2.0011104-95
Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO FERNANDES
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Paulo Moraes Fernandes
Oficial

Rosmary Rocha Martins Fernandes
Oficial Substituta



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
11.104

FICHA
001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT
ANVERSO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no município de Cocalinho, nesta Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, denominada "FAZENDA NOVA ESPERANÇA", com a área de 1.419,9971 hectares (um mil quatrocentos e dezenove hectares, noventa e nove ares e setenta e um centiares), perímetro de 19.223,71m, com Código do INCRA: 950.017.364.142-2, assim descritos e caracterizados: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F9Y-M-0140, de coordenadas N 8.462.402,050m e E 455.294,338m; situado na divisa com a margem direita do Rio Água Preta e a Fazenda Mundo Santa Maria de Vicimar Jose Tavares, Matrícula nº 5.117 do RGI de Água Boa, Cód. INCRA: 950.076.300.322-7; deste, segue confrontando com a Fazenda Mundo Santa Maria, com os seguintes

36. Esta Perita, inclusive, aproveita o ensejo para promover a juntada das matrículas do imóvel aos autos, haja vista a apresentação dos referidos documentos pelos patronos do Grupo Requerente (Doc. 01). Outrossim, verifica-se, que os instrumentos colacionados acima, indicam que o Grupo Requerente desempenha suas atividades exclusivamente no Município de Cocalinho/MT, o qual é abarcado pela Comarca de Água Boa/MT.

37. Sob esse aspecto, é imperioso destacar que a Resolução n.º 10/2020 do Tribunal de Justiça do Mato Grosso, atualizada em 06/06/2024¹, institui Varas Regionais especializadas em Recuperação Judicial e Falência, definindo a 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis como a competente para processar e

¹ https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcms.tjmt.jus.br%2FDownload.aspx%3Farquivo%3D%2FINTRANET.ARQ%2FCMS%2FGrupoPaginas%2F68%2F1288%2FCOMPET%25C3%258ANCIA_DAS_VARAS_-Atualizada_em_06062024.docx&psig=AOvVaw3m9DpSZdMHghulBYFZ3HVP&ust=1747687942897000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAYQrpoMahcKEwjYic6K862NaxUAAA-AAHQAAAAQBA



julgar pedidos de recuperação judicial de comarcas vizinhas. A vara em questão abrange a Comarca de Água/MT, local da sede das atividades rurais do Grupo Requerente. Senão vejamos:

2. RONDONÓPOLIS	
VARAS	COMPETÊNCIAS
4ª Vara Cível	<p>Processar e julgar os feitos cíveis em geral, mediante distribuição alternada e igualitária com as 1ª, 2ª e 3ª Varas Cíveis e, privativamente, mediante compensação, processar e julgar as ações que versarem sobre pedidos de recuperação judicial, falência e seus respectivos incidentes, bem como homologação de plano de recuperação extrajudicial, liquidação extrajudicial ou ordinária de sociedade empresária, incorporação de créditos da massa falida, assim como execução e quaisquer feitos que, por força de lei, devam ter curso no juízo da falência ou da recuperação judicial, pedido de insolvência civil, em que figure como parte pessoajurídica ou física, com domicílio comercial nas comarcas e municípios integrantes do Polo VII – Região Sudeste – Rondonópolis (Pedra Preta, Biquira, Guiratinga, Alto Garças, Alto Araguaia, Alto Taquari), Polo VIII – Centro-Sul – Primavera do Leste (Jacara, Jusceimeira, Dom Aquino, Campo Verde, Poçoirão e Paranatinga), Polo IX – Região Leste – Barra do Garças (Novo São Joaquim, Nova Xavantina, Campinápolis, Água Boa e Canarana) e Polo XI – Região Nordeste - São Félix do Araguaia (Porto Alegre do Norte, Vila Rica, Querência e RibeirãoCascalheira).</p> <p>Última Atualização: Resolução n. 10/2020/OE, de 30 de julho de 2020.</p>

38. Portanto, verifica-se que é plenamente competente o presente Juízo para o processamento do pedido de recuperação judicial formulado pelos Requerentes, pois demonstrado que a principal unidade produtiva do Produtor Rural – a Fazenda Nova Esperança, IV, V e VI – esta localizada no Município de Cocalinho/MT, comarca de água Boa/MT, caracterizando-se, nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.101/2005, como seu **principal estabelecimento**. Assim, estando o centro de decisões empresariais e de geração de receitas situado nesta Comarca, confirma-se a competência territorial deste D. Juízo para o conhecimento e processamento da presente recuperação judicial.



V. CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL

39. Devido às novas disposições legais trazidas pela Lei n.º 14.112/2020, que reformou a Lei n.º 11.101/2005, foi regulamentada a possibilidade de atuação conjunta de empresas integrantes de um mesmo grupo econômico em processos de recuperação judicial. Referida atuação pode se dar por meio da **consolidação processual** e da **consolidação substancial**, a depender do grau de interconexão entre as atividades, das relações negociais e da organização patrimonial entre os devedores.

40. A **consolidação processual**, está prevista no art. 69-G da LREF e permite que empresas de um mesmo grupo econômico ingressem com seus pedidos de recuperação judicial de forma conjunta, em um único juízo, com tramitação conjunta. Ou seja, trata-se de um **litisconsórcio ativo**, de natureza estritamente procedimental, **não implicando a unificação patrimonial** dos devedores, tampouco confunde seus ativos e passivos, servindo apenas para melhorar o desenvolvimento dos atos processuais, garantir tratamento equitativo aos credores e facilitar o acompanhamento por parte do juízo recuperacional.

41. A **consolidação substancial**, por sua vez, está prevista no art. 69-J da LREF, e estende-se à consolidação efetiva dos ativos e passivos dos devedores, o que pode ser admitido pelo juiz quando restar evidenciada a confusão patrimonial, o entrelaçamento de atividades e a atuação coordenada das empresas como se fossem uma única unidade econômica. Vejamos:

Art. 69-G. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.

Art. 69-J. O juiz poderá, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, **cumulativamente** com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses:



- I - existência de garantias cruzadas;
- II - relação de controle ou de dependência;
- III - identidade total ou parcial do quadro societário; e
- IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

42. No caso em apreço, é possível constatar que os Requerentes integram um **grupo econômico empresarial de direito**, formado por ambas as pessoas jurídicas, Neoagro e JHH, sob o controle comum do Sr. Eduardo, sócio administrador das empresas, conforme observa-se dos Contratos Sociais de cada parte. Vejamos:

CONTRATO SOCIAL - NEOAGRO (Id. n. 195939393)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO E
CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE
EMPRESÁRIA LIMITADA DENOMINADA WALL
ADMINISTRAÇÃO LTDA.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes abaixo:

EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 340.197 (SSP/TO), inscrito no CPF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Funchal, nº 449, Edifício Torre Limit, Bloco A, Apartamento 32, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04.551-060; e





CLÁUSULA SEGUNDA: Da alteração da Denominação Social:

A sociedade resolve alterar seu nome empresarial para: **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA.**

CLÁUSULA TERCEIRA: Da alteração de Endereço da Sede

A sociedade resolve alterar sua sede para: **Rua 72 com Rua 14, Quadra C-16, N.º 223, Lotes 12; 13; 14 e 15, Sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP 74.805-480.**

CLÁUSULA QUARTA: Do Objeto Social

A sociedade resolve alterar seu o objeto social para:

CNAE 01.15-6/00 - Cultivo de soja;
CNAE 01.11-3/99 - Cultivo de sorgo;
CNAE 01.51-2/01 - Criação de bovinos para corte;
CNAE 64.63-8/00 - Participação em outras sociedades;
CNAE 68.10-2/01 - Compra e venda de imóveis próprios.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

18



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO

Num. 203296479 - Pág. 18

CERTIDÃO JUNTA COMERCIAL - JHH (Id. n. 195939393)

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO DA EMPRESA INDIVIDUAL DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA DENOMINADA
“JHH PARTICIPAÇÕES EIRELI”
CNPJ/MF: 29.992.608/0001-21**

EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, brasileiro, divorciado, empresário, natural de Goiânia/GO, portador da Cédula de Identidade RG nº 340.197 (SSP/TO), inscrito no CPF/MF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Helena, 151, Ap 224, Bl 1, Vila Olimpia, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.552-050, doravante designado “**Titular**”.

CAPÍTULO I – NOME, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Cláusula 1ª - A EIRELI denomina-se JHH PARTICIPAÇÕES EIRELI.

Cláusula 2ª - A EIRELI tem sede na Quadra ACSO 01 (103 Sul), Avenida LO-1, Conjunto 04, Lote 38, N.º 47, Edifício Oral Prev, 1.º andar, Sala 01 F, Plano Diretor Sul, Palmas/TO, CEP 77.015-028, podendo abrir e encerrar filiais e outros estabelecimentos no Brasil ou no exterior, através de deliberação do Titular da EIRELI.



43. Percebe-se que essa identidade de administração e a interdependência operacional entre os entes do grupo, por si só, configuram a possibilidade de consolidação processual dos pedidos, nos termos do art. 69-G, da LREF.
44. Quanto à **consolidação substancial**, por meio da análise prévia da documentação apresentada para esta constatação, permite-se aferir a possibilidade de deferimento da consolidação substancial, conforme previsto no art. 69-J da LREF. Um dos elementos que corrobora essa possibilidade, é o entrelaçamento financeiro entre as empresas do Grupo, pois, conforme relatado na Exordial, a crise que acomete uma empresa impacta diretamente na outra.
45. Isso ocorre, especialmente, em razão do controle comum das sociedades, exercido pelo mesmo sócio administrador. Logo, a presença de dois elementos cumulativos, quais sejam **a dependência de uma empresa da outra, bem como a identidade do quadro societários**, resultando na gestão unificada das empresas.
46. Não obstante, foi possível verificar a existência de garantias cruzadas entre as partes. Com base nos contratos financeiros apresentados pelo Grupo, é possível constatar que uma parte figura como garantidora da outra. Vejamos:

Id. n. 195939397 – Pág. 9

EMITENTE / DEVEDOR: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, brasileiro, administrador, portador do CPF: 956.646.021-04 e do R.G. 3.40197/SSP/TO, divorciado, residente e domiciliado na Rua 13, nº 145 AP 2103 – bairro Jardim Goiás – CEP: 74.810-170 – Goiânia/GO.

GARANTIDOR HIPOTECANTE: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ: 29.663.172/0001-27, com sede na Rua 72, nº 223 – Quadra C-16 c/ Rua 14 Lote 12 13 14 15 Sala 1.912 Edif Qs Two Hands - bairro Jd Goiás - CEP: 74.805-480 – GOIÂNIA/GO.

Página 1 de 2



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

20



Id. n. 195939395 – Pág. 9

2. CREDOR ("BANCO"): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, CEP: 04543-011, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.

3. AVALISTA (S):

1) Nome/Denominação: JHH PARTICIPACOES EIRELI
CPF/CNPJ: 29.992.608/0001-21
Endereço: R 72, 325, SALA 1112 QD C14 LT 10/13, JARDIM GOIAS
CEP: 74805-480
Cidade: GOIANIA
Estado: GO

4. GARANTIDOR (ES):

1) Nome/Denominação: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO
CPF/CNPJ: 956.646.021-04
CNH: 02733653447 DETRAN TO
Profissão: AGROPECUARISTA, BRASILEIRO
Estado Civil: SEPARADO JUDICIALMENTE.
Endereço: HELENA 151 APT 224 BLOCO 1 VILA OLIMPIA, SÃO PAULO SP



PREÂMBULO

1. EMITENTE ("CLIENTE"):	
Nome: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO	CPF/CNPJ: 956.646.021-04
Estado Civil: SEPARADO/A JUDICIALMENTE	Profissão: AGROPECUARISTA
Endereço: R 13 145 AP 2103	CEP: 74810-170
Cidade: GOIANIA	Estado: GO
2. CREDOR ("BANCO"): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, CEP: 04543-011, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.	
3. AVALISTA (S):	
1) Nome/Denominação: JHH PARTICIPACOES EIRELI CPF/CNPJ: 29.992.608/0001-21 Endereço: R 72 325 SALA 1112 QD C14 LT 10/13 JARDIM GOIAS CEP: 74805-480 Cidade: GOIANIA Estado: GO	

47. Além disso, consta na matrícula do imóvel garantia firmada entre as partes em sede de alienação fiduciária, além de haver evidente confusão patrimonial, na medida em que o imóvel está registrado em nome da Neoagro, ao mesmo tempo em que consta como de titularidade de Eduardo, pessoa física, em sua Declaração de Imposto de Renda. Vejamos:



Garantia firmada na Matrícula anexa (Doc. 01)

R-04-11.104 - Água Boa-MT, 05 de outubro de 2022 - **ALIFENÇÃO FIDUCIÁRIA - EMITENTE:**
EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, agropecuarista, separado, inscrito no CPF sob nº
956.646.021-04, residente e domiciliado na R. **CONTINIANIA**, nº 105, n. 145, em Goiânia-GO. **AVALISTA:**
FICHA nº 003

N.º DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
11.104

FICHA
003


COMARCA DE ÁGUA BOA - MT
ANVERSO

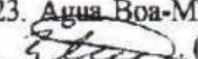
JHH PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ/ME sob nº 29.992.608/0001-21, com sede na Rua 72, nº 325, sala 1112, Qd C14, Lt 10/13, Jardim, Goiás, em Goiânia-GO, representada por Eduardo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração e Consolidação ao Contrato Social, registro nº 20216677947, aos 11/10/2021, na Junta Comercial do Estado de Goiás - GO, subscrita pelo secretário geral Paula Nunes Lobo Veloso Rossi, e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, expedida aos 05/10/2022, às 15:32hrs, que ficam arquivados nesta Serventia. **GARANTIDORA: SERINGAL AGROPECUÁRIA**



Garantia firmada na Matrícula anexa (Doc. 01)

PROPRIETÁRIA: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº **29.663.172/0001-27**, conforme Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, aos 29/11/2022 sob NIRE 52205853709, com sede na Rua 72 com Rua 14, nº 223, Quadra C-16, Lotes 13/15, sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, em Goiânia-GO.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 11.103, do Livro 2, datada de 10/01/2014, deste Serviço.

Dou fê. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Água Boa-MT, 08 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo digital: **BWG 42071**. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

Id. n.º 195939400 - Pág. 101

NOME: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO	
CPF: 956.646.021-04	IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL	EXERCÍCIO 2025 ANO-CALENDÁRIO 2024
DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS (Valores em Reais)	
Atualizou o valor de algum bem imóvel e pagou o ganho de capital até 16/12/2024 de acordo com a Lei nº 14.973/2024?	Não



01	14	FAZENDA NOVA ESPERANCA AREA DE 1.419,9971 HA MATRICULA 5.117 ADQUIRIDA DE SERINGAL AGROPECUARIA LTDA, PELO VALOR DE R\$ 12.300.000,00, CONF. ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA, E ESCRITURA DE RERRATIFICACAO FL 177/179, LIV. 63-R EM 05/05/2023.	12.300.000,00	12.300.000,00
----	----	--	---------------	---------------

105 - Brasil
CIB (Nirt): 65874277
Logradouro: OUTROS MARGEM DIREITA DO RIO AGUA PRETA
Comp.: FAZENDA NOVA ESPERANCA
Município: COCALINHO
Área Total: 1.420,0 ha
Registrado no Cartório: Sim
Matrícula: 11104

Nº: S/N
Bairro: ZONA RURAL
UF: MT CEP:
Data de Aquisição: 27/12/2022
Nome Cartório: 1SERV REG IMOVEIS
COMARCA AGUA BOA - MT

48. Verifica-se, portanto, que as empresas do grupo econômico atuam de forma integrada, com operações interligadas e dependência mútua. Há evidente identidade no controle e estruturas de gestão, ainda que a Neoagro seja voltada as atividades rurais propriamente ditas, a JHH, funciona como uma entidade complementar, compartilhando de recursos para auxiliar no desenvolvimento dos negócios da empresa.

49. Dessa forma, verifica-se que os elementos acima apontados são características que fundamentam o pedido de consolidação substancial e permitem o seu deferimento por esse D. Juízo, nos termos, especificamente do art. 69-J, incisos I a IV, garantindo-se assim, maior efetividade ao processo de reestruturação e a preservação das atividades desenvolvidas pelo grupo econômico.

50. Nesse sentido, a título exemplificativo, demonstra-se na tabela abaixo, o preenchimento dos requisitos pelos Requerentes, os quais autorizam o deferimento do processamento da recuperação judicial na modalidade de consolidação processual e substancial, nos termos dos artigos 69-G e 69-J da LREF:



Quadro Sintético – Consolidação Processual e Substancial						
Requerentes	Consolidação Processual (Art. 69-G)	Consolidação Substancial (Art. 69-J)				
#	Controle Comum	Confusão Patrimonial	Garantias Cruzadas	Controle e Dependência	Identidade de Quadro Social	Atuação Conjunta
Eduardo	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido
NEOAGRO	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido
JHH	Atendido	Não aplicado	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido

51. Portanto, mostra-se plenamente cabível o deferimento do processamento da Recuperação Judicial com base na consolidação processual e substancial, tendo em vista que os Requerentes preenchem a maioria dos requisitos legais exigidos para ambas as modalidades, nos termos da Lei n.º 11.101/2005.

VI. DECLARAÇÃO DE BENS ESSENCIAIS

VI.1. BENS INERENTES À ATIVIDADE RURAL

52. No que tange aos bens essenciais apresentados pelo Grupo Requerente, constatou-se, por ocasião da visita *in loco* à propriedade rural dos Requerentes, a imprescindibilidade dos tratores vinculados a contratos de alienação fiduciária junto ao Banco de Lage Lade Brasil S.A. (“**Banco de Lage**”) e Banco Santander Brasil S.A. (“**Banco Santander**”).



53. Ocorre, Excelência, o Grupo Requerente não apresentou a relação de bens pormenorizada, dificultando a análise por parte desta Perita. Não houve nem mesmo a indicação dos números dos contratos e a individualização dos bens que pretendem declarar como essenciais. Ainda assim, por meio da análise dos contratos acostados ao feito (Id's n. 195939395 a 195939396), esta Perita identificou apenas um contrato de alienação fiduciária vinculado ao Banco de Lage sob o n.º 711768, o qual teve por financiamento o seguinte trator:

Id. n. 195939396 - Pág. 38

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)/ATIVO(S)/PROJETOS FINANCIADOS
Descrição Equipamento: TRATOR
Modelo: TRATOR AGRÍCOLA - BH154 TRATOR AGRÍCOLA - BH154
Quant.: 1 Cód.Produto Na FINAME/BNDES: 3516716
Valor Financiado do Equipamento: R\$ 480.000,00
Localização do(s) bem(ns) financiado(s)/Projeto: FAZENDA NOVA ESPERANÇA SN MATRICULA 11.103 ZONA RURAL - COCALINHO/MT - 78.680-000.
Vendedora: Fabricante, Distribuidor, Concessionário ou Revendedor da(s) máquina(s) e ou equipamento(s) financiado(s) identificado na(s) respectiva(s) Nota(s) Fiscal(is) e/ou Documento(s) Auxiliar(es) da(s) Nota(s) Fiscal(is) - DANFE, cujos termos fazem parte do presente título para todos fins de direito.
Quadro VI - CONTA CORRENTE PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

54. No tocante ao Banco Santander, esta Perita identificou o contrato de alienação fiduciária relativo ao bem imóvel utilizado para as atividades empresariais do Grupo, qual seja, a Fazenda Boa Esperança. Vejamos:





INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA

1. BANCO:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. , instituição financeira, com sede em São Paulo/SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Vila Olímpia – CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.
2. CLIENTE:	EDUARDO MACHADO SILVA FILHO , brasileiro, AGROPECUARISTA, portador do CNH: 02733653447 DETRAN TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, SEPARADO JUDICIALMENTE, residentes e domiciliados na HELENA 151 APT 224 BLOCO 1 VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO SP. Agência/Conta Corrente: AG 1755 C/C 010039159
3. ALIENANTES:	EDUARDO MACHADO SILVA FILHO , brasileiro, AGROPECUARISTA, portador do CNH: 02733653447 DETRAN TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, SEPARADO JUDICIALMENTE, residentes e domiciliados na HELENA 151 APT 224 BLOCO 1 VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO SP.
4. GARANTIA(S):	Alienação Fiduciária da integralidade do(s) seguinte(s) imóvel(is) ("IMÓVEIS"): A) a.1) Descrição: FAZENDA NOVA ESPERANÇA, VI, V e IV – PARTE 4, matriculado sob nº 21.438 no Cartório de Registro de Imóveis de [Água Boa - MT]; a.2) Valor de avaliação e venda para efeito de público leilão: R\$ 3.303.987,62 (Três milhões, trezentos e três mil, novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos reais); a.3) Número cadastral perante a Prefeitura Municipal: 950.017.364.142-2, e a.4) Título e modo de aquisição: havidos pelos ALIENANTES conforme 21.438, e

55. Nesse sentido, considerando que o Grupo Requerente não individualizou os bens que busca a essencialidade, essa Perita aproveita o ensejo para manifestar-se apenas em relação aos bens pontuados acima, cuja justificativa e conclusão acerca da essencialidade destes bens segue abaixo:



Bem	Função Detalhada	Essencialidade na Atividade Rural
FAZENDA NOVA ESPERANÇA VI, V E IV	Fundamental para a manutenção da atividade rural.	Essencial para o seguimento do Produtor Rural.
TRATOR AGRICOLA 4R BH154 ANO/MOD:22/23 CHASSI:9AGT2019ENM007170 N.S:W154663927 COR:AMARELA	Trator de uso geral, utilizado para tração de implementos agrícolas como grades, plantadeiras e pulverizadores.	Permite a mecanização da lavoura, reduzindo a necessidade de trabalho manual e aumentando a produtividade em diversas fases da produção.

56. Ressalta-se que a essencialidade dos bens acima pôde ser aferida durante a visita in loco por esta Perita Técnica, de modo que reafirma-se a natureza essencial desses ativos, cujo constrangimento inviabilizaria a continuidade da produção, em desacordo com a finalidade preservacionista prevista nos arts. 49, § 3º, e 6º, § 4º, da Lei 11.101/2005.

57. Destaca-se, contudo, que a simples classificação genérica de “bens móveis essenciais” não se mostra suficiente para garantir a transparência e a eficaz fiscalização do Juízo Recuperacional. Impõe-se, portanto, que havendo outros bens, cuja essencialidade seja pretendida pelo Grupo, faz-se necessário que cada item seja descrito de forma individualizada, indicando-se marca, modelo, número de série ou chassi, ano de fabricação, estado de conservação, valor estimado e localização exata. A partir disso, o futuro Administrador Judicial a ser nomeado nestes autos, poderá promover a efetiva análise da essencialidade dos eventuais bens que não foram indicados pelo Grupo Requerente.

58. Tal individualização atende aos princípios da boa-fé e da máxima informação, permitindo ao Administrador Judicial verificar, com precisão, a existência, a utilização e a eventual substituição ou alienação de cada bem durante o período de *stay period*, bem como assegurar o *par conditio creditorum*. Diante disso, recomenda-se que o Requerente, junte aos autos – caso existam outros bens dados em garantia fiduciária – planilha detalhada de todos os bens móveis considerados essenciais. Tal providência facilitará futuras diligências *in loco* e contribuirá para a efetiva preservação das atividades rurais, sem prejuízo da necessária tutela dos interesses dos credores.



VII. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

59. Com relação ao passivo declarado pelo Grupo Requerente, no Id. n.º 195939402, o Requerente apresenta a relação de credores sujeita à recuperação judicial, conforme quadro colacionado abaixo:

Resumo por Classe de Credores		
Classificação	Quantidade de Credores	Valor Total (R\$)
Garantia Real	5	R\$ 31.315.407,88
Quirografária	10	R\$ 10.381.262,98
Total Geral	15	R\$ 41.696.670,86

60. No entanto, é importante pontuar que não foi apresentado endereço com CEP do credor Banco de Lage Landen Brasil S.A, conforme orienta o art. 3º, inciso I, da Recomendação n.º 103/2021 do CNJ, *in verbis*:

Art. 3º Recomendar a todos os magistrados e magistradas das varas, especializadas ou não, onde tramitam processos de recuperação judicial que determinem aos responsáveis pelo expediente que, nos processos de recuperação judicial, certifiquem se, para fins de publicação do edital de credores de que alude o art. 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, a relação nominal de credores que acompanha a petição inicial do pedido de recuperação judicial contém as seguintes informações:

I - o número do Cadastro de Pessoa Física ou o número do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica de todos os credores, bem como o respectivo logradouro completo com CEP;

61. Nesse contexto, torna-se necessário que o Grupo Requerente apresente a relação de credores com a devida indicação do endereço completo, com CEP, em nome do Banco de Lage, que está na qualidade de credor quirografário. Por essa razão, esta Perita orienta para a apresentação do devido endereço do credor citado pelos Requerentes, a fim de viabilizar a devida comunicação do eventual processamento desta recuperação judicial, a qual se dará pelo Administrador Judicial a ser nomeado por esse D. Juízo.



62. utrossim, o passivo declarado pelo Grupo Requerente está em desacordo com o valor da causa indicado nos autos. Isso porque, a relação de credores apresentada possui créditos que perfazem a monta total de **R\$ 41.696.670,86 (quarenta e um milhões seiscientos e noventa e seis mil seiscientos e setenta reais e oitenta e seis centavos).**

63. Ressalta-se, contudo, que referido valor não corresponde ao valor da causa destes autos, o qual equivale a importância de **R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais)**. Por essa razão, a fim de que o valor acima esteja de acordo com o que preconiza o art. 51, §5º da LREF², esta Perita recomenda a retificação do valor da causa indicado nestes autos, nos termos da lei. Por fim, destaca-se que não fora apresentada a relação de eventuais credores não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

VIII. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

64. Com base na documentação contábil disponibilizada pelos Requerentes, esta Perita Judicial dará início à análise das **principais informações econômico-financeiras** do Grupo Requerente, conforme os documentos que instruem os autos até o momento. A avaliação leva em consideração os dados extraídos das **demonstrações contábeis**, dos **balanços patrimoniais** e demais peças que demonstram a estrutura patrimonial, o desempenho operacional e a capacidade financeira do Requerente.

65. O objetivo, portanto, é verificar, sob a ótica técnico-contábil, a **coerência e suficiência das informações apresentadas**, bem como sua **aderência aos pressupostos da Lei nº 11.101/2005**, especialmente no que diz respeito à regularidade da escrituração, à situação patrimonial atual e à capacidade de geração de caixa do Requerente, conforme será detalhado adiante.

² Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:
(...)

§ 5º O valor da causa corresponderá ao montante total dos créditos sujeitos à recuperação judicial.



VIII.1. BALANÇO PATRIMONIAL

66. Inicialmente, destaca-se que o **balanço patrimonial** constitui uma das principais demonstrações contábeis utilizadas na análise da situação econômico-financeira de uma entidade em um dado momento. Por meio dele, é possível identificar a composição dos **ativos, passivos e do patrimônio líquido**, o que permite uma avaliação objetiva da **estrutura patrimonial** da empresa, sua **capacidade de solvência** e o grau de equilíbrio entre recursos próprios e de terceiros. Trata-se, portanto, de instrumento fundamental à verificação da **saúde financeira** da empresa, sendo especialmente relevante no âmbito de uma recuperação judicial, em que se busca mensurar a real condição econômico-patrimonial do devedor.

67. Nesse contexto, a seguir apresenta-se o balanço patrimonial da NEOAGRO e JHH. Destaca-se que a demonstração reflete a posição patrimonial e financeira das empresas em data-base específica, evidenciando a composição dos ativos (circulantes e não circulantes), dos passivos (exigíveis e não exigíveis), bem como o valor do patrimônio líquido:



BALANÇO NEOAGRO

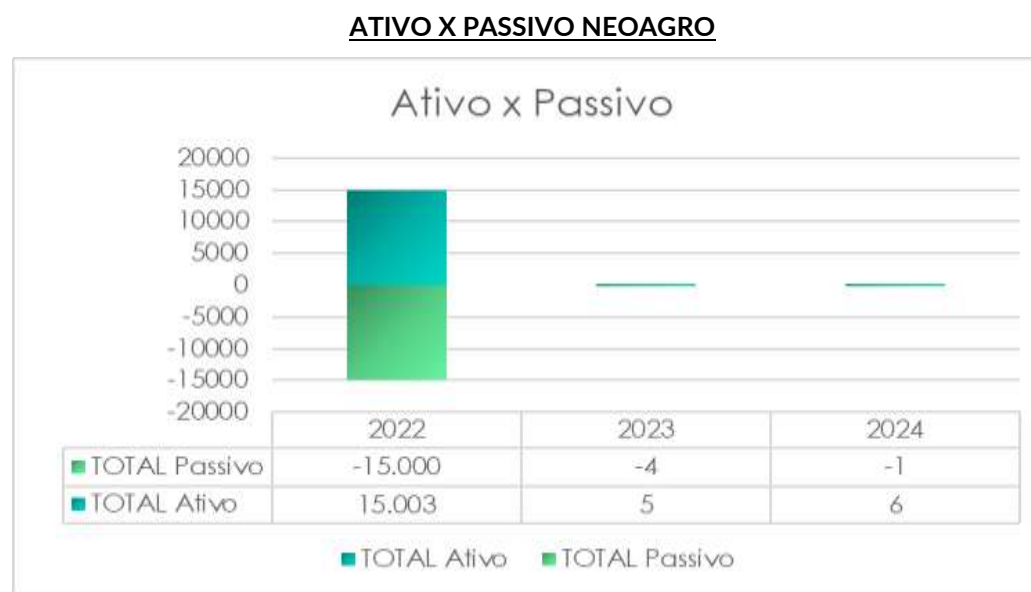
Balanco Patrimonial			
Ativo	2022	2023	2024
Ativo Circulante	589,00	754,00	27,00
Disponível (caixa e banco)	589,00	754,00	27,00
Ativo Não Circulante	15.002.176,00	4.116,00	6.177,00
Investimento	15.002.176,00	4.116,00	6.177,00
TOTAL Ativo	15.002.765,00	4.870,00	6.204,00
Passivo Circulante	-429,00	-1.778,00	-562,00
Passivo Não Circulante	-15.000.000,00	-2.000,00	0,00
Exigível a longo prazo	-15.000.000,00	-2.000,00	0,00
TOTAL Passivo	-15.000.429,00	-3.778,00	-562,00
Patrimônio Líquido	-2.336,00	-1.092,00	-5.642,00
Passivo + Patrimônio Líquido	-15.002.765,00	-4.870,00	-6.204,00

BALANÇO JHH

Balanco Patrimonial			
Ativo	2022	2023	2024
Ativo Circulante	1.526,00	8.935,00	8.177,00
Disponível (caixa e banco)	1.526,00	7.987,00	629,00
Imposto a recuperar	0,00	948,00	948,00
Créditos Diversos	0,00	948,00	6.600,00
Ativo Não Circulante	23.566.587,00	41.123.038,00	38.207.082,00
Exigível a longo prazo	23.566.587,00	41.123.038,00	38.207.082,00
TOTAL Ativo	23.568.113,00	41.131.973,00	38.215.259,00
Passivo Circulante	-21.935,00	-21.306,00	-55.581,00
Passivo não Circulante	0,00	-37.627,00	-424.758,00
Exigível a longo prazo	0,00	-37.627,00	-424.758,00
TOTAL Passivo	-21.935,00	-58.933,00	-480.339,00
Patrimônio Líquido	-23.546.178,00	-41.073.040,00	-37.734.920,00
Passivo + Patrimônio Líquido	-23.568.113,00	-41.131.973,00	-38.215.259,00



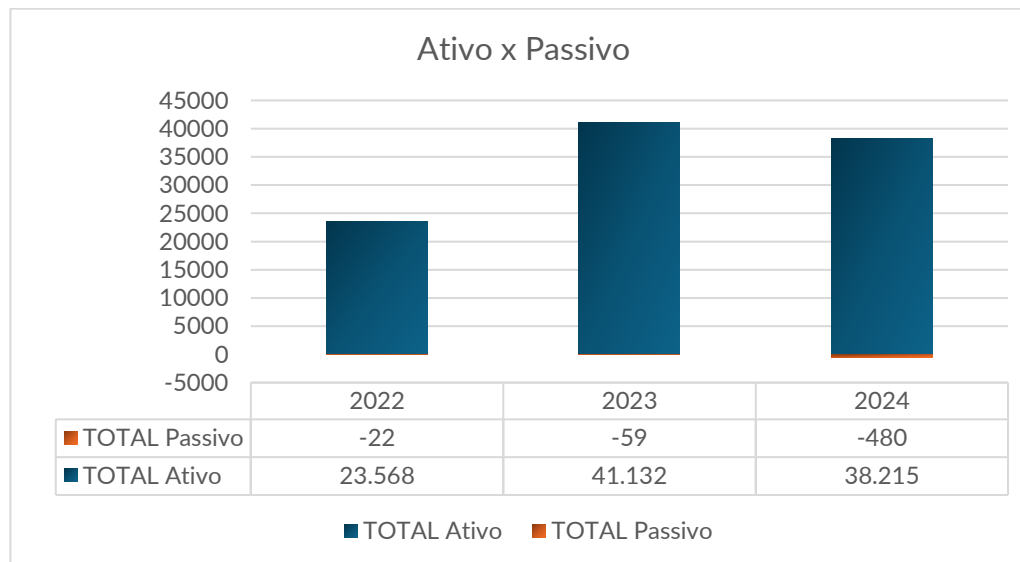
68. Observa-se que o patrimônio líquido das Sociedades apresenta saldo negativo, evidenciando que os prejuízos acumulados superaram o valor do capital investido pelos sócios. Diante desse cenário, passa-se à análise detalhada da composição do ativo e do passivo das empresas, conforme demonstra o gráfico a seguir.



69. **Ativo x Passivo Neoagro:** observa-se uma redução expressiva no passivo de 2022 para 2024 (de R\$ 15.000 para apenas R\$ 1 mil), acompanhada de um ativo praticamente estável, mas em níveis muito baixos (6 mil em 2024). Além disso, houve uma redução significativa do ativo em 2022 para 2024, saltando de R\$ 15.000 para R\$ 6 mil. Isso demonstra que, embora tenha ocorrido certo ajuste no passivo, o ativo disponível permanece insuficiente para suportar as obrigações assumidas, refletindo fragilidade patrimonial.



ATIVO X PASSIVO JHH



70. **Ativo x Passivo JHH:** há valores expressivos de ativos entre 2022 e 2024 (variando de R\$ 23.568 mil a R\$ 41.132 mil), contrastando com passivos de montantes significativamente menores (chegando a -480 em 2024). Essa configuração indica que a empresa possui patrimônio relevante, porém enfrenta desafios de liquidez ou imobilização desses ativos, o que pode comprometer o fluxo de caixa necessário para quitar as obrigações.



COMPOSIÇÃO ATIVO NEOAGRO

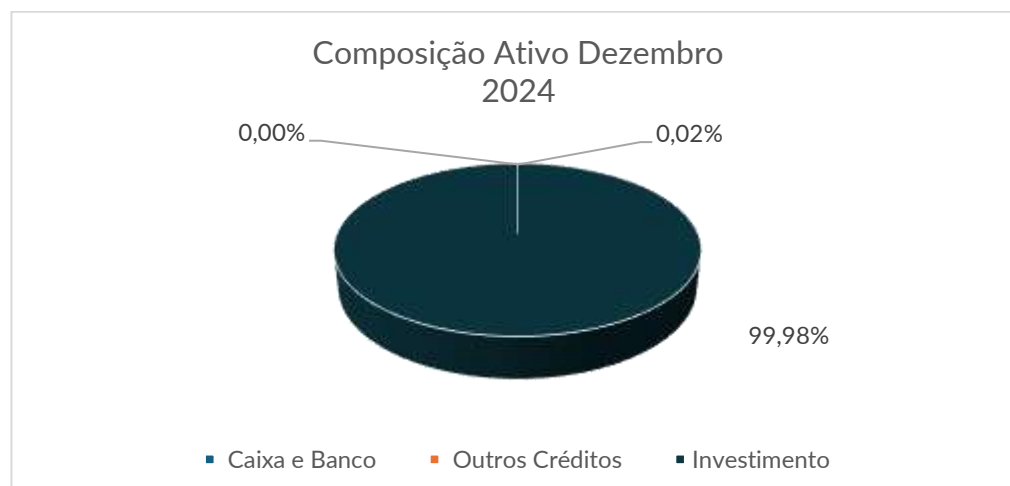


71. **Composição do ativo e do passivo da Neoagro (dezembro/2024):** o ativo está altamente concentrado em investimentos (99,56%), com mínima participação de caixa e bancos (0,44%). Mencionada estrutura demonstra baixo grau de liquidez, dificultando a conversão rápida de ativos para pagamento de



dívidas. No passivo, 85,41% referem-se a fornecedores e 14,59% a obrigações trabalhistas, o que revela exposição relevante junto a terceiros essenciais para a manutenção da atividade.

COMPOSIÇÃO ATIVO JHH



COMPOSIÇÃO PASSIVO JHH



72. **Composição do ativo JHH:** observa-se que 99,98% dos ativos da JHH estão alocados em investimentos, com valores quase residuais em caixa e banco (0,00%) e outros créditos (0,02%). Isso demonstra um patrimônio essencialmente imobilizado, de baixa liquidez imediata, dificultando o uso de ativos para honrar compromissos de curto prazo.

73. **Composição do passivo JHH:** destaca-se que a maior parte (88,43%) corresponde a empréstimos e outras obrigações financeiras, seguida por 10,78% de obrigações trabalhistas, tributárias e outras, e apenas 0,79% referentes a fornecedores. Essa distribuição indica um perfil de endividamento altamente concentrado em dívidas financeiras, o que aumenta a exposição a variações na taxa de juros e agrava o impacto de eventuais restrições de crédito.



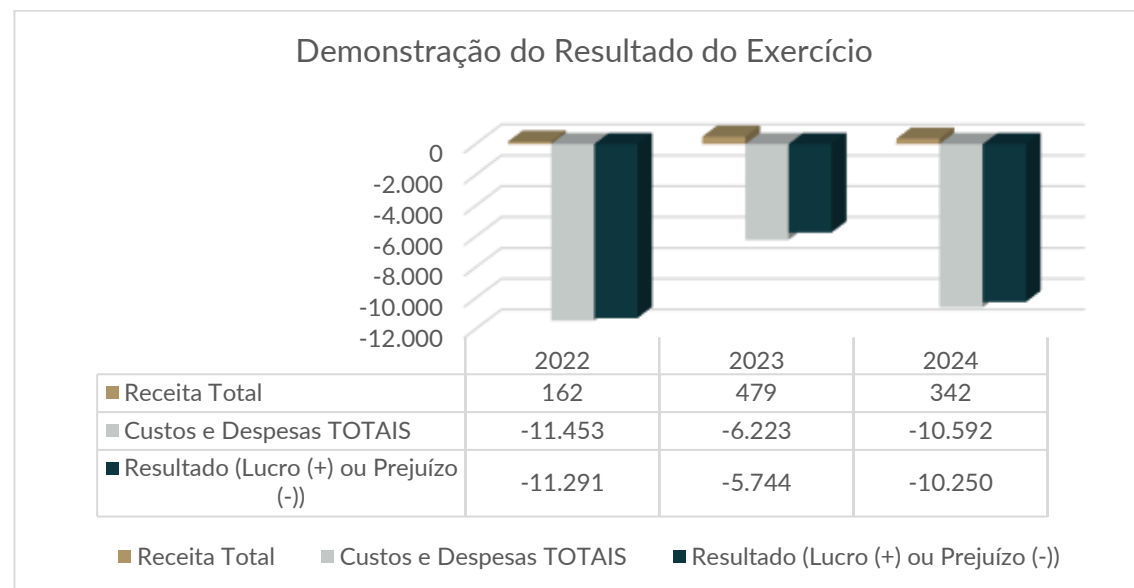
74. Diante disso, é patente que o Requerente enfrenta uma deterioração de liquidez e resultados operacionais em decorrência dos altos investimentos recentemente efetuados pelo Grupo, o que pode comprometer sua permanência no setor caso não sejam adotadas correções e medidas interventoras, por essa razão, evidencia-se a importância do presente instituto recuperacional, cujo foco deve ser melhorar a geração de caixa e reverter os prejuízos das partes.

VIII.2. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

75. A **Demonstração do Resultado do Exercício (“DRE”)** é uma peça contábil fundamental que apresenta, de forma estruturada, as **receitas, custos, despesas operacionais e o respectivo resultado líquido (lucro ou prejuízo)** da empresa em um determinado período, geralmente anual ou trimestral. Tal demonstrativo permite avaliar o desempenho econômico-financeiro da entidade, sendo amplamente utilizado por gestores, analistas e investidores como instrumento de apoio à tomada de decisões e à análise da viabilidade econômica da operação empresarial, especialmente em cenários de crise ou reestruturação, como no caso de pedidos de recuperação judicial. Senão vejamos:



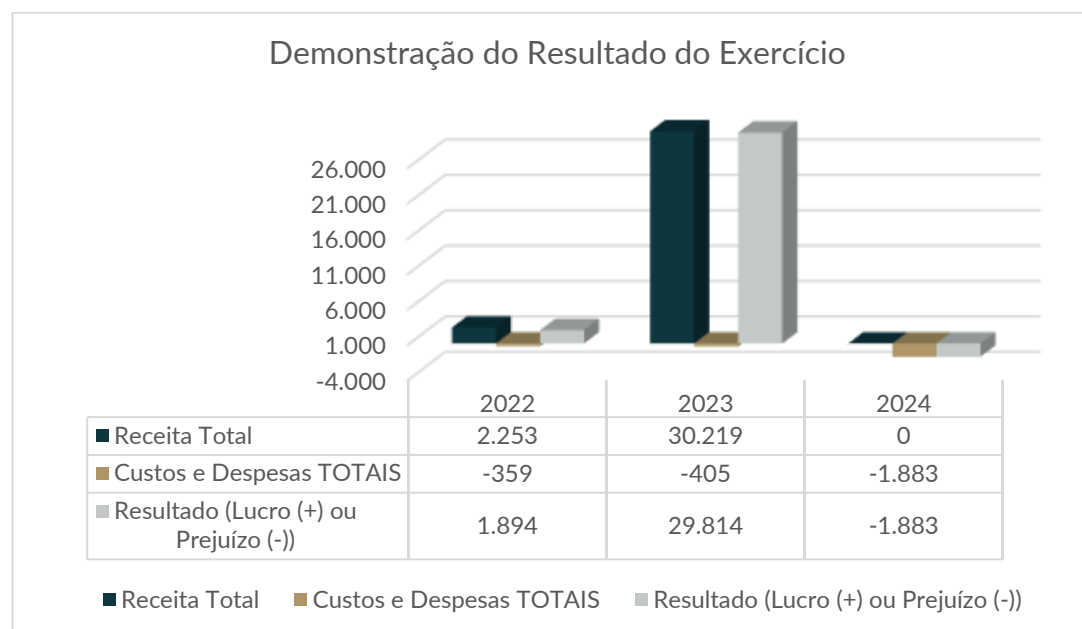
DRE NEOAGRO



76. Nota-se que, durante os anos fiscais analisados, a Sociedade não obteve receitas operacionais compatíveis com sua atividade, apresentando apenas receitas financeiras irrelevantes, além de despesas administrativas significativamente elevadas.



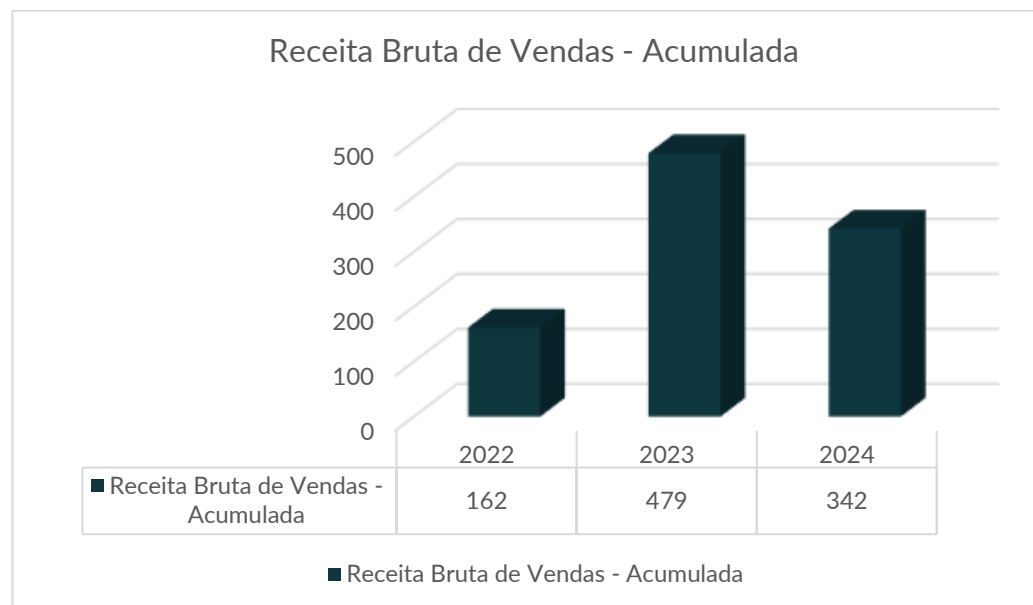
DRE JHH



77. Nota-se que, durante os anos fiscais analisados, a Sociedade não obteve receitas operacionais compatíveis com sua atividade. As receitas registradas em 2022 e 2023 constavam sob a nomenclatura de “outras receitas operacionais”.



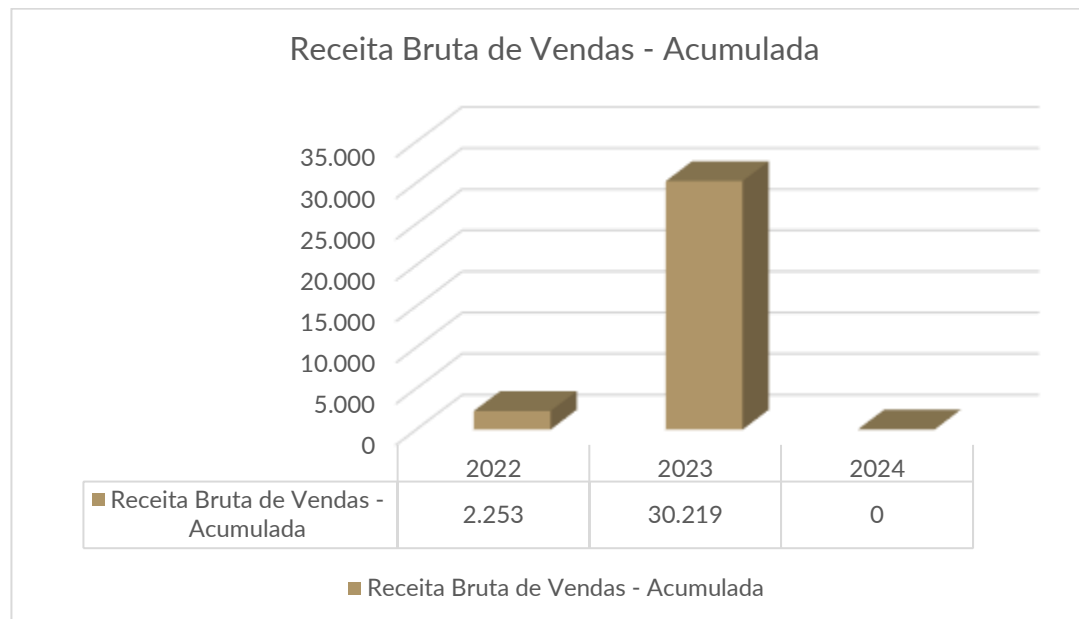
RECEITA BRUTA DE VENDAS - ACUMULADA - NEOAGRO



78. **NEOAGRO:** apresentou crescimento significativo em 2023, alcançando R\$ 479 mil, quase o triplo do registrado em 2022 (R\$ 162 mil). Em 2024, houve retração para R\$ 342 mil, mantendo, ainda assim, patamar superior ao de 2022. Referida trajetória revela uma operação com maior regularidade e menor oscilação ao longo do período.



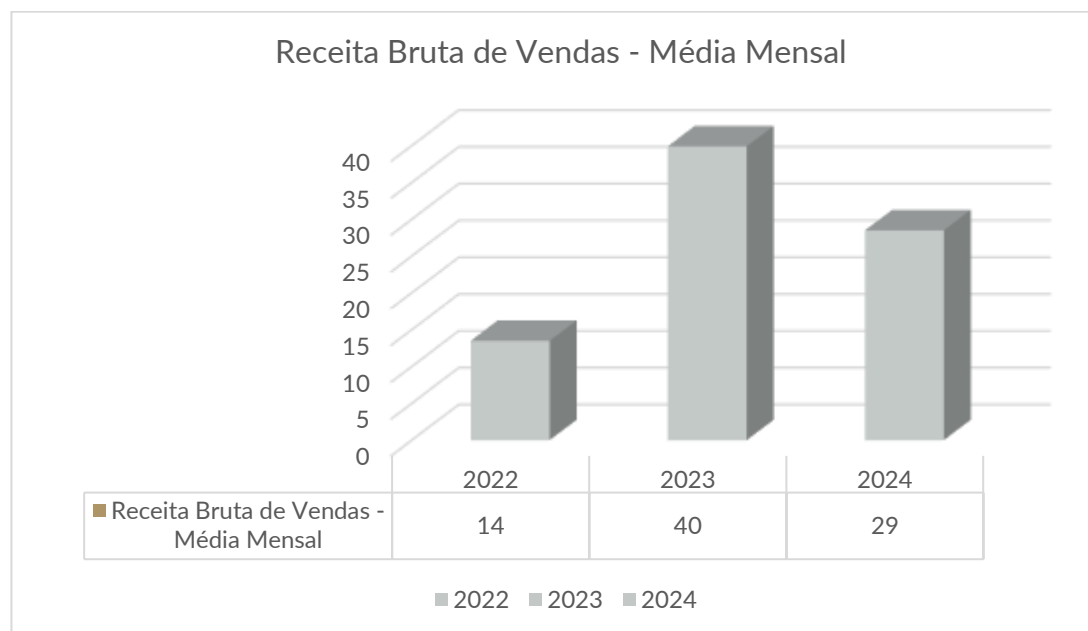
RECEITA BRUTA DE VENDAS - ACUMULADA - JHH



79. **JHH:** registrou forte expansão da receita bruta acumulada em 2023, atingindo R\$ 30.219 mil frente a R\$ 2.253 mil em 2022. No entanto, em 2024, não houve registro de receita acumulada, evidenciando dependência de fatores extraordinários ou dificuldades para manter a continuidade operacional.



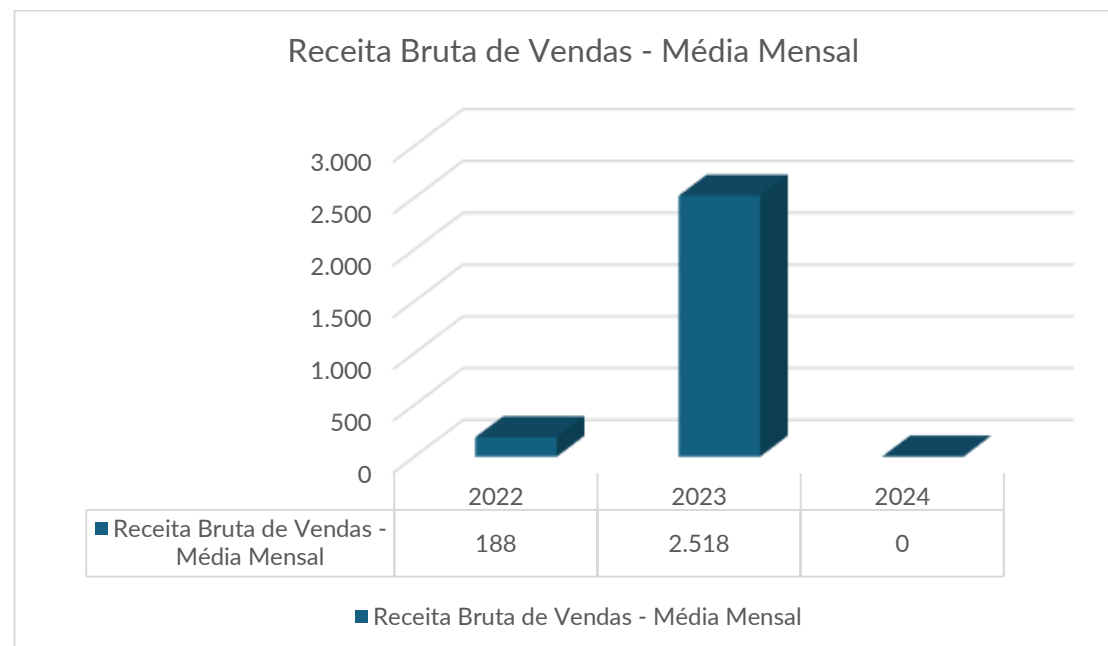
RECEITA BRUTA DE VENDAS - MÉDIA MENSAL - NEOAGRO



80. **NEOAGRO:** houve crescimento consistente da receita bruta média mensal, saindo de R\$ 14 mil em 2022 para R\$ 40 mil em 2023, com leve retração para R\$ 29 mil em 2024. Apesar da queda no último ano, os valores ainda permaneceram acima do patamar inicial, demonstrando maior estabilidade operacional e capacidade de geração de receita.



RECEITA BRUTA DE VENDAS - MÉDIA MENSAL - JHH



81. **JHH:** apresentou forte oscilação na receita bruta média mensal: partiu de R\$ 188 mil em 2022, atingiu o pico de R\$ 2.518 mil em 2023, mas registrou queda brusca para R\$ 0 em 2024. Essa variação acentuada indica forte dependência de eventos pontuais ou fatores extraordinários para a geração de receita, além de revelar dificuldades na manutenção de operações regulares.



82. Conforme se observa dos quadros acima, o Grupo vem, desde 2022, apresentando desempenho financeiro negativo, com lucro operacional muito aquém do esperado, o que evidencia as dificuldades enfrentadas e resulta em prejuízo operacional e lucro líquido negativo.

83. Nota-se, em especial, que a NEOAGRO, nos exercícios fiscais analisados, não registrou receitas operacionais compatíveis com o porte de sua atividade, limitando-se a receitas financeiras inferiores a mil reais e suportando despesas administrativas elevadas. De igual modo, a JHH não apresentou receitas operacionais adequadas e suas receitas financeiras também ficaram abaixo de mil reais.

84. Além disso, o resultado acumulado e a média mensal das receitas operacionais do Grupo sofreram reduções abruptas nos últimos três anos, demonstrando o persistente desempenho negativo das empresas e a crise financeira que acomete ambas. Nesse contexto, torna-se patente a necessidade do presente pedido de recuperação judicial, para que os Requerentes possam lançar mão do instrumento jurídico e das medidas financeiras cabíveis que viabilizem o incremento de suas receitas operacionais e a superação das atuais dificuldades.

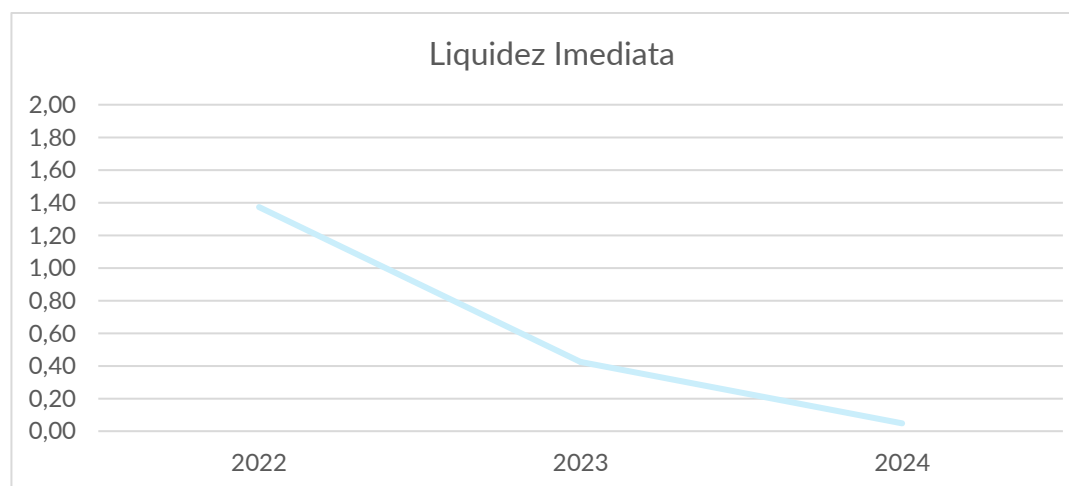
VIII.3. ÍNDICES DE LIQUIDEZ

85. **Índice de Liquidez Imediata ("ILI"):** O ILI é um indicador que mensura a **capacidade da empresa de saldar suas obrigações de curto prazo utilizando apenas os ativos de imediata disponibilidade**, como caixa, bancos e equivalentes de caixa. Por adotar uma abordagem mais restrita, o ILI oferece uma visão realista da **liquidez instantânea** da empresa, desconsiderando valores que, embora realizáveis, não possuem liquidez imediata.



LIQUIDEZ IMEDIATA - NEOAGRO

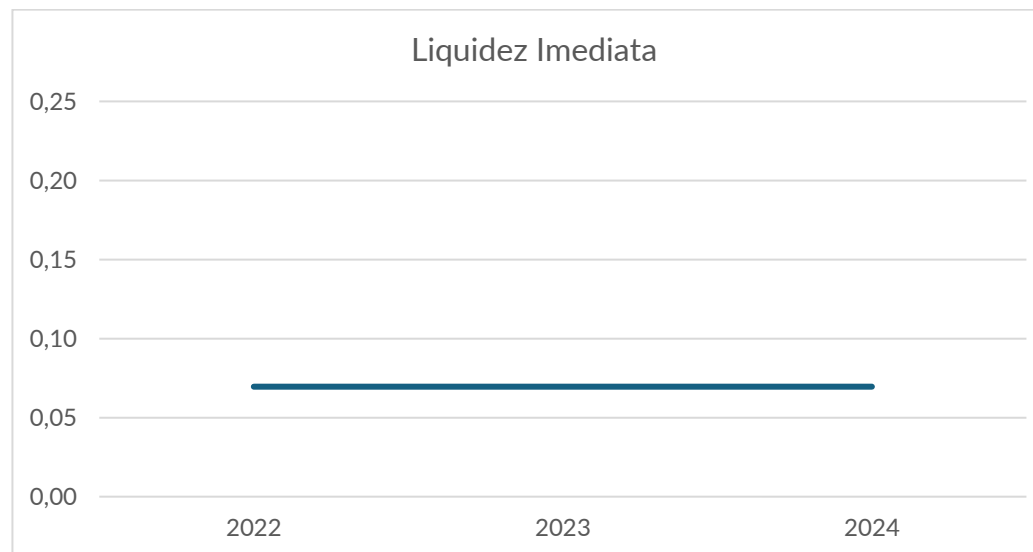
	2022	2023	2024
Liquidez Imediata			
Disponibilidade	589,00	754,00	27,00
Passivo Circulante	429,00	1.778,00	562,00
Índice de L.I.	1,37	0,42	0,05



LIQUIDEZ IMEDIATA - JHH

	2022	2023	2024
Liquidez Imediata			
Disponibilidade	1,53	1,53	1,53
Passivo Circulante	21,94	21,94	21,94
Índice de L.I.	0,07	0,07	0,07





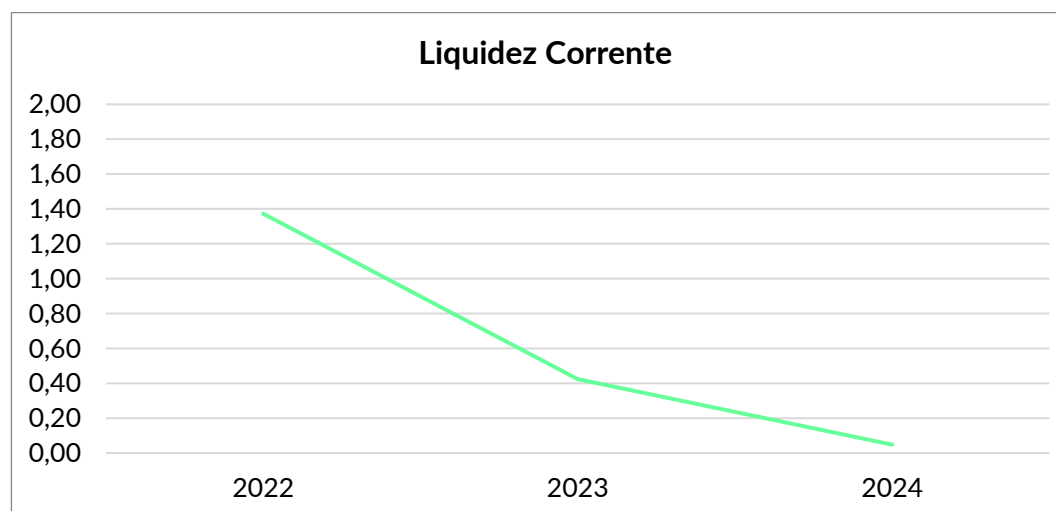
86. Com base nas informações prestadas, é possível verificar que nos anos de **2022, 2023 e 2024**, o Grupo Requerente passou por uma inequívoca decrescente, o demonstra a ausência de recursos suficientes para honrar integralmente com os seus compromissos de curto prazo.

87. **Índice de Liquidez Corrente ("ILC"):** O ILC é corresponde à relação entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante. Esse indicador demonstra a capacidade da Sociedade em utilizar suas disponibilidades, bens e direitos realizáveis no curto prazo para adimplir as obrigações exigíveis no mesmo horizonte temporal, ou seja, compromissos com vencimento em até 12 meses. Assim, o índice revela quanto a Sociedade possui de recursos líquidos para cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo. Vejamos:



LIQUIDEZ CORRENTE - NEOAGRO

Liquidez Corrente	2022	2023	2024
Ativo Circulante	589,00	754,00	27,00
Passivo Circulante	429,00	1.778,00	562,00
Índice de L.C.	1,37	0,42	0,05

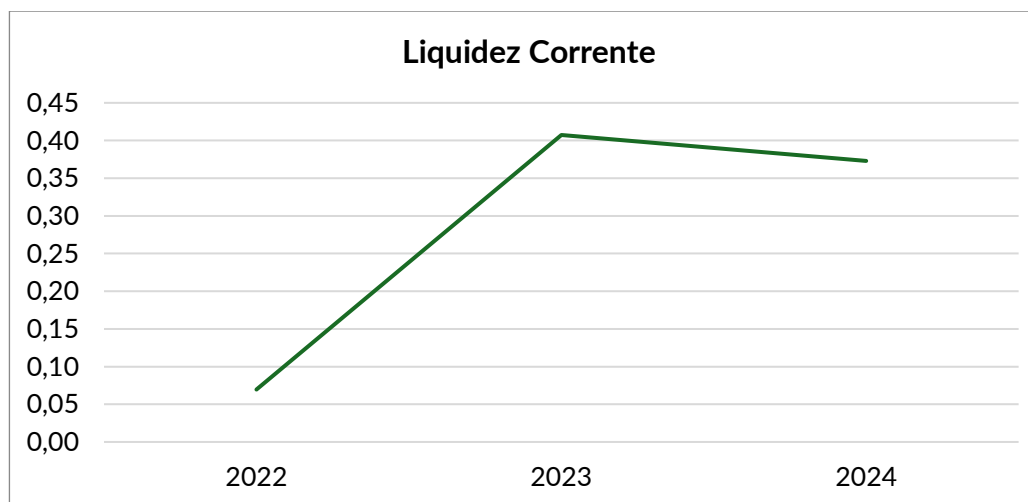


88. O gráfico demonstra uma queda contínua e severa da liquidez, saindo de uma posição confortável em 2022 para uma posição de extrema fragilidade em 2024. Isso indica que a empresa está enfrentando sérios problemas operacionais, financeiros e de gestão do capital de giro. A situação em 2024 é crítica, visto que o índice de liquidez corrente está praticamente nulo, passando de R\$ 1,37 em 2022 para R\$ 0,05 em 2024, demonstrando **grave risco de insolvência** no curto prazo.



LIQUIDEZ CORRENTE - JHH

Liquidez Corrente	2022	2023	2024
Ativo Circulante	1,53	8,94	8,18
Passivo Circulante	21,94	21,94	21,94
Índice de L.C.	0,07	0,41	0,37



89. O gráfico mostra uma melhora da liquidez em 2023, após um patamar crítico em 2022. No entanto, em 2024 houve uma leve retração, sinalizando que a empresa **não conseguiu manter o ritmo de recuperação financeira**, visto que o índice de liquidez corrente passou de 0,41 em 2023 para 0,37 em 2024.

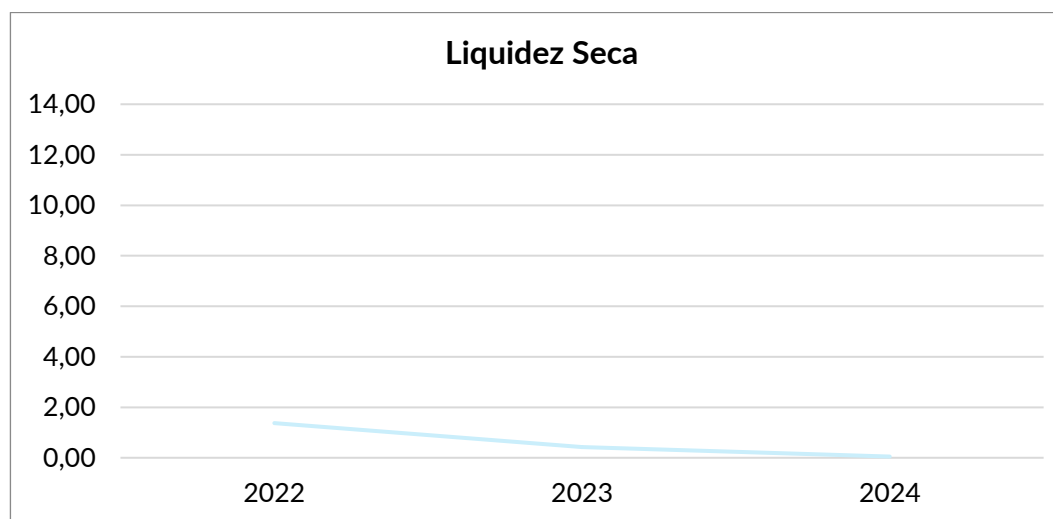
90. Conforme se extrai das informações prestadas, é possível observar que nos anos de **2022, 2023 e 2024**, o Requerente não possui recursos suficientes para honrar integralmente com os seus compromissos, mesmo considerando a utilização de todo o seu ativo circulante.



91. **Índice de Liquidez Seca (“ILS”):** O ILS é uma medida mais conservadora de liquidez, por excluir os estoques da composição do ativo circulante. O foco do indicador recai exclusivamente sobre os ativos líquidos de maior grau de liquidez, como disponibilidades e contas a receber, proporcionando uma avaliação mais restrita da capacidade da empresa de honrar suas obrigações de curto prazo com recursos prontamente realizáveis.

ÍNDICE DE LIQUIDEZ SECA - NEOAGRO

Liquidez Seca	2022	2023	2024
Ativo Circulante (-) Estoque	589,00	754,00	27,00
Passivo Circulante	429,00	1.778,00	562,00
Índice de L.S.	1,37	0,42	0,05

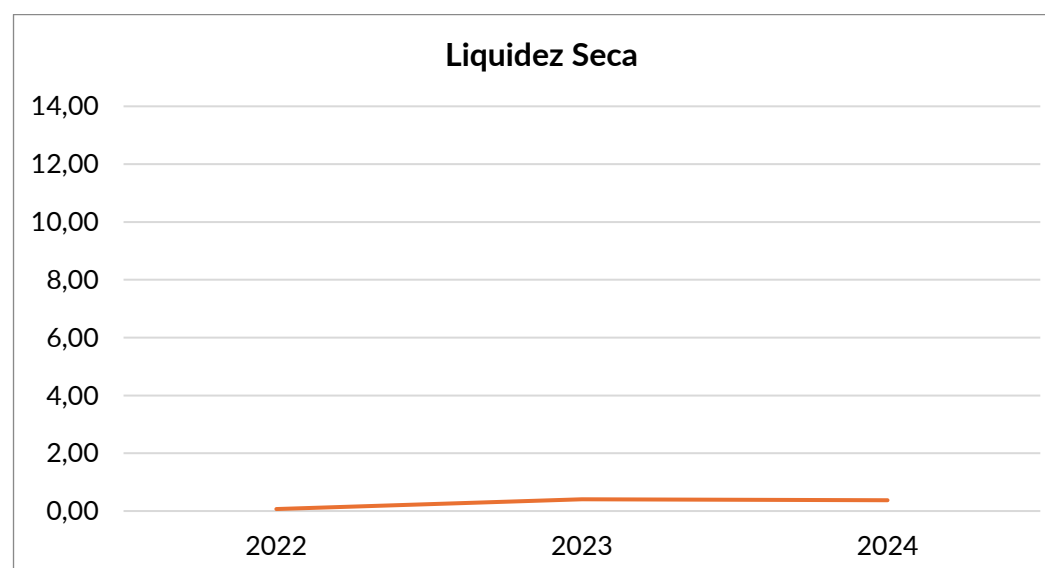


92. O gráfico revela uma queda contínua e acentuada da liquidez seca ao longo dos três anos. O índice caiu de um patamar saudável em 2022 para uma zona de altíssimo risco em 2024.



ÍNDICE DE LIQUIDEZ SECA - JHH

Liquidez Seca	2022	2023	2024
Ativo Circulante (-) Estoque	1,53	8,94	8,18
Passivo Circulante	21,94	21,94	21,94
Índice de L.S.	0,07	0,41	0,37



93. O gráfico mostra uma **curva de recuperação entre 2022 e 2023**, seguida por **estagnação/leve queda em 2024**. Embora a empresa JHH tenha conseguido melhorar sua posição de liquidez imediata, **permanece em situação delicada** frente aos compromissos de curto prazo.

94. Com base nas informações prestadas, verifica-se que nos anos de **2022, 2023 e 2024**, o Requerente não possuía um índice de liquidez seca que lhe garantisse uma boa margem de segurança para o cumprimento de suas obrigações, na medida em que o índice sequer aproxima-se de 1 (um). Ou seja, o

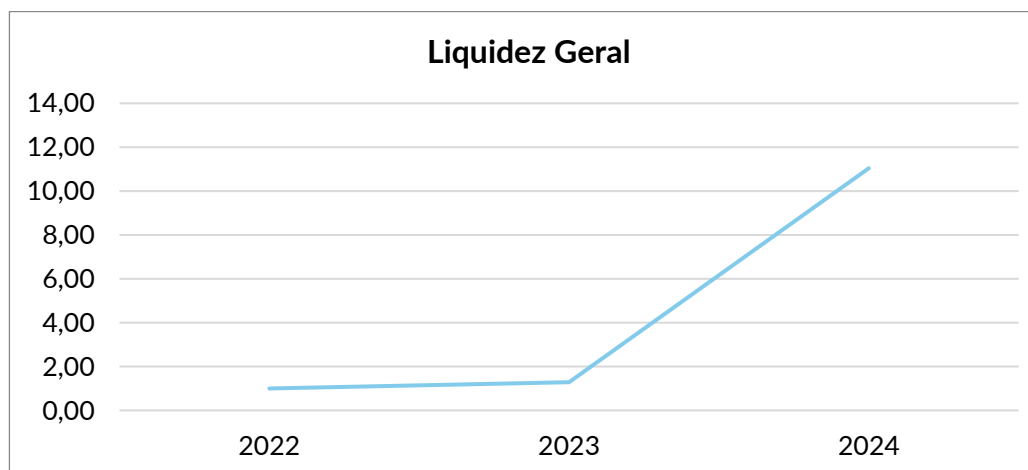


Requerente não possui recursos suficientes para honrar integralmente os seus compromissos, mesmo considerando a utilização de todo o seu ativo circulante, deduzido o montante relativo aos estoques, situação que, por si só, corrobora a crise econômico-financeira vivenciada ao longo dos últimos anos pelo produtor rural.

95. **Índice de Liquidez Geral (“ILG”):** O ILG é um indicador que mede a **capacidade da empresa de honrar suas obrigações de curto e longo prazo**, a partir dos recursos disponíveis nos ativos circulantes e realizáveis a longo prazo. Trata-se de um dos principais parâmetros utilizados na análise da **solvência global da entidade**. Nesse contexto, passa-se à análise do ILG do Produtor Rural Heliton Luiz de Matos Elástico, conforme os dados contábeis apresentados nos autos:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL - NEOAGRO

Liquidez Geral	2022	2023	2024
Ativo Circulante + Realizável Longo Prazo	15.002.765,00	4.870,00	6.204,00
Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	15.000.429,00	3.778,00	562,00
Índice de L.G.	1,00	1,29	11,04



96. O gráfico mostra uma trajetória ascendente: de **equilíbrio em 2022**, melhora em 2023 e uma **forte disparada positiva em 2024**. Tal situação sugere que a empresa reduziu drasticamente seu endividamento total (especialmente passivos de longo prazo) enquanto preservou ou elevou o volume de ativos realizáveis.

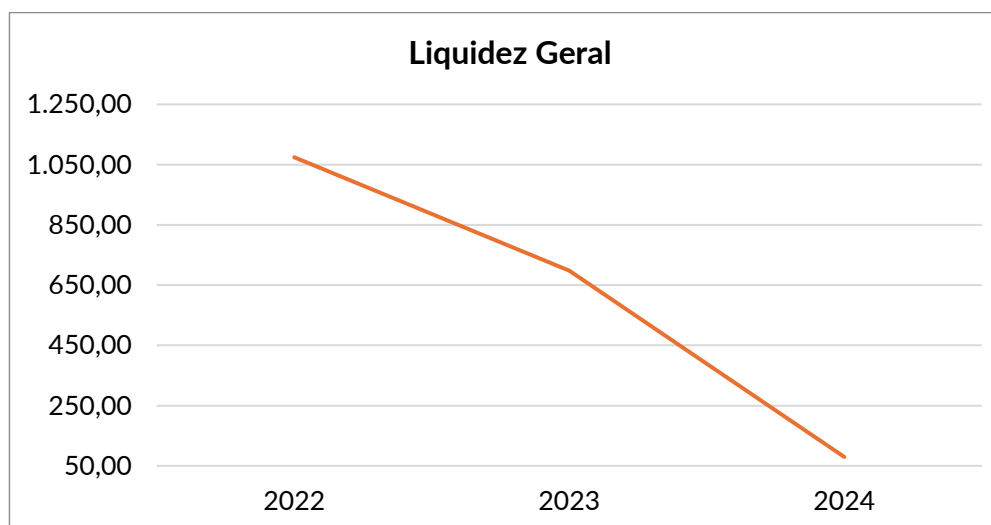
97. Apesar da melhora expressiva no índice de liquidez geral, os indicadores anteriores (como liquidez corrente e seca) demonstraram fragilidade operacional no curto prazo. Isso indica que, embora a empresa **tenha ativos no longo prazo que a tornam solvente, possui sérias dificuldades para cumprir obrigações imediatas**.

98. Com isso, é possível concluir que a **NEOAGRO está solvente, mas não líquida** no curto prazo. Seu alto índice de liquidez geral em 2024 é um reflexo da diminuição do passivo (provavelmente quitação ou baixa de dívidas), mas não representa, por si só, uma condição de saúde operacional. A empresa precisa transformar parte de seus ativos realizáveis de longo prazo em liquidez imediata para equilibrar também os índices de curto prazo.



ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL - JHH

Liquidez Geral	2022	2023	2024
Ativo Circulante + Realizável Longo Prazo	23.568,11	41.131,97	38.215,26
Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	21,94	58,93	480,34
Índice de L.G.	1.074,45	697,94	79,56



99. O gráfico aponta uma forte tendência de queda na liquidez geral. Ainda que a empresa esteja muito longe de uma situação de insolvência, esse movimento indica **perda de vantagem patrimonial em relação às dívidas** – o que pode ser consequência de aumento do passivo, queda no ativo realizável ou ambos.



100. Sendo assim, a empresa **JHH continua altamente solvente**, com ativos muito superiores às suas obrigações totais. No entanto, a **velocidade da queda** no índice de liquidez geral merece atenção estratégica: se mantida, pode comprometer o equilíbrio patrimonial no futuro, razão pela qual o instituto da recuperação judicial mostra-se favorável à empresa, a fim de viabilizar o seu reequilíbrio e econômico-financeiro antes que a situação piore a longo prazo.

101. Dessa forma, de acordo com as informações prestadas e da análise dos anos de **2022, 2023 e 2024**, constata-se que, com base nesse índice, o Grupo não dispõe de recursos suficientes para honrar integralmente suas obrigações, ainda que considerada a totalidade de seus ativos, de modo que o seu índice de liquidez geral corrobora a fragilidade da saúde financeira do Grupo Requerente como um todo, que necessita de medidas concretas para reverter o atual quadro financeiro do Requerente.

102. A situação, portanto, exige atenção imediata e possíveis ações corretivas para restaurar a saúde financeira do Grupo. Medidas como reestruturação de dívidas, aumento de capital ou melhorias na gestão de ativos são necessárias para evitar um aumento da crise de liquidez.

IX. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

103. Conforme exposto no decorrer deste laudo, a Constatação Prévia foi introduzida pelas alterações trazidas pela Lei n.º 14.112/2020, facultando ao magistrado a sua aplicação. No caso em questão, esse D. Juízo designou uma avaliação da real situação dos Requerentes, tanto pela documentação acostada aos autos, quanto pela constatação *in loco* em suas dependências.

104. Superada a fase da constatação *in loco*, posto que os Requerentes, *a priori*, desempenham as atividades rurais elencadas na Exordial, passamos a análise pormenorizada dos requisitos legais exigidos pelos artigos 48 e 51 da LREF, utilizando-se, para tanto, o Método de Suficiência Recuperacional.



IX.1. MODELO DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL

105. O jurista Daniel Carnio Costa, em seu estudo sobre a constatação prévia no âmbito de recuperações judiciais dispõe que:

*“A verificação precedente da situação da empresa interfere de forma proeminente na sociedade. O deferimento da recuperação judicial para uma empresa inviável consome energia, principalmente judicial, e que, se não calculadas nos princípios legais norteadores, está fadada, desde o início, a não gerar quaisquer benefícios para a sociedade em geral, incluindo o sacrifício que será imposto aos seus credores”.*³

106. Diante disso, o jurista criou um modelo norteador para a avaliação objetiva e sumária dos requisitos essenciais ao deferimento do processamento do pedido, a fim de que o processamento da recuperação judicial esteja de acordo, sobretudo, com o que está previsto nos artigos 47, 48 e 51 da LREF, contemplando, objetivamente, três matrizes distintas, da forma que segue:

- a) **Primeira Matriz:** constatações das dimensões preconizadas no artigo 47 da LREF, onde há a análise de elementos mais amplos, relativos à atividade e a operação do Grupo postulante. O intuito é verificar as reais condições dos Requerentes. O resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Suficiência Recuperacional (“ISR”)**;
- b) **Segunda Matriz:** verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no art. 48 da LREF, correlacionando-os à realidade fática verificada no Requerente, sendo que o resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Adequação Documental Essencial (“IADe”)**;
- c) **Terceira Matriz:** verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no art. 51 da LREF, correlacionando-os à realidade fática verificada do Grupo Requerente, sendo que o resultado das análises efetuadas resultará no **Índice de Adequação Documental Essencial (“IADu”)**.

³ COSTA, Daniel Carnio. Constatação Prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR). Curitiba: Editora Juruá, 2019. Págs. 51/79.



107. Assim, o estudo realizado será direcionado com base nas 3 (três) matrizes acima, tendo cada uma a base legal dos mencionados artigos, consoante ao posicionamento já firmado pelo Dr. Daniel Carnio Costa. Cada uma das matrizes listadas acima, é dividida em itens a serem verificados e, conforme a satisfação dos requisitos, **é atribuída uma pontuação de 5 ou 10 pontos**. Ao final, as pontuações das matrizes são somadas e é aferido o diagnóstico de deferimento, determinação de emenda ou de complementação da documentação, de acordo com a tabela a seguir:

Índice	Pontuação	Diagnóstico
ISR	Menor que 40	Indeferimento do processamento
ISR	Igual ou maior que 40	Deferimento do processamento
IADe	Menor que 50	Emenda à inicial
IADe	Igual a 50	Deferimento do processamento
IADu	Igual a 130	Deferimento do processamento
IADu	Entre 90 e 129	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias
IADu	Menor que 90	Emenda à inicial

108. Isso posto, destacam-se a seguir, as hipóteses de respostas para as dimensões analisadas:



Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída
Cumprido	10
Parcialmente Cumprido	5
Não Cumprido	0

109. Seguindo estas premissas, tratamos de realizar a aplicação do modelo norteador para o Requerente avaliado, conforme matrizes avaliativas a seguir delineadas:

Tabela 1: Índice de Suficiência Recuperacional (ISR)
Matriz avaliativa referente ao art. 47 da Lei n.º 11.101/2005

Dimensão	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa teórica / Racional para a avaliação do item
Manutenção da fonte produtora e superação da crise econômica	1. Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial?	✓ Cumprido	10	Da análise da documentação contábil, a RLBC constatou a existência de receita operacional vinculada à atividade empresarial.
	2. Globalmente, a estrutura física utilizada pela entidade é suficiente para a consecução de seus negócios?	⚠ Parcialmente Cumprido	5	Conforme vistoria técnica <i>in loco</i> , a RLBC constatou que o Requerente possui estrutura física suficiente para a consecução de suas atividades, conforme é público e notório. Porém deixa de arrecadar muito capital diante da falta de licenças ambientais, para expandir a produção.
	3. A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar a produzir?	✓ Cumprido	10	O Grupo Requerente possui ativos suficientes para a continuidade da operação rural.



	4. Os ativos destinados à produção/desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Conforme visita técnica constante neste relatório, verifica-se que a estrutura e os ativos estão adequadamente conservados.
Manutenção do Emprego	5. A entidade terá funcionários em quantidade que permita a produzir/ comercializar seus produtos ou viabilizar a retomada da normalidade de suas operações?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	O Produtor Rural possui quadro funcional suficiente à retomada das atividades. Atualmente são 3 (três) funcionários ativos na NEOAGRO e 02 (dois) na JHH.
	6. O número de empregos é relevante e significativo?	<input checked="" type="checkbox"/> Não Cumprido	0	Há somente 03 (três) empregados registrados na NEOAGRO e 02 (dois) empregados na JHH.
	7. A empregabilidade é relevante na região onde atua?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Considerando que o Grupo Requerente está localizado em área rural e atua no setor agropecuário, trata-se de uma região próspera no fomento ao emprego e à atividade econômica local.
	8. A empresa gera empregos indiretos?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim. Embora o Grupo Requerente mantenha estrutura enxuta de colaboradores diretos, sua atividade agropecuária gera empregos indiretos relevantes, sobretudo nas áreas de transporte, armazenagem, assistência técnica, fornecedores de insumos, manutenção de maquinário. Além disso, a cadeia produtiva ligada à comercialização de grãos movimenta prestadores de serviços e empresas da região, contribuindo para a economia local e o mercado de trabalho rural indireto.



Função social e estímulo à atividade econômica	9. A entidade é um player relevante em seu segmento de atuação?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	A atuação do no setor agropecuário da região de Cocalinhos/MT é contínua, estruturada e relevante em termos de geração de produção, empregos e movimentação econômica local. Por essa razão, pode-se considerar o Grupo Requerente como um player regional na cadeia produtiva de grãos e pecuária.
	10. A estrutura e/ou produtos oferecidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	<input checked="" type="checkbox"/> Não Cumprido	0	Não. A estrutura e os produtos oferecidos pelo Grupo possuem substitutos no mercado, uma vez que a produção de grãos, especialmente soja, é uma atividade amplamente desenvolvida por diversos produtores rurais na mesma região. Embora o Grupo Requerente tenha importância local e contribua para a economia regional, não se trata de atividade exclusiva ou de produto único, sendo possível sua substituição por outros agentes econômicos do setor.
Interesse dos credores	11. É possível calcular a moeda de liquidação (Valor total/Passivo total sujeito à recuperação judicial) da entidade? Informa a moeda de liquidação.	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim. A partir da análise dos dados contábeis fornecidos e representados no presente laudo, verifica-se que a moeda de liquidação do Grupo é inferior a R\$ 1,00, o que demonstra uma situação patrimonial crítica, devido ao elevado grau de comprometimento do passivo em relação ao ativo disponível.



	12. É possível aferir a rentabilidade média dos ativos (lucro operacional ajustado/ativo total)?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Sim. A partir da análise da documentação contábil fornecida e representados no presente laudo, verifica-se que a rentabilidade média dos ativos do Requerente é inferior a R\$ 1,00, o que evidencia a ausência de retorno financeiro sobre o total de ativos.
Total			95	
Índice de Adequação Documentação Necessário			40	

Cumprido

Parcialmente Cumprido

Não Cumprido

Tabela 2: Índice de Adequação Documentação Essencial (IADe)

Matriz avaliativa referente ao art. 48 da Lei n.º 11.101/2005

Fundamentação Legal	Referência	#	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa Teórica / Racional para a Avaliação do Item	Localização nos autos
Art. 48 – Certidões e legalidade do pedido	Certidões e Legalidade do Pedido	1	Comprovante de que desenvolve a atividade regular há mais de 2 (dois) anos	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Os requerentes já se encontram registrados na Junta Comercial. Foram apresentados o cartão CNPJ, Contratos Sociais e Inscrição Estadual.	Id's n.º 195939393; 198090991 e 195939398.



	2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades foram extintas	X Não Cumprido	0	Não foram apresentadas as certidões de falência e recuperação judicial e/ou declarações em nome do Grupo Requerente.	N/A
	3	Comprovante de não ter obtido concessão de recuperação judicial há menos de 5 anos	X Não Cumprido	0	Não foram apresentadas as certidões de falência e recuperação judicial e/ou declarações em nome do Grupo Requerente.	N/A
	4	Comprovante de que a entidade não foi condenada por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005	X Não Cumprido	0	Não foram apresentadas certidões judiciais em nome da NEOAGRO e da JHH que comprovem a ausência de condenação por crime falimentar.	N/A
	5	Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por crime previsto na mesma Lei	✓ Cumprido	10	Foram apresentadas as certidões criminais negativas em nome do Produtor Rural Eduardo.	Id n.º 195939411
Total				20		
Índice de Adequação Documentação Necessário				50		

✓ Cumprido

⚠ Parcialmente Cumprido

X Não Cumprido



Tabela 3: Índice de Adequação Documentação Útil (IADu)
Matriz avaliativa referente ao art. 51 da Lei n.º 11.101/2005

#	Item a ser verificado	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa teórica / Racional para a avaliação do item	Localização nos autos
1	Exposição na petição inicial das causas concretas da situação patrimonial do devedor e da crise econômico-financeira	☑ Cumprido	10	Requisito atendido, conforme petição inicial e documento apartado.	Id. n.º 195935708 e 195939394
2a	Balanço Patrimonial	☑ Cumprido	10	Apresentados Balanços de 2022 a 2025.	Id. n.º 197259382
2b	Demonstração de resultado acumulado	☑ Cumprido	10	Resultados apresentados juntamente com os Balanços Patrimoniais.	Id. n.º 197259382
2c	Demonstração de resultado do último exercício social	☑ Cumprido	10	Apresentados DRE's de 2022 a 2025.	Id. n.º 197259382
2d	Relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção	⚠ Parcialmente Cumprido	5	Foi apresentada apenas a Demonstração de Fluxo de Caixa. Necessária a apresentação da projeção do fluxo de caixa do Grupo no período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses.	Id. n.º 197259382
2e	Descrição das sociedades do grupo societário	☑ Cumprido	10	Trata-se de um grupo empresarial administrado por Eduardo, conforme descrito na inicial.	Id. n.º 195935708



3	Relação nominal completa dos credores com valores atualizados e discriminação	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentada relação com valores e natureza dos créditos.	Id. n.º 195939402
4	Relação integral de empregados e respectivos valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foram apresentados três empregados registrados na NEOAGRO e dois empregados na JHH.	Id. n.º 195939403 e 196596693
5	Certidão de regularidade no Registro Público e ata de nomeação dos administradores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foi apresentada a situação cadastral das empresas na Junta Comercial de Goiás e Tocantins, bem como os contratos sociais das empresas.	Id. n.º 198090991
6	Relação de bens dos sócios controladores e dos administradores do devedor	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Relação de bens devidamente apresentada nos autos, por meio da DIRPF do Eduardo.	Id. n.º 195939400
7	Extratos bancários do devedor e aplicações financeiras	<input checked="" type="checkbox"/> Cump4rido	10	Apresentados extratos bancários.	Id. n.º 195939405 e 196595640
8	Certidões de protestos da comarca do domicílio do devedor	<input type="checkbox"/> Parcialmente Cumprido	5	Certidões de Protesto apresentadas apenas em nome da NEOAGRO e do Eduardo, referente apenas às comarcas de Goiânia/GO e Palmas/TO. Restam pendentes as certidões de protesto em nome da JHH em Tocantins. Além disso, faz-se necessária a apresentação das certidões de protesto na Comarca de Água Boa/MT.	Id. n.º 195939404 e 198089440



9	Relação de todas as ações judiciais com estimativa de valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foi apresentada a relação de processos, totalizando 30 processos envolvendo o Grupo Requerente, sobretudo o sócio Eduardo, que figura como réu em uma ação penal em curso.	Id. n.º 195939406
10	Escrituração contábil regular	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Vide item 2	Vide item 2
11	Relatório detalhado do passivo fiscal	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Relatório de passivo fiscal apresentado nos autos.	Id. n.º 197259383
12	Relação de bens do ativo não circulante, inclusive não sujeitos à recuperação, com negócios jurídicos vinculados	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Apresentada relação dos bens e negócios jurídicos celebrados com credores (art. 49, §3º).	Id. n.º 195939395 a 195939396
Total			120		
Índice de Adequação Documentação Necessário⁴			130		

- Cumprido
- Parcialmente Cumprido
- Não Cumprido

⁴ O Livro “Constatação prévia em processo de recuperação judicial de empresas: o modelo de suficiência recuperacional (MSR)”, de Daniel Carnio Costa e Elisa Fazan. Curitiba: Juruá, 2019, nas páginas 51 a 79 foi elaborado antes da reforma da Lei 14.112/2020. Por isso, a pontuação vai até 130, **já que não considera os três novos incisos**. Todavia, os requisitos novos apresentados pela Lei foram cumpridos como acima exposto.



IX.2. DIAGNÓSTICO GLOBAL

110. Com base no exposto, destaca-se abaixo o diagnóstico global do Produtor Rural Heliton, para fins de deferimento do processamento da presente recuperação judicial pretendida:

Índice	Sigla	Pontuação	Diagnóstico
Índice de Suficiência Recuperacional	ISR	95	Deferimento do processamento
Índice de Adequação Documental Essencial	IADe	20	Emenda à inicial
Índice de Adequação Documental Útil	IADu	120	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias

111. Aproveita-se a oportunidade, para rememorar a tabela de somatória das matrizes em questão:

Índice	Pontuação	Diagnóstico
ISR	Menor que 40	Indeferimento do processamento
ISR	Igual ou maior que 40	Deferimento do processamento



IADe	Menor que 50	Emenda à inicial
IADe	Igual a 50	Deferimento do processamento
IADu	Igual a 130	Deferimento do processamento
IADu	Entre 90 e 129	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias
IADu	Menor que 90	Emenda à inicial

112. Considerando os resultados apurados nos indicadores ISR, IADe e RLBC, os quais evidenciam de forma objetiva a situação econômico-financeira do Grupo Requerente, conclui-se que estão presentes os elementos que demonstram a necessidade da adoção do instituto da recuperação judicial.

113. Entretanto, cumpre pontuar a necessidade de complementação da seguinte documentação condicionante ao deferimento do processamento do pedido recuperacional. Vejamos:

- i) Certidões de que nenhum integrante do Grupo foi falido ou obteve recuperação judicial nos últimos 5 anos (pendentes as certidões judiciais em nome da NEOAGRO e da JHH), nos termos do art. 48, incisos II, III e IV, da LREF;
- ii) Projeção do Fluxo de Caixa, com projeções de no mínimo 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do art. 51, inciso II, alínea “d” da LREF;



- iii) Indicação do endereço do credor Banco de Lage com CEP, a fim de viabilizar a expedição da comunicação do processamento da recuperação judicial a ser realizada pelo Administrador Judicial a ser nomeado por esse D. Juízo; e
- iv) Certidões de Protesto em nome da NEOAGRO e JHH na Comarca de Água Boa/MT, haja vista ser o foro competente para o processamento da Recuperação Judicial, além das certidões de protesto em nome da JHH, em Palmas/TO, local de sua sede, nos termos do art. 51, inciso VIII, da LREF.

114. A apresentação de tais documentos é fundamental para o adequado exame da regularidade jurídica dos Requerentes, nos termos do art. 48 e art. 51 da Lei nº 11.101/2005, e para a verificação completa da situação legal de todos os integrantes do Grupo.

115. Ressalta-se que, salvo às pendências documentais acima indicadas, os demais elementos de análise recuperacional e documental foram, em sua maioria, atendidos, o que demonstra a **viabilidade do processamento da recuperação judicial, desde que supridas as inconsistências acima apontadas.**

CONCLUSÃO

116. Por todo o exposto, da análise das informações e documentos a que teve acesso a RLBC, ora Perita Técnica, para a elaboração do presente Laudo de Constatação prévia, apresenta-se a seguir, as seguintes considerações, visando elucidar as determinações da r. Decisão de Id. n.º 196611850:

- i) As atividades rurais desempenhadas pelo Grupo Requerente encontram-se em pleno e normal funcionamento e possui condições fáticas de ser beneficiado com o instituto da Recuperação Judicial;
- ii) O valor da causa indicado na petição inicial do pedido de recuperação judicial, não corresponde ao valor total dos créditos declarados como submetidos ao processo de recuperação judicial, de modo que **é necessária a retificação para a adequação do valor no presente feito, nos termos do art. 51, §5º da LREF;**



- iii) O Grupo Requerente **tem como estabelecimento principal o Município de Cocalinho/MT**, abarcado pela Comarca de Água Boa/MT, local onde desempenha a sua atividade rural empresarial, razão pela qual este D. Juízo é o competente para processar e julgar o pedido de recuperação judicial formulado, nos termos do item 2 da Resolução 10/2020 do TJMT;
- iv) Por meio da visita *in loco* na propriedade dos devedores, foi possível atestar a essencialidade da Fazenda Nova Esperança IV, V e VI, e do Trato alienado fiduciariamente junto ao Banco de Lage, os quais seguem brevemente descritos no tópico VI.1 do presente laudo de constatação prévia. Por esse motivo, **entende-se que estes devem ser mantidos sob a posse dos devedores, sem quaisquer medidas de constrição mediante o deferimento do processamento desta recuperação judicial, nos termos definidos pelo art. 49, §3º c/c art., 6º §4º da LREF**, enquanto perdurar o período de *stay period*;
- v) No entanto, é necessário ponderar que o Grupo não individualizou demais bens, destacando de maneira superficial e genérica, eventual essencialidade de demais bens. Por essa razão, recomenda-se que, havendo novos bens a serem declarados como essenciais pelo Grupo Requerente, que estes sejam devidamente pormenorizados e individualizados nestes autos, a fim de viabilizar a análise futura pelo Administrador Judicial a ser nomeado nestes autos;
- vi) As demonstrações contábeis apresentadas pelo Grupo, corroboram a existência da crise econômico-financeira e, por sua vez, demonstram que a necessidade de reestruturação do passivo organizacional do Requerente. Por essa razão, diante do notório endividamento dos Requerentes, **entende-se que o instituto da recuperação judicial, consagrada pela LREF, é o mecanismo mais adequado e juridicamente seguro para que este retome a função social e econômica de sua atividade, nos termos do art. 47 da LREF**;
- vii) O Grupo Requerente **apresentou parte dos documentos previstos no art. 48 da Lei n.º 11.101/2005**, sendo necessária a complementação, por meio da apresentação das certidões que comprovem que a NEOAGRO e a JHH não são falidas, não obtiveram



concessão de recuperação judicial nos últimos 5 (cinco) anos e nem foram condenadas por crime falimentar, para o deferimento da Recuperação Judicial, nos termos do art. 48, incisos II, III e IV da LREF;

- viii) O Grupo Requerente **apresentou parte dos documentos previstos no art. 51 da Lei n.º 11.101/2005**, sendo necessária a complementação, por meio da apresentação da Projeção do Fluxo de Caixa, com projeções de no mínimo 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do art. 51, inciso II, alínea “d” da LREF; e das Certidões de Protesto em nome da NEOAGRO e JHH na Comarca de Água Boa/MT, haja vista ser o foro competente para o processamento da Recuperação Judicial, além das certidões de protesto em nome da JHH, em Palmas/TO, local de sua sede, nos termos do art. 51, inciso VIII, da LREF.
- ix) Para fins de publicação do Edital de credores a que se refere o art. 52, §1º da Lei n.º 11.101/2005, **a relação de credores acostada à inicial, não trouxe a indicação do CEP do credor Banco de Lage Landen Brasil S.A.** Embora essa situação não implique em indeferimento do processamento da recuperação judicial, **recomenda-se a complementação destas informações**, a fim de viabilizar a correta comunicação dos credores por meio do Administrador Judicial que será nomeado, bem como cumprir o requisito previsto no art. 3º, inciso I, da Recomendação n.º 103/2021 do CNJ;
- x) Com a devida vênia, essa perícia não tem o condão de interferir no trabalho do Administrador Judicial futuramente nomeado, entretanto, deixa-se como recomendação a análise dos seguintes pontos de observação:

#	Observação/Providência Requerida
1	Valor da causa não correspondente ao valor de créditos relacionados na lista de credores do Requerente. Art. 51, §5º da LREF



2	Certidões judiciais em nome da NEOAGRO e da JHH.	Art. 48, II, III e IV, da LREF
3	Projeção do Fluxo de Caixa , com projeção de no mínimo de 24 (vinte e quatro) meses.	Art. 51, II, "d", da LREF
4	Certidões de Protesto em nome da NEOAGRO e JHH na Comarca de Água Boa/MT, além das certidões de protesto em nome da JHH, em Palmas/TO.	Art. 51, VIII, da LREF
4	Necessária a complementação do rol de credores, com a indicação do endereço com CEP do credor Banco de Lage Landen Brasil S.A, a fim de viabilizar a comunicação da pretensa recuperação judicial , nos termos do art. 3º, inciso I, da Recomendação n.º 103/2021 do CNJ.	Art. 3º, inciso I, da Recomendação 103/2021

117. Diante de todo o exposto, esta Perita Técnica conclui que os requisitos exigidos pela Lei n.º 11.101/2005 foram, em sua maioria, devidamente cumpridos, restando pendente, contudo, a apresentação dos documentos elencados nos itens "vii", "viii" e "ix" acima, em nome dos Requerentes, nos termos da Lei n.º 11.101/2005, razão pela qual, faz-se necessária a **emenda à inicial pelo Grupo Requerente**.

118. Ressalta-se que, tão logo estas informações e documentações necessárias sejam devidamente apresentadas e complementadas nos autos pelos Requerentes, não haverá óbice para o deferimento do processamento da recuperação judicial.





119. Por fim, esta Perita Técnica coloca-se à disposição deste D. Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, visando à efetivação dos direitos dos credores e à viabilização da recuperação judicial do Produtor Rural em crise.

Termos em que,
pede deferimento.

Rondonópolis, 5 de agosto de 2025

RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

Perita Judicial

Rogério de Lellis Pinto
OAB/DF n.º 25.248

Bruno Chatack Marins
OAB/SP n.º 390.398



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj. 1101
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano
rlbcadministradora.com.br

73



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO

Num. 203296479 - Pág. 73

ANEXO I - VISTORIA FAZENDA NOVA ESPERANÇA IV, V E VI























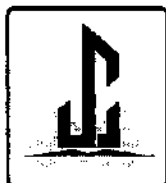
RLBC
ADMINISTRADORA
JUDICIAL

-  (11) 92011-7249
-  rlbcadministradora.com.br
-  contato@rlbcadministradora.com.br
-  Av. Brig. Faria Lima, 1811 Cj. 1101
Jardim Paulistano - São Paulo/SP - CEP: 0145-001



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:52
Número do documento: 25080510000364800000189038520
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000364800000189038520>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:03

SIGILOSO



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021435-45



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.435

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

IMÓVEL - FAZENDA NOVA ESPERANÇA, VI, V e IV - PARTE 1, com a área de **695,843ha** (seiscentos e noventa e cinco hectares, oitenta e quatro ares e trinta centiares), situada no Município de **Cocalinho**, Comarca de **Água Boa**, Estado de **Mato Grosso**, encerrada num perímetro com **11.188,98m** (onze mil, cento e oitenta e oito metros e noventa e oito centímetros), desmembrada de uma área maior, com as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
F9Y-V-0007	-51°23'20,960"	-13°54'58,450"	227,37	F9Y-M-0147	108°31'	3684,42	CNS:06.342-0 Mat. 13640 FAZENDA SANTA MARIA
F9Y-M-0147	-51°21'24,590"	-13°55'36,539"	227,052	VATA-M-1115	206°35'	1905,31	CNS:06.342-0 Mat. 13892 FAZENDA SERRA DO CRISTALINO
VATA-M-1115	-51°21'52,994"	-13°56'31,978"	227,524	VATA-M-1349	288°31'	3692,75	CNS:06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA V
VATA-M-1349	-51°23'49,634"	-13°55'53,799"	227,758	F9Y-V-0007	26°50'	1906,5	CNS:06.342-0 Mat. 11104 FAZENDA NOVA ESPERANÇA

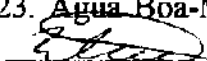
MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: elaborados pelo responsável técnico, Eduardo Roberto Scherer, Técnico em Agropecuária, inscrito no CFTA sob o nº 55024238168, credenciado no INCRA sob código VATA, objetos da TRT nº BR20230312130, quitada.

CERTIFICAÇÃO/INCRA: c3b30317-4c4b-489a-a81e-7db95ef45eba, datada de 03/04/2023, às 19:07h, automaticamente pelo SIGEF com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico acima nomeado.

CADASTRO FISCAL: CCIR/2022, sob código do imóvel nº 950.017.364.142-2, área total(ha): 4.189,1423; Denominação do imóvel rural: Fazenda Nova Esperança I e II; Município sede do imóvel rural: Cocalinho-MT; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Margem Direita do Rio Agua Preta; Módulo Rural(ha): 50,0018; FMP(ha): 4,00, Número do Imóvel na Receita Federal do Brasil - NIRF 6.587.434-0.

PROPRIETÁRIA: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.663.172/0001-27, conforme Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, aos 29/11/2022 sob NIRE 52205853709, com sede na Rua 72 com Rua 14, nº 223, Quadra C-16, Lotes 13/15, sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, em Goiânia-GO.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 11.103, do Livro 2, datada de 10/01/2014, deste Serviço.

Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Água Boa-MT, 08 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo digital: BWG 42071. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

AV-01-21.435 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA - O imóvel acima descrito foi matriculado neste Serviço, com fulcro no art. 167, II, 4, c/c art. 235, §1º, da Lei 6.015/73, e nos termos do requerimento firmado em Água Boa-MT, aos 04/04/2023, pela proprietária, Eduardo Machado Neoagro LTDA, já qualificada, representada por seu sócio Eduardo Machado Silva Filho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG nº 340197-SSP/IO, inscrito no CPF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Alto

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO

**1º OFÍCIO**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**José Campos Sobrinho
Oficial

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

21.435

FICHA

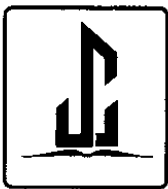
001**COMARCA DE ÁGUA BOA - MT**

VERSO

Paraiso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Goiás, em Goiânia-GO, acompanhado das peças técnicas exigidas em lei, remetidos pela Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1033813, que ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo Digital: BWG 42071. O Oficial, *[Assinatura]* (rt/rfs/rt)

AV-02-21.435 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE REGISTRO DE HIPOTECA - Faz-se a presente de ofício, nos termos do artigo 230, da Lei 6.015/73, para constar a existência de Registro de Hipoteca gravado no imóvel objeto desta matrícula, oriundo do **R-03**, da matrícula **11.103**, com o seguinte teor: "**R-03-11.103 - Água Boa-MT, 18 de agosto de 2022 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CI/RG nº 3.40197-SSP/TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua 13, nº 145 - Jardim Goiás, AP2103, em Goiânia-GO. **GARANTIDOR HIPOTECANTE: SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificada, representada por Gustavo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/116.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE - SICOOB COCRE**, inscrita no CNPJ sob nº 54.401.286/0001-46, localizada na Avenida Comendador Luciano Guidotti, nº 1937, Jardim Caxambu, Piracicaba, em São Paulo-SP, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 588508**, emitida em Sumaré-SP, aos 09/08/2022. **VALOR: R\$ 7.700.000,00** (sete milhões e setecentos mil). **VENCIMENTO: 02/08/2027. PRAÇA DE PAGAMENTO: Sumaré-SP. FORMA DE PAGAMENTO: o emitente efetuará o pagamento da cédula em parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 01/08/2023, e a última em 02/08/2027, em prestações periódicas e sucessivas, debitado na conta corrente nº 545546, Agência nº 3207, Banco 756, conforme pactuado na cédula. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de Juros remuneratórios 0,7000% a. m. / 8,7310% a.a. Juros de mora 1,00% a.m. Índice de correção: certificado depósito interbancário, percentual do índice de correção 100,00%, Sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 0,81% a.m. / 10,26% a.a. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: Valor total devido: R\$ 7.959.141,96. Valor Liberado: R\$ 7.700.000,00 (96,74%). Total de Despesas: R\$ 259.141,96 (3,26%), sendo: - Tarifas: R\$ 0,00 (0,00%); IOF + IOF adicional: R\$ 259.141,96 (3,26%). **GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$22.336.660,50, de propriedade da garantidora. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula. Apresentado no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2022, quitado, código do imóvel nº 950.017.364.142-2, sob número de autenticidade 08050.13420.08360.04370; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob NIRF: 6.587.434-0, sob código de controle nº 571B. B163.89D1.87F0, emitida eletronicamente em 20/06/2022, às 13:45:42h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 417B.5DCC.C183.F51B, emitida eletronicamente em 09/08/2022, às 17:59:20h, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 81.919, de 12/08/2022. Emolumentos: R\$ 1.741,10. Selo digital: BRV 70720. Documento arquivado na Pasta 12/2022, fls. 166/170. O****

Continua na ficha nº 002



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.435

FICHA

002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

Oficial (a.a. (ifã/mrs)).". Era o que continha no referido registro, ao qual me reporto e dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: Isento. Selo digital: **BWG 42071**. O Oficial, (rt/rfs/rt)

R-03-21.435 - Água Boa-MT, 30 de agosto de 2023 - **REGISTRO DE COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 178/181, do Livro nº 0014-EL, aos 14/07/2023, nas Notas do 4º Tabelionato de Notas - Cartório Índio Artiaga do Município e Comarca de Goiânia-GO, remetida por meio da Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1145397 **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA**, já qualificado, representado por seu sócio administrador, **Eduardo Machado Silva Filho**, abaixo qualificado, nos termos da escritura, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, filho de Eduardo Machado Silva e Laura Ruth Rassi Machado Silva, nascido aos 08/09/1983, em Goiânia-GO, administrador de empresas, portador da CNH/DETRAN/GO nº 02733653447, na qual consta a CI/RG nº 340197 SSP/TO, inscrito no **CPF sob o nº 956.646.021-04**, casado aos 05/08/2022, sob o regime da Separação de Bens com **ETHIENE NASCIMENTO MACHADO**, brasileira, filha de Wagner José do Nascimento e Leila Alves do Nascimento, nascida aos 17/08/1982, em Uberlândia-MG, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº 6.199.004 SSP/SC, inscrita no **CPF sob o nº 050.531.546-78**, residentes e domiciliados na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Alphaville Goiás, em Goiânia-GO, CEP 74.884.536, **pelo valor de R\$ 3.750.000,00** (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem quaisquer condições. Apresentados no registro: Guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 376, com **avaliação de R\$ 3.766.026,79** (três milhões, setecentos e sessenta e seis mil, vinte e seis reais e setenta e nove centavos), com guia de recolhimento no valor de R\$ 75.320,54, quitada, expedidas pela Prefeitura Municipal de Cocalinho-MT; **CCIR/2023**, quitado, com código do imóvel nº **950.017.364.142-2**; Área Total(ha): 2.771,4766; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Nova Esp IV, V, VI; Indicação do imóvel Rural: Margem direita do Rio Agua Preta; Município sede do imóvel: Cocalinho-MT; Módulo Rural (ha): 64,1694; FMP(ha): 4,00; Declarante: Eduardo Machado Silva Filho; CPF: 956.646.021-04; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **NIRF nº 6.587.434-0**; Declaração de Anuência, expedida em Piracicaba-SP, aos 21/07/2023, pela Cooperativa de Crédito Cocre - Sicoob Cocre, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.286/0001-46, representada por seus diretores, Nivaldo José Camillo de Oliveira, brasileiro, portador da CI/RG nº 10.882.658-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 043.656.308-81, residente e domiciliado na Rua Voluntários de Piracicaba, nº 1.855, Torre B, apartamento 52, em Piracicaba-SP, e Paulo Roberto Calixto Massarutto, brasileiro, portador da CI/RG nº 24.427.616-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 261.275.068-16, residente e domiciliado na Rua João Pedro Pezotto, nº 138, Residencial Villa D'Itália, em Piracicaba-SP, nos termos da Ata Sumária nº 029 da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária Semipresencial, firmada em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 318.699/22-9, aos 11/07/2022, acompanhada do Estatuto Social, firmado em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, e Ata de Reunião Extraordinária nº 109 do Conselho de Administração, firmada aos 11/04/2023, registrada na JUCESP sob o nº 187.131/23-5, aos 23/05/2023. As demais certidões negativas fiscais foram apresentadas quando da lavratura da respectiva escritura. Dou fé. Protocolo nº 86.942, de 14/08/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **BXX 42622**. O Oficial, (rfs/mqs/btr/asbm)

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021435-45



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
21.435

FICHA
002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

AV-04-21.435 - Água Boa-MT, 16 de abril de 2024 - **AVERBAÇÃO DE ADITIVO** - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula de Crédito Bancário nº 58850-8, firmado em Sumaré-SP, aos 13/12/2024, pelo **FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE – SICOOB COCRE**, já qualificada, representada por **Susimara Barreto Garcia**, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado aos 09/10/2023, às fls. 073/078, Livro 2042, do Cartório do 2º Tabelião de Notas, da Comarca de Piracicaba-SP, que ficam arquivados nesta Serventia. **FINANCIADO: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado. **ANUENTE: SERINGAL AGROPECUARIA LTDA**, já qualificado, representada por **Paula Maria Lara de Souza** conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/i16.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, para aditar o que se segue: **ALTERAÇÃO DO GARANTIDOR HIPOTECANTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado, alterado em virtude da compra e venda do imóvel objeto de garantia, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, devidamente registrada no R-03, desta matrícula. **Averbado sob AV-04-21.436, do Livro 02 deste RI.** **AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes do aditivo. Dou fé. Protocolo 90.378, de 12/04/2024. Emolumentos: R\$ 18,15. Selo digital: CAW 72107. Documento arquivado na Pasta 05/2024, fls. 171/175. O Oficial, _____ (ifa/mrs)

AV-05-21.435 - Água Boa-MT, 16 de agosto de 2024 - **ADITIVO** - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula de Crédito Bancário nº 58850-8, firmado em Sumaré-SP, aos 30/07/2024, pelo **FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE – SICOOB COCRE**, já qualificada, representada por **Fabiane Urbano Varollo**, inscrita no CPF sob nº 304.015.118-55, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado aos 21/06/2024, às fls. 385/390, Livro 2093, do Cartório do 2º Tabelião de Notas, da Comarca de Piracicaba-SP, que ficam arquivados nesta Serventia. **DEVEDOR/EMITENTE/INTERVENIENTE GARANTIDOR: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado. As partes resolvem de comum acordo retificar e ratificar, o referido instrumento, para aditar o que se segue: Parcela nº 2, prorrogada para seu novo vencimento em: **01/02/2025**. Data de vencimento da Operação: **02/08/2027**. As partes ratificam as demais cláusulas e condições do instrumento ora aditado, para todos os fins de direito, não implicando em ovação o presente termo aditivo, que passa a fazer parte integrante do Instrumento ora aditado. **AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes do aditivo. Dou fé. Protocolo 92.309, de 07/08/2024. Emolumentos: R\$ 95,65. Selo digital: CDY 75799. Documento arquivado na Pasta 15/2024, fls. 006/010. O Oficial, _____ (ifa/mrs)

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, nos termos do art. 19 *caput* e § 1º, da Lei nº 6.015/73, que esta cópia e reprodução fiel da matrícula nº 21435, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei existir em seu teor os seguintes ônus: AV-02, R-03, AV-04 e AV-05, até a presente data e hora. Validade: 30 dias - Art.754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.

Água Boa-MT, em 05 de fevereiro de 2025, às 13:45:30 h.

Vera Lúcia Ceo Santana
Registradora Substituta

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: CGK 49879 R\$ 71,65
Cód. do Ato(s): 176, 177, 8
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT
José Campos Sobrinho - Oficial Registrador

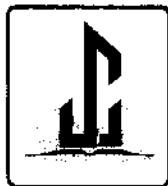
Rua T. nº 117 - Centro - Água Boa - MT - Cep: 76635-300 - Tel: (66) 3461-8471 (66) 3161-1274
WhatsApp: (66) 9346-1111 | e-mail: www.comarcalofico@agb.com.br | comarcaloficoagb.com.br

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

VERA LUCIA CEO SANTANA:87041740110
CPF: 87041740110
Hash:
BF303C4E9D56069126745DFAA004A72F5D92359C
Data e Hora da Assinatura: 05/02/2025 13:46

Para confirmar a autenticidade acesse:
<https://verificador.ti.gov.br/verifier-2.7/>





1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021436-42



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.436

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

IMÓVEL - FAZENDA NOVA ESPERANÇA, VI, V e IV - PARTE 2, com a área de 697,3232ha (seiscentos e noventa e sete hectares, trinta e dois ares e trinta e dois centiares), situada no Município de Cocalinho, Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro com 11.205,01m (onze mil, duzentos e cinco metros e um centímetro), desmembrada de uma área maior, com as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
VATA-M-1349	-51°23'49,634"	-13°55'53,799"	227,758	VATA-M-1115	108°31'	3692,75	CNS: 06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA IV
VATA-M-1115	-51°21'52,994"	-13°56'31,978"	227,524	VATA-M-1117	206°35'	1905,4	CNS: 06.342-0 Mat. 13892 FAZENDA SERRA DO CRISTALINO
VATA-M-1117	-51°22'21,404"	-13°57'27,418"	228,68	VATA-M-1111	288°32'	3700,92	CNS: 06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA VI
VATA-M-1111	-51°24'18,302"	-13°56'49,132"	227,44	VATA-M-1349	26°50'	1905,94	CNS: 06.342-0 Mat. 11104 FAZENDA NOVA ESPERANÇA

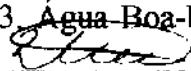
MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: elaborados pelo responsável técnico, Eduardo Roberto Scherer, Técnico em Agropecuária, inscrito no CFTA sob o nº 55024238168, credenciado no INCRA sob código VATA, objetos da TRT nº BR20230312130, quitada.

CERTIFICAÇÃO/INCRA: 67c1bbcb-81a7-4419-b007-a4af529fe946, datada de 03/04/2023, às 19:07h, automaticamente pelo SIGEF com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico acima nomeado.

CADASTRO FISCAL: CCIR/2022, sob código do imóvel nº 950.017.364.142-2, área total(ha): 4.189,1423; Denominação do imóvel rural: Fazenda Nova Esperança I e II; Município sede do imóvel rural: Cocalinho-MT; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Margem Direita do Rio Agua Preta; Módulo Rural(ha): 50,0018; FMP(ha): 4,00, Número do Imóvel na Receita Federal do Brasil - NIRF 6.587.434-0.

PROPRIETÁRIA: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.663.172/0001-27, conforme Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, aos 29/11/2022 sob NIRE 52205853709, com sede na Rua 72 com Rua 14, nº 223, Quadra C-16, Lotes 13/15, sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, em Goiânia-GO.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 11.103, do Livro 2, datada de 10/01/2014, deste Serviço.

Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023, Água-Boa-MT, 08 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo digital: BWG 42071. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

AV-01-21.436 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA - O imóvel acima descrito foi matriculado neste Serviço, com fulcro no art. 167, II, 4, c/c art. 235, §1º, da Lei 6.015/73, e nos termos do requerimento firmado em Água Boa-MT, aos 04/04/2023, pela proprietária, Eduardo Machado Neoagro LTDA, já qualificada, representada por seu sócio Eduardo Machado Silva Filho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG nº 340197-SSP/TO, inscrito no CPF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Alto

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.436

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

Paraiso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Goiás, em Goiânia-GO, acompanhado das peças técnicas exigidas em lei, remetidos pela Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1033813, que ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo Digital: BWG 42071. O Oficial, *Ulisses* (rt/rfs/rt)

AV-02-21.436 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE REGISTRO DE HIPOTECA - Faz-se a presente de ofício, nos termos do artigo 230, da Lei 6.015/73, para constar a existência de Registro de Hipoteca gravado no imóvel objeto desta matrícula, oriundo do **R-03**, da matrícula **11.103**, com o seguinte teor: "**R-03-11.103 - Água Boa-MT, 18 de agosto de 2022 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CI/RG nº 3.40197-SSP/TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua 13, nº 145 - Jardim Goiás, AP2103, em Goiânia-GO. **GARANTIDOR HIPOTECANTE: SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificada, representada por Gustavo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/116.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE - SICOOB COCRE**, inscrita no CNPJ sob nº 54.401.286/0001-46, localizada na Avenida Comendador Luciano Guidotti, nº 1937, Jardim Caxambu, Piracicaba, em São Paulo-SP, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 588508**, emitida em Sumaré-SP, aos 09/08/2022. **VALOR: R\$ 7.700.000,00** (sete milhões e setecentos mil). **VENCIMENTO: 02/08/2027. PRAÇA DE PAGAMENTO: Sumaré-SP. FORMA DE PAGAMENTO: o emitente efetuará o pagamento da cédula em parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 01/08/2023, e a última em 02/08/2027, em prestações periódicas e sucessivas, debitado na conta corrente nº 545546, Agência nº 3207, Banco 756, conforme pactuado na cédula. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de Juros remuneratórios 0,7000% a. m. / 8,7310% a.a. Juros de mora 1,00% a.m. Índice de correção: certificado depósito interbancário, percentual do índice de correção 100,00%, Sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 0,81% a.m. /10,26% a.a. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: Valor total devido: R\$ 7.959.141,96. Valor Liberado: R\$ 7.700.000,00 (96,74%). Total de Despesas: R\$ 259.141,96 (3,26%), sendo: - Tarifas: R\$ 0,00 (0,00%); IOF + IOF adicional: R\$ 259.141,96 (3,26%). **GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$22.336.660,50, de propriedade da garantidora. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula. Apresentado no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2022, quitado, código do imóvel nº 950.017.364.142-2, sob número de autenticidade 08050.13420.08360.04370; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob NIRF: 6.587.434-0, sob código de controle nº 571B. B163.89D1.87F0, emitida eletronicamente em 20/06/2022, às 13:45:42h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 417B.5DCC.C183.F51B, emitida eletronicamente em 09/08/2022, às 17:59:20h, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 81.919, de 12/08/2022. Emolumentos: R\$ 1.741,10. Selo digital: BRV 70720. Documento arquivado na Pasta 12/2022, fls. 166/170. O****

Continua na ficha nº 002



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021436-42



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

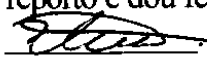
21.436


FICHA

002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

Oficial (a.a. (ifa/mrs)).” Era o que continha no referido registro, ao qual me reporto e dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: Isento. Selo digital: **BWG 42071**. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

R-03-21.436 - Água Boa-MT, 30 de agosto de 2023 - **REGISTRO DE COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 178/181, do Livro nº 0014-EL, aos 14/07/2023, nas Notas do 4º Tabelionato de Notas - Cartório Índio Artiaga do Município e Comarca de Goiânia-GO, remetida por meio da Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1145397 **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA**, já qualificado, representado por seu sócio administrador, **Eduardo Machado Silva Filho**, abaixo qualificado, nos termos da escritura, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, filho de Eduardo Machado Silva e Laura Ruth Rassi Machado Silva, nascido aos 08/09/1983, em Goiânia-GO, administrador de empresas, portador da CNH/DETRAN/GO nº 02733653447, na qual consta a CI/RG nº 340197 SSP/TO, inscrito no **CPF sob o nº 956.646.021-04**, casado aos 05/08/2022, sob o regime da Separação de Bens com **ETHIENE NASCIMENTO MACHADO**, brasileira, filha de Wagner José do Nascimento e Leila Alves do Nascimento, nascida aos 17/08/1982, em Uberlândia-MG, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº 6.199.004 SSP/SC, inscrita no **CPF sob o nº 050.531.546-78**, residentes e domiciliados na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Alphaville Goiás, em Goiânia-GO, CEP 74.884.536, **pelo valor de R\$ 3.750.000,00** (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem quaisquer condições. Apresentados no registro: Guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 377, com **avaliação de R\$ 3.774.108,40** (três milhões, setecentos e setenta e quatro mil, cento e oito reais e quarenta centavos), com guia de recolhimento no valor de R\$ 75.482,17, quitada, expedidas pela Prefeitura Municipal de Cocalinho-MT; **CCIR/2023**, quitado, com código do imóvel nº **950.017.364.142-2**; Área Total(ha): 2.771,4766; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Nova Esp IV, V, VI; Indicação do imóvel Rural: Margem direita do Rio Agua Preta; Município sede do imóvel: Cocalinho-MT; Módulo Rural (ha): 64,1694; FMP(ha): 4,00; Declarante: Eduardo Machado Silva Filho; CPF: 956.646.021-04; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **NIRF nº 6.587.434-0**; Declaração de Anuência, expedida em Piracicaba-SP, aos 21/07/2023, pela Cooperativa de Crédito Cocre - Sicoob Cocre, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.286/0001-46, representada por seus diretores, Nivaldo José Camillo de Oliveira, brasileiro, portador da CI/RG nº 10.882.658-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 043.656.308-81, residente e domiciliado na Rua Voluntários de Piracicaba, nº 1.855, Torre B, apartamento 52, em Piracicaba-SP, e Paulo Roberto Calixto Massarutto, brasileiro, portador da CI/RG nº 24.427.616-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 261.275.068-16, residente e domiciliado na Rua João Pedro Pezotto, nº 138, Residencial Villa D'Itália, em Piracicaba-SP, nos termos da Ata Sumária nº 029 da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária Semipresencial, firmada em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 318.699/22-9, aos 11/07/2022, acompanhada do Estatuto Social, firmado em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, e Ata de Reunião Extraordinária nº 109 do Conselho de Administração, firmada aos 11/04/2023, registrada na JUCESP sob o nº 187.131/23-5, aos 23/05/2023. As demais certidões negativas fiscais foram apresentadas quando da lavratura da respectiva escritura. Dou fé. Protocolo nº 86.942, de 14/08/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **BXX 42622**. O Oficial,  (rfs/mqs/btr/asbm)

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
21.436

FICHA
002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

AV-04-21.436 - Água Boa-MT, 16 de abril de 2024 - **AVERBAÇÃO DE ADITIVO** - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula de Crédito Bancário nº 58850-8, firmado em Sumaré-SP, aos 13/12/2024, pelo **FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE – SICOOB COCRE**, já qualificada, representada por **Susimara Barreto Garcia**, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado aos 09/10/2023, às fls. 073/078. Livro 2042, do Cartório do 2º Tabelião de Notas, da Comarca de Piracicaba-SP, que ficam arquivados nesta Serventia. **FINANCIADO: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado. **ANUENTE: SERINGAL AGROPECUARIA LTDA**, já qualificado, representada por **Paula Maria Lara de Souza** conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/116.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, para aditar o que se segue: **ALTERAÇÃO DO GARANTIDOR HIPOTECANTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado, alterado em virtude da compra e venda do imóvel objeto de garantia, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, devidamente registrada no R-03, desta matrícula. **Averçado sob AV-04-21.435, do Livro 02 deste RI.** **AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes do aditivo. Dou fé. Protocolo 90.378, de 12/04/2024. Emolumentos: R\$ 18,15. Selo digital: **CAW 72107**. Documento arquivado na Pasta 05/2024, fls. 171/175. O Oficial, _____ (ifa/mrs)

AV-05-21.436 - Água Boa-MT, 16 de agosto de 2024 - **ADITIVO** - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula de Crédito Bancário nº 58850-8, firmado em Sumaré-SP, aos 30/07/2024, pelo **FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE – SICOOB COCRE**, já qualificada, representada por **Fabiane Urbano Varollo**, inscrita no CPF sob nº 304.015.118-55, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado aos 21/06/2024, às fls. 385/390, Livro 2093, do Cartório do 2º Tabelião de Notas, da Comarca de Piracicaba-SP, que ficam arquivados nesta Serventia. **DEVEDOR/EMITENTE/INTERVENIENTE GARANTIDOR: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado. As partes resolvem de comum acordo retificar e ratificar, o referido instrumento, para aditar o que se segue: Parcela nº 2, prorrogada para seu novo vencimento em: **01/02/2025**. Data de vencimento da Operação: **02/08/2027**. As partes ratificam as demais cláusulas e condições do instrumento ora aditado, para todos os fins de direito, não implicando em ovação o presente termo aditivo, que passa a fazer parte integrante do Instrumento ora aditado. **AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes do aditivo. Dou fé. Protocolo 92.309, de 07/08/2024. Emolumentos: R\$ 95,65. Selo digital: **CDY 75799**. Documento arquivado na Pasta 15/2024, fls. 006/010. O Oficial, _____ (ifa/mrs)

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, nos termos do art. 19 *caput* e § 1º, da Lei nº 6.015/73, que esta cópia e reprodução fiel da matrícula nº **21436**, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei existir em seu teor os seguintes ônus: AV-02, AV-04 e AV-05, até a presente data e hora. Validade: 30 dias - Art.754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.

Água Boa-MT, em 05 de fevereiro de 2025, às 13:55:54 h.

Vera Lúcia Ceo Santana
Registradora Substituta

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: **CGK 49881 R\$ 71,65**
Cód. do Ato(s): 176, 177, 8
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT
José Campos Sobrinho - Oficial Registrador

Rua T. nº 317 - Centro - Água Boa - MT - Cep: 78635-000 - Tel. (66) 3465-1462 / (66) 3164-1274
WhatsApp: (66) 93400-7113 | e-mail: oficial@cartorio1oficiodeagua.com.br | cartorio1oficiodeagua.com.br

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

VERA LUCIA CEO SANTANA:87041740110
CPF: 87041740110
Hash:
BF303C4E9D56069126745DAFA004A72F5D92359C
Data e Hora da Assinatura: **05/02/2025 13:56**

Para confirmar a autenticidade acesse:
<https://verificador.ti.gov.br/verifier-2.7/>





1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021437-39



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.437

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

IMÓVEL - FAZENDA NOVA ESPERANÇA, VI, V e IV - PARTE 3, com a área de **693,2652ha** (seiscentos e noventa e três hectares, vinte e seis ares e cinquenta e dois centiares), situada no Município de **Cocalinho**, Comarca de **Água Boa**, Estado de **Mato Grosso**, encerrada num perímetro com **11.309,13m** (onze mil, trezentos e nove metros e treze centímetros), desmembrada de uma área maior, com as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
VATA-M-1111	-51°24'18,302"	-13°56'49,132"	227,44	VATA-M-1117	108°32'	3700,92	CNS: 06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA V
VATA-M-1117	-51°22'21,404"	-13°57'27,418"	228,68	F9Y-M-0146	206°35'	1613,1	CNS: 06.342-0 Mat. 13892 FAZENDA SERRA DO CRISTALINO
F9Y-M-0146	-51°22'45,459"	-13°58'14,353"	229,1	F9Y-M-0141	280°18'	3827,16	CNS: 06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA
F9Y-M-0141	-51°24'50,911"	-13°57'52,072"	228,5	VATA-M-1111	26°50'	2167,95	CNS: 06.342-0 Mat. 11104 FAZENDA NOVA ESPERANÇA

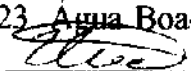
MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: elaborados pelo responsável técnico, Eduardo Roberto Scherer, Técnico em Agropecuária, inscrito no CFTA sob o nº 55024238168, credenciado no INCRA sob código VATA, objetos da TRT nº BR20230312130, quitada.

CERTIFICAÇÃO/INCRA: 7fad1b70-eb21-4d4b-a681-0c669c25aa15, datada de 03/04/2023, às 19:07h, automaticamente pelo SIGEF com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico acima nomeado.

CADASTRO FISCAL: CCIR/2022, sob código do imóvel nº 950.017.364.142-2, área total(ha): 4.189,1423; Denominação do imóvel rural: Fazenda Nova Esperança I e II; Município sede do imóvel rural: Cocalinho-MT; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Margem Direita do Rio Agua Preta; Módulo Rural(ha): 50,0018; FMP(ha): 4,00, Número do Imóvel na Receita Federal do Brasil - NIRF 6.587.434-0.

PROPRIETÁRIA: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.663.172/0001-27, conforme Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, aos 29/11/2022 sob NIRE 52205853709, com sede na Rua 72 com Rua 14, nº 223, Quadra C-16, Lotes 13/15, sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, em Goiânia-GO.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 11.103, do Livro 2, datada de 10/01/2014, deste Serviço.

Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023, Água Boa-MT, 08 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo digital: BWG 42071. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

AV-01-21.437 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA - O imóvel acima descrito foi matriculado neste Serviço, com fulcro no art. 167, II, 4, c/c art. 235, §1º, da Lei 6.015/73, e nos termos do requerimento firmado em Água Boa-MT, aos 04/04/2023, pela proprietária, Eduardo Machado Neoagro LTDA, já qualificada, representada por seu sócio Eduardo Machado Silva Filho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG nº 340197-SSP/TO, inscrito no CPF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Alto

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021437-39



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.437

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Goiás, em Goiânia-GO, acompanhado das peças técnicas exigidas em lei, remetidos pela Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1033813, que ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo Digital: **BWG 42071**. O Oficial, *[Assinatura]* (rt/rfs/rt)

AV-02-21.437 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE REGISTRO DE HIPOTECA - Faz-se a presente de ofício, nos termos do artigo 230, da Lei 6.015/73, para constar a existência de Registro de Hipoteca gravado no imóvel objeto desta matrícula, oriundo do **R-03**, da matrícula 11.103, com o seguinte teor: "**R-03-11.103 - Água Boa-MT, 18 de agosto de 2022 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CI/RG nº 3.40197-SSP/TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua 13, nº 145 - Jardim Goiás, AP2103, em Goiânia-GO. **GARANTIDOR HIPOTECANTE: SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificada, representada por Gustavo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/116.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE - SICOOB COCRE**, inscrita no CNPJ sob nº 54.401.286/0001-46, localizada na Avenida Comendador Luciano Guidotti, nº 1937, Jardim Caxambu, Piracicaba, em São Paulo-SP, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 588508**, emitida em Sumaré-SP, aos 09/08/2022. **VALOR: R\$ 7.700.000,00** (sete milhões e setecentos mil). **VENCIMENTO: 02/08/2027**. **PRAÇA DE PAGAMENTO: Sumaré-SP**. **FORMA DE PAGAMENTO: o emitente efetuará o pagamento da cédula em parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 01/08/2023, e a última em 02/08/2027, em prestações periódicas e sucessivas, debitado na conta corrente nº 545546, Agência nº 3207, Banco 756, conforme pactuado na cédula**. **ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de Juros remuneratórios 0,7000% a. m. / 8,7310% a.a. Juros de mora 1,00% a.m. Índice de correção: certificado depósito interbancário, percentual do índice de correção 100,00%, Sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 0,81% a.m. /10,26% a.a. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: Valor total devido: R\$ 7.959.141,96. Valor Liberado: R\$ 7.700.000,00 (96,74%). Total de Despesas: R\$ 259.141,96 (3,26%), sendo: - Tarifas: R\$ 0,00 (0,00%); IOF + IOF adicional: R\$ 259.141,96 (3,26%). **GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$22.336.660,50, de propriedade da garantidora. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula**. Apresentado no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2022, quitado, código do imóvel nº **950.017.364.142-2**, sob número de autenticidade 08050.13420.08360.04370; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob **NIRF: 6.587.434-0**, sob código de controle nº 571B. B163.89D1.87F0, emitida eletronicamente em 20/06/2022, às 13:45:42h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 417B.5DCC.C183.F51B, emitida eletronicamente em 09/08/2022, às 17:59:20h, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 81.919, de 12/08/2022. Emolumentos: R\$ 1.741,10. Selo digital: **BRV 70720**. Documento arquivado na Pasta 12/2022, fls. 166/170. O**

Continua na ficha nº 002





1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021437-39



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.437

FICHA

002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

Oficial (a.a. (ifa/mrs)).". Era o que continha no referido registro, ao qual me reporto e dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: Isento. Selo digital: **BWG 42071**. O Oficial, *[Assinatura]*. (rt/rfs/rt)

R-03-21.437 - Água Boa-MT, 30 de agosto de 2023 - **REGISTRO DE COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 178/181, do Livro nº 0014-EL, aos 14/07/2023, nas Notas do 4º Tabelionato de Notas - Cartório Índio Artiaga do Município e Comarca de Goiânia-GO, remetida por meio da Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1145397 **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA**, já qualificado, representado por seu sócio administrador, **Eduardo Machado Silva Filho**, abaixo qualificado, nos termos da escritura, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, filho de Eduardo Machado Silva e Laura Ruth Rassi Machado Silva, nascido aos 08/09/1983, em Goiânia-GO, administrador de empresas, portador da CNH/DETRAN/GO nº 02733653447, na qual consta a CI/RG nº 340197 SSP/TO, inscrito no **CPF sob o nº 956.646.021-04**, casado aos 05/08/2022, sob o regime da Separação de Bens com **ETHIENE NASCIMENTO MACHADO**, brasileira, filha de Wagner José do Nascimento e Leila Alves do Nascimento, nascida aos 17/08/1982, em Uberlândia-MG, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº 6.199.004 SSP/SC, inscrita no **CPF sob o nº 050.531.546-78**, residentes e domiciliados na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Alphaville Goiás, em Goiânia-GO, CEP 74.884.536, **pelo valor de R\$ 3.750.000,00** (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem quaisquer condições. Apresentados no registro: Guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 378, com **avaliação de R\$ 3.752.145,37** (três milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos), com guia de recolhimento no valor de R\$ 75.042,91, expedidas pela Prefeitura Municipal de Cocalinho-MT; **CCIR/2023**, quitado, com código do imóvel nº **950.017.364.142-2**; Área Total(ha): 2.771,4766; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Nova Esp IV, V, VI; Indicação do imóvel Rural: Margem direita do Rio Agua Preta; Município sede do imóvel: Cocalinho-MT; Módulo Rural (ha): 64,1694; FMP(ha): 4,00; Declarante: Eduardo Machado Silva Filho; CPF: 956.646.021-04; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **NIRF nº 6.587.434-0**; Declaração de Anuência, expedida em Piracicaba-SP, aos 21/07/2023, pela Cooperativa de Crédito Cocre -- Sicoob Cocre, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.286/0001-46, representada por seus diretores, Nivaldo José Camillo de Oliveira, brasileiro, portador da CI/RG nº 10.882.658-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 043.656.308-81, residente e domiciliado na Rua Voluntários de Piracicaba, nº 1.855, Torre B, apartamento 52, em Piracicaba-SP, e Paulo Roberto Calixto Massarutto, brasileiro, portador da CI/RG nº 24.427.616-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 261.275.068-16, residente e domiciliado na Rua João Pedro Pezotto, nº 138, Residencial Villa D'Itália, em Piracicaba-SP, nos termos da Ata Sumária nº 029 da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária Semipresencial, firmada em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 318.699/22-9, aos 11/07/2022, acompanhada do Estatuto Social, firmado em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, e Ata de Reunião Extraordinária nº 109 do Conselho de Administração, firmada aos 11/04/2023, registrada na JUCESP sob o nº 187.131/23-5, aos 23/05/2023. As demais certidões negativas fiscais foram apresentadas quando da lavratura da respectiva escritura. Dou fé. Protocolo nº 86.942, de 14/08/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **BXX 42622**. O Oficial, *[Assinatura]*. (rfs/mqs/btr/asbm)

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524


<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>


Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO

**1º OFÍCIO**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERALJosé Campos Sobrinho
OficialNº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
21.437FICHA
002**COMARCA DE ÁGUA BOA - MT**

VERSO

AV-04-21.437 - Água Boa-MT, 13 de novembro de 2023 - AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DA AV-02 - Consoante Autorização para cancelamento de Hipoteca, expedido em Piracicaba-SP, aos 06/11/2023, pelo Credor **COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE**, já qualificada, representada por **Caroline Caldari Antonicelli**, inscrita no CPF sob nº 353.326.878-00 e **Rafaela Maria Dini Bortolin**, inscrita no CPF sob nº 419.209.548-30, conforme Procuração Pública lavrada as fls. 073/078, Livro 2048, aos 09/10/2023, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Piracicaba-SP, documentos que ficam arquivados nesta Serventia, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto da AV-02, desta matrícula**. Dou fé. Protocolo nº 88.383, em 10/11/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo digital: **BXX 48533**. O Oficial,  (mrs).

R-05-21.437 - Água Boa-MT, 05 de janeiro de 2024 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, já qualificado. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Agro Pres. Prudente-SP, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/7780-10, localizada na Av. Avenida Coronel Jose Soares Marc, Vila Maristela, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 40/06531-6**, emitida em Pres. Prudente-SP, aos 26/12/2023. **VALOR: R\$ 3.500.000,00**(três milhões e quinhentos mil reais). **VENCIMENTO: 25/11/2028. PRAÇA DE PAGAMENTO: Água Boa-MT. FORMA DE PAGAMENTO: O emitente obriga-se a pagar ao credor, em 05 parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/11/2024 e a última em 25/11/2028, sendo as parcelas no valor nominal de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), cada uma, acrescida de encargos financeiros apurados no período. ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre os valores do crédito aberto ou lançados na conta, enquanto estiverem sendo utilizados pelo financiado, bem como sobre os saldos devedores daí decorrentes, incidirão encargos financeiros correspondente à Taxa Média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos da sobretaxa efetiva de 2% (dois por cento) ao ano. Referidos encargos financeiros serão calculados com base na taxa equivalente diária (ano de 252 dias uteis). GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. Registrada sob o **R-25.215 do Livro 03-Auxiliar**, desta Serventia. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula. Apresentados no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2023, quitado, código do imóvel nº 950.017.364.142-2, sob número de autenticidade 08050.13420.12038.02342, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob NIRF: 6.587.434-0 sob código de controle nº 33A4.2472:30BD.8CC4, emitida eletronicamente em 29/12/2023, às 10:07:35h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 89.149, de 27/12/2023. Emolumentos: R\$ 1.845,00. Dou fé. Selo digital: **CAW 63316**. Documento arquivado na Pasta 01/2024, fls. 041/045. O Oficial,  (ifa/mrs)****

R-06-21.437 - Água Boa-MT, 10 de dezembro de 2024 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, já qualificado. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, representado por **Carlos Eduardo Gozze**, conforme Instrumento Público de

Continua na ficha nº 003

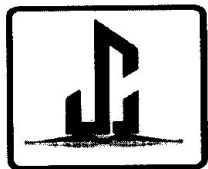
Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º Ofício

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT

Código Nacional de Matrícula

063420.2.0021437-39

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nº da Matrícula

21437

Ficha

003

José Campos Sobrinho
Oficial



Anverso

Substabelecimento lavrado às fls. 080, do Livro nº 3760, em 04/08/2023, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, e Instrumento de Procuração lavrado às fls. 001/004, do Livro nº 3718, aos 19/04/2024, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, documentos estes que ficam arquivados nesta Serventia. **FORMA DO TÍTULO:** Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia nº 40/04748-2, firmado em Presidente Prudente-SP, aos 13/11/2024. **VALOR:** R\$ 2.988.071,24. **VENCIMENTO:** 21/10/2029. **FORMA DE PAGAMENTO:** Sem prejuízo do vencimento retro estipulado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador em 05 parcelas, vencendo a primeira em 24/10/2025, e a última em 24/10/2029, acrescido de encargos financeiros pactuado. **GARANTIA:** EM **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. Registrada sob o **AV-01-25.336 do Livro 03-Auxiliar**, desta Serventia. **RETIFICAÇÃO DE DENOMINAÇÃO:** O referido título passa a denominar-se **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA. AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes da cédula. Apresentados no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2024, quitado, código do imóvel nº ~~950.017.364.142-2~~, sob número de autenticidade 08050.13420.12979.02323, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob **NIRF:** ~~6.587.4340~~ sob código de controle nº CBEA.1352.1A4E.82BC, emitida eletronicamente em 10/12/2024, às 10:15:28h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 94.101, de 26/11/2023. Emolumentos: R\$ 96,65. Dou fé. Selo Digital: **CDY 85997**. Documento arquivado na Pasta 28/2024, fls. 161/165. O Oficial, _____ (ifa/mrs/gpc)

AV-07-21.437 - Água Boa-MT, 10 de dezembro de 2024 - **ADITIVO** - Consoante Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 40/06531-6, firmado em Presidente Prudente-SP, aos 07/11/2024, pelo **FINANCIADOR: BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, representado por **Carlos Eduardo Gozze**, conforme Instrumento Público de Substabelecimento lavrado às fls. 080, do Livro nº 3760, em 04/08/2023, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, e Instrumento de Procuração lavrado às fls. 001/004, do Livro nº 3718, aos 19/04/2024, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, documentos estes que ficam arquivados nesta Serventia, e pelo **FINANCIADO: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, já qualificado, para aditar o que se segue: **VENCIMENTO:** alterado para **25/11/2029**. **FORMA DE PAGAMENTO:** Sem prejuízo do vencimento retro estipulado, o financiado obriga-se a pagar ao financiador em 05 parcelas, vencendo a primeira em 25/11/2025, e a última em 25/11/2029, acrescido de encargos financeiros pactuado. **AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA POR PRAZO INDETERMINADO:** débito em conta corrente de titularidade do financiado, sob nº 71606-5, Agência do Banco nº 3421-5. **Averbado no AV-01-26.215, livro 03, deste Ofício. AS DEMAIS CONDIÇÕES:** as constantes do aditivo. Dou fé. Protocolo 94.102, de 26/11/2024. Emolumentos: R\$ 96,65. Selo digital: **CDY 86000**. Documento arquivado na Pasta 28/2024, fls. 166/170. O Oficial, _____ (ifa/mrs/gpc)

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, nos termos do art. 19 *caput* e § 1º, da Lei nº 6.015/73, que esta cópia e reprodução fiel da matrícula nº **21437**, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei existir em seu teor os seguintes ônus: R-05, R-06 e AV-07, até a presente data e hora. Validade: 30 dias - Art.754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.

Água Boa-MT, em 13 de fevereiro de 2025, às 10:31:27 h.

Vera Lúcia Ceo Santana
Registradora Substituta

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: CGK 50453 R\$ 77,85
Cód. do Ato(s): 176, 177, 8
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT
José Campos Sobrinho - Oficial Registrador

Rua Y. nº 117 - Centro - Água Boa - MT - Cep: 76635-300 - Tel. (64) 3401-463 | (64) 3164-4374
Atendimento: (64) 9300-7131 | e-mail: www@cartoriooficiodaag.boa.mt.br | cartoriooficiodaag.boa.mt.br

ASSINADO DIGITALMENTE POR:
VERA LUCIA CEO SANTANA:87041740110
CPF: 87041740110
Hash:
BF303C4E9D56069126745DAFA004A72F5D92359C
Data e Hora da Assinatura: 13/02/2025 10:32
Para confirmar a autenticidade acesse:
<https://verificador.ti.gov.br/verifier-2.7/>



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53
Número do documento: 25080510000385100000189038524
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



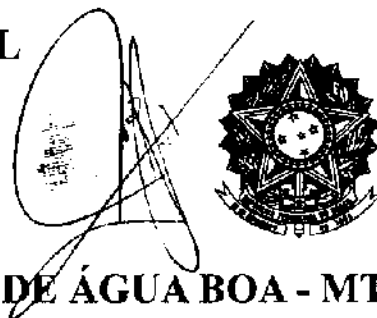
1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial

CNM 063420.2.0021438-36



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.438

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

IMÓVEL - FAZENDA NOVA ESPERANÇA, VI, V e IV - PARTE 4, com a área de **685,0452ha** (seiscentos e oitenta e cinco hectares, quatro ares e cinquenta e dois centiares), situada no Município de **Cocalinho**, Comarca de **Água Boa**, Estado de **Mato Grosso**, encerrada num perímetro com **11.998,82m** (onze mil, novecentos e noventa e oito metros e oitenta e dois centímetros), remanescente de uma área maior, com as seguintes características:

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
F9Y-M-0141	-51°24'50,911"	-13°57'52,072"	228,5	F9Y-M-0146	100°18'	3827,16	CNS:06.342-0 Mat. 11103 FAZENDA NOVA ESPERANÇA VI
F9Y-M-0146	-51°22'45,459"	-13°58'14,353"	229,1	F9Y-M-0145	132°26'	460,59	CNS:06.342-0 Mat. 13892 FAZENDA SERPA DO CRISTALINO
F9Y-M-0145	-51°22'34,133"	-13°58'24,464"	228,99	F9Y-M-0144	242°42'	2314,96	CNS:06.342-0 Mat. 5170 FAZENDA CASA GRANDE
F9Y-M-0144	-51°23'42,676"	-13°58'59,005"	229,13	F9Y-M-0142	269°58'	3089,49	CNS:06.342-0 Mat. AREA OCUPAÇÃO FAZENDA NOVA ESPERANÇA II
F9Y-M-0142	-51°25'25,615"	-13°58'59,035"	228,64	F9Y-M-0141	26°50'	2306,63	CNS:06.342-0 Mat. AREA OCUPAÇÃO FAZENDA NOVA ESPERANÇA III

MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA: elaborados pelo responsável técnico, Eduardo Roberto Scherer, Técnico em Agropecuária, inscrito no CFTA sob o nº 55024238168, credenciado no INCRA sob código VATA, objetos da TRT nº BR20230312130, quitada.

CERTIFICAÇÃO/INCRA: 8d98cc47-63d3-45de-8fb9-85faecfed7b7, datada de 03/04/2023, às 19:07h, automaticamente pelo SIGEF com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico acima nomeado.

CADASTRO FISCAL: CCIR/2022, sob código do imóvel nº 950.017.364.142-2, área total(ha): 4.189,1423; Denominação do imóvel rural: Fazenda Nova Esperança I e II; Município sede do imóvel rural: Cocalinho-MT; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Margem Direita do Rio Agua Preta; Módulo Rural(ha): 50,0018; FMP(ha): 4,00, Número do Imóvel na Receita Federal do Brasil - NIRF 6.587.434-0.

PROPRIETÁRIA: EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.663.172/0001-27, conforme Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, aos 29/11/2022 sob NIRE 52205853709, com sede na Rua 72 com Rua 14, nº 223, Quadra C-16, Lotes 13/15, sala 1.912, Condomínio QS Two Hands, Jardim Goiás, em Goiânia-GO.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 11.103, do Livro 2, datada de 10/01/2014, deste Serviço.

Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Água Boa-MT, 08 de maio de 2023. Emolumentos: R\$ 90,50. Selo digital: BWG 42071. O Oficial, (rt/rfs/rt)

AV-01-21.438 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA - O imóvel acima descrito foi matriculado neste Serviço, com fulcro no art. 167, II, 4, c/c art. 235, §1º, da Lei 6.015/73, e nos termos do requerimento firmado em Água Boa-MT, aos 04/04/2023, pela proprietária, Eduardo Machado Neoagro LTDA, já qualificada, representada por seu sócio Eduardo Machado Silva Filho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALJosé Campos Sobrinho
Oficial

1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL


21.438

FICHA

001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

nº 340197-SSP/TO, inscrito no CPF sob o nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Goiás, em Goiânia-GO, acompanhado das peças técnicas exigidas em lei, remetidos pela Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1033813, que ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo Digital: BWG 42071. O Oficial, : (rt/rfs/rt)

AV-02-21.438 - Água Boa-MT, 08 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE REGISTRO DE HIPOTECA - Faz-se a presente de ofício, nos termos do artigo 230, da Lei 6.015/73, para constar a existência de Registro de Hipoteca gravado no imóvel objeto desta matrícula, oriundo do **R-03**, da matrícula 11.103, com o seguinte teor: "**R-03-11.103 - Água Boa-MT, 18 de agosto de 2022 - REGISTRO DE HIPOTECA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CLRG nº 3.40197-SSP/TO, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua 13, nº 145 - Jardim Goiás, AP2103, em Goiânia-GO. **GARANTIDOR HIPOTECANTE: SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificada, representada por Gustavo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração ao Contrato Social Consolidado, firmada em Cocalinho - MT, aos 18/02/2022, registrada sob nº 2553543, aos 28/07/2022, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, e Certidão Simplificada, expedida em Cuiabá - MT, aos 18/08/2022, sob nº de autenticidade 22/116.863-0, às 11:10h, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE - SICOOB COCRE**, inscrita no CNPJ sob nº 54.401.286/0001-46, localizada na Avenida Comendador Luciano Guidotti, nº 1937, Jardim Caxambu, Piracicaba, em São Paulo-SP, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 588508**, emitida em Sumaré-SP, aos 09/08/2022. **VALOR: R\$ 7.700.000,00** (sete milhões e setecentos mil). **VENCIMENTO: 02/08/2027. PRAÇA DE PAGAMENTO: Sumaré-SP. FORMA DE PAGAMENTO: o emitente efetuará o pagamento da cédula em parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 01/08/2023, e a última em 02/08/2027, em prestações periódicas e sucessivas, debitado na conta corrente nº 545546, Agência nº 3207, Banco 756, conforme pactuado na cédula. **ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de Juros remuneratórios 0,7000% a. m. / 8,7310% a.a. Juros de mora 1,00% a.m. Índice de correção: certificado depósito interbancário, percentual do índice de correção 100,00%, Sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 0,81% a.m. /10,26% a.a. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: Valor total devido: R\$ 7.959.141,96. Valor Liberado: R\$ 7.700.000,00 (96,74%). Total de Despesas: R\$ 259.141,96 (3,26%), sendo: - Tarifas: R\$ 0,00 (0,00%); IOF + IOF adicional: R\$ 259.141,96 (3,26%). **GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$22.336.660,50, de propriedade da garantidora. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula. Apresentado no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2022, quitado, código do imóvel nº 950.017.364.142-2, sob número de autenticidade 08050.13420.08360.04370; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União De Imóvel Rural, sob NIRF: 6.587.434-0, sob código de controle nº 571B, B163.89D1.87F0, emitida eletronicamente em 20/06/2022, às 13:454:42h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 417B.5DCC.C183.F51B, emitida eletronicamente em 09/08/2022, às 17:59:20h, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 81.919, de 12/08/2022.******

Continua na ficha nº 002



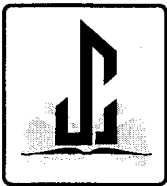
Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOS

**1º OFÍCIO**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**José Campos Sobrinho
Oficial

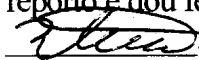
Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

21.438

FICHA

002**COMARCA DE ÁGUA BOA - MT**

ANVERSO

Emolumentos: R\$ 1.741,10. Selo digital: **BRV 70720**. Documento arquivado na Pasta 12/2022, fls. 166/170. O Oficial (a.a.) (ifa/mrs).". Era o que continha no referido registro, ao qual me reporto e dou fé. Protocolo nº 85.261, em 25/04/2023. Emolumentos: Isento. Selo digital: **BWG 42071**. O Oficial,  (rt/rfs/rt)

R-03-21.438 - Água Boa-MT, 30 de agosto de 2023 - **REGISTRO DE COMPRA E VENDA** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 178/181, do Livro nº 0014-EL, aos 14/07/2023, nas Notas do 4º Tabelionato de Notas - Cartório Índio Artiaga do Município e Comarca de Goiânia-GO, remetida por meio da Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1145397 **EDUARDO MACHADO NEOAGRO LTDA**, já qualificado, representado por seu sócio administrador, **Eduardo Machado Silva Filho**, abaixo qualificado, nos termos da escritura, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, filho de Eduardo Machado Silva e Laura Ruth Rassi Machado Silva, nascido aos 08/09/1983, em Goiânia-GO, administrador de empresas, portador da CNH/DETRAN/GO nº 02733653447, na qual consta a CI/RG nº 340197 SSP/TO, inscrito no **CPF sob o nº 956.646.021-04**, casado aos 05/08/2022, sob o regime da Separação de Bens com **ETHIENE NASCIMENTO MACHADO**, brasileira, filha de Wagner José do Nascimento e Leila Alves do Nascimento, nascida aos 17/08/1982, em Uberlândia-MG, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº 6.199.004 SSP/SC, inscrita no **CPF sob o nº 050.531.546-78**, residentes e domiciliados na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Alphaville Goiás, em Goiânia-GO, CEP 74.884.536, **pelo valor de R\$ 3.750.000,00** (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem quaisquer condições. Apresentados no registro: Guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 379, com **avaliação de R\$ 3.707.656,43** (três milhões, setecentos e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos), com guia de recolhimento no valor de R\$ 74.153,13, quitada, expedidas pela Prefeitura Municipal de Cocalinho-MT; **CCIR/2023**, quitado, com código do imóvel nº **950.017.364.142-2**; Área Total(ha): 2.771,4766; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Nova Esp IV, V, VI; Indicação do imóvel Rural: Margem direita do Rio Agua Preta; Município sede do imóvel: Cocalinho-MT; Módulo Rural (ha): 64,1694; FMP(ha): 4,00; Declarante: Eduardo Machado Silva Filho; CPF: 956.646.021-04; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **NIRF nº 6.587.434-0**; Declaração de Anuência, expedida em Piracicaba-SP, aos 21/07/2023, pela Cooperativa de Crédito Cocre - Sicoob Cocre, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.286/0001-46, representada por seus diretores, Nivaldo José Camillo de Oliveira, brasileiro, portador da CI/RG nº 10.882.658-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 043.656.308-81, residente e domiciliado na Rua Voluntários de Piracicaba, nº 1.855, Torre B, apartamento 52, em Piracicaba-SP, e Paulo Roberto Calixto Massarutto, brasileiro, portador da CI/RG nº 24.427.616-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 261.275.068-16, residente e domiciliado na Rua João Pedro Pezotto, nº 138, Residencial Villa D'Itália, em Piracicaba-SP, nos termos da Ata Sumária nº 029 da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária Semipresencial, firmada em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 318.699/22-9, aos 11/07/2022, acompanhada do Estatuto Social, firmado em Piracicaba-SP, aos 19/04/2022, e Ata de Reunião Extraordinária nº 109 do Conselho de Administração, firmada aos 11/04/2023, registrada na JUCESP sob o nº 187.131/23-5, aos 23/05/2023. As demais certidões negativas fiscais foram apresentadas quando da lavratura da respectiva escritura. Dou fé. Protocolo nº 86.942, de 14/08/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **BXX 42622**. O Oficial,

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO

**1º OFÍCIO**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERALJosé Campos Sobrinho
OficialNº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
21.438FICHA
002**COMARCA DE ÁGUA BOA - MT**

VERSO

Vera Lucia (rfs/mqs/btr/asbm)

AV-04-21.438 - Agua Boa-MT, 13 de novembro de 2023 - **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DA AV-02** - Consoante Autorização para cancelamento de Hipoteca, expedido em Piracicaba-SP, aos 06/11/2023, pelo Credor **COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE**, já qualificada, representada por **Caroline Caldari Antonicelli**, inscrita no CPF sob nº 353.326.878-00 e **Rafaela Maria Dini Bortolin**, inscrita no CPF sob nº 419.209.548-30, conforme Procuração Pública, lavrada as fls. 073/078, Livro 2048, aos 09/10/2023, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Piracicaba-SP, documentos que ficam arquivados nesta Serventia, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto da AV-02, desta matrícula.** Dou fé. Protocolo nº 88.383, em 10/11/2023. Emolumentos: R\$ 17,50. Selo digital: **BXX 48533**. O Oficial, *Lucia* (mrs).

R-05-21.438 - Água Boa-MT, 08 de janeiro de 2024 - **REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CLIENTE/AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR: EDUARDO MACHADO SILVA JUNIOR**, já qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235. Vila Olímpia em São Paulo - SP, representado por **Moacir Ricardo Inocima Katayana**, conforme substabelecimento de procuração lavrada às fls. 363, do Livro nº 11.505, aos 01/08/2023, no Cartório do 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em que ficam arquivados nesta Serventia. **FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com Efeitos de Escritura Pública.** firmadas em São Paulo-SP, aos 14/12/2023. **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: Denominação: Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 175500300117. VALOR: R\$ 6.249.757,50** (seis milhões, duzentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos). **TAXA DE JUROS/COMISSÃO: 3,50% ao ano, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.** Data de emissão/celebração: 04/07/2022. **DATA DE VENCIMENTO: 08/06/2027. LOCAL DE PAGAMENTO: São Paulo-SP. FORMA DE PAGAMENTO: Conforme disposto nas obrigações garantidas. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula. O valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão, é de **R\$ 3.303.987,62** (três milhões, trezentos e três mil, novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos). Prazo de Carência para expedição da Intimação: **15 (quinze) dias.** Os alienantes conservarão a posse direta do imóvel, da qual fica investido, e poderá fazer livre utilização, por sua conta e risco, enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo ou que sejam inerentes à presente garantia. **DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula.** Apresentados no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2023, quitado, código do imóvel nº **950.017.364.142-2**, sob número de autenticidade 08050.13420.13502.02329, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, sob **NIRF: 6.587.434-0**, sob código de controle nº D277.4C16.92CD.D316, emitida eletronicamente em 06/09/2023, às 17:07:06h, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo 89.135, de 22/12/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **CAW 63375**. O Oficial, *Vera Lucia* (ifa/mrs)**

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, nos termos do art. 19 *caput* e § 1º, da Lei nº 6.015/73, que esta cópia e reprodução fiel da matrícula nº **21438**, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei existir em seu teor os seguintes ônus: R-05, até a presente data e hora. Validade: 30 dias - Art. 754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.
Água Boa-MT, em 13 de fevereiro de 2025, às 10:34:12 h.

Vera Lúcia Ceo Santana
Registradora Substituta

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

sua na ficha nº

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: **CGK 50454 R\$ 71,65**
Cód. do Ato(s): 176, 177, 8
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT
José Campos Sobrinho - Oficial Registrador

Rua 7, nº 317 - Centro - Água Boa - MT - Cep: 76025-300 - Tel: (66) 3405-862 / (66) 3168-1276
Whats/cep: 99-3300-713 | e-mail: atendimento@oficioag.boa.com.br | cartorio.oficioag.boa.com.br

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

VERA LUCIA CEO SANTANA:87041740110
CPF: 87041740110
Hash:
BF303C4E9D56069126745DAFA004A72F5D92359C
Data e Hora da Assinatura: **13/02/2025 10:34**
Para confirmar a autenticidade acesse:
<https://verificador.ti.gov.br/verifier-2.7/>

Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Paulo Morais Fernandes
Oficial

Rosmary Rocha Martins Fernandes
Oficial Substituta



CARTÓRIO FERNANDES
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
11.104

FICHA
001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada no município de Cocalinho, nesta Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, denominada "**FAZENDA NOVA ESPERANÇA**", com a área de **1.419,9971 hectares (um mil quatrocentos e dezenove hectares, noventa e nove ares e setenta e um centiares)**, perímetro de 19.223,71m, com Código do INCRA: **950.017.364.142-2**, assim descritos e caracterizados: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **F9Y-M-0140**, de coordenadas N **8.462.402,050m** e E **455.294,338m**; situado na divisa com a margem direita do Rio Água Preta e a Fazenda Mundo Santa Maria de Vicimar Jose Tavares, Matrícula nº 5.117 do RGI de Água Boa, Cód. INCRA: 950.076.300.322-7; deste, segue confrontando com a Fazenda Mundo Santa Maria, com os seguintes azimutes e distâncias: **118°37'56"** e **56,24 m** até o vértice **F9Y-M-0143**, de coordenadas N **8.462.375,100m** e E **455.343,702m**; **108°26'08"** e **2.757,13 m** até o vértice **F9Y-V-0007**, de coordenadas N **8.461.503,198m** e E **457.959,337m**; situado na divisa comum com a Fazenda Mundo Santa Maria e a Fazenda Nova Esperança de Geraldo Furquim Vieira, Matrícula nº 5.884 do RGI de Água Boa, Cód. INCRA: 950.017.364.142-2; deste, segue confrontando com a Fazenda Nova Esperança, com o azimute de **206°44'36"** e distância de **5.977,93 m** até o vértice **F9Y-M-0141**, de coordenadas N **8.456.164,727m** e E **455.269,291m**; situado na divisa comum com a Fazenda Nova Esperança e a Área de Ocupação de Alessandro Queiroz, Fazenda Nova Esperança III, CPF: 515.189.291-68 e RG: 112.708.224-4 MEx.; deste, segue confrontando com a Área de Ocupação de Alessandro Queiroz, com o azimute de **283°32'37"** e distância de **2.615,79 m** até o vértice **F9Y-M-0148**, de coordenadas N **8.456.777,301m** e E **452.726,240m**; situado na divisa com a Área de Ocupação de Alessandro Queiroz e a margem direita do Rio Água Preta; deste, segue confrontando com a margem direita do Rio Água Preta, pela sua jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: **25°22'58"** e **261,46 m** até o vértice **F9Y-P-0059**, de coordenadas N **8.457.013,517m** e E **452.838,316m**; **40°32'49"** e **196,31 m** até o vértice **F9Y-P-0060**, de coordenadas N **8.457.162,686m** e E **452.965,930m**; **38°26'18"** e **204,38 m** até o vértice **F9Y-P-0061**, de coordenadas N **8.457.322,772m** e E **453.092,987m**; **93°55'18"** e **147,00 m** até o vértice **F9Y-P-0062**, de coordenadas N **8.457.312,718m** e E **453.239,645m**; **58°51'32"** e **148,81 m** até o vértice **F9Y-P-0063**, de coordenadas N **8.457.389,675m** e E **453.367,012m**; **84°26'55"** e **161,95 m** até o vértice **F9Y-P-0064**, de coordenadas N **8.457.405,341m** e E **453.528,198m**; **67°09'41"** e **182,77 m** até o vértice **F9Y-P-0065**, de coordenadas N **8.457.476,279m** e E **453.696,635m**; **7°59'50"** e **136,60 m** até o vértice **F9Y-P-0098**, de coordenadas N **8.457.611,553m** e E **453.715,640m**; **75°36'00"** e **257,52 m** até o vértice **F9Y-P-0099**, de coordenadas N **8.457.675,594m** e E **453.965,065m**; **8°10'59"** e **212,62 m** até o vértice **F9Y-P-0101**, de coordenadas N **8.457.886,049m** e E **453.995,328m**; **343°17'25"** e **151,47 m** até o vértice **F9Y-P-0102**, de coordenadas N **8.458.031,126m** e E **453.951,776m**; **13°25'52"** e **159,02 m** até o vértice **F9Y-P-0104**, de coordenadas N **8.458.185,793m** e E **453.988,712m**; **328°36'37"** e **182,36 m** até o vértice **F9Y-P-0103**, de coordenadas N **8.458.341,461m** e E **453.893,730m**; **15°24'21"** e **353,39 m** até o vértice **F9Y-P-0106**, de coordenadas N **8.458.682,155m** e E **453.987,610m**; **2°39'51"** e **283,68 m** até o vértice **F9Y-P-0108**, de coordenadas N **8.458.965,525m** e E **454.000,796m**; **5°14'54"** e **133,71 m** até o vértice **F9Y-P-0110**, de coordenadas N **8.459.098,677m** e E **454.013,027m**; **23°41'55"** e **120,56 m** até o vértice **F9Y-P-0109**, de coordenadas N **8.459.209,075m** e E **454.061,485m**; **302°03'27"** e **138,63 m** até o vértice **F9Y-P-0111**, de coordenadas N **8.459.282,657m** e E **453.943,992m**; **318°51'43"** e **49,97 m** até o vértice **F9Y-P-0112**, de coordenadas N **8.459.320,294m** e E **453.911,115m**; **284°22'05"** e **100,91 m** até o vértice **F9Y-P-0113**, de coordenadas N **8.459.345,334m** e E **453.813,364m**; **347°46'12"** e **108,85**

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

11.104

FICHA

001

VERSO

m até o vértice **F9Y-P-0114**, de coordenadas N 8.459.451,717m e E 453.790,305m; 4°52'34" e 232,34 m até o vértice **F9Y-P-0116**, de coordenadas N 8.459.683,221m e E 453.810,055m; 13°50'17" e 97,27 m até o vértice **F9Y-P-0117**, de coordenadas N 8.459.777,668m e E 453.833,320m; 319°47'45" e 42,48 m até o vértice **F9Y-P-0118**, de coordenadas N 8.459.810,114m e E 453.805,897m; 41°27'40" e 75,38 m até o vértice **F9Y-P-0119**, de coordenadas N 8.459.866,602m e E 453.855,805m; 84°21'06" e 201,49 m até o vértice **F9Y-P-0121**, de coordenadas N 8.459.886,433m e E 454.056,316m; 69°22'30" e 57,49 m até o vértice **F9Y-P-0071**, de coordenadas N 8.459.906,685m e E 454.110,124m; 59°02'43" e 108,90 m até o vértice **F9Y-P-0092**, de coordenadas N 8.459.962,698m e E 454.203,512m; 29°52'07" e 164,88 m até o vértice **F9Y-P-0129**, de coordenadas N 8.460.105,680m e E 454.285,626m; 16°58'14" e 64,89 m até o vértice **F9Y-P-0130**, de coordenadas N 8.460.167,747m e E 454.304,567m; 85°11'23" e 22,30 m até o vértice **F9Y-P-0131**, de coordenadas N 8.460.169,617m e E 454.326,789m; 104°22'44" e 86,60 m até o vértice **F9Y-P-0132**, de coordenadas N 8.460.148,111m e E 454.410,678m; 57°04'20" e 505,91 m até o vértice **F9Y-P-0090**, de coordenadas N 8.460.423,114m e E 454.835,317m; 80°33'36" e 127,19 m até o vértice **F9Y-P-0089**, de coordenadas N 8.460.443,975m e E 454.960,785m; 47°43'44" e 109,87 m até o vértice **F9Y-P-0088**, de coordenadas N 8.460.517,875m e E 455.042,082m; 70°21'12" e 155,14 m até o vértice **F9Y-P-0087**, de coordenadas N 8.460.570,035m e E 455.188,187m; 25°59'23" e 145,15 m até o vértice **F9Y-P-0086**, de coordenadas N 8.460.700,504m e E 455.251,792m; 31°26'30" e 155,98 m até o vértice **F9Y-P-0085**, de coordenadas N 8.460.833,582m e E 455.333,156m; 52°23'56" e 110,42 m até o vértice **F9Y-P-0084**, de coordenadas N 8.460.900,955m e E 455.420,638m; 22°48'02" e 120,95 m até o vértice **F9Y-P-0083**, de coordenadas N 8.461.012,452m e E 455.467,508m; 2°47'32" e 131,50 m até o vértice **F9Y-P-0082**, de coordenadas N 8.461.143,799m e E 455.473,914m; 343°03'06" e 136,29 m até o vértice **F9Y-P-0081**, de coordenadas N 8.461.274,171m e E 455.434,184m; 27°07'30" e 215,40 m até o vértice **F9Y-P-0080**, de coordenadas N 8.461.465,880m e E 455.532,392m; 25°03'50" e 63,86 m até o vértice **F9Y-P-0079**, de coordenadas N 8.461.523,731m e E 455.559,447m; 0°38'28" e 153,48 m até o vértice **F9Y-P-0078**, de coordenadas N 8.461.677,205m e E 455.561,164m; 353°00'16" e 186,45 m até o vértice **F9Y-P-0077**, de coordenadas N 8.461.862,264m e E 455.538,456m; 340°01'49" e 161,34 m até o vértice **F9Y-P-0076**, de coordenadas N 8.462.013,899m e E 455.483,356m; 293°59'39" e 95,69 m até o vértice **F9Y-P-0075**, de coordenadas N 8.462.052,811m e E 455.395,934m; 322°28'43" e 135,41 m até o vértice **F9Y-P-0072**, de coordenadas N 8.462.160,206m e E 455.313,463m; 346°55'35" e 218,82 m até o vértice **F9Y-P-0073**, de coordenadas N 8.462.373,354m e E 455.263,965m; 46°37'34" e 30,49 m até o vértice **F9Y-M-0140**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas e a Base " Nova Esperança " de coordenadas N= 8.459.909,208 m e E= 454.211,566 m estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do Sistema de Posicionamento por Ponto Preciso (PPP/IBGE), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº -51°00', fuso 22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. **MEMORIAL DESCRITIVO/MAPA GEORREFERENCIADO:** objeto da ART 1517993, elaborado pelo Técnico em Agrimensura **Frederico Tupinambá Simões** - CREA RN 1210506610, Credenciamento no INCRA - F9Y. **CERTIFICAÇÃO/INCRA:** Certificação sob nº 131302000082-76, expedida em 15.02.2013, devidamente assinada pelo Membro do Comitê Responsável pela Análise Técnica **Marcos de Paula Ferreira** - Código de Credenciamento junto ao INCRA: BAY, Ordem de Serviço SR-13 (MT) G/Nº

Gráfica Pontual - Tel: 3468-2308 - 3911 - 072013



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO

Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERALPaulo Morais Fernandes
OficialRosmary Rocha Martins Fernandes
Oficial Substituta**CARTÓRIO FERNANDES**
Registro de Imóveis, Títulos e DocumentosNº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
11.104FICHA
002**COMARCA DE ÁGUA BOA - MT****ANVERSO**

322/2012 de 05 de novembro de 2012 e pelo Presidente do Comitê Regional de Certificação **Flávio Mendes Botelho** - Código de Credenciamento junto ao INCRA: FLY, Ordem de Serviço SR-13 (MT) G/Nº 322/2012 de 05 de novembro de 2012, que informa que a poligonal que define os limites do imóvel rural objeto dos memoriais descritivos certificados, não sobrepõe a nenhuma outra georreferenciada, constante do cadastro do INCRA, conforme declarado pelo responsável técnico, e que sua execução, segundo declarações do citado profissional, foi efetuada de acordo com a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA; **DECLARAÇÕES EXPRESSAS FIRMADAS PELOS CONFINANTES** de que os limites divisórios foram respeitados: **VICIMAR JOSÉ TAVARES**, inscrito no CPF sob o nº 341.782.791-49, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda Mundo Santa Maria, devidamente matriculada sob o nº 5117, de ordem do Livro 02 deste Ofício, cadastrado no INCRA sob o código nº 950.076.300.322-7; **HUGO WALTER FROTA FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 226.656.767-53, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda Serra do Cristalino, devidamente matriculada sob o nº 5120, de ordem do Livro 02 deste Ofício, cadastrado no INCRA sob o código nº 950.017.371.009-2; **OGIER DE OLIVEIRA LOBO FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 147.809.091-04, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda Casa Grande, devidamente matriculada sob o nº 5170, de ordem do Livro 02 deste Ofício, cadastrado no INCRA sob o código nº 902.080.112.518-6; **ALESSANDRO QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº 515.189.291-68, ocupante do imóvel rural denominado Fazenda Nova Esperança III; **DECLARAÇÃO DE ÁGUAS FLUVIAIS**, devidamente emitida em 24.10.2013, devidamente emitido pelo proprietário e profissional, relativa ao Rio Água Preta; **ANUÊNCIA TÁCITA** do **INTERMAT**, conforme certidão datada de 06.01.2013. **CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL: INCRA - CCIR 2006/2007/2008/2009; Código do Imóvel: 950.017.364.142-2; Denominação do Imóvel: Fazenda Nova Esperança; Área Total: 6.668,00 ha; Classificação do Imóvel Rural: Grande propriedade produtiva; Localização: As margens Rib. Água Preta; Município: Cocalinho-MT; Mód. Rural: 50,0007; Nº de Mód. Rurais: 127,55; Mód. Fiscal: 80,0000; Nº de Mód Fiscais: 83,3500; FMP: 3,0000; Detentor do Imóvel: Geraldo Furquim Vieira; CPF 018.343.201-00; Código da pessoa: 04.739.380-7; Nº do CCIR 10674358098; RECEITA FEDERAL DO BRASIL: NIREF 6.587.427-7. PROCESSO DE GEORREFERENCIAMENTO Nº 004/2014 - Pasta 01/2014. PROPRIETÁRIO: GERALDO FURQUIM VIEIRA, brasileiro, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, pecuarista, portador da CIRG nº 128.139 SSP/GO, inscrito no CPF nº 018.343.201-00, residente e domiciliado no município de Cocalinho-MT. TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido por Compra e Venda conforme R-03 da Matrícula nº 5.895, de ordem do Livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 46.673 (25.11.2013) Registro realizado nesta data diante da notificação do INTERMAT, que postergou a validade do protocolo. (Emolumentos: 51,00 - Selo de Controle Digital AIT 71888 - Selado em 10.01.2014). Água Boa-MT, 10 de janeiro de 2014. Eu, Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.**

AV-01-11.104 (AV-01-5.895 em 30 de junho de 1993): Água Boa-MT, 10 de janeiro de 2014. **AVERBAÇÃO REMISSIVA - RESERVA LEGAL**. Certifico e dou fé, que de acordo com a **AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL**, oriunda do AV-01-5.895, de ordem do Livro 02 deste Ofício, fica gravado o imóvel objeto desta matrícula, conforme descrito a seguir: "TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datados de 25.09.1993, firmados entre o



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
11.104

FICHA
002

VERSO

IBAMA e o proprietário, para constar que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 290,400 hectares, relativos a **20%** do total da propriedade que é de 1.452,0000 hectares, fica **gravada como de utilização limitada**, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do órgão competente" (Emolumentos: Ato Gratuito). Eu, [assinatura] Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

R-02-11.104 Protocolo 47.285 (30.01.2014): Água Boa-MT, 20 de fevereiro de 2014. **COMPRA E VENDA.** Procedeu-se o Registro da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Cocalinho-MT, no Livro nº 44, fls. 006/009, em data de 22.05.2013, para constar que os proprietários, **GERALDO FURQUIM VIEIRA**, anteriormente qualificado e sua esposa **IVANILDES CABRAL FURQUIM**, brasileira, portadora da CIRG nº 3002897-SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 897.471.861-87, venderam pelo valor de **RS800.000,00 (oitocentos mil reais)** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, sem quaisquer condições a **MAIS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.772.756/0001-06, com sede na SQS 112, Bloco C, Aptº 306, Asa Sul, Brasília-DF, representada na forma constante da escritura. Apresentado Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, nº 11409105096, com Código do Imóvel Rural nº 950.017.364.142-2, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com NIRF nº 6.587.427-7. Para efeitos fiscais e de emolumentos, o imóvel objeto desta matrícula, foi avaliado em **R\$1.441.289,85**. Foram apresentados no ato da escritura e neste CRI todos os conhecimentos de impostos pagos, certidões e declarações pertinentes. (Emolumentos: R\$3.116,60 - Selo de Controle Digital AJJ 98424). Eu, [assinatura] Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-03-11.104 Protocolo 50.517 (30.10.2014): Água Boa-MT. 06 de novembro de 2014. **ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL.** Em atendimento ao requerimento do interessado *Gustavo Adolfo de Queiroz*, datado de 16.10.2014, procede-se a averbação da **Alteração e Consolidação Contratual nº 05 da Mais Assessoria Empresarial Ltda ME**, datada de 29.04.2014, devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado de Mato Grosso - JUCEMAT (registrado em 07.08.2014, sob o nº 51201437998) e registrada na Junta Comercial do Distrito Federal (registrado em 26.05.2014, sob o nº 20140389920), para constar que, de acordo com a Cláusula 1ª da referida Alteração Contratual, a Razão Social da proprietária do imóvel objeto desta matrícula passa a ser **SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.772.756/0001-06, com endereço na Rodovia MT 326, margem direita do Rio Água Preta, Fazenda Nova Esperança, na cidade de Cocalinho - MT, a administração da sociedade cabe ao sócio *Gustavo Adolfo de Queiroz*, CPF 664.466.351-68. Apresentado Certidão Simplificada da Junta Comercial de 21.10.2014. (Emolumentos: R\$10,50 - Selo de Controle Digital AMG 23663). Eu, [assinatura] Daniela Fernandes, Oficial Substituta II, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

R-04-11.104 - Água Boa-MT, 05 de outubro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - EMITENTE: EDUARDO MACHADO SILVA FILHO, agropecuarista, separado, inscrito no CPF sob nº 956.646.021-04, residente e domiciliado na Rua 13 de Abril, nº 145, em Goiânia-GO. AVALISTA:

CONTINUADA
FICHA nº 003

Gráfica Pontual - Tel. 3463-2306 / 3911 - 07/2013





1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

CNM 063420.2.0011104-95

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

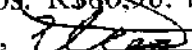
11.104

FICHA

003

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

JHH PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.992.608/0001-21, com sede na Rua 72, nº 325, sala 1112, Qd C14, Lt 10/13, Jardim, Goiás, em Goiânia-GO, representada por Eduardo Adolfo de Queiroz, conforme Alteração e Consolidação ao Contrato Social, registro nº 20216677947, aos 11/10/2021, na Junta Comercial do Estado de Goiás - GO, subscrita pelo secretária geral Paula Nunes Lobo Veloso Rossi, e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, expedida aos 05/10/2022, às 15:32hrs, que ficam arquivados nesta Serventia. **GARANTIDORA: SERINGAL AGROPECUÁRIA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.772.756/0001-06, com sede na Rod MT 326, margem direita do Rio Água Preta, Zona Rural, Cocalinho-MT, representado por Gustavo Adolfo de Queiroz, conforme a Sexta Alteração e Consolidação Contratual, firmada em Cocalinho - MT, aos 29/06/2015, registrada sob nº 20159096847, aos 19/11/2015; Alteração ao Contrato Social Consolidado, registro nº 2553545, aos 28/07/2022, e Certidão Simplificada nº 22/116.863-0, de 18/08/2022, todos expedidos pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, subscrita pelo secretário geral Júlio Frederico Muller Neto, que ficam arquivados nesta Serventia. **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, em São Paulo-SP, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 175500300125**, emitida em Goiânia-GO, aos 27/09/2022, e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com Efeitos de Escritura Pública, emitido em Goiânia-GO, aos 27/09/2022. **PRODUTO: Bovinos (arroba) - Pastagem. VALOR DE RESGATE: R\$11.999.880,00** (onze milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta reais). **SAFRA: 2022/2023. QUANTIDADE/UNIDADE: 44.444,00 arrobas. DESCRIÇÃO: Bovino. PREÇO DO PRODUTO POR UNIDADE DE MEDIDA: R\$270,00**, acordado entre as partes. **VENCIMENTO: 01/09/2027. PRAÇA DE PAGAMENTO: 1755/SELECT SEDE SANTANDER JK. FORMA DE PAGAMENTO: em 19/09/2025; 18/08/2026, e 01/09/2027**, no valor de R\$3.999.960,00, cada uma, débito em conta corrente nº 010039159, agência nº 1755. **ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa pós fixada correspondente a Taxa Prefixada de 5,24% ao ano, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário-CDI. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula. O valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão, é de R\$ 20.100.274,00 (vinte milhões, cem mil e duzentos e setenta e quatro reais), segundo o Laudo de Avaliação Técnica elaborado em 25/08/2022, por Andre Luiz Surdi Debastiani - CREA/CAU 0806125. Registrada sob o **R-25.171 do Livro 03-Auxiliar, desta Serventia. DEMAIS CONDIÇÕES: as constantes da cédula. Apresentados no registro: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2022, quitado, código do imóvel nº 950.017.364.142-2, sob número de autenticidade 08050.13420.08484.02330, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, sob **NIRF: 6.587.427-7**, sob código de controle nº 7ACF.5533.5531. FOB9, emitida eletronicamente em 27/04/2022, às 13:43:32h, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 417B.5DCC.C183.F51B, emitida eletronicamente em 09/08/2022, às 17:59:20h, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, cujas autenticidades foram confirmadas nas páginas eletrônicas correspondentes. Dou fé. Protocolo nº 82.668, de 03/10/2022. Emolumentos: R\$86,90. Selo digital: **BUL 28314**. Documento arquivado na Pasta 17/2022, fls. 051/055. O Oficial,  (ifa/mrs).**

Continua no verso



Este documento foi gerado pelo usuário 796.***.***-00 em 05/08/2025 10:00:53

Número do documento: 25080510000385100000189038524

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080510000385100000189038524>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 05/08/2025 10:00:04

SIGILOSO



1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA - MT

CNM 063420.2.0011104-95

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

José Campos Sobrinho
Oficial



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

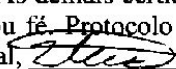
11.104

FICHA

003

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

VERSO

R-05-11.104 - Água Boa-MT, 19 de maio de 2023 - REGISTRO DE COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 172/174, do Livro nº 0008-EL, aos 27/12/2022, e Escritura Pública de Rerratificação, lavrada às fls. 177/179, do Livro 0063-R, aos 05/05/2023, ambas nas Notas do 4º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Goiânia-GO, remetidas por meio da Central Eletrônica de Integração e Informações - CEI/MT, Pedido nº 1063883, **SERINGAL AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificada, representada por seus sócios administradores, **Gustavo Adolfo de Queiroz**, brasileiro, casado, autônomo, portador da CI/RG nº 3182084-SSP/GO, inscrito no CPF sob nº 664.466.351-68, residente e domiciliado na Rua Prudente de Moraes, nº 1000, Casa-22, Parque Ananguera, em Goiânia-GO, e **Paula Maria Lara de Souza**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da CI/RG nº 1.402.341-SSP/DF, inscrita no CPF sob nº 690.889.691-91, residente e domiciliada na Quadra, sn-Shis Qi 17 Conjunto 14, Setor de Habitações Individuais Sul, em Brasília-DF, nos termos da escritura, **vendeu os direitos aquisitivos** que exerce sobre o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MACHADO SILVA FILHO**, brasileiro, filho de Eduardo Machado da Silva e Laura Ruth Rassi Machado Silva, nascido aos 08/09/1983, em Goiânia-GO, administrador de empresas, portador da CNH/DETRAN/GO nº 02733653447, na qual consta a CI/RG nº 340197 SSP/TO, inscrito no CPF sob o nº **956.646.021-04**, casado aos 05/08/2022, sob o regime da Separação de Bens com **ETHIENE NASCIMENTO MACHADO**, brasileira, filha de Wagner José do Nascimento e Leila Alves do Nascimento, nascida aos 17/08/1982, em Uberlândia-MG, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº 6.199.004 SSP/SC, e inscrita no **CPF sob o nº 050.531.546-78**, residentes e domiciliados na Rua Alto Paraíso, Quadra AB2, Lote 01A, Residencial Alphaville Goiás, em Goiânia-GO, CEP 74.884.536, **pelo valor de R\$ 12.300.000,00** (doze milhões e trezentos mil de reais), sem quaisquer condições. Apresentados no registro: Guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 313, com **avaliação de R\$ 12.300.000,00** (doze milhões e trezentos mil de reais), com guia de recolhimento no valor de R\$ 246.000,00, quitada, expedidas pela Prefeitura Municipal de Cocalinho-MT; **CCIR/2022**, quitado, com código do imóvel nº **950.017.364.142-2**; Área Total(ha): 4.189,1423; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Nova Esperança I e II; Indicação do imóvel Rural: Margem direita do rio agua preta; Município sede do imóvel: Cocalinho-MT; Módulo Rural: 50,0018ha; FMP(ha): 4,00; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - **NIRF nº 6.587.427-7**; Anuência para Transferência de Propriedade, expedida pelo Banco Santander (Brasil) S. A., já qualificado, firmada em São Paulo-SP, aos 14/02/2023, assinada digitalmente pela procuradora Daniela Fraga Pla, brasileira, casada, bancária, portadora da CI/RG nº 320654084, inscrita no CPF sob o nº 221.388.758-65, nos termos da Certidão, expedida aos 03/01/2023, da Procuração lavrada à fl. 195, do Livro 11352, aos 07/06/2022, pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP. As demais certidões negativas fiscais foram apresentadas quando da lavratura da respectiva escritura. Dou fé. Protocolo nº 85.560, de 23/03/2023. Emolumentos: R\$ 5.535,10. Selo digital: **BWG 43378**. O Oficial, . (rfs/dgs)

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, nos termos do art. 19 *caput* e § 1º, da Lei nº 6.015/73, que esta cópia e reprodução fiel da matrícula nº **11104**, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei existir em seu teor os seguintes ônus: AV-01 e R-04, até a presente data e hora. Validade: 30 dias - Art.754, CNGCE.

O referido é verdade e dou fé.

Água Boa-MT, em 05 de fevereiro de 2025, às 13:40:31 h.

Vera Lúcia Ceo Santana
Registradora Substituta

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: CGK 49877 R\$ 84,05
Cód. do Ato(s): 176, 177, 8
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE ÁGUA BOA-MT
José Campos Sobrinho - Oficial Registrador

Rua 7, nº 117 - Centro - Água Boa - MT - Cep: 76635-300 - Tel: (66) 3995-840 / (66) 3168-4374
WhatsApp: (66) 99300-1131 | e-mail: www@cartorio1oficio.cdaag.acao.com.br | cartorio1oficio@aguias.com.br

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

VERA LUCIA CEO SANTANA:87041740110
CPF: 87041740110
Hash:
BF303C4E9D56069126745DAFA004A72F5D92359C
Data e Hora da Assinatura: 05/02/2025 13:41
Para confirmar a autenticidade acesse:
<https://verificador.ti.gov.br/verifier-2.7/>