



Número: **1011005-39.2025.8.11.0003**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

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

Última distribuição : **29/04/2025**

Valor da causa: **R\$ 37.238.619,45**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

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

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS (AUTOR(A))	
	YELAILA ARAUJO E MARCONDES (ADVOGADO(A)) TARCISIO CARDOSO TONHA FILHO (ADVOGADO(A)) ANTÔNIO FRANGE JÚNIOR (ADVOGADO(A)) AMANDA CRISTINA FONSECA COUTO (ADVOGADO(A))
IDACIR STEFFENS (AUTOR(A))	
	YELAILA ARAUJO E MARCONDES (ADVOGADO(A)) TARCISIO CARDOSO TONHA FILHO (ADVOGADO(A)) ANTÔNIO FRANGE JÚNIOR (ADVOGADO(A)) AMANDA CRISTINA FONSECA COUTO (ADVOGADO(A))
AGROPECUARIA STEFFENS LTDA (AUTOR(A))	
	YELAILA ARAUJO E MARCONDES (ADVOGADO(A)) TARCISIO CARDOSO TONHA FILHO (ADVOGADO(A)) ANTÔNIO FRANGE JÚNIOR (ADVOGADO(A)) AMANDA CRISTINA FONSECA COUTO (ADVOGADO(A))
CREDORES EM GERAL (REU)	
<b>Outros participantes</b>	
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
194450660	19/05/2025 17:49	Juntada de Petição de manifestação	<a href="#">Manifestação</a>	Manifestação
194450682	19/05/2025 17:49	Sem movimento	<a href="#">Doc. 01 - Matrículas Grupo Steffens</a>	Outros documentos
194450683	19/05/2025 17:49	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02 - Laudo Contábil - Grupo Steffens</a>	Outros documentos

**RLBC** ADMINISTRADORA  
JUDICIAL

# LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

4ª Vara Cível de Rondonópolis/MT

1011005-39.2025.8.11.0003  
Grupo Steffens



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:12  
Número do documento: 25051917493976100000180899684  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917493976100000180899684>  
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:40

**SIGILOSO**

SUMÁRIO	
INTRODUÇÃO.....	4
<b>I. CONSIDERAÇÕES</b>	
PRELIMINARES.....	6
<b>II. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....</b>	<b>7</b>
<b>II.1. Razões da Crise Econômico-Financeira.....</b>	<b>7</b>
<b>III. ESTRUTURA DO GRUPO.....</b>	<b>8</b>
III.1. Estrutura Societária.....	8
III.2. Visita In Loco   Constatação da Real Condição de Funcionamento do Grupo Steffens.....	10
<b>IV. COMPETÊNCIA DESTE D. JUÍZO PARA PROCESSAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....</b>	<b>11</b>
<b>V. CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL.....</b>	<b>15</b>
<b>VI. DECLARAÇÃO DE BENS ESSENCIAIS.....</b>	<b>22</b>
VI.1. Bens Inerentes à Atividade Rural.....	22
VI.2. Da Comercialização dos Grãos como Medida Indispensável à Continuidade.....	31
VI.2.a. Da Essencialidade dos Grãos: Ativos Essenciais à Manutenção das Atividades.....	33
<b>VII. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....</b>	<b>38</b>
<b>VIII. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....</b>	<b>40</b>
VIII.1. Balanço Patrimonial.....	40
VIII.2. Demonstrações de Resultados dos Exercícios.....	43
VIII.3. Índice de Liquidez.....	45
VIII.4. Índice de Rentabilidade.....	52
VIII.5. Fator de Solvência.....	59
<b>IX. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....</b>	<b>61</b>
IX.1. Modelo de Suficiência Recuperacional.....	61
IX.2. Diagnóstico Global.....	73
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO I.....</b>	<b>81</b>





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

Processo n.º 1011005-39.2025.8.11.0003  
Recuperação Judicial

**RLBC CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, devidamente nomeada como Perita Técnica nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, na qual figuram como Requerentes, a sociedade empresária **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA.**, os empresários individuais **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** e **IDACIR STEFFENS** (“Grupo Steffens”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à Decisão de Id. n. 193103188, 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  
[rlcadministradora.com.br](http://rlcadministradora.com.br)

3



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:12  
Número do documento: 25051917493976100000180899684  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917493976100000180899684>  
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:40

**SIGILOSO**

Num. 194450660 - Pág. 3

## INTRODUÇÃO

1. Trata-se de pedido de Recuperação Judicial formulado por Agropecuária Steffens Ltda. (“**Agropecuária**”), sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.905.513/0001-09, Idacir Steffens (“**Idacir**”), produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o n.º 469.394.409-25, autuado sob o n.º 1011005-39.2025.8.11.0003 e Sirlei Maria Klein Steffens (“**Sirlei**”), produtora rural, inscrita no CPF/MF sob o n.º 000.160.489-97, em conjunto denominados “**Requerentes**”, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso.
2. Em sede de Decisão de Id n.º 193103188, esse D. Juízo determinou a realização de constatação das reais condições de funcionamento do Grupo Steffens, visando a 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 do Grupo Steffens, 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 interessados e, sobretudo, desse D. Juízo.

Rondonópolis, 19 de maio 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  
[rlcadministradora.com.br](http://rlcadministradora.com.br)

5



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:12  
Número do documento: 25051917493976100000180899684  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917493976100000180899684>  
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:40

**SIGILOSO**

Num. 194450660 - 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 Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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**

10. O Grupo Requerente ajuizou pedido de Recuperação Judicial sob a forma de consolidação substancial e processual, em 29/04/2025, sob a justificativa de enfrentamento de crise econômico-financeira. De acordo com o exposto na Exordial, o casal Idacir e Sirlei possui trajetória ligada à atividade agropecuária desde a juventude, tendo iniciado suas atividades em Santa Catarina, de onde migraram para o estado do Mato Grosso no ano de 1995, adquirindo uma pequena propriedade rural no município de Querência/MT.

11. Após anos de trabalho e sacrifício, em 2014 transferiram suas atividades para nova propriedade no município vizinho de Ribeirão Cascalheira/MT, a qual se encontrava em estado de degradação, exigindo significativos investimentos para sua recuperação produtiva. A partir de então, passaram a ser conhecidos como Grupo Steffens.

12. Desde então os Requerentes concentraram seus esforços no desenvolvimento da atividade rural, com foco na produção agrícola e criação de gado. Para viabilizar o crescimento da produção, investiram na correção do solo, aquisição de equipamentos e melhoria das instalações, bem como realizaram o arrendamento de áreas vizinhas, igualmente degradadas, ampliando sua capacidade produtiva.

### **II.1. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

13. Em que pese a produtividade das operações do Grupo, a partir de 2020, os Requerentes afirmam que a conjuntura adversa passou a comprometer consideravelmente a viabilidade do empreendimento. Inicialmente, a pandemia do COVID-19 teria causado severas dificuldades logísticas e operacionais, além de refletir drasticamente o custo de insumos agropecuários, que chegaram a registrar aumento de até 70% no estado do Mato Grosso, conforme dados da imprensa especializada trazidos na inicial.



14. Declaram que a crise agravou-se nos anos seguintes, principalmente entre 2021 e 2022, quando o setor pecuário foi afetado pela expressiva queda no preço da arroba do boi gordo, comprometendo a rentabilidade dos produtores. Em sequência, os anos de 2023 e 2024 foram marcados por uma severa estiagem no estado, o que teria prejudicado intensamente a produção de grãos e pastagens, obrigando os Recuperandos a replantar diversas áreas até três vezes, sem êxito produtivo.

15. Em decorrência desses fatores, os Requerentes afirmam que passaram a enfrentar dificuldades para adimplir seus compromissos financeiros, o que resultou na situação de crise econômico-financeira atualmente enfrentada, levando ao ajuizamento do presente pedido de Recuperação Judicial como medida de preservação da atividade empresarial e do patrimônio.

### **III. ESTRUTURA DO GRUPO**

#### **III.1. ESTRUTURA SOCIETÁRIA**

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

Nome	Relação	CPF	CNPJ
<b>Agropecuária Steffens Ltda.</b>	Sociedade empresária constituída por Idacir e Sirlei	N/A	33.905.513/0001-09
<b>Idacir Steffens</b>	Administração das Fazendas e produção rural	469.394.409-25	60.598.021/0001-82



Sirlei Steffens	Gestão e Produção Rural	000.160.48 9-97	60.597.809/0001-74
-----------------	-------------------------	--------------------	--------------------

17. Conforme informações prestadas pelo Grupo Steffens, as atividades rurais são desenvolvidas na Fazenda Londrina, atualmente denominada de Fazenda Steffens, situada no Município de Ribeirão Cascalheira, Estado do Mato Grosso. **Ressalta-se que os Requerentes não apresentaram, inicialmente, as matrículas das áreas em que desenvolvem suas atividades rurais. Contudo, em contato com os advogados dos Requerentes, referida documentação foi disponibilizada a esta Perita Judicial, que aproveita o ensejo para realizar à sua juntada nestes autos (Doc. 01).**

18. Diante disso, com base na análise da documentação enviada, foi possível constatar que a Fazenda Londrina, constitui, de fato, o principal local de desenvolvimento das atividades rurais do Grupo Steffens, 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.

19. 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 DO GRUPO SETFFENS

20. Em 14 de maio de 2025, foi realizada visita técnica à Fazenda Steffens, localizada no município de Ribeirão Cascalheira/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 correspondente a serviço desta Perita, sendo coletadas informações relevantes por meio de formulário próprio e observação direta.

21. Isso posto, cumpre pontuar que a propriedade possui área total de **2.500 hectares**, dos quais **1.500 hectares** são destinados ao cultivo de grãos (soja, milho, arroz, gergelim) e **1.000 hectares** à atividade pecuária, a qual é conduzida sob técnicas de confinamento, semiconfinamento e pasto extensivo. A infraestrutura rural compreende sede administrativa, currais, galpões de máquinas e reservatórios de água. O rebanho atual é de **1.300 bovinos**, com estado sanitário classificado como bom e programas de vacinação em dia. **Insta pontuar que, essa relação e a produtividade de bovinos, deverão ser monitoradas pelo futuro Administrador Judicial a ser nomeado nos autos, o qual deverá especificar e detalhar essas informações nos Relatórios Mensais de Atividade.**

22. Com efeito, na área agrícola desenvolvida pelo Grupo, o milho e gergelim encontram-se em fase de desenvolvimento, com produtividade estimada de 80 sacas/ha (milho) e 500 kg/ha (gergelim). Os principais desafios relatados pelo Grupo referem-se a atrasos no plantio, fator que pode comprometer a eficácia produtiva da safra.

23. Na oportunidade, foi confirmada a existência de contratos de venda de grãos com promessa de entrega, como, por exemplo, a venda de milho a R\$ 45,00 a saca, com entrega por meio de logística própria (caminhões). Foi informado a equipe desta Perita que as vendas são formalizadas por notas fiscais, sem controle documental adicional de registro interno. Além disso, os grãos são entregues diretamente às *tradings* para fins de armazenamento.



24. Em relação à gestão financeira, não houve receita operacional no mês de abril, anterior à visita, tampouco foram realizados pagamentos de dívidas. Há, contudo, necessidades operacionais imediatas, como a manutenção de maquinário e investimentos em equipamentos agrícolas, sobretudo rolo faca e subsolador, equipamentos agrícolas necessários ao desenvolvimento do solo.

25. No tocante aos funcionários do Grupo, a fazenda mantém atualmente cinco colaboradores indiretos, com condições de trabalho avaliadas como boas. Quanto ao armazenamento, os grãos vêm sendo diretamente entregues às tradings, o que indica baixa permanência de estoques internos, uma vez que a Fazenda não possui silos para tanto.

26. Dessa forma, destaca-se que a visita permitiu constatar que o Grupo Steffens mantém atividades agropecuárias em regular funcionamento, com estrutura compatível com a produção relatada em sua Exórdia 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.**

27. 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 STEFFENS**

28. 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.

29. Nesse contexto, extrai-se da documentação que acompanha o pedido de recuperação judicial que os Requerentes se encontram estabelecidos na cidade de Ribeirão Cascalheira, estado de Mato Grosso, conforme consta do Contrato Social e Instrumentos de Inscrição do Empresário Individual, abaixo reproduzidos:

Id. n. 192343824

000, único sócios da **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, com sua sede no município de **Ribeirão cascalheira, Estado de Mato Grosso**, CEP 78.675-000, à Fazenda Steffens, Rodovia BR 158, Km 450, s/nº, Zona Rural, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, sob o NIRE nº. 51201647798, em 12/06/2019, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.905.513/0001-09,

Id. n. 192343825

**IDACIR STEFFENS**, nacionalidade BRASILEIRA, Casado, Comunhão Parcial, nascido em 22/06/1963, nº do CPF: 469.394.409-25, identidade: 32329970, órgão expedidor: SESP-MT, RESIDENTE E DOMICILIADO no(a): RODOVIA BR-158 FAZENDA STEFFENS, número SN, bairro ZONA RURAL, **município RIBEIRAO CASCALHEIRA - MT**. CEP: 78.675-000 .



**Id. n. 192343826**

**SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, nacionalidade BRASILEIRA, Casada, Comunhão Parcial, nascido em 22/04/1967, nº do CPF: 000.160.489-97, identidade: 32329962, órgão expedidor: SESP-MT, RESIDENTE E DOMICILIADO no(a): RODOVIA BR-158 FAZENDA STEFFENS, número SN, bairro ZONA RURAL, município RIBEIRAO CASCALHEIRA - MT, CEP: 78.675-000 .

30. Verifica-se, portanto, que o Contrato Social da Agropecuária e os Instrumentos de Inscrição do Empresário Individual em nome de Idacir e Sirlei, colacionados acima, indicam que os Requerentes desempenham suas atividades na Comarca de Riberirão Cascalheira/MT, único local de estabelecimento do Grupo.

31. Sob esse aspecto, é imperioso destacar que a Resolução n.º 10/2020 do Egrégio Tribunal de Justiça do Mato Grosso, atualizada em 06/06/2024<sup>1</sup>, institui Varas Regionais especializadas em Recuperação Judicial e Falência, definindo essa douda 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis como a competente para processar e julgar pedidos de recuperação judicial de comarcas vizinhas, entr as quais a Comarca de Ribeirão Cascalheira/MT, local da sede das atividades rurais do Grupo Steffens. Senão vejamos:

<sup>1</sup> <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%20DAS%20VARAS%20Atualizada%20em%2006%202024.docx&psig=AOvVaw3m9DpSZdMHgUlBYFZ3HVP&ust=1747687942897000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0CAYQrpoMahcKEwjYic6K862NAXUAAA-AAHQAAAAQBA>



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 <b>Polo VII – Região Sudeste – Rondonópolis</b> (Pedra Preta, Itiquira, Guiratinga, Alto Garças, Alto Araguaia, Alto Taquari), <b>Polo VIII – Centro-Sul – Primavera do Leste</b> (Jacara, Juscimeira, Dom Aquino, Campo Verde, Poxoréo e Paranatinga), <b>Polo IX – Região Leste – Barra do Garças</b> (Novo São Joaquim, Nova Xavantina, Campinápolis, Água Boa e Canarana) e <b>Polo XI – Região Nordeste – São Félix do Araguaia</b>(Porto Alegre do Norte, Vila Rica, <b>Querência e RibeirãoCascalheira</b>).</p> <p>Última Atualização: Resolução n. 10/2020/OE, de 30 de julho de 2020.</p>

32. Portanto, verifica-se que é plenamente competente o presente Juízo para o processamento do pedido de recuperação judicial formulado pelo Grupo Steffens, pois demonstrado que a principal unidade produtiva do grupo – a Fazenda Steffens – está localizada no Município de Ribeirão Cascalheira/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

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. No caso em apreço, é possível constatar que os Requerentes integram um grupo econômico familiar, formado por pessoas físicas e jurídicas sob o controle comum do casal Idacir e Sirlei, os quais, de forma conjunta, administram a Agropecuária Steffens e demais atividades rurais correlatas, assim como possuem objetos sociais semelhantes, conforme observa-se dos Contratos Sociais de cada parte. Vejamos:



**Contrato Social Agropecuária (Id. n. 192343824)**

**IDACIR STEFFENS**, brasileiro, casado, agricultor, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o nº 469.394.409-25 e portador da CI/RG nº 32329970 (SSP/MT), natural de

Pinhalzinho - SC residente e domiciliado na Fazenda Steffens, Rod. BR – 158, S/Nº km 450, Zona Rural, na Cidade de Ribeirão Cascalheira, Estado de Mato Grosso, CEP 78.675-000; **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, brasileira, casada, agricultora, devidamente inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o nº 000.160.489 - 97, portadora da Cédula de Identidade Civil RG sob o nº 32329962 (SSP/MT), natural de Pinhalzinho - SC, residente e domiciliado na Fazenda Steffens, – Rod. BR 158, S/Nº KM 450, Zona Rural, na Cidade de Ribeirão Cascalheira, Estado de Mato Grosso, CEP 78.675-000, único sócios da **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, com sua sede no município de Ribeirão cascalheira, Estado de Mato Grosso, CEP 78.675-000, à Fazenda Steffens, Rodovia BR 158, Km 450, s/nº, Zona Rural, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, sob o NIRE nº. 51201647798, em 12/06/2019, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.905.513/0001-09, resolvem, assim, consolidar seu contrato social de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

SÓCIOS	QUOTAS	CAPITAL R\$
<b>IDACIR STEFFENS</b>	2.232.000	R\$ 2.232.000,00
<b>SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS</b>	2.232.000	R\$ 2.232.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.464.000</b>	<b>R\$ 4.464.000,00</b>

37. Percebe-se que essa identidade de administração, combinada com o vínculo familiar 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.



38. 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 a clara atuação conjunta das partes, haja vista que possuem objetos sociais idênticos, os quais se complementam. Vejamos:

**Contrato Social Agropecuária (Id. n. 192343824)**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O objeto social será CULTIVO DE SOJA, CULTIVO DE ARROZ, CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CEREAIS, CULTIVO DE ALGODAO HERBACEO, CRIACAO DE BOVINOS PARA CORTE, ATIVIDADES DE APOIO A AGRICULTURA, CULTIVO DE GIRASSOL, CULTIVO DE OLEAGINOSAS DE LAVOURA TEMPORARIA, CULTIVO DE FEIJAO, CULTIVO DE OUTRAS PLANTAS DE LAVOURA TEMPORARIA, CRIACAO DE BOVINOS PARA LEITE, CRIACAO DE BOVINOS, EXCETO PARA CORTE E LEITE, HOLDINGS DE INSTITUICOES NAO FINANCEIRAS SOCIEDADES DE PARTICIPACAO, EXCETO HOLDINGS.

**Contrato Social Idacir (Id. n. 192343825)**

**DO OBJETO (ART. 968, IV, DO CC)**

**Cláusula Quarta** - O Empresário Individual terá por objeto o exercício da(s) seguinte(s) atividade(s) econômica(s): CULTIVO DE SOJA CULTIVO DE ARROZ CULTIVO DE MILHO CULTIVO DE OUTROS CEREAIS CULTIVO DE OUTRAS OLEAGINOSAS DE LAVOURA TEMPORARIA CULTIVO DE FEIJAO CULTIVO DE OUTRAS PLANTAS DE LAVOURA TEMPORARIA CRIACAO DE BOVINOS PARA CORTE CRIACAO DE BOVINOS PARA LEITE CRIACAO DE PEIXES EM AGUA DOCE



**Contrato Social Sirlei (Id. n. 192343826)**

**DO OBJETO (ART. 968, IV, DO CC)**

**Cláusula Quarta** - O Empresário Individual terá por objeto o exercício da(s) seguinte(s) atividade(s) econômica(s): CULTIVO DE SOJA CULTIVO DE ARROZ CULTIVO DE MILHO CULTIVO DE OUTROS CEREAIS CULTIVO DE OUTRAS OLEAGINOSAS DE LAVOURA TEMPORARIA CULTIVO DE FEIJAO CULTIVO DE OUTRAS PLANTAS DE LAVOURA TEMPORARIA CRIACAO DE BOVINOS PARA CORTE CRIACAO DE BOVINOS PARA LEITE CRIACAO DE PEIXES EM AGUA DOCE

39. O objeto societário idêntico entre as partes que compõem o Grupo, permite aferir a possibilidade da consolidação consubstancial. Mas não é só. Há indícios relevantes de confusão patrimonial, como a utilização de equipamentos e estruturas físicas entre as partes que integram o Grupo Steffens, conforme exposto na Exordial e conforme demonstrado no tópico acima da vistoria *in loco*.

40. Referida conexão entre o patrimônio dos sócios e da pessoa jurídica, bem como a gestão unificada entre as partes, 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 II, III e IV, garantindo-se assim, maior efetividade ao processo de reestruturação e a preservação das atividades desenvolvidas pelo grupo econômico.

41. Ademais, cabe ressaltar que, por meio da análise das matrículas das Fazendas onde os Requerentes exercem suas atividades, é possível notar a existência de diversas garantias fornecidas entre si pelas partes, como medida de obtenção de crédito para a o fomento da atividade rural. Vejamos:



**Matrícula 4.263**

Cascalheira-MT, em 08 de novembro de 2019, em que são partes: **Emitente:** **IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; **Credor:** BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A., instituição financeira privada, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, na avenida Assis Brasil, nº. 3.940, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.181.521/0001-55; **Interveniente Garantidora:** **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. **VALOR:** R\$ 2.329.850,00 (dois milhões, trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e cinquenta reais). **VENCIMENTO:** 15 de outubro de 2026. **FINALIDADE DO CRÉDITO:** Aquisição de 01 Colheitadeira de grãos axial, CASE IH AF 7130, de 01 Plataforma Esteira TerraFlex, CASE IH 3162 35P, de 01 Plantadeira Easy Riser 3200, CASE IH 3200 e de 01 Trator Agrícola de Rodas, CASE IH Magnum 260. **ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO:** O valor de

**R-11/4.263- HIPOTECA DE 6º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 09 de outubro de 2020. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU**, sobre imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº. C00431856-7, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 05 de outubro de 2020, em que são partes: **Emitente:** **IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; **Credora:** COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; **Interveniente Garantidora:** **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. **VALOR:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) **VENCIMENTO:** 20 de agosto de 2021. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 01 (uma)



**Matrícula 2.334**

R-05/2.334 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Ribeirão Cascalheira, 09 de outubro de 2018. Procede-se ao registro da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR n° AGRP-MT 030/2018, emitida na cidade de Querência-MT, em 10 de agosto de 2018, em que são partes: Emitentes/Fiéis Depositários/Fiduciantes: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n°. 469.394.409-25, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade do RG n°. 12R1496104-SSP/SC e SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF n°. 000.160.489-97,

**Matrícula 2.331**

2023, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n°. 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH n° 00328956263-DETRAN/MT; Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Agro Selva Verde-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o n°. 00.360.305/5653-90. VALOR: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). VENCIMENTO: 17 de agosto de 2033. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Investimento agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente. ENCARGOS FINANCEIROS: 17,00% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em 09 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 17/08/2025 e, da última, em 17/08/2033. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF n°. 33.905.513/0001-09; e, SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF n°. 000.160.489-97, cônjuge do Emitente. As demais condições constam da cédula,



42. 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
Agropecuária Steffens	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido
Idacir Steffens	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido
Sirlei Steffens	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido	Atendido

43. 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 os 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**

44. No que diz respeito aos bens essenciais indicados pelo Grupo Requerente, durante a visita *in loco* nas fazendas, foi possível constatar a relevância e a necessidade dos itens listados pelo Grupo na Exordial para o regular desenvolvimento das atividades rurais exercidas na Fazenda. Nesse sentido, destaca-se abaixo um breve rol dos bens declarados como essenciais ao desempenho da atividade rural, oportunidade na qual essa Perita Judicial expõe abaixo os bens declarados como essências pelos Requerentes. Vejamos:

Imóveis		Veículos		Galpões	
Descrição do bem	Valor	Descrição	Valor	Descrição	Valor
Área de terras de 466,2229 ha - Fazenda Londrina II, Matrícula 4.263	R\$ 5.160.150,00	Ford F-350, ano 2003	R\$ 47.000,00	Galpão em madeira 18x25, telha de amianto	R\$ 40.000,00
Área de terras de 38,7495 ha - Fazenda Londrina II, Matrícula 2.334	R\$ 363.950,00	Caminhão Agrícola Volvo NL10, 1996, placas AFD-4657	R\$ 80.000,00	Galpão em madeira 12x20, telha de amianto	R\$ 25.000,00
Área de terras de 426,0171 ha - Fazenda Londrina I, Matrícula 2.331	R\$ 4.001.000,00	Carreta Scheffer 27 ton, ano 1995	R\$ 50.000,00		



Área de 450,0 m <sup>2</sup> - Lote urbano, Quadra 06, Setor A, Querência/MT	R\$ 59.000,00	Toyota ano/modelo 2014/2015, ONI-8609	Hilux, placas	R\$ 125.000,00
Área de 450,0 m <sup>2</sup> - Lote urbano, Quadra 06, Setor A, Querência/MT	R\$ 107.000,00	Toyota Diamond, ano/modelo 2024, placas BJA8R3F1053522	SW4	R\$ 431.730,00
Chácara 48-A, projeto de colonização, Querência/MT	R\$ 59.000,00	Trator 4x4 New Holland 7.630, ano 2002		R\$ 65.000,00
<b>Máquinas Agrícolas</b>				
<b>Descrição do bem</b>	<b>Valor</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>	
Plataforma colheitadeira milho 1080, Marca GTS, ano 2014	R\$ 74.200,00	Distribuidor de adubo Incomagri 600		R\$ 3.000,00
PA Carregadeira XGMA XG953H, ano 2015	R\$ 230.000,00	Grade aradora Tatu GPM 18 x 32, ano 2004		R\$ 14.000,00
Espalhador de calcário XMEC 12 ton, ano 2015	R\$ 148.000,00	Distribuidor de calcário Jan 10.000 kg		R\$ 20.000,00



Trator Massey Ferguson 7180, ano 2013	R\$ 185.000,00	Aradora Tatu 20x28, ano 1998	R\$ 10.000,00
Plantadeira Easy Riser 3200, ano 2019	R\$ 642.000,00	Niveladora Tatu 44x20, ano 1998	R\$ 10.000,00
Trator Case Magnum 260, ano 2019	R\$ 649.000,00	Basuka Boelter 40 ton, ano 1999	R\$ 15.000,00
Colheitadeira Case 7130, ano 2019	R\$ 1.450.000,00	Carreta abastecedora de adubo Stara 16 ton, ano 2002	R\$ 20.000,00
Semeadeira Direta Tatu Marchesan 2020/2020	R\$ 135.000,00	Misturador de ração Cremasco MRC-500 sem motor	R\$ 7.095,65
Trator esteiras D51 EX-22	R\$ 560.000,00	Motor blindado 3CV 4P mono 220/440V	R\$ 3.104,35
Trator Gabinado New Holland 165, ano 2003	R\$ 216.000,00	Grade Niveladora Flutuante 7x22 Agri-Tillage	R\$ 15.300,00
Carreta Graneleira Vencetudo Granos 33.000, ano 2021	R\$ 225.000,00	Um tanque de água Fachini 6.000L	R\$ 10.000,00
Trator Valmet 885, ano 1993	R\$ 20.000,00	Uma carreta graneleira 8.000kg, ano 1998	R\$ 4.000,00



Trator New Holland T7-190, ano 2022	R\$ 887.000,00	Um catador de raiz Terrese, ano 2004	R\$ 7.500,00
Plantadeira John Deere 18/16, ano 2003	R\$ 126.000,00	Subsolador Stara 9 ferros, ano 1994	R\$ 2.000,00
Pulverizador Jacto Uniport 3030	R\$ 1.580.000,00	Colheitadeira Case 6150, ano 2023	R\$ 2.564.000,00
Aplicador de Fertilizantes Jacto Uniport 5030, ano 2023	R\$ 1.740.000,00	Máquina de Feno	R\$ 980.483,21

45. Ressalta-se que além dos bens listados acima, os Requerentes apresentaram quatro novos bens a esta Perita, declarando-os como essências à atividade agropecuária desenvolvida por eles. Vejamos:

Descrição	Placa	Ano	Situação	Valor
Caminhão com Munck Volkswagen - financiado no Sicredi	AWZ6C41	2013	Financiado	R\$ 500.000,00
Cavalo mecânico Iveco - alienado Consórcio Sicredi	AXL7J73-MS	2010	Alienado	R\$ 150.000,00



CARRETA Bi caçamba - Quitado	OAX5328-MT / OAX5568- MT	2012	Quitado	R\$ 200.000,00
Carreta graneleira bitrem - Consorcio Sicredi alienado	OBN4860-MT	2012	Alienado	R\$ 60.000,00

46. Conforme os bens apresentados pelos Requerentes, bem como após a vistoria nas propriedades dos Requerentes, foi possível identificar que os bens listados acima, constituem, de fato, bens essenciais ao regular desenvolvimento das atividades rurais do Grupo Steffens. Isso porque, referidos bens compreendem, em sua maioria, áreas de terras que compõem a **Fazenda Londrina, subdivide-se em Londrina I e II, conforme as matrículas n.º 2.344, 4.263, 2.331**, bem como veículos, maquinários e implementos agrícolas indispensáveis à exploração agrícola nas Fazendas do Grupo Requerente.

47. Melhor explicando. Trata-se de área de cultivo, veículos, estruturas e maquinários utilizados nas etapas de preparo do solo, plantio, transporte de insumos, alimentação dos rebanhos, bem como no próprio cultivo de animais e grãos. Além disso, os bens listados compõem toda a estrutura de armazenamento logístico, abrigando veículos e equipamentos, sendo, portanto, bens indispensáveis ao manejo da atividade rural dos Requerentes.

48. Contudo, cumpre pontuar que, dentre os bens listados como essenciais, destacam-se, inicialmente, os bens imóveis, que abrangem as áreas da Fazenda Londrina, situada no Município de Ribeirão Cascalheira/MT, bem como os lotes urbanos, situados no Município de Querência/MT. Em relação a esses bens, verifica-se que a **Fazenda Londrina, é composta pelas Fazendas Londrina I e II e Londrina Gleba A**, nas quais há o desenvolvimento integral de atividades agrícolas pelos Requerentes.



49. Ressalta-se, entretanto, que uma das áreas exploradas sob a denominação de Fazenda Londrina “Gleba A”, não possui, conforme consulta a matrícula do imóvel, titularidade em nome dos Requerentes. Trata-se de imóvel registrado em nome do filho do casal, Tiago Klein Steffens. Vejamos:

R-06/2.331 – **COMPRA E VENDA**. Ribeirão Cascalheira, 17 de junho de 2016. Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pela Tabeliã Substituta Elisabeth Maria Gomes Pereira, nas Notas do 2º Tabelionato de Ribeirão Cascalheira-MT, às fls. 105 a 107 do livro nº 35, em 30 de maio de 2016, os proprietários CARLOS DONIZETI CONSENTINE e seu cônjuge SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, anteriormente qualificados, venderam a **TIAGO KLEIN STEFFENS**, brasileiro, solteiro, agricultor, nascido em 03 de maio de 1988, filho de Idacir Steffens e Sirlei Maria Klein Steffens, residente e domiciliado no município de Querência-MT, na “Fazenda Steffens” portador da cédula de identidade RG, nº 1810199-2-SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 031.078.141-80, pela importância de R\$ 1.638.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil reais), o imóvel desta matrícula que passa a ser denominado “**FAZENDA STEFFENS I**”. Condições: Não constam. **Protocolo nº 10.984**, lançado em 30 de maio de 2016. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: ATQ 56533. Emolumentos: R\$ 3.462,70.

50. Tal situação exige, para fins de regular instrução processual e aferição da disponibilidade jurídica do bem, a apresentação de **instrumento formal que formalize a posse e uso da área pelos Requerentes, tal como contrato de arrendamento, comodato ou outro documento equivalente**. Tal providência é necessária para assegurar a correta identificação dos bens utilizados na atividade rural e a delimitação do patrimônio vinculado à recuperação judicial.

51. **No tocante aos lotes urbanos n.º 3, 4 e 6, bem como a Chácara 48-A**, listados como bens essenciais à atividade rural, esta Perita informa que não foi constatado desenvolvimento de atividade agropecuária no local, sendo informada pelos patronos do Grupo tão somente que estes bens integram o patrimônio



particular dos sócios, sendo utilizados para o tratamento de questões administrativas e não o desenvolvimento específico da atividade rural. Diante desse ponderamento, esta Perita compreende ser possível o afastamento da essencialidade desses lotes urbanos, visto que não há efetiva operação rural nos locais, de modo que não contribuem efetivamente para a manutenção das atividades do Grupo, **não possuindo, portanto, respaldo na parte final do §3º do art. 49 da LREF.**

52. No que se refere aos bens móveis, destaca-se o extenso conjunto de tratores, colheitadeiras, pulverizadores, carretas graneleiras e demais equipamentos agrícolas, os quais são empregados diretamente nas atividades de preparo do solo, plantio, tratos dos grãos e colheita, sendo, portanto, fundamentais e inerentes à viabilidade operacional da produção rural do Grupo, conforme pôde ser constatado durante a vistoria técnica nas propriedades rurais.

53. Ainda, observam-se galpões, tanques de combustível, máquinas de feno, misturadores de ração e veículos de transporte, os quais são fundamentais para o funcionamento logístico da Fazenda. Além disso, possuem a função relevante de armazenamento e apoio à atividade agrícola principal do Grupo.

54. Nesse sentido, com base na análise dos bens listados pelos Requerentes, mediante a vistoria técnica realizada nas Fazendas, esta Perita compreende e corrobora que os bens essenciais relacionados pelos Requerentes neste item integram diretamente o ciclo produtivo, configurando-se como instrumentos necessários à preservação da atividade empresarial e, portanto, são indispensáveis ao sucesso da recuperação judicial pretendida.

55. Dessa forma, insta pontuar que uma vez declarada a essencialidade desses bens, estes permanecerão, em regra, sob a posse dos Requerentes, enquanto perdurarem os efeitos do *stay period*, conforme prevê o artigo 6º, §4º da LREF. Ou seja, o período de blindagem patrimonial é fundamental para que os Requerentes possam recuperar o fôlego das suas operações e alcançar a efetiva recuperação das atividades desempenhadas. Tal garantia é inculpada na parte final do artigo 49, §3º da LREF, não havendo que se falar em omissão da análise legislativa no presente feito.



56. Nesse contexto, a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Mato Grosso (“TJMT”) é remansosa ao corroborar essa disposição legal, manifestando que os bens essenciais à continuidade das operações rurais devem permanecer na posse dos devedores. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO QUE PROIBIU O BANCO DE EFETUAR QUALQUER ATO DE EXPROPRIAÇÃO/TRANSFERÊNCIA DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE - PRODUTOR RURAL EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ART. 49, § 3º, DA LEI Nº 11.101/2005 - APREENSÃO DE MAQUINÁRIOS AGRÍCOLAS - IMPOSSIBILIDADE - BENS ALIENADOS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL - DECISÃO MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Conquanto o art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005, faça exceção de que o credor fiduciário não se submete à recuperação judicial, prevalecendo os direitos de propriedade, **o mesmo parágrafo, na parte final, estabelece não ser permitida, no lapso temporal de suspensão do art. 6º, § 4º, a alienação ou a retirada do estabelecimento comercial dos bens essenciais à atividade empresarial. No caso, evidencia-se que os bens são essenciais para os objetivos empresariais do recuperando, e, por consequência, para o desempenho das suas atividades econômico-produtivas, mormente porque atuam no ramo de que atua no agronegócio e, obviamente, necessita dos mesmos para continuar a gerar receita.**<sup>2</sup>

\*\*\*

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO - DECISÃO QUE INDEFERIU A BUSCA E APREENSÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE - PRODUTOR RURAL EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ART. 49, § 3º, DA LEI Nº 11.101/2005 - APREENSÃO DE MAQUINÁRIOS AGRÍCOLAS - IMPOSSIBILIDADE - BENS ALIENADOS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESÁRIA - OMISSÃO E CONTRADIÇÃO - INEXISTÊNCIA - REJULGAMENTO - INVIABILIDADE - EMBARGOS REJEITADOS. Inexiste vício no julgado quando o colegiado se pronunciou acerca de todos os pontos discutidos no recurso, expondo claramente nas razões de decidir os fundamentos pelos quais se posicionou. Os embargos de declaração não se prestam para sanar eventual inconformismo, tampouco para reexame de matéria já decidida. Ainda que a parte alegue a intenção de ventilar matéria para fins de prequestionamento, o julgador não é obrigado a examinar exaustivamente todos os dispositivos legais apontados pela recorrente, quando a fundamentação da decisão for clara e precisa, solucionando o objeto da lide.<sup>3</sup>

\*\*\*

<sup>2</sup> TJ-MT 10111487620218110000 MT, Relator: DIRCEU DOS SANTOS, Data de Julgamento: 08/09/2021, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2021

<sup>3</sup> TJ-MT - EMBDECCV: 10166393020228110000, Relator: DIRCEU DOS SANTOS, Data de Julgamento: 12/04/2023, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/04/2023



AGRAVO DE INSTRUMENTO - **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - **CAMINHÃO** - DEVEDOR FIDUCIÁRIO EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - **PRODUTOR RURAL** - PRESERVAÇÃO DA EMPRESA - **ESSENCIALIDADE DO BEM - BEM DE CAPITAL** - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, conforme preconiza o art. 47, da Lei de Recuperação e Falências. **Embora tenha excluído expressamente dos efeitos da recuperação judicial o crédito de titular da posição de proprietário fiduciário de bens imóveis ou móveis, a Lei n. 11.101/2005 acentuou que os "bens de capital", objeto de garantia fiduciária, essenciais ao desenvolvimento da atividade empresarial, permaneceriam na posse da recuperanda durante o stay period.** A conceituação de "bem de capital", referido na parte final do § 3º do art. 49 da LRF, inclusive como pressuposto lógico ao subsequente juízo de essencialidade, há de ser objetiva. Para se caracterizar como bem de capital, **(i) o bem precisa ser utilizado no processo produtivo da empresa, já que necessário ao exercício da atividade econômica exercida pelo empresário; (ii) o bem deve se encontrar na posse da recuperanda; (iii) não se pode atribuir a qualidade de "bem de capital" a um bem, cuja utilização signifique o próprio esvaziamento da garantia fiduciária.** (Precedente STJ - REsp: 1758746 GO 2018/0140869-2, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 25/09/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/10/2018). Reconhecida a essencialidade do bem, os devedores em recuperação judicial devem ser privilegiados no sentido de manter em suas posses os denominados "bens de capital" (parte final do § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101/2005), inclusive não permitindo durante o prazo do stay period (§ 4º do art. 6º) venda e retirada.<sup>4</sup>

57. Dessa forma, à luz do disposto no art. 49, §3º da Lei n.º 11.101/2005, bem como do entendimento consolidado da jurisprudência desse E. Tribunal e do Colendo Superior Tribunal de Justiça ("STJ"), conclui-se pela essencialidade dos bens identificados neste laudo, uma vez que são imprescindíveis ao regular desenvolvimento da atividade rural do Grupo Steffens, notadamente aqueles classificados como bens de capital, como **as propriedades rurais, tratores, colheitadeiras, e demais implementos agrícolas diretamente ligados ao processo produtivo.**

58. Ressalta-se que tais bens não apenas se encontram na posse dos Requerentes, como também são indispensáveis para assegurar a continuidade do processo produtivo das Fazendas, sendo, portanto, necessários para o cumprimento do princípio da preservação da empresa, insculpido no artigo 47 da LRF, cujo objetivo principal é garantir a efetividade da recuperação judicial.

<sup>4</sup> TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 1006668-50.2024.8.11.0000, Relator: SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, Data de Julgamento: 28/05/2024, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/05/2024



59. Portanto, **recomenda-se que tais bens sejam mantidos na posse do Grupo, ao menos durante o período de *stay period***, de modo a assegurar a preservação da atividade rural e o plano de soerguimento do Grupo, conforme possibilitam a jurisprudência e a legislação recuperacional vigente. Além disso, recomenda-se a formalização do contrato de arrendamento ou comodato em relação a Fazenda Londrina II “Gleba A”, tendo em vista que, embora os Requerentes a utilizem para a produção agrícola e pecuária, é necessária a devida comprovação da posse do bem para fins de instrução do presente processo.

#### VI.2. DA COMERCIALIZAÇÃO DOS GRÃOS COMO MEDIDA INDISPENSÁVEL À CONTINUIDADE DA ATIVIDADE RURAL

60. Em sede da r. Decisão de Id. n.º 193614728, esse D. Juízo determinou que esta Perita se manifestasse acerca da essencialidade dos grãos depositados nos Armazéns Cargill Agrícola S.A. (“**Cargill Agrícola**”) (1.311.710,00 kg) e Agrícola Alvorada S.A. (“**Agrícola Avorada**”) (871.032 kg), referentes aos contratos acostados aos Ids. n.º 192343945 e 192343944, a fim de viabilizar a análise do pedido de expedição de Ofício a esses armazéns, a fim de que realizem o pagamento pelos grãos diretamente aos Requerentes, independente de eventuais gravames.

61. Nesse sentido, com base na análise detalhada dos contratos de venda de grãos, acostados ao feito pelos Requerentes (Id’s n.º 192343945 e 192343944), bem como, a partir da análise dos argumentos levantados pelos Requerentes em sua Exordial, é possível aferir que os grãos atualmente armazenados constituem o principal ativo circulante do Grupo Steffens, sendo diretamente vinculados à sua atividade-fim e a geração de receitas que sustentam o ciclo produtivo dos Requerentes. Trata-se, portanto, de insumo indispensável à continuidade das atividades rurais e à preservação da função econômica do Grupo com a pretendida recuperação judicial.

62. Conforme constatado, os grãos de soja encontram-se armazenados junto às unidades da Cargill Agrícola e Agrícola Alvorada, totalizando mais de duas mil toneladas, possuindo documentação comprobatória de origem, depósito e contratos de venda. Nesse contexto, sabe-se que os produtos possuem



natureza precível sob o ponto de vista econômico, de modo que demandam circulação e comercialização rápida, a fim de que não haja perda de valor, nem comprometimento da liquidez do Grupo.

63. Nesse sentido, cabe ressaltar que a atividade agrícola apresenta uma dinâmica própria, com prazos determinados para o escoamento da safra e reinício do ciclo produtivo. Dessa forma, eventuais restrições ou impedimentos à comercialização dos grãos poderiam inviabilizar o funcionamento regular do Grupo, esvaziando os objetivos da recuperação judicial.

64. Não nos parece crível a possibilidade de autorização judicial para o pagamento a terceiros pela venda de ativos essenciais do Grupo, mesmo que gravadas com garantias, justamente por tratar-se de produtos cuja alienação pelo Grupo Requerente é necessária para a manutenção do fluxo de caixa e preservação da atividade empresarial.

65. Diante do exposto, esta Perita Judicial **manifesta-se favoravelmente à autorização do pagamento pela venda dos grãos de soja armazenados diretamente aos Requerentes**, com a ressalva de que o valor recebido seja devidamente justificado e, demonstrado no presente feito, o vínculo com a atividade operacional rural, uma vez que os valores obtidos devem ser utilizados e aplicados prioritariamente na manutenção da atividade rural e, caso seja o entendimento de Vossa Excelência, sejam os valores depositados diretamente nos próprios autos, a fim de viabilizar o controle dos recursos a serem aplicados na atividade rural dos Requerentes.



VI.2.a. **DA ESSENCIALIDADE DOS GRÃOS: ATIVOS ESSENCIAIS À MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO GRUPO REQUERENTE**

66. Conforme exposto até aqui, sabe-se que a produção de grãos, em especial de soja, constitui atividade-fim do Grupo Steffens, representando uma das suas principais fontes de receita de sua operação rural. Nesse contexto, os grãos produzidos são resultado direto de um ciclo produtivo que envolve etapas que vão desde o preparo do solo, tratamento dos grãos a colheita, transporte e armazenamento, razão pela qual, demanda significativa mobilização de recursos, insumos, mão de obra e maquinário.

67. Nesse sentido, em que pese o Col. STJ entenda que produtos agrícolas, como soja e milho, não são bens de capital essenciais à atividade empresarial, não incidindo sobre eles a norma contida na parte final do parágrafo 3º do art. 49 da LREF, esta Perita compreende que referida orientação jurisprudencial não possui natureza vinculante e analisou caso concreto particular, pois, apesar de servir como um precedente relevante, a essencialidade dos grãos poderá ser avaliada e considerada de acordo com o caso concreto.

68. No presente caso, restou constatado que o cultivo e a comercialização de grãos, sobretudo soja, milho, gergelim, são a principal fonte de geração de receita operacional do Grupo Steffens, constituindo o núcleo de sua atividade rural. Os grãos produzidos são vendidos diretamente a *tradings* e cooperativas, sendo esse fluxo de extrema relevância para a manutenção da liquidez mínima dos Requerentes, cumprimento de suas obrigações financeiras e continuidade da produção agrícola.

69. Nesse sentido, embora tais produtos não enquadrem como “bens de capital” segundo a definição da restrita jurisprudência do STJ, na realidade da atividade do Grupo Steffens, os grãos assumem um papel central e fundamental para a sobrevivência do negócio, o que justifica a análise da sua essencialidade, Excelência, à luz da função econômica desempenhada pelos Requerentes.



70. Dessa forma, é possível considerar que os grãos produzidos e armazenados pelos Requerentes não configuram uma mera mercadoria disponível, mas sim um bem essencial ao giro econômico do Grupo, sendo sua comercialização fundamental e indispensável para a geração de caixa e viabilização da continuidade das atividades rurais. **Ressalte-se que, no modelo de negócio adotado pelos Requerentes, o escoamento da safra e a conversão imediata dos produtos em receita operacional são condições necessárias para custear a próxima safra, quitar dívidas operacionais, honrar contratos e manter a funcionalidade do Grupo.**

71. Imperioso destacar que os grãos possuem papel de extrema relevância para a manutenção da atividade agrícola, sendo estrutural, uma vez que viabilizam o reinvestimento cíclico que caracteriza a produção rural. Em razão disso, eventuais restrições, bloqueios ou impedimentos à sua livre circulação e comercialização, implicam não apenas risco à solvência do Grupo, mas também afronta direta ao princípio da preservação da empresa, consagrado no art. 47 da Lei n.º 11.101/2005.

72. Sob esse aspecto, importante destacar precioso precedente deste E. Tribunal, ao ponderar que, apesar da posição jurídica adotada no REsp n.º 1.991.989/MA do STJ, sem cunho jurisdicionalmente vinculante, é possível reconhecer a essencialidade desses ativos para o efetivo soerguimento de produtores rurais em recuperação judicial em casos como o do Grupo Steffens.

73. Nesse sentido, relevante reproduzir parte do voto do Ilustre Desembargador Relator Sebastião de Arruda Almeida<sup>5</sup>, integrante da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso, ao ponderar sobre a necessidade de se preservar os grãos para permitir que a empresa exerça a sua atividade empresarial de forma plena e efetiva. Senão vejamos:

---

<sup>5</sup> TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 1005491-51 .2024.8.11.0000, Relator: SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, Data de Julgamento: 07/05/2024, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/05/2024



“Nessa toada jurídica, aparenta que suprimir os grãos da recuperanda, que são resultado do processo produtivo, **é impedir que esta exerça sua atividade empresarial de ponta-aponta**, valendo-se na integralidade do conceito de empresa que é, justamente o exercer “**profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços**” (Art. 966 do Código Civil/2002). Ou seja, sem poder exercer atividade econômica e sua função social constitucional, que também se relacionam a capacidade da recuperanda em estar ativa no mercado, envolvendo compra e venda de bens, fere-se de plano a disposição do Art. 47 da LRF.

Desse modo, sem poder promover a circulação de seus bens, a empresa certamente estará, **indiretamente**, indo na contramão da superação da crise econômico-financeira vivida, questão que impactará em sua preservação, por repercutir tal medida restritiva no seu fluxo de caixa, disponibilidade financeira, capacidade de custeio de produção e no pagamento das próprias obrigações assumidas.

Invoco, também, fundamentos de ordem constitucional, que devem ser aplicados nas relações privadas e no direito civil, uma vez que a Constituição elenca que a ordem econômica se funda na **valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, assegurados como princípios, dentre outros, a livre concorrência e a própria função social da empresa.**”

74. Com efeito, destaca-se a lição doutrinária acerca da necessária preservação do dinamismo social e econômico atribuído às empresas, que atuam com base nos poderes-deveres elencados no art. 170 da Constituição Federal. Vejamos:

**“Cumpra sua função social a empresa que gera empregos, tributos e riqueza, contribui para o desenvolvimento econômico, social e cultural da comunidade em que atua, de sua região ou do país, adota práticas empresariais sustentáveis visando à proteção do meio ambiente e ao respeito aos direitos dos consumidores. Se sua atuação é consentânea com estes objetivos, e se desenvolve com estrita obediência às leis a que se encontra sujeita, a empresa está cumprindo sua função social; isto é, os bens de produção reunidos pelo empresário na organização do estabelecimento empresarial estão tendo o emprego determinado pela Constituição Federal”.**<sup>6</sup>

<sup>6</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito comercial. Volume 1: Direito de Empresa. – 16. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012. p. 81-82



75. De modo similar, destaca-se o entendimento da jurisprudência pátria sobre o tema:

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COMPRA E VENDA DE SOJA) MOVIDA CONTRA O RECUPERANDO - **ABSTENÇÃO DA PRÁTICA DE ATOS DE CONSTRICÇÃO SOBRE BENS E VALORES DO RECUPERANDO - IMEDIATA DEVOLUÇÃO DA SOJA ARRESTADA AO RECUPERANDO** – ALEGAÇÃO DE CRÉDITO EXEQUENDO EXTRAJUDICIAL E QUE O PRODUTO ARRESTADO NÃO É ESSENCIAL – DESACOLHIMENTO – CONTRATO EXEQUENDO FIRMADO ANTES DO DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO – CRÉDITO SUJEITO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO - ARTS 49, CAPUT, E 67, CAPUT, AMBOS DA LEI N. 11.101/2005 – IMPOSSIBILIDADE DE TRATAMENTO DESIGUAL COM DEMAIS CREDORES – EXAME DA ESSENCIALIDADE DO PRODUTO QUE COMPETE AO JUÍZO UNIVERSAL – **MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR PELO RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE** – PRODUÇÃO E VENDA DE SOJA QUE A ÚNICA FONTE DE RENDA DO RECUPERANDO – RECURSO DESPROVIDO. Consoante o que dispõem os artigos 49, caput, e 67, caput, ambos da Lei n . 11.101/2005, o marco temporal relevante para a aferição da natureza do crédito exequendo – se concursal ou extraconcursal – será a data da constituição do crédito em si, ainda que o vencimento ocorra após o deferimento do processamento da recuperação. Se o contrato de compra e venda de soja em que se embasa a ação executiva foi firmado antes do deferimento da recuperação judicial do produtor executado, não há, em princípio, como livrá-lo dos efeitos da recuperação judicial, sob pena de se permitir um tratamento diferenciado ao exequente em detrimento dos demais credores. **Se, de acordo com a manifestação do administrador judicial, a soja cultivada e colhida pelo recuperando agravado é a base de sustentação de sua atividade financeira e a principal moeda de troca capaz de fazer o seu negócio alavancar, evitando que vá à falência, deve ser mantida a ordem de suspensão da execução e desconstituição do arresto do produto na execução de título extrajudicial embasada em contrato firmado antes do deferimento da recuperação judicial do executado.**<sup>7</sup>

\*\*\*

AGRAVO DE INSTRUMENTO PRONTO PARA JULGAMENTO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. POSTERIOR DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PERDA DO OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO. **DECLARAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DOS BENS DADOS EM GARANTIA.** 1. Pronto para julgamento o Agravo de Instrumento, resta prejudicado o Agravo Interno. 2. O posterior deferimento da Recuperação Judicial não acarreta na perda de objeto do recurso em voga, de modo que os efeitos deste acórdão prosperam tão apenas até o processamento da Recuperação Judicial. 3. De acordo com o disposto no artigo 49, § 3º da Lei nº 11.101/05, os créditos garantidos por alienação fiduciária não se submetem aos efeitos recuperação judicial. **Contudo, esse regramento legal pode ser mitigado na hipótese**

<sup>7</sup> TJ-MT 10073853320228110000 MT, Relator.: MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Data de Julgamento: 08/06/2022, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/06/2022



em que os bens garantidores do crédito cumpram função essencial à atividade produtiva da pessoa jurídica em recuperação, a fim de que seja observado o princípio da preservação da empresa. 4. No caso do produtor rural agrícola, a essencialidade dos grãos, objeto da Cédula de Produto Rural decorre do fato de que referido produto ser a principal moeda de troca capaz de fazer o produtor rural alavancar o seu negócio. 5. A declaração da essencialidade do bem não enseja o reconhecimento da sua submissão à Recuperação Judicial, mas, tão somente, acarreta o impedimento da prática de atos expropriatórios desse patrimônio, durante o *stay period*, a fim de garantir a preservação da empresa. AGRADO INTERNO PREJUDICADO. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. TJGO-5453447-63.2023.8.09.0082 7ª Câmara Cível RICARDO PRATA - (DESEMBARGADOR).<sup>8</sup>

76. Nesse diapasão, destaca-se novo trecho do brilhante voto do Des. Rel. Sebastião de Arruda Almeida da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Mato Grosso sobre o tema:

*“Desse modo, consigno que de nada adianta preservarmos os bens, propriedades e tudo aquilo que se relaciona ao processo de produção, e retirar a capacidade da recuperanda de comercializar o que é produzido, pois em uma economia de livre mercado esta é a única forma de se obter lucro, e, via de regra, viabilizar condições de adimplir com as obrigações assumidas.”*

77. Assevera-se, portanto, que se os grãos cultivados e colhidos pelos Requerentes são a base de sustentação de sua atividade financeira e a principal moeda de troca capaz de fazer o seu negócio alavancar, evitando-se que vá à bancarrota, necessário que seja mantida a proteção desses bens durante o período de *stay period* do Grupo, isto é, até o fim do período de blindagem patrimonial, a fim de que seja preservada a atividade dos Requerentes de forma plena e efetiva, viabilizando o seu efetivo soerguimento e reestruturação.

78. Nesse sentido, no caso dos produtores rurais, sob pena de esvaziar-se a própria eficácia dos princípios norteadores da recuperação judicial, quais sejam, os da preservação da empresa, da proteção aos trabalhadores e dos interesses dos credores – art. 47 da LREF, entende-se pela necessidade de declaração

---

<sup>8</sup> TJ-MT - AGRADO DE INSTRUMENTO: 1005491-51.2024.8.11 .0000, Relator.: NÃO INFORMADO, Data de Julgamento: 01/01/2001, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/03/2024



da essencialidade dos grãos, tendo em vista que são a principal moeda de troca de seus negócios jurídicos, de modo que devem possuir respaldo jurídico na aplicação, por analogia, do art. 49, §3º da LREF, em atenção aos fins sociais e às exigências do bem comum, pois, conforme exposto, **de nada adianta permitir o processamento da recuperação judicial, mas limitar a capacidade de os recuperandos de comercializar o principal produto de sua atividade empresarial.**

79. Tal limitação, por certo, enfraquece e prejudica o processo de reestruturação do Grupo. A proteção da posse desses bens contribui com a obtenção de rendimentos e investimentos que garantam a solidez do capital dos Requerentes, além de assegurarem o plantio da safra futura, visando à recuperação de sua atividade e o cumprimento de todas as suas obrigações perante os credores.

80. Por essa razão, esta Perita Judicial manifesta-se favoravelmente ao pedido de declaração de essencialidade dos grãos, formulado pelos Requerentes, na medida em que considera que, qualquer posição contrária, teria o potencial de causar um considerável impacto negativo na atividade rural, tornando improvável que o Grupo alcance a finalidade do instituto recuperacional, que é, precisamente, a recuperação empresarial e a reintegração no mercado produtivo.

#### **VII. RELAÇÃO DE CREDORES: CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

81. Com relação ao passivo declarado do Grupo Steffens, no Id. n.º 192343835, o Grupo 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	6	R\$ 35.621.577,01
Quirografária	8	R\$ 1.977.280,44
<b>Total Geral</b>	<b>14</b>	<b>R\$ 37.598.857,45</b>

82. No entanto, é importante pontuar que os credores não foram individualizados pelos Requerentes, isto é, os credores não individualizados por devedores. Além disso, não foram apresentados endereços com CEP desses credores, 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;***

83. Por essa razão, esta Perita orienta para a apresentação dos devidos endereços dos credores 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. 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

84. Com base na documentação contábil disponibilizada pelos Requerentes, esta Perita Judicial dará início à análise das **principais informações econômico-financeiras** do Grupo Steffens, 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 Grupo.

85. Ressalta-se que todas as informações foram avaliadas pelo perito contábil Vinicius Carbonari Nacca, CRC: 1SP304070/O-5. Além disso, destaca-se que a presente análise foi feita para fins de cumprimento da avaliação pericial designada por esse D. Juízo, de modo que a avaliação aprofundada das demonstrações contábeis do Grupo deverá ser analisada e eventualmente complementada pelo Administrador Judicial a ser nomeado por Vossa Excelência.

86. 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 Grupo Requerente, conforme será detalhado adiante.

### VIII.1. BALANÇO PATRIMONIAL

87. 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.

88. Nesse contexto, a seguir apresenta-se o balanço patrimonial do Grupo Steffens, conforme os documentos contábeis acostados nos autos. **Tal análise acompanha o presente relatório, conforme documento anexo (Doc. 02).** Destaca-se que a demonstração reflete a posição patrimonial e financeira do Grupo 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:

Ativo	2022	AV	2023	AV	AH	2024	AV	AH	2025	AV
<b>Circulante</b>										
Disponível	48.418,50	1,1%	37.998,86	0,85%	0,0%	670,00	0,02%	1,8%	570,00	0,01%
Aplicações Financeiras	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Clientes a Receber	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Estoques	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AC</b>	<b>48.418,50</b>	<b>1,1%</b>	<b>37.998,86</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,0%</b>	<b>670,00</b>	<b>0,02%</b>	<b>1,8%</b>	<b>570,00</b>	<b>0,01%</b>
<b>Realiz. Longo Prazo</b>										
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
<b>TOTAL AIC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Permanente</b>										
Investimentos	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Imobilizado	4.464.000,00	98,9%	4.464.000,00	99,99%	0,0%	4.464.000,00	99,99%	0,0%	4.464.000,00	99,99%
(-) Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AP</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>98,9%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>
<b>Total</b>	<b>4.512.418,50</b>	<b>-</b>	<b>4.501.998,86</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.670,00</b>	<b>99,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.570,00</b>	<b>0,0%</b>



Passivo	2022	AV	2023	AV	AH	2024	AV	AH	2025	AV
<b>Circulante</b>										
Fornecedores	-	0,00%	-	0,00%	0%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Salários e Impostos	-	0,00%	1.402,30	0,03%	0%	4.343,69	0,10%	0,00%	3.670,17	0,08%
Empréstimos Bancários	-	0,00%	-	0,00%	0%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Contas a Pagar	-	0,00%	-	0,00%	0%	41.192,58	0,92%	#DIV/0!	52.092,32	1,17%
Obrigações Tributárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PC</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.402,30</b>	<b>0,03%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>45.536,27</b>	<b>1,02%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>55.762,49</b>	<b>1,25%</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>										
Emprest. e Financiamentos	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Outras responsabilidades	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
<b>PIIC</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>										
Capital e Reservas	4.464.000,00	98,93%	4.464.000,00	99,99%	0,00%	4.464.000,00	99,99%	100,00%	4.464.000,00	99,99%
Lucros Acumulados	48.418,50	1,07%	36.596,56	0,82%	0,00%	(44.866,27)	-1,00%	-122,60%	(55.192,49)	-1,24%
<b>PL</b>	<b>4.512.418,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.500.596,56</b>	<b>100,81%</b>	<b>99,74%</b>	<b>4.419.133,73</b>	<b>98,98%</b>	<b>97,93%</b>	<b>4.408.807,51</b>	<b>98,75%</b>
<b>Total</b>	<b>4.512.418,50</b>		<b>4.501.998,86</b>		<b>99,77%</b>	<b>4.464.670,00</b>		<b>98,94%</b>	<b>4.464.570,00</b>	

89. Verifica-se que a análise dessa estrutura é fundamental para avaliar a capacidade de solvência do Grupo, a adequação de seus recursos à continuidade das operações e a necessidade de reestruturação financeira no âmbito da recuperação judicial. Com base no que fora apresentado, é possível observar que o Grupo apresenta um perfil altamente patrimonial, com forte imobilização dos ativos e baixo capital de giro.

90. Diante disso, é patente que o Grupo está enfrentando uma deterioração de liquidez e resultados operacionais, o que pode comprometer sua manutenção no setor em que atua no médio prazo se não houver correções e medidas interventoras, razão pela qual, verifica-se a importância do presente instituto recuperacional, cujo foco deve ser em melhorar a geração de caixa e reverter os prejuízos das partes.



## VIII.2. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

91. 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:

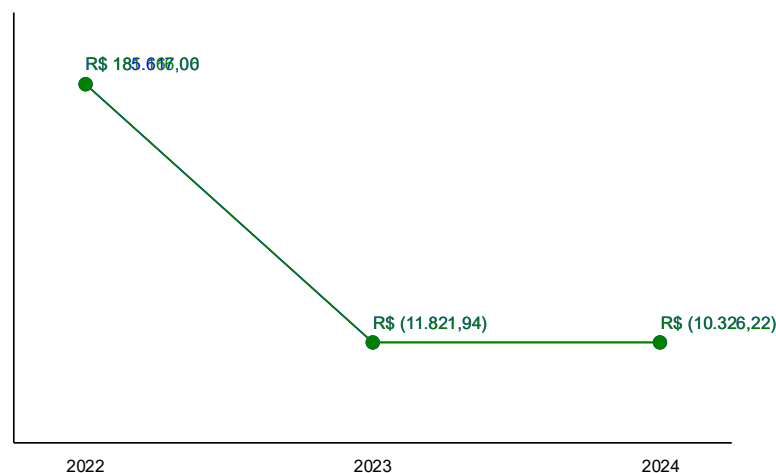
<b>Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE)</b>				
0	2022	2023	2024	2025
Receitas Operacionais Brutas	195.217,00	-	-	-
(-) Dedução da Receita Bruta	-	-	-	-
Devolução e Abatimentos	-	-	-	-
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	-	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>195.217,00</b>	-	-	-
(-) Custo dos Produtos Vendidos	-	-	-	-
<b>Lucro Operacional Bruto (LB)</b>	<b>195.217,00</b>	-	-	-
(+) Outras Receitas Operacionais	-	-	-	-
(-) Despesas Operacionais	(9.600,00)	(11.821,94)	(81.462,83)	(10.326,22)
(-) Outras Despesas Operacionais	-	-	-	-
<b>Lucro Operacional</b>	<b>185.617,00</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
Receitas Financeiras e não operacionais	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Provisão para Imposto de Renda e C.S.LL	(4.450,94)	-	-	-
<b>Lucro Operacional do Exercício</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
Resultado Não Operacional	-	-	-	-
<b>Lucro Antes o IR</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>



92. Conforme observa-se do quadro acima, em **2022**, o Grupo apresentou um desempenho financeiro positivo, com um lucro operacional robusto e um lucro líquido significativo. Não houve deduções ou custos de produtos vendidos, o que indica uma boa margem. Já em **2023**, o Grupo enfrentou dificuldades, resultando em um prejuízo operacional e um lucro líquido negativo. A ausência de receitas operacionais brutas sugere que o Grupo Steffens pode ter enfrentado problemas significativos de vendas ou produção.

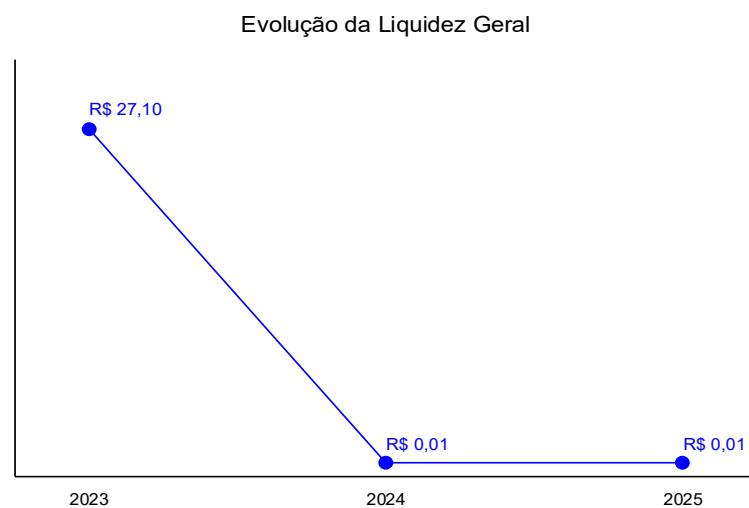
93. Entretanto, a situação financeira se agravou em **2024**, com um aumento significativo nas despesas operacionais e um lucro líquido ainda mais negativo. Isso indica uma crise financeira mais profunda, possivelmente devido a custos elevados ou falta de receitas. Com relação a **2025**, embora as despesas operacionais tenham diminuído, o Grupo ainda registrou um prejuízo, o que demonstra as incessantes dificuldades financeiras do Grupo. Vejamos:

Demonstração de Resultados





- (ii) **Ano 2023:** Um ILG de 2709,75% sugere que a empresa possui ativos suficientes para cobrir suas obrigações de longo prazo. Isso é um sinal de saúde financeira, pois indica que a empresa está em uma posição sólida para honrar suas dívidas.
- (iii) **Anos 2024 e 2025:** A queda drástica para 1,47% e 1,02% revelam um colapso na capacidade de pagamento. Isso pode indicar uma deterioração dos ativos ou um aumento significativo das dívidas, o que é alarmante e sugere que a empresa pode enfrentar dificuldades financeiras.



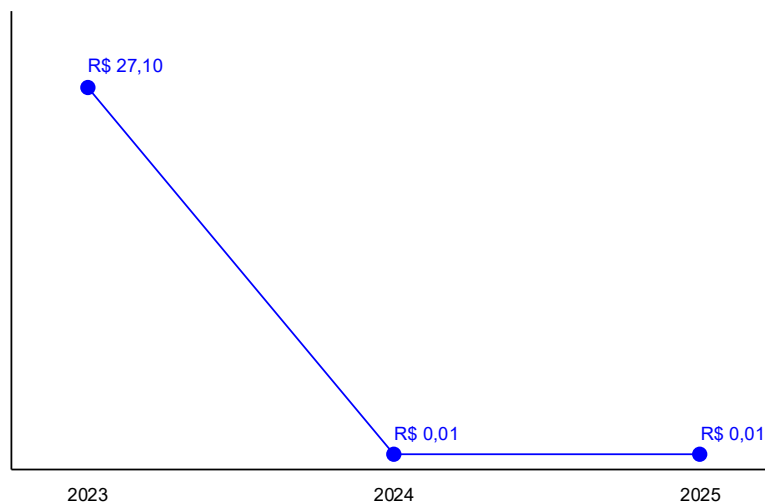
97. **Índice de Liquidez Corrente ("ILC"):** O ILC é um indicador financeiro que avalia a capacidade da empresa de cumprir suas obrigações de curto prazo, com base nos recursos disponíveis no ativo circulante. Trata-se de um parâmetro fundamental para mensurar o grau de solvência imediata da empresa, indicando se os ativos de rápida realização são suficientes para cobrir os passivos exigíveis no mesmo lapso temporal. Vejamos o do Grupo Steffens:

02	Índice de Liquidez Corrente (ILC)	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILC =	$\frac{AC}{PC}$	48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	670,00	R\$ 0,01	1,47%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
		SEM VALOR			1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:		<b>2022</b>		<b>2023</b>		<b>2024</b>		<b>2025</b>		<b>AH</b>			
de direitos a curto prazo para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:		SEM VALOR		R\$ 27,10		R\$ 0,01		R\$ 0,01		69,47%			
		SEM VALOR		2709,75%		1,47%		1,02%					

- (iv) **Ano 2022:** Novamente, a falta de dados para passivos impede a análise;
- (v) **Ano 2023:** O ILC de 2709,75% é extremamente alto, indicando que o Grupo possui uma grande quantidade de ativos circulantes em relação às suas dívidas de curto prazo. Isso sugere uma boa gestão de caixa e a capacidade de lidar com obrigações imediatas; e
- (vi) **Anos 2024 e 2025:** A redução para 1,47% e 1,02% é preocupante. Esses valores indicam que o Grupo pode não ter ativos suficientes para cobrir suas dívidas de curto prazo, o que pode levar a problemas de liquidez e até mesmo insolvência.



Evolução do Índice de Liquidez Corrente



98. **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.

03	Índice de Liquidez Seca (ILS)	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILS = $\frac{AC - ESTOQUE}{PC}$		48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	48.418,50	R\$ 1,06	106,33%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
					1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:		2022		2023		2024		2025		AH			
		SEM VALOR		R\$ 27,10		R\$ 1,06		R\$ 0,01		0,96%			
		SEM VALOR		2709,75%		106,33%		1,02%					



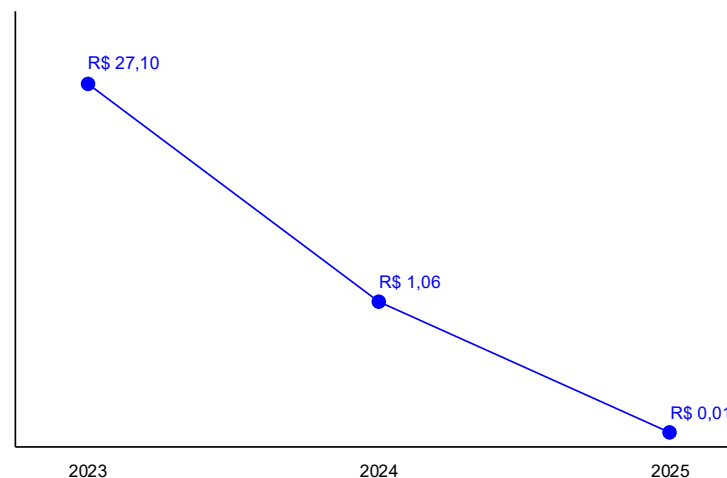
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – CJ, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbadministradora.com.br](http://rlbadministradora.com.br)



- (i) **Ano 2022:** A ausência de dados para passivos impede a análise;
- (ii) **Ano 2023:** Um ILS de 2709,75% sugere que, mesmo excluindo os estoques, o Grupo ainda tem uma forte posição de liquidez. Isso é positivo, pois indica que a empresa pode honrar suas obrigações sem depender da venda de estoques, que podem ser menos líquidos.
- (iii) **Ano 2024:** A queda para 106,33% ainda é aceitável, mas começa a sinalizar que o Grupo pode estar se aproximando de uma situação crítica, onde a liquidez se torna um problema.
- (iv) **Ano 2025:** Com um ILS de 1,02%, o Grupo está em uma posição muito frágil, indicando que pode não ter ativos líquidos suficientes para cobrir suas obrigações de curto prazo.



Evolução do Índice de Liquidez Seca



99. **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.

04	Índice de Liquidez Imediata (ILI)	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILI	Disponível	48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	670,00	R\$ 0,01	1,47%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
	PC	SEM VALOR			1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:		<b>2022</b>		<b>2023</b>		<b>2024</b>		<b>2025</b>		<b>AH</b>			
de direitos imediatos, para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:		<b>SEM VALOR</b>		<b>R\$ 27,10</b>		<b>R\$ 0,01</b>		<b>R\$ 0,01</b>		<b>69,47%</b>			
		<b>SEM VALOR</b>		<b>2709,75%</b>		<b>1,47%</b>		<b>1,02%</b>					

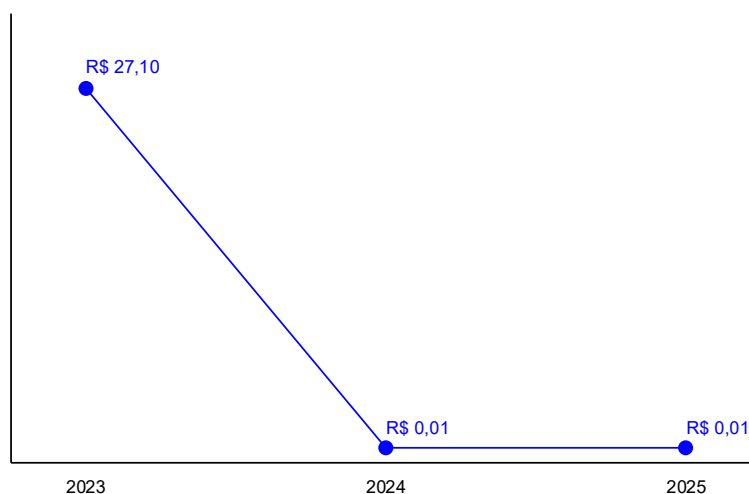


Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbadministradora.com.br](http://rlbadministradora.com.br)



- (i) **Ano 2022:** Em razão da ausência de dados, não foi possível concluir essa etapa;
- (ii) **Ano 2023:** O ILI de 2709,75% é um forte indicativo de que o Grupo possui uma quantidade significativa de recursos disponíveis imediatamente. Isso demonstra uma excelente capacidade de resposta a obrigações financeiras urgentes; e
- (iii) **Ano 2024 e 2025:** A queda para 1,47% e 1,02% é alarmante. Esses índices mostram que a empresa pode ter dificuldades em atender suas obrigações financeiras imediatas, o que pode levar a problemas de credibilidade e confiança no mercado.

Evolução do Índice de Liquidez Imediata



100. A análise dos indicadores de liquidez revela uma trajetória preocupante para a empresa. Embora tenha começado com uma posição financeira robusta em 2023, a rápida deterioração nos índices nos anos seguintes sugere que a empresa pode estar enfrentando sérios desafios financeiros. Isso pode ser resultado de uma má gestão de ativos, aumento das dívidas ou mudanças nas condições de mercado.

101. A situação exige atenção imediata e possíveis ações corretivas para restaurar a saúde financeira da empresa. Medidas como reestruturação de dívidas, aumento de capital ou melhorias na gestão de ativos podem ser necessárias para evitar uma crise de liquidez.

#### VIII.4. ÍNDICE DE RENTABILIDADE

102. **Índice de Giro do Ativo ("IGA"):** O IGA é um indicador que avalia a **eficiência da empresa na utilização de seus ativos totais para gerar receita**. Ele demonstra quanto a entidade consegue faturar para cada unidade monetária investida em ativos. O cálculo é realizado por meio da divisão da receita operacional líquida pelo ativo total, permitindo mensurar a capacidade de conversão dos ativos em vendas ao longo do período analisado. Senão vejamos:

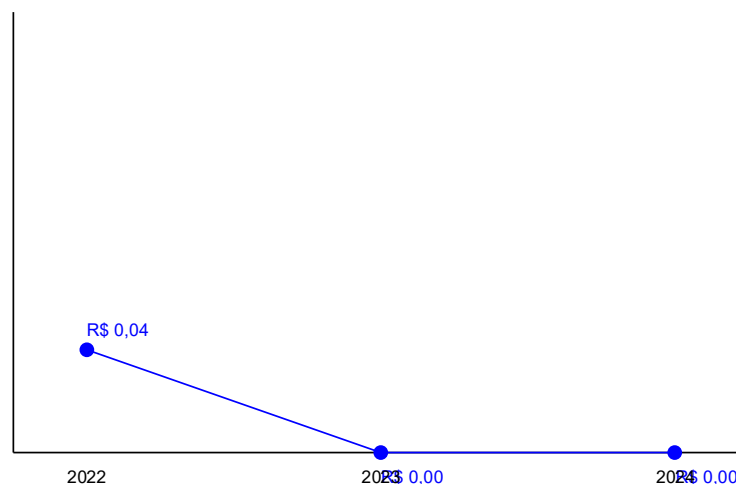
01 Índice de Giro do Ativo		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
IGA	Receita Operacional Líquida	195.217,00	R\$ 0,04	4,33%	-	R\$ 0,00	0,00%	-	R\$ 0,00	0,00%	-	R\$ 0,00	0,00%
	Ativo Total	4.512.418,50			4.501.998,86			4.464.670,00			4.464.570,00		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) do Ativo total no período a empresa obteve receita ou o mesmo que a porcentagem de:		<b>2022</b>			<b>2023</b>	<b>AH</b>		<b>2024</b>			<b>2025</b>	<b>AH</b>	
		<b>R\$ 0,04</b>			<b>R\$ 0,00</b>	<b>0,00%</b>		<b>R\$ 0,00</b>			<b>R\$ 0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>	
		<b>4,33%</b>			<b>0,00%</b>			<b>0,00%</b>			<b>0,00%</b>		

- (i) **Ano 2022:** Para cada R\$ 1,00 do ativo total, o Grupo conseguiu gerar R\$ 0,04 em receita operacional líquida, o que indica uma boa utilização dos ativos para gerar vendas;



- (ii) **Anos 2023 a 2025:** A ausência de receita operacional líquida nos anos seguintes revela uma ineficiência significativa na utilização dos ativos, sugerindo que o Grupo não conseguiu gerar vendas ou que houve uma queda drástica na atividade operacional.

Índice de Giro do Ativo (IGA)



103. **Índice de Rentabilidade ("IRA"):** O IRA é um indicador que mede a **capacidade da empresa de gerar lucro líquido a partir do total de ativos empregados na operação**. Trata-se de uma métrica relevante para avaliar a eficiência na utilização dos recursos disponíveis, indicando o retorno obtido sobre o conjunto dos ativos, independentemente da origem do capital (próprio ou de terceiros). Quanto maior o índice, **maior a eficácia da empresa em transformar seus ativos em resultado econômico positivo**. Vejamos o do Grupo Steffens:

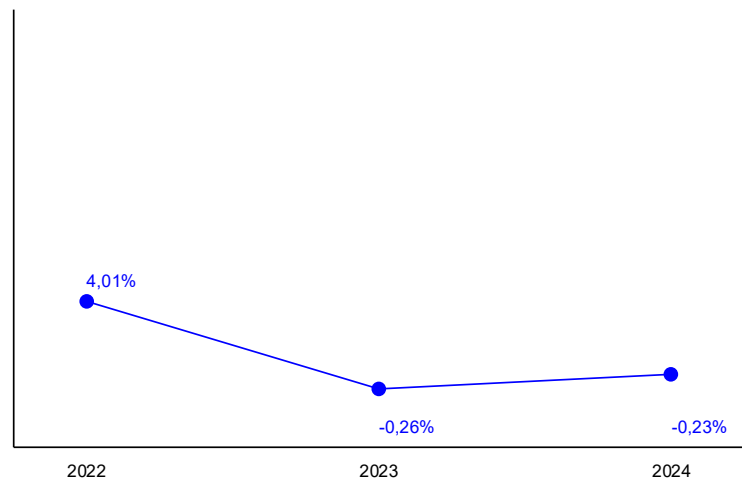


02 Índice de Rentabilidade do Ativo		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
IRA	Lucro Líquido	181.166,06	R\$ 0,04	4,01%	(11.821,94)	R\$ 0,00	-0,26%	(81.462,83)	-R\$ 0,02	-1,82%	(10.326,22)	R\$ 0,00	-0,23%
	Ativo Total	4.512.418,50			4.501.998,86			4.464.670,00			4.464.570,00		
Interpretação: Para cada (1 real) de Ativo, a empresa obteve de lucro líquido:		2022			2023	AH		2024			2025	AH	
ou o mesmo que o lucro em porcentagem de:		4,01%			-0,26%	(0,07)		-1,82%			-0,23%	0,13	

- (i) **Ano 2022:** O Grupo obteve um lucro líquido de 4,01% sobre o total de ativos, indicando que ela estava efetivamente convertendo seus ativos em lucro.
- (ii) **Anos 2023 a 2025:** A transição para valores negativos sugere que a empresa enfrentou prejuízos crescentes, o que pode indicar problemas operacionais ou aumento de custos que não foram acompanhados por uma receita correspondente. Isso é preocupante, pois sugere uma deterioração da saúde financeira.



Índice de Rentabilidade do Ativo (IRA)



104. **Índice de Margem Líquida ("IML"):** O IML é um indicador que expressa a **proporção da receita operacional líquida que se converte efetivamente em lucro líquido ao final do exercício**. Ele reflete a rentabilidade da empresa em relação ao seu volume de vendas, demonstrando a eficiência na gestão de custos, despesas e encargos. Quanto maior a margem líquida, **mais lucrativa tende a ser a operação em relação à sua receita total**.

03 Índice de Margem Líquida		2022		R\$	%	2023		R\$	%	2024		R\$	%	2025		R\$	%
IML	Lucro Líquido	181.166,06		R\$ 0,93	92,80%	(11.821,94)		#DIV/0!	#DIV/0!	(81.462,83)		#DIV/0!	#DIV/0!	(10.326,22)		#DIV/0!	#DIV/0!
	Receita Operacional Líquida	195.217,00															
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de receita operacional líquida e empresa lucrrou:		2022		2023		AH		2024		2025		AH					
ou o mesmo que um lucro sobre a receita líquida, em porcentagem de:		R\$ 0,93		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!					
		92,80%		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!					

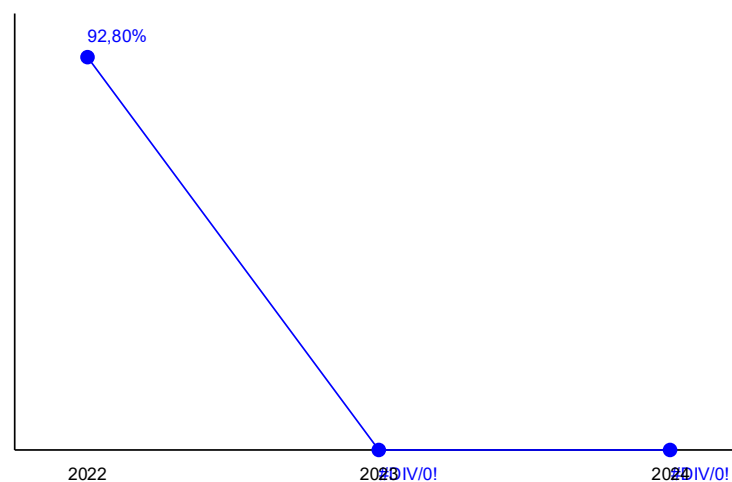


Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – CJ, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbadministradora.com.br](http://rlbadministradora.com.br)



- (i) **Ano 2022:** A margem líquida de 92,80% é excepcional, indicando que a maior parte da receita operacional líquida se converteu em lucro líquido. Isso pode ser um sinal de eficiência operacional e controle de custos; e
- (ii) **Anos 2023 a 2025:** A ausência de receita operacional líquida nos anos seguintes leva a uma situação em que não é possível calcular a margem. Isso pode indicar que o Grupo não conseguiu manter suas operações, o que é um sinal alarmante de problemas financeiros.

Índice de Margem Líquida (IML)



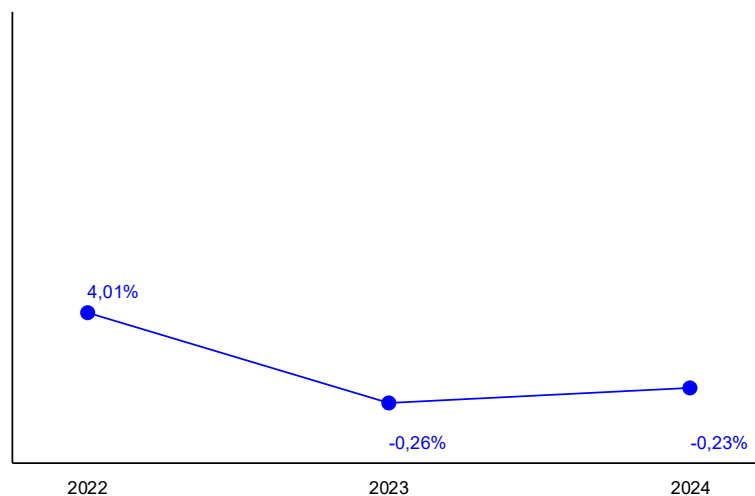
105. **Índice de Rentabilidade do Capital Próprio ("RPL"):** O RPL mensura o retorno obtido pelos sócios ou acionistas sobre os recursos por eles investidos na empresa. Trata-se de um indicador que avalia a eficácia da gestão em gerar lucros a partir do capital próprio, sem considerar financiamentos ou capitais de terceiros. Quanto maior o índice, maior é a capacidade da empresa de remunerar adequadamente seus investidores com os resultados da operação.

04 Índice de Rentabilidade do Capital	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
RPL Lucro Líquido	181.166,06	R\$ 0,04	4,01%	(11.821,94)	R\$ 0,00	-0,26%	(81.462,83)	-R\$ 0,02	-1,84%	(10.326,22)	R\$ 0,00	-0,23%
PL	4.512.418,50			4.500.596,56			4.419.133,73			4.408.807,51		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de recursos próprios a empresa lucrou: ou o mesmo que um lucro em porcentagem de:	<b>2022</b> R\$ 0,04 4,01%			<b>2023</b> R\$ 0,00 -0,26%	<b>AH</b> -6,54%		<b>2024</b> -R\$ 0,02 -1,84%			<b>2025</b> R\$ 0,00 -0,23%	<b>AH</b> 12,71%	

- (i) **Ano 2022:** Um retorno de 4,01% sobre o capital próprio mostra que a empresa estava gerando lucro para seus acionistas, o que é um bom sinal de rentabilidade.
- (ii) **Anos 2023 a 2025:** A mudança para valores negativos indica que o Grupo não apenas não conseguiu gerar lucro, mas também começou a incorrer em prejuízos, o que pode afetar a confiança dos investidores e a capacidade de atrair novos investimentos.



Índice de Rentabilidade do Ativo (IRA)

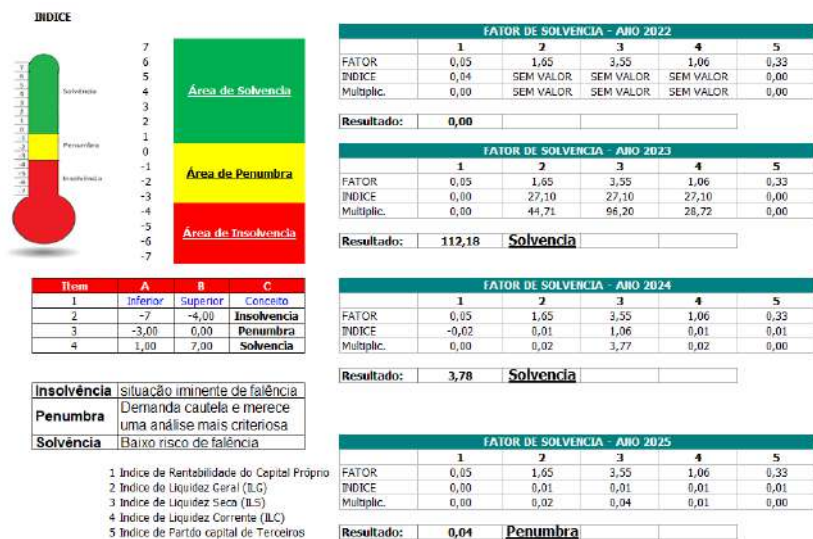


106. Os índices de rentabilidade mostram uma tendência preocupante: enquanto o Grupo teve um desempenho positivo em 2022, os anos seguintes revelam uma deterioração significativa em sua capacidade de gerar lucro e utilizar seus ativos de forma eficiente. Isso pode ser um sinal de problemas operacionais, aumento de custos ou uma queda na demanda por seus produtos ou serviços.



### VIII.5. FATOR DE SOLVÊNCIA

107. O fator de solvência é um indicador que avalia a capacidade da empresa de honrar suas obrigações financeiras, tanto de curto quanto de longo prazo, com base na relação entre seus ativos e passivos. Trata-se de uma medida essencial para verificar o grau de equilíbrio econômico-financeiro da entidade e sua resistência frente ao endividamento. A seguir, apresenta-se a análise do fator de solvência do Grupo Steffens, com os dados segregados por exercício, incluindo os respectivos índices, multiplicadores e resultados obtidos ao longo dos períodos avaliados.



108. **Fator de Solvência em 2022 – Resultado: 0,00:** O fator de solvência em 2022 não apresentou um resultado positivo, indicando que o Grupo não tinha capacidade de honrar suas obrigações financeiras. A ausência de valores significativos nos índices e multiplicadores sugere que o Grupo está enfrentando dificuldades financeiras.

109. **Fator de Solvência em 2023 – Resultado: 112,18 (Solvência):** Em 2023, o Grupo apresentou um resultado positivo, indicando que a solvência melhorou significativamente. Os índices positivos e os multiplicadores altos refletem uma capacidade maior de atender às obrigações financeiras, sugerindo uma recuperação ou aumento nas receitas.

110. **Fator de Solvência em 2024 – Resultado: 3,78 (Solvência):** O resultado de 3,78 em 2024 indica que o Grupo ainda está solvente, mas a presença de um índice negativo (-0,02) sugere que houve desafios financeiros. Apesar disso, a capacidade de pagamento parece estar presente, mas é necessário monitorar a situação mais de perto.

111. **Fator de Solvência em 2025 – Resultado: 0,04 (Penumbra):** O resultado de 0,04 em 2025 indica uma situação de "penumbra", onde o Grupo está em uma posição financeira frágil. Os índices baixos mostram que a capacidade de cumprir obrigações financeiras está comprometida, e o Grupo deve tomar medidas para melhorar sua situação financeira.

112. Portanto, com base na análise dos fatores de solvência e de toda a situação contábil do Grupo Steffens, observa-se que os Requerentes apresentaram sinais de recuperação em 2023, porém voltaram a enfrentar dificuldades financeiras consideráveis em 2024, as quais ainda persistem no exercício de 2025. Diante desse cenário, conclui-se que o processamento da recuperação judicial constitui o instrumento mais adequado e juridicamente seguro para permitir a reestruturação do passivo do Grupo Steffens e, conseqüentemente, a reorganização das despesas e receitas, com vistas à retomada da capacidade produtiva, da geração de renda, empregos e do cumprimento de sua função social e econômica, nos termos da Lei n.º 11.101/2005.



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

113. 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.

114. 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

115. 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”.*<sup>9</sup>

116. 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:

<sup>9</sup> 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.



- 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 do Grupo. 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 Grupo, 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 no Grupo, sendo que o resultado das análises efetuadas resultara no **Índice de Adequação Documental Essencial ("IADu")**.

117. 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

118. 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

119. Seguindo estas premissas, tratamos de realizar a aplicação do modelo norteador para o Grupo 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?	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Conforme vistoria técnica in loco, a RLBC constatou que os Requerentes possuem estrutura física suficiente para a consecução de suas atividades, conforme é público e notório.
	3. A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar a produzir?	<input checked="" type="checkbox"/> 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 Grupo possui quadro funcional suficiente à retomada das atividades.
	6. O número de empregos é relevante e significativo?	<input checked="" type="checkbox"/> Não Cumprido	0	Não há empregos registrados. O único funcionário que era registrado foi recentemente desligado do Grupo, Sr. Marco Aurélio R. de Cordova.
	7. A empresa gera empregos indiretos?	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Considerando que os Requerentes estão localizados em área rural e atuam 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 os Requerentes mantenham 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 movimentada 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	<p>A atuação do Grupo Steffens no setor agropecuário da região de Ribeirão Cascalheira/MT é contínua, estruturada e relevante em termos de geração de produção, empregos e movimentação econômica local.</p> <p>Por essa razão, pode-se considerar o Grupo como um player regional na cadeia produtiva de grãos e pecuária.</p>
	10. A estrutura e/ou produtos oferecidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	<input checked="" type="checkbox"/> Não Cumprido	0	<p>Não. A estrutura e os produtos oferecidos pelo Grupo Steffens 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.</p> <p>Embora o grupo 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.</p>
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	<p>Sim. A partir da análise dos dados contábeis fornecidos e representados no presente laudo, verifica-se que a moeda de liquidação do Grupo Steffens é de R\$ 0,01, o que demonstra uma situação patrimonial crítica, devido ao elevado grau de comprometimento do passivo em relação ao ativo disponível.</p>



	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 Grupo Steffens é de R\$ 0,04, decrescendo nos períodos seguintes para R\$ 0,00, o que evidencia a ausência de retorno financeiro sobre o total de ativos.
<b>Total</b>			<b>100</b>	
<b>Índice de Adequação Documentação Necessário</b>			<b>40</b>	

Cumprido

Parcialmente Cumprido

Não Cumprido



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbcadministradora.com.br](http://rlbcadministradora.com.br)



**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	O Grupo Steffents já se encontra registrado na Junta Comercial do Mato Grosso. Foram apresentados os cartões CNPJ's, Contrato Social, Registros do Empresário Individual e Inscrições Estaduais.	Id's n.º 192343791; 192343822/192343826
		2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades foram extintas	<input type="checkbox"/> Parcialmente Cumprido	5	Foram apresentadas as certidões de falência e recuperação judicial em nome apenas dos Requerentes Idacir e Sirlei. A certidão aponta negativamente para estes integrantes da administração.  Necessário que seja apresentada a certidão em nome da Agropecuária e em nome das pessoas jurídicas de Idacir e Sirlei.	Documentos não anexados nos autos, mas que foram apresentados à RLBC, para fins de perícia técnica.
		3	Comprovante de não ter obtido concessão de recuperação judicial há menos de 5 anos	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foram apresentadas Declarações dos Requerentes, afirmando que não são ou foram falidos e de que não obtiveram, há menos de 5 anos, concessão de recuperação judicial.	Id n.º 192343802 a 192343807



		4	Comprovante de que a entidade não foi condenada por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005	✗ Não Cumprido	0	Não foram apresentadas as certidões estaduais em nome das pessoas jurídicas Idacir e Sirlei. Também não foram apresentadas as certidões criminais estaduais em nome da pessoa jurídica Agropecuária.	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 dos administradores: Idacir Steffens e Sirlei Maria Klein Steffens	Documentos não anexados nos autos, mas que foram apresentados à RLBC, para fins de perícia técnica.
<b>Total</b>					<b>35</b>		
<b>Índice de Adequação Documentação Necessário</b>					<b>50</b>		

☑ Cumprido

⚠ Parcialmente Cumprido

✗ Não Cumprido



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbadministradora.com.br](http://rlbadministradora.com.br)



**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	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Requisito atendido, conforme petição inicial e documento em apartado apresentado pelos Requerentes.	Id. n.º 192343799 e 192342990
2a	Balanco Patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados Balanços de 2022 a 2024 e Balancete de 2025.	Id. n.º 192343827 a 192343831
2b	Demonstração de resultado acumulado	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados DRA's de 2022 a 2025.	Id. n.º 192343827 a 192343831
2c	Demonstração de resultado do último exercício social	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentados DRE's de 2022 a 2025.	Id. n.º 192343827 a 192343831
2d	Relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Apresentado fluxo de caixa consolidado (DFC), com projeções de 24 meses. Não houve individualização em relação a Agropecuária.	Id. n.º 192343827 a 192343831



2e	Descrição das sociedades do grupo societário	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Constou na petição inicial a descrição das sociedades do grupo.	Id. n.º 192343833 e 192343832
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. Recomendável individualização dos credores.	Id. n.º 192343835
4	Relação integral de empregados e respectivos valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Informado que não há empregados registrados, apenas um que foi desligado das atividades do Grupo	Id. n.º 192343836
5	Certidão de regularidade no Registro Público e ata de nomeação dos administradores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Certidões e Ata da última alteração societária da Agropecuária	Id. n.º 192343822 a 192343826
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.	Id. n.º 192343947
7	Extratos bancários do devedor e aplicações financeiras	<input type="checkbox"/> Parcialmente Cumprido	5	Apresentados extratos do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal. Os extratos foram apresentados em nome de Idacir e Sirlei apenas.	Documentos não anexados nos autos, mas que foram apresentados à RLBC, para fins de perícia técnica.
8	Certidões de protestos da comarca do domicílio do devedor	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Certidões apresentadas.	Documentos não anexados nos autos, mas que foram apresentados à RLBC, para fins de perícia técnica.



9	Relação de todas as ações judiciais com estimativa de valores	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	10	Foram apresentadas: 33 processos cíveis em nome de Idacir apenas, sendo a maioria, execuções de título extrajudicial	Documentos não anexados nos autos, mas que foram apresentados à RLBC, para fins de perícia técnica.
10	Escrituração contábil regular	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Vide item 2	Id. n.º 192343827 a 192343831
11	Relatório detalhado do passivo fiscal	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido	*	Relatório de passivo fiscal apresentado nos autos.	Id. n.º 192343839
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 192343947
<b>Total</b>			<b>125</b>		
<b>Índice de Adequação Documentação Necessário<sup>10</sup></b>			<b>130</b>		

<sup>10</sup> 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.



- Cumprido
- Parcialmente Cumprido
- Não Cumprido

## IX.2. DIAGNÓSTICO GLOBAL

120. Com base no exposto, destaca-se abaixo o diagnóstico global do Grupo Steffens, para fins de deferimento do processamento da presente recuperação judicial pretendida:

Índice	Sigla	Pontuação	Diagnóstico
Índice de Suficiência Recuperacional	ISR	100	Deferimento do processamento
Índice de Adequação Documental Essencial	IADe	35	Emenda à Inicial
Índice de Adequação Documental Útil	IADu	125	Deferimento com determinação de complementação nos autos em 30 dias

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



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj, 1101  
CEP 01452-001 – Jardim Paulistano  
[rlbadministradora.com.br](http://rlbadministradora.com.br)



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

122. Considerando a pontuação obtida nos índices ISR, IADe, a RLBC, na qualidade de Perita Técnica, recomenda-se a determinação de emenda à petição inicial, a fim de que seja providenciada a apresentação dos seguintes documentos pendentes:

- i) Certidão Estadual Cível e Criminal do 2º grau em nome da pessoa física do Requerente Idacir;



- ii) Certidões Estadual Cível e Criminal do 1º e 2º grau em nome das pessoas jurídicas Idacir, Sirlei e Agropecuária;
- iii) Certidões de Falência e Recuperação Judicial do 1º e 2º grau em nome das pessoas jurídicas de Idacir Sirlei e Agropecuária;
- iv) Extratos bancários da Requerente Agropecuária.

123. 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 dos sócios e da empresa integrante do grupo.

124. 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 formais apontadas.**

#### CONCLUSÃO

125. 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 das r. Decisões de Id. n.º 193103188 e 193614728:

- i) O Grupo Steffens encontra-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, corresponde ao valor total dos créditos declarados como submetidos ao processo de recuperação judicial;
- iii) A documentação dos devedores foi apresentada de forma segregada;



- iv) O Grupo Steffens **tem como estabelecimento principal o Município de Ribeirão Cascalheira/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;
- v) Considerando o requerimento de consolidação processual e substancial, por meio da diligência *in loco* e análise dos documentos acostados aos autos e fornecidos pelos Requerentes a esta Perita, **pôde-se concluir que os Requerentes formam um grupo econômico de direito, apto a ensejar o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial sob a forma de consolidação processual e substancial, nos termos dos artigos 69-G e 69-J da LREF;**
- vi) Por meio da visita *in loco* nas propriedades dos devedores, foi possível atestar a essencialidade dos bens elencados na Inicial, 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*;
- vii) Ressalta, entretanto, que os **lotes urbanos 3 e 4 e a Chácara 48 não integram patrimônio essencial e indispensável para a atividade rural do Grupo**, de modo que esta Perita opina pelo afastamento da declaração de essencialidade desses bens;
- viii) No tocante a apresentação das matrículas das propriedades dos Requerentes, insta pontuar que a Matrícula de n.º 2.331 – Fazenda Londrina II, “Gleba A” –, tem como proprietário o filho do casal Idacir e Sirlei. No entanto, considerando que a fazenda é utilizada para a atividade rural dos Requerentes, conforme constatado em vistoria no local, **esta Perita recomenda que seja apresentado ao Administrador Judicial, contrato de arrendamento ou comodato destas terras, a fim de que reste formalizada a cessão das terras para o cultivo da agropecuária do Grupo Steffens;**



- ix) Com relação aos grãos produzidos pelos Requerentes, esta Perita ressalta que compreende haver posicionamento contrário firmado pelo STJ, no sentido de que os produtos agrícolas, como os grãos, não constituem bens essenciais à atividade do empresário rural em recuperação judicial, uma vez que equivalem à atividade-fim do negócio e não às ferramentas utilizadas para a sua produção.

No entanto, em que pese o máximo respeito a r. decisão da Corte Superior, esta Perita considera relevantes os argumentos suscitados pelo Grupo Requerente, **na medida em que concorda que a expropriação desses grãos, retirando-os da posse dos devedores, prejudica substancialmente o soerguimento das Fazendas, uma vez que trata-se do principal ativo de um produtor rural**, sendo a sua moeda de troca para que ele possa obter receita e investimos a serem aplicados na atividade e, com isso, conseqüentemente, retome a produção efetiva social e economicamente.

Diante disso, conforme os fundamentos indicados no tópico VI.2.a, esta Perita pugna pela **manutenção dos grãos armazenados na Cargill Agrícola e Alvorada Agrícola, a fim de que os valores atinentes a esses produtos sejam pagos diretamente aos devedores, para fins de aplicação nas atividades rurais**. Todavia, cumpre pontuar que referida destinação dos valores eventualmente levantados, deve ser devidamente comprovada nos autos, sob a supervisão do Administrador Judicial. Ademais, caso Vossa Excelência entenda, entende-se plenamente viável que os valores devidos pela Cargill Agrícola e pela Agrícola Alvorada em favor dos Requerentes, sejam depositados em juízo, a fim de que este D. Juízo, em conjunto com o Ilmo. Administrador Judicial, deliberem em conjunto acerca da destinação do montante;

- x) As demonstrações contábeis apresentadas pelo Grupo Steffens, corroboram a existência da crise econômico-financeira e, por sua vez, demonstram que há chances de recuperabilidade por meio de uma reestruturação do passivo organizacional do Grupo. Por essa razão, diante da existência de chances de recuperabilidade, bem como 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 estes retomem a função social e econômica do Grupo, nos termos do art. 47 da LREF;

- xi) O Grupo Steffens apresentou parcialmente os documentos previstos no art. 48 da Lei n.º 11.101/2005, **sendo necessária a complementação dos documentos relacionados no inciso II e IV do art. 48, presente na Tabela 2 do tópico IX.1 e tópico IX.2**, os quais correspondem a apresentação das certidões de falência em nome das pessoas jurídicas Agropecuária, Idacir e Sirlei, assim como as certidões cíveis e criminais do âmbito estadual em nome dos Requerentes;
- xii) O Grupo Steffens cumpre os requisitos previstos no art. 51 da Lei n.º 11.101/2005, conforme Tabela 3 do tópico IX.1, sendo que foram apresentados os documentos que demonstram a regularidade para o pedido, sendo necessário, tão somente, **a complementação com a apresentação dos extratos bancários da pessoa jurídica Agropecuária, para fins de cumprimento integral do inciso VII, do art. 51 da LREF**;
- xiii) 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 acosta à inicial, trouxe a indicação do CPF/CNPJ de cada credor e o endividamento separado por Classe de Credores. **Porém, apesar disso, a relação não apresentou o endereço dos credores com CEP, tampouco individualizou os Requerentes devedores.** 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;
- xiv) 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	<b>Certidões de Falência e Recuperação Judicial de 1º e 2º grau em nome das pessoas jurídicas de Idacir, Sirlei e Agropecuária.</b> Atualmente, foram juntadas certidões apenas em nome dos Requerentes pessoas físicas.	Art. 48, II da LREF
2	<b>Certidão Estadual Cível e Criminal de 2º grau em nome da pessoa física de Idacir, pois não houve a apresentação nos autos.</b>	Art. 48, IV da LREF
3	<b>Apresentação das Certidões Estaduais Cível e Criminal de 1º e 2º grau em nome das pessoas jurídicas Idacir, Sirlei e Agropecuária, pois não houve a apresentação nos autos.</b>	Art. 48, IV da LREF
4	Os extratos bancários apresentados referem-se apenas às pessoas físicas Idacir e Sirlei (Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal). Recomenda-se a <b>apresentação dos extratos bancários da Requerente Agropecuária</b> , abrangendo todas as instituições financeiras com as quais a empresa mantenha relacionamento.	Art. 51, VII da LREF
5	Verificar o <b>quadro de funcionários</b> da Agropecuária, com atenção à existência de <b>funcionários fixos</b> . Considerando o porte da fazenda do Grupo Steffens, é improvável que as atividades se sustentem apenas com mão de obra indireta.	Análise de pessoal
6	A relação e a produtividade dos bovinos devem ser monitoradas regularmente. O Administrador Judicial, quando nomeado, deverá <b>incluir essas informações, de forma detalhada, nos Relatórios Mensais de Atividades.</b>	Monitoramento operacional
7	Verificar se há <b>contrato de arrendamento ou comodato em relação à Fazenda Londrina II "Gleba A"</b> , pois o proprietário do imóvel é Tiago Klein Steffens, filho de Idacir e Sirlei.	Análise da titularidade do bem



126. 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 apenas a apresentação das certidões judiciais elencadas no item “xi” acima, em nome dos Requerentes, nos termos do art. 48, incisos II e IV da LREF, bem como dos extratos bancários da Requerente Agropecuária Ltda, conforme item “xii” acima, nos termos do art. 51, inciso VII, da LREF.

127. Além disso, restou pendente a indicação individualizada dos credores, bem como os seus endereços, com CEP, **nos termos do inciso I do art. 3º da Recomendação 103/2021 do CNJ**, a qual deverá ser complementada para fins de apresentação do Edital de Convocação de Credores, após o deferimento do processamento da recuperação judicial pretendida.

128. Ressalta-se que essas pendências não impedem o deferimento do processamento da recuperação judicial, tão logo estas informações e documentações necessárias, sejam devidamente apresentadas e complementadas nos autos pelos Requerentes.

129. 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 Grupo em crise.

Termos em que,  
pede deferimento.

Rondonópolis, 19 de maio 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  
[rlcadministradora.com.br](http://rlcadministradora.com.br)



**ANEXO I – VISTORIA FAZENDA STEFFENS**



































**RLBC**  
ADMINISTRADORA  
JUDICIAL

-  (11) 92011-7249
-  [rlbcadministradora.com.br](http://rlbcadministradora.com.br)
-  [contato@rlbcadministradora.com.br](mailto: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 19/05/2025 17:50:12  
Número do documento: 25051917493976100000180899684  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917493976100000180899684>  
Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:40

**SIGILOSO**



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

LIVRO 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matricula

Ficha

063347.2.0004263-42

Verso

4.263

1

CPJ-P-2224	-51°35'56,591"	-13°09'12,173"	314,33	CPJ-P-2225	248°54'	56,62	Córrego do Gato
CPJ-P-2225	-51°55'58,345"	-13°09'12,836"	315,05	CPJ-P-2226	256°46'	56,96	Córrego do Gato
CPJ-P-2226	-51°56'00,186"	-13°09'13,260"	314,24	CPJ-P-2227	313°35'	37,45	Córrego do Gato
CPJ-P-2227	-51°36'01,087"	-13°09'12,420"	312,92	CPJ-P-2228	42°39'	2865	Córrego do Gato
CPJ-P-2228	-51°36'00,442"	-13°09'11,734"	313,89	CPJ-P-2229	307°14'	15,73	Córrego do Gato
CPJ-P-2229	-51°36'00,858"	-13°09'11,424"	313,27	CPJ-P-2230	79°40'	23,83	Córrego do Gato
CPJ-P-2230	-51°36'00,079"	-13°09'11,285"	313,07	CPJ-P-2231	311°06'	157,71	Córrego do Gato
CPJ-P-2231	-51°36'04,024"	-13°09'07,910"	313,78	CPJ-P-2232	245°31'	87,13	Córrego do Gato
CPJ-P-2232	-51°36'05149"	-13°09'08405"	313,78	CPJ-P-2233	283°29'	111,0	Córrego do Gato
CPJ-P-2233	-51°36'08735"	-13°09'07,562"	313,78	CPJ-P-2234	318°02'	93,21	Córrego do Gato
CPJ-P-2234	-51°36'10,802"	-13°09'05,307"	313,78	CPJ-P-2235	301°18'	78,58	Córrego do Gato
CPJ-P-2235	-51°36'13,031"	-13°09'03,978"	313,78	CPJ-P-2236	247°43'	106,26	Córrego do Gato
CPJ-P-2236	-51°36'16,296"	-13°09'05,288"	313,32	CPJ-P-2237	332°55'	74,33	Córrego do Gato
CPJ-P-2237	-51°36'17419"	-13°09'03,135"	312,82	CPJ-P-2238	269°19'	8103	Córrego do Gato
CPJ-P-2238	-51°36'20,109"	-13°09'03,166"	316,63	CPJ-P-2239	348°39'	41,78	Córrego do Gato
CPJ-P-2239	-51°36'20,382"	-13°09'01,833"	318,51	CPJ-P-2240	281°08'	91,07	Córrego do Gato
CPJ-P-2240	-51°36'23,349"	-13°09'01,260"	314,33	CPJ-P-2241	190°25'	43,25	Córrego do Gato
CPJ-P-2241	-51°36'23,609"	-13°09'02,644"	315,05	CPJ-P-2242	303°06'	43,84	Córrego do Gato
CPJ-P-2242	-51°36'24,828"	-13°09'01,865"	314,24	CPJ-P-2243	206°46'	49,77	Córrego do Gato
CPJ-P-2243	-51°36'25,573"	-13°09'03,311"	312,92	CPJ-P-2244	301°54'	107,57	Córrego do Gato
CPJ-P-2244	-51°36'28605"	-13°09'01461"	313,89	CPJ-P-2245	286°55'	61,69	Córrego do Gato
CPJ-P-2245	-51°36'30,564"	-13°09'00,876"	313,27	CPJ-P-2246	214°34'	75,85	Córrego do Gato
CPJ-P-2246	-51°36'31,993"	-13°09'02,908"	313,07	CPJ-P-2247	185°38'	63,51	Córrego do Gato
CPJ-P-2247	-51°36'32,200"	-13°09'04,958"	313,78	CPJ-P-2248	272°00'	64,37	Córrego do Gato
CPJ-P-2248	-51°36'34,336"	-13°09'04,885"	314,34	CPJ-P-2249	301°27'	63,94	Córrego do Gato
CPJ-P-2249	-51°36'36147"	-13°09'03,799"	314,5	CPJ-P-2250	284°06'	83,57	Córrego do Gato
CPJ-P-2250	-51°36'38,903"	-13°09'03121"	314,98	CPJ-P-2251	221°21'	42,02	Córrego do Gato
CPJ-P-2251	-51°36'39825"	-13°09'04,147"	315,72	CPJ-P-2252	285°45'	71,81	Córrego do Gato
CPJ-P-2252	-51°36'42,119"	-13°09'03,513"	316,47	CPJ-P-2253	297°26'	69,48	Córrego do Gato



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Titulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos



Matrícula  
**4.263**

Ficha  
**1**

CNM  
**063347.2.0004263-42**

Anverso

**IMÓVEL:** Uma área de terras, situada neste município e comarca de Ribeirão Cascalheira, Estado de Mato Grosso, denominada "**FAZENDA LONDRINA II**", com área de **466,2229 ha** (quatrocentos e sessenta e seis hectares e dois mil, duzentos e vinte e nove metros quadrados) e perímetro de 10.668,30 metros, com a seguinte descrição do perímetro: .....

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Long.	Lat.	Alt. (m)	Código	Azimut	Dist. (m)	Confrontação
CPJ-M-0537	-51°57'11,568"	-13°08'09,101"	313,78	CPJ-V-0063	100°46'	3153,25	CNS: 06.334-7/ M- 2334/ Fazenda Steffens
CPJ-V-0063	-51°55'28,723"	-13°08'28,286"	355,19	CPJ-P-2206	184°16'	1232,12	CNS: 06.334-7/ M- 2334/ Fazenda Steffens
CPJ-P-2206	-51°55'31,773"	-13°09'08,266"	370,0	CPJ-P-2200	203°13'	37,97	Córrego do Gato
CPJ P 2200	-51°55'32,270"	-13°09'09,402"	370,0	CPJ P-2207	259°24'	118,63	Córrego do Gato
CPJ-P-2207	-51°55'36,142"	-13°09'10,111"	380,01	CPJ-P-2208	167°53'	82,98	Córrego do Gato
CPJ-P-2208	-51°55'35,564"	-13°09'12,751"	378,85	CPJ-P-2209	260°30'	54,28	Córrego do Gato
CPJ-P-2209	-51°55'37,342"	-13°09'13,042"	376,74	CPJ P 2210	174°51'	74,47	Córrego do Gato
CPJ-P-2210	-51°55'37,120"	-13°09'15,455"	377,28	CPJ-P-2212	253°05'	73,0	Córrego do Gato
CPJ-P-2212	-51°55'39,439"	-13°09'16,146"	370,0	CPJ-P-2211	152°06'	67,72	Córrego do Gato
CPJ-P-2211	51°55'38,388"	-13°09'18,094"	315,78	CPJ-P-2213	262°12'	93,13	Córrego do Gato
CPJ-P-2213	-51°55'41,451"	-13°09'18,505"	315,28	CPJ-P-2214	208°04'	38,93	Córrego do Gato
CPJ-P-2214	-51°55'42,059"	-13°09'19,622"	378,85	CPJ-P-2215	294°11'	123,84	Córrego do Gato
CPJ-P-2215	51°55'45,81 0"	-13°09'17,971"	376,74	CPJ-P-2216	11°12'	33,29	Córrego do Gato
CPJ-P-2216	-51°55'45,595"	-13°09'16,909"	377,28	CPJ-P-2217	280°20'	89,11	Córrego do Gato
CPJ-P 2217	-51°55'48,506"	-13°09'16,338"	370,0	CPJ-P-2218	226°25'	62,2	Córrego do Gato
CPJ-P-2218	-51°55'50,002"	-13°09'17,783"	315,78	CPJ P-2219	302°39'	74,53	Córrego do Gato
CPJ-P-2219	-51°55'52,085"	-13°09'16,475"	315,28	CPJ-P-2220	240°43'	38,36	Córrego do Gato
CPJ-P-2220	-51°55'53,196"	-13°09'17,085"	313,32	CPJ-P-2221	265°13'	32,68	Córrego do Gato
CPJ-P-2221	-51°55'54,278"	-13°09'17,174"	312,82	CPJ-P-2222	295°07'	59,93	Córrego do Gato
CPJ-P-2222	-51°55'56,080"	-13°09'16,346"	316,63	CPJ-P-2223	55°40'	46,97	Córrego do Gato
CPJ-P-2223	-51°55'54,792"	-13°09'15,484"	318,51	CPJ-P-2224	331°57'	119,29	Córrego do Gato



**SIGILOSO**



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula	Ficha	CNM						Anverso
4.263	2	063347.2.0004263-42						
CPJ-P-2253	-51°56'44,167"	-13°09'02,471"	312,92	CPJ-P-2234	326°45'	31,03	Córrego do Gato	
CPJ-P-2254	-51°56'44,731"	-13°09'01,626"	313,89	CPJ-P-2255	248°41'	64,65	Córrego do Gato	
CPJ-P-2255	-51°56'46,731"	-13°09'02,391"	313,27	CPJ-P-2256	314°28'	42,49	Córrego do Gato	
CPJ-P-2256	-51°56'47,738"	-13°09'01,422"	313,07	CPJ-P-2257	272°40'	46,97	Córrego do Gato	
CPJ-P-2257	-51°56'49,295"	-13°09'01,351"	313,78	CPJ-P-2258	224°17'	108,89	Córrego do Gato	
CPJ-P-2258	-51°56'51,820"	-13°09'03,887"	314,34	CPJ-P-2259	182°00'	58,47	Córrego do Gato	
CPJ-P-2259	-51°56'51,888"	-13°09'05,788"	314,5	CPJ-P-2260	286°48'	65,46	Córrego do Gato	
CPJ-P-2260	-51°56'53,969"	-13°09'05,172"	314,98	CPJ-P-2261	341°00'	33,91	Córrego do Gato	
CPJ-P-2261	-51°56'54,335"	-13°09'04,129"	315,72	CPJ-P-2262	283°36'	26,14	Córrego do Gato	
CPJ-P-2262	-51°56'55,179"	-13°09'03,929"	316,47	CPJ-P-2263	286°31'	158,95	Córrego do Gato	
CPJ-P-2263	-51°57'00,238"	-13°09'02,458"	312,92	CPJ-P-2264	07°16'	81,64	Córrego do Gato	
CPJ-P-2264	-51°56'59,895"	-13°08'59,822"	313,89	CPJ-P-2265	287°55'	69,32	Córrego do Gato	
CPJ-P-2265	-51°57'02,085"	-13°08'59,128"	313,27	CPJ-P-2266	307°01'	106,79	Córrego do Gato	
CPJ-P-2266	-51°57'04,916"	-13°08'57,036"	313,07	CPJ-P-2267	247°43'	50,82	Córrego do Gato	
CPJ-P-2267	-51°57'06,478"	-13°08'57,663"	313,78	CPJ-P-2268	280°23'	80,23	Córrego do Gato	
CPJ-P-2268	-51°57'09,098"	-13°08'57,192"	314,34	CPJ-P-2269	359°35'	58,31	Córrego do Gato	
CPJ-P-2269	-51°57'09,111"	-13°08'55,295"	314,5	CPJ-P-2270	228°46'	80,46	Córrego do Gato	
CPJ-P-2270	-51°57'11,120"	-13°08'57,020"	314,98	CPJ-P-2271	353°24'	40,76	Córrego do Gato	
CPJ-P-2271	-51°57'11,276"	-13°08'55,703"	315,72	CPJ-P-2272	12°35'	49,77	Córrego do Gato	
CPJ-P-2272	-51°57'10,916"	-13°08'54,122"	316,47	CPJ-P-2273	320°23'	99,16	Córrego do Gato	
CPJ-P-2273	-51°57'13,014"	-13°08'51,637"	312,92	CPJ-P-2274	265°30'	63,6	Córrego do Gato	
CPJ-P-2274	-51°57'15,120"	-13°08'51,799"	313,89	CPJ-P-2275	251°33'	79,2	Córrego do Gato	
CPJ-P-2275	-51°57'17,614"	-13°08'52,614"	313,27	CPJ-M-0538	223°10'	101,36	Córrego do Gato	
CPJ-M-0538	-51°57'19,917"	-13°08'55,019"	313,07	CPJ-M-0537	10°06'	1433,42	CNJ: 06.546-6/ M- 2878/F. Vagalume	

Responsável técnico Arceli Cláudio Ortolan, CREA 11885/MT, código de credenciamento: CPS. ART: 2854490-MT. **CERTIFICAÇÃO:** Este memorial recebeu a **Certificação nº ce4fc229-adbb-4ac3-8e1b-cc01da831895**, emitida pelo INCRA, que em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certifica que a poligonal que define seus limites, não se sobrepõe, em 23 de novembro de 2017, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. **CADASTRO RURAL:** Imóvel cadastrado no INCRA sob nº. 950.173.704.482-5;



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

**SIGILOSO**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM



Matrícula

Ficha

4.263

2

063347.2.0004263-42

denominação do imóvel rural: Fazenda Londrina II; área total (ha): 504,6702; classificação fundiária: média propriedade produtiva; data do processamento da última declaração: 04/12/2013; indicações para localização do imóvel rural: BR-158; município sede do imóvel rural: Ribeirão Cascalheira; UF: MT; módulo rural (ha): 70,6821; número de módulos rurais: 7,14; módulo fiscal (ha): em branco; nº de módulos fiscais: 6,3083; FMP (ha): 4,0000; área do imóvel rural registrada (ha): 504,6702; área medida (ha): em branco; nome do titular: Carlos Donizeti Consentine; CPF: 024.417.028-23; nacionalidade: brasileira; data de lançamento: 01/12/2017; nº do CCIR: 13726119182. **CADASTRO FISCAL:** Nº do imóvel na Receita Federal (NIRF): 3.523.436-9. **PROPRIETÁRIO: CARLOS DONIZETI CONSENTINE**, brasileiro, casado com SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, em regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, comerciante e professora, residentes e domiciliados na cidade de São João da Boa Vista-SP, na rua Alberto Nicolau Jose, nº. 49, portadores das cédulas de identidade, ele do RG nº 13.562.871-4-SSP/SP e ela do RG nº. 11.940.880-6-SSP/SP, inscritos no CPF/MF, ele sob nº. 024.417.028-23 e ela sob nº. 278.861.248-63. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 2.333 de ordem deste Livro 2-Registro Geral deste Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, aberta em 13 de maio de 2013. Ribeirão Cascalheira, 28 de fevereiro de 2018. Registradora *Valéria Márcia Ribeiro Reimer* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BBE 77726. Emolumentos: R\$ 63,00.

**AV-01/4.263 - UTILIZAÇÃO LIMITADA (AV-01/2.333).** Ribeirão Cascalheira, 28 de fevereiro de 2018. Conforme matrícula n. 416 (Matrícula anterior) deste Livro 2-Registro Geral deste Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, o imóvel objeto desta matrícula está gravado com o seguinte ônus, feito na Matrícula n. 2.838 de ordem do Registro de Imóveis de Canarana-MT (matrícula anterior): AV-01, de 21 de fevereiro de 2006 - UTILIZAÇÃO LIMITADA - por termo de responsabilidade e preservação de floresta, datado de 22 de junho de 1994, celebrado entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis e o Sr. Nelson Mateus Camilo da Silva, procedeu-se a averbação para constar que a floresta ou forma de vegetação existente, relativa a 20% do total do imóvel, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA. Registradora *Valéria Márcia Ribeiro Reimer* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). :.....

**R-02/4.236 - COMPRA E VENDA.** Ribeirão Cascalheira, 11 de maio de 2018. Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pela escrevente Elisabeth Maria Gomes Pereira, nas Notas do 2º Ofício desta cidade e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, às fls. 069/072 do Livro nº. 39, em 26 de abril de 2018, os proprietários CARLOS DONIZETI CONSENTINE e SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, anteriormente qualificados, venderam a **IDACIR STEFFENS**, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 12R/1.496.104-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 469.394.409-25, casado em regime de comunhão parcial de bens, com SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS,



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Matrícula	Ficha	CNM	Verso
4.263	3	063347.2.0004263-42	

indivisível para todos os fins de direito. As demais condições constam da cédula e do Termo Aditivo, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº. 138. **Protocolo nº. 14.590.** Averbado sob o AV-01/4.721, fls. 4.721, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BCW 52078. Emolumentos: R\$ 69,73.....

AV-04/4.263 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-03). Ribeirão Cascalheira, 02 de maio de 2019. Conforme instrumento particular datado em 15 de abril de 2019, a credora CARGILL AGRÍCOLA S/A - CNPJ/MF nº. 60.498.706/0062-79, autorizou o **cancelamento** do registro da hipoteca em **1º grau** constante do **R-03** da presente matrícula, registrada em seu favor, constituída mediante a cédula de produto rural nº 3160105526. **Protocolo n. 15.566**, lançado em 23 de abril de 2019. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BGH 87072. Emolumentos: R\$ 13,80.....

R-05/4.263 - INCORPORAÇÃO. Ribeirão Cascalheira, 31 de outubro de 2019. Por Instrumento Particular de 2ª Alteração Contratual, datado em 03 de setembro de 2019, os proprietários IDACIR STEFFENS, portador da cédula de identidade RG nº 3232997-0-SESP/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 469.394.409-25 e seu cônjuge SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, portadora da cédula de identidade RG n. 3232996-2-SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob o nº 000.160.489-97, ambos brasileiros, agricultores, casados em regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", incorporaram o imóvel desta matrícula a **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, com sede e foro jurídico na zona rural deste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", rodovia BR-158, km 450, MT-109, km 17, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.905.513/0001-09, com ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, em 12 de junho de 2019, sob o NIRE 51201647798 e 2ª Alteração Contratual (última), datada em 03 de setembro de 2019, registrada em 16 de setembro de 2019, sob o nº 2183022, pelo valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), para a integralização de parte de suas 2.816.000 (dois milhões, oitocentos e dezesseis mil) cotas, relativas a 2.600.000 (dois milhões e seiscentas) cotas no valor de R\$ 1,00 cada uma, divididas em partes iguais de 1.300.000 (um milhão e trezentas) cotas, ao capital social. Apresentada a certidão de não incidência do imposto de transmissão de bens imóveis, emitida em 16 de julho de 2019, pelo Diretor do Departamento de Divisão e Tributação da Prefeitura Municipal deste município de Ribeirão Cascalheira-MT. **Protocolo nº 16.302**. Registradora \_\_\_\_\_ (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BIP 57110. Emolumentos: R\$ 4.335,10.....

R-06/4.263 - HIPOTECA DE 1º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 21 de novembro de 2019. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, integrando todos os acessórios, existentes ou que

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

063347.2.0004263-42

Anverso

Matricula  
4.263

Ficha  
3



MARIA KLEIN STEFFENS, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 3.657.489-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o n.º 000.160.489-97, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", pela importância de R\$ 2.689.783,20 (dois milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, setecentos e oitenta e três reais e vinte centavos), o imóvel desta matrícula, que passou a ser denominado "**FAZENDA STEFFENS**". Condições: Não constam. **Protocolo n. 13.850**. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BBE 79440. Emolumentos: R\$ 4.191,30.

**R-03/4.263 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 24 de setembro de 2018. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída através do instrumento particular de TERMO ADITIVO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR N.º 3160105526, emitido em data de 18 de setembro de 2018, em substituição ao imóvel de propriedade do Interveniente Garantidor, para garantir as obrigações assumidas através da CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR n.º 3160105526, emitida na cidade de Querência-MT, em 27 de junho de 2018, registrada sob o n.º 4.721 de ordem do Livro 03-Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis em 29/06/2018, em que são partes, os **Emitentes: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º 469.394.409-25, residente e domiciliado na "Fazenda Steffens", neste município de Ribeirão Cascalheira-MT; e, **Cônjuge do Emitente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 000.160.489-97, residente e domiciliada na "Fazenda Steffens", neste município de Ribeirão Cascalheira-MT; o **Interveniente Garantidor: TIAGO KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 031.078.141-80; e, a **Credora: CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF n.º 60.498.706/0062-79. **VENCIMENTO:** 30 de abril de 2019. **PRODUTO:** Na data do vencimento, o emitente entregará à credora, a quantidade de 3.060.000 kg (três milhões e sessenta mil quilogramas) de **SOJA** brasileira, em grãos, a granel, da **SAFRA 2018/2019**, tipo exportação. **CARACTERÍSTICAS:** Com até 14% de umidade; 1% de impurezas, 30% partidos e quebrados, 8% de avariados e 8% de grãos verdes. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS E PRODUÇÃO ESTIMADA:** Em 914,00 ha dos imóveis rurais: "Fazenda Steffens", matrículas n.º 4.263 e n.º 2.334, de propriedade do emitente e "Fazenda Steffens I", matrícula n.º 2.331, "Fazenda Jussara", matrícula n.º 1.871 e "Fazenda Nova IV", matrícula n.º 165, que o emitente explora na condição de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, com produção estimada em 3.060.000,00 kg. **LOCAL E PERÍODO DE ENTREGA:** De 02/01/2019 a 30/04/2019, o produto será entregue no armazém da Cargil Agrícola S/A, localizado no município de Querência-MT, na rua Norberto Schwantes, n.º 1.189, setor Industrial. Com a substituição da garantia hipotecária para o imóvel desta matrícula, fica excluído o Interveniente Garantidor Tiago Klein Steffens como parte daquele instrumento. Pelo Aditivo as partes ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados no Aditivo, inclusive as garantias de penhor nela constituídas, que a ela se integra, formando um todo único e



# Serviço Registral Imobiliário

Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup>. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matricula

4.263

Ficha

4

CNM

063347.2.0004263-42

Verso

MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). VENCIMENTO: 05 de dezembro de 2020. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela, vencível em 05/12/2020. ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 47,986759% (quarenta e sete virgula novecentos e oitenta e seis mil, setecentos e cinquenta e nove milionésimos por cento) ao ano, (3,320200% ao mês) capitalizados mensalmente, no vencimento e na liquidação da dívida. PRACA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 144, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 16.609**. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BIP 58610. Emolumentos: R\$ 1.158,29.

**R-08/4.263- HIPOTECA DE 3º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 25 de junho de 2020. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU**, sobre o imóvel desta matricula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da CÉDULA DE CRÉDITO BANCARIO nº. C00430998-3, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 15 de junho de 2020, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). VENCIMENTO: 10 de maio de 2021. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) parcela, vencível em 10/05/2021. ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 12,682503% (doze virgula seiscentos e oitenta e dois mil, quinhentos e três milionésimos por cento) ao ano, (1,000000% ao mês) capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>ª</sup>. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora



Matrícula

4.263

Ficha

4

CNM

063347.2.0004263-42

Anverso

vierem a ser construídos no imóvel, averbados ou não no Cartório de Registro de Imóveis, para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA HIPOTECÁRIA n.º B90422215-0, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 08 de novembro de 2019, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG n.º 32329970-SESP; Credor: BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A., instituição financeira privada, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, na avenida Assis Brasil, n.º 3.940, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 01.181.521/0001-55; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF n.º 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 2.329.850,00 (dois milhões, trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e cinquenta reais). VENCIMENTO: 15 de outubro de 2026. FINALIDADE DO CRÉDITO: Aquisição de 01 Colheitadeira de grãos axial, CASE IH AF 7130, de 01 Plataforma Esteira TerraFlex, CASE IH 3162 35P, de 01 Plantadeira Easy Riser 3200, CASE IH 3200 e de 01 Trator Agrícola de Rodas, CASE IH, Magnum 260. ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO: O valor do crédito ora deferido destina-se única e exclusivamente a finalidade acima, ficando desde já convencionado que não farei qualquer aplicação desta importância em outros investimentos, sob pena de imediato vencimento do título. DISPONIBILIDADE: Os recursos serão disponibilizados em uma única parcela ou parceladamente, de acordo com as necessidades da colaboração financeira, respeitadas as programações financeiras do BNDES/FINAME e a disponibilidade dos recursos provenientes do Contrato de Abertura de Crédito (CAC) celebrado entre o Credor e o BNDES/FINAME. FORMA DE PAGAMENTO: O principal será pago em prestações anuais e sucessivas, sendo cada prestação no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo a primeira em 15/10/2020 e a última em 15/10/2026, no vencimento final da operação. ENCARGOS FINANCEIROS: Os juros são devidos à taxa de 8,5% (oito vírgula cinco décimos por cento) ao ano, capitalizados. PRAÇA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável fica arquivada na Pasta n.º 161. **Protocolo n.º 16.428**: Registro n.º 5.543, fls. 5.543, do Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BIP 57784. Emolumentos: R\$ 72,10

**R-07/4.263- HIPOTECA DE 2º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 20 de dezembro de 2019. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ABERTURA DE LIMITE DE CREDITO ROTATIVO n.º B90432382-8, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 05 de dezembro de 2019, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

4.263

Ficha

5

CNM

063347.2.0004263-42

Verso

32329970-SESP; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 142.677,20 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e sete reais e vinte centavos). VENCIMENTO: 10 de julho de 2026. FORMA DE PAGAMENTO: Em 12 (doze) parcelas, vencíveis em 10/01/2021, em 10/07/2021, em 10/01/2022, em 10/07/2020, em 10/01/2023, em 10/07/2023, em 10/01/2024, em 10/07/2024, em 10/01/2025; em 10/07/2025, em 10/01/2026 e em 10/07/2026, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente à uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade do associado de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida sendo que o associado se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal. ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 4,000000% (quatro por cento) ao ano, (0,327374% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. PRACA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 149, deste Registro de Imóveis. Protocolo nº 17.350. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BKL 86416. Emolumentos: R\$ 1.491,50.....

**R-11/4.263- HIPOTECA DE 6º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 09 de outubro de 2020. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00431856-7**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 05 de outubro de 2020, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25**, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; **Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). VENCIMENTO: 20 de agosto de 2021. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma)**



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Marcia Ribeiro Reimer

Registradora

Registro Geral



Matrícula	Ficha	CNM	
4.263	5	063347.2.0004263-42	Anverso

e na liquidação da dívida. PRACA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 148, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 17.238**. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BKL 85941. Emolumentos: R\$ 1.491,50.....

R-09/4.263- HIPOTECA DE 4º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 25 de junho de 2020. Procede-se ao registro da HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00421015-4, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 15 de junho de 2020, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU – SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Anuente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF nº 000.160.489-97; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). VENCIMENTO: 13 de junho de 2025. FORMA DE PAGAMENTO: Em 05 (cinco) parcelas, vencíveis em 13/06/2021, em 13/06/2022, em 13/06/2023, em 13/06/2024 e em 13/06/2025. ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 6,650000% (seis vírgula sessenta e cinco centesimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária, no vencimento e na liquidação da dívida. PRACA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 148, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 17.250**. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BKL 85943. Emolumentos: R\$ 1.491,50.....

R-10/4.263- HIPOTECA DE 5º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 10 de julho de 2020. Procede-se ao registro da HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00431151-1, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 07 de julho de 2020, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula	Ficha	CNM	Verso
4.263	6	063347.2.0004263-42	

capitalizados mensalmente, no vencimento e na liquidação da dívida. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 149, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 18.086.** Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BMA 11933. Emolumentos: R\$ 1.176,40.....

**R-13/4.263- HIPOTECA DE 8º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 09 de dezembro de 2020. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00432345-5**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 04 de dezembro de 2020, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; **Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. **VALOR:** R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). **VENCIMENTO:** 04 de dezembro de 2021. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 01 (uma) única parcela, vencível em 04/12/2021. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Deposito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 14,707191% (quatorze vírgula setecentos e sete mil, cento e noventa e um milhonesimos por cento) ao ano, (1,150000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento e na liquidação da dívida. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 149, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 18.087.** Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BMA 11935. Emolumentos: R\$ 1.491,50.....

**AV-14/4.263 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-07).** Ribeirão Cascalheira, 06 de janeiro de 2021. Conforme instrumento particular datado em 21 de dezembro de 2020, a credora **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** do registro da hipoteca em **2º grau** constante do R-07 da presente matrícula, registrada em seu favor, constituída mediante a **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ABERTURA DE LIMITE DE CREDITO ROTATIVO nº. B90432382-8.** **Protocolo n. 18.183**, lançado em 23 de dezembro de 2020. Substituto da



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

**SIGILOSO**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Registro Geral



Matrícula

4.263

Ficha

6

CNM

063347.2.0004263-42

Anverso

parcela, vencível em 20/08/2021, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade do associado de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida sendo que o associado se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 14,571181% (quatorze virgula quinhentos e setenta e um mil, cento e oitenta e um milnesimos por cento) ao ano, (1,140000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 149, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 17.801.** Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BMA 10135. Emolumentos: R\$ 1.491,50

**R-12/4.263- HIPOTECA DE 7º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 09 de dezembro de 2020. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SETIMO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (ABERTURA DE LIMITE DE CREDITO ROTATIVO) nº. C00432336-6**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 04 de dezembro de 2020, em que são partes: **Emitente:** **IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; **Credora:** **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; **Interveniente Garantidora:** **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. **VALOR:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais). **VENCIMENTO:** 05 de dezembro de 2021. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 01 (uma) única parcela, vencível em 05/12/2021. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais a taxa efetiva de 41,913074% (quarenta e um virgula novecentos e treze mil e setenta e quatro milnesimos por cento) ao ano, (2,960000% ao mês),



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

Ficha

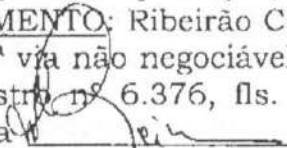
CNM

4.263

7

063347.2.0004263-42

Verso

469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU – SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA – CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 1.888.000,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e oito mil reais). VENCIMENTO: 15 de maio de 2022. PRODUTO: 23.600 sacas de 60 kg de soja, a granel, safra 2021/2022, no valor de R\$ 80,00/saca. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 (uma) única parcela, vencível em 15/05/2022 (100.0000%). ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o valor de emissão liberado ao emitente, incidirá a taxa de juros efetiva de 8,300000% a.a. (oito vírgula três décimos por cento ao ano), calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros incidirão desde a data da liberação dos recursos ao emitente até a data de vencimento e serão exigíveis juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. PRAÇA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº. 191. **Protocolo nº. 18.677.** Registro nº 6.376, fls. 6.376, do Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BOS 95037. Emolumentos: R\$ 78,30.....

**R-17/4.263- HIPOTECA DE 10º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 08 de julho de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE DECIMO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCARIO nº. C10421311-2**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 02 de julho de 2021, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS – CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP/MT; Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU – SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA – CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. VALOR: R\$ 469.650,00 (quatrocentos e sessenta e nove mil, seiscentos e cinquenta reais). VENCIMENTO: 01 de julho de 2026. FORMA DE PAGAMENTO: Em 05 (cinco) parcelas, vencíveis em 01/07/2022 (20.0000%), em 01/07/2023 (25.0000%), em 01/07/2024 (33.3333%), em 01/07/2025 (50.0000%) e em 01/07/2026 (100.0000%). ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada no período, da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

**SIGILOSO**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

4.263

Ficha

7

CNM

063347.2.0004263-42

Anverso

Registradora: (Gustavo Reimer). Selo: BMA 12582.

Emolumentos: R\$ 14,20

**R-15/4.263- HIPOTECA DE 8º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 20 de janeiro de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CREDITO BANCARIO** n.º. C10420044-4, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 13 de janeiro de 2021, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG n.º 32329970-SESP/MT; **Credor: BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A.**, instituição financeira privada, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, na avenida Assis Brasil, n.º. 3.940, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 01.181.521/0001-55; **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF n.º 33.905.513/0001-09. **VALOR:** R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). **VENCIMENTO:** 15 de outubro de 2029. **FINALIDADE DO CRÉDITO:** Aquisição de 01 (uma) semcadeira direta articulada SDA3, marca Tatu, ano 2020. **ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO:** O valor do crédito ora deferido destina-se única e exclusivamente a finalidade acima, ficando desde já convencionado que não farei qualquer aplicação desta importância em outros investimentos, sob pena de imediato vencimento do título. **DISPONIBILIDADE:** Os recursos serão disponibilizados em uma única parcela ou parceladamente, de acordo com as necessidades da colaboração financeira, respeitadas as programações financeiras do BNDES/FINAME e a disponibilidade dos recursos provenientes do Contrato de Abertura de Crédito (CAC) celebrado entre o Credor e o BNDES/FINAME. **FORMA DE PAGAMENTO:** O principal será pago em prestações anuais e sucessivas, sendo cada prestação no valor do principal vincendo da dívida dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo a primeira em 15/10/2022 e a última em 15/10/2029, no vencimento final da operação. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os juros são devidos à taxa de 9,77% (nove vírgula setenta e sete centésimos por cento) ao ano, capitalizados mensalmente. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 181, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 18.245.** Registro n.º 6.215, fls. 6.215, do Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BNO 18963. Emolumentos: R\$ 78,30

**R-16/4.263- HIPOTECA DE 9º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 25 de junho de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE NONO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA** n.º. C10421096-2, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 27 de maio de 2021, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º.



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

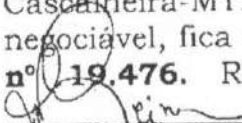
CNM

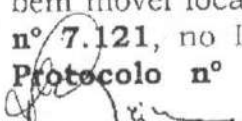
Matrícula  
4.263

Ficha  
8

063347.2.0004263-42

Verso

**GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** n.º **C10422158-1**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 29 de setembro de 2021, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG n.º 32329970-SESP/MT; **Credora: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.021.064/0001-28; **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF n.º 33.905.513/0001-09. **VALOR: R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais). **VENCIMENTO: 25 de setembro de 2023. FINALIDADE DO CRÉDITO: Financiamento do custeio para aquisição de 117 bovinos fêmeas, de 08 a 24 meses, destinadas a recria e engorda, custeio pecuário de bovinos para corte, safra 2021/2022, localizado no imóvel desta Matrícula. FORMA DE UTILIZAÇÃO: O financiamento será utilizado em reais, com a transferência da quantia liberada para a conta de depósitos do emitente à vista na Cooperativa. FORMA DE PAGAMENTO: Em 02 (duas) parcelas vencíveis em 25/09/2022 (50.0000%); e, em 25/09/2023 (100.0000%). ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada no período, da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, aos quais serão somados os encargos denominados adicionais - juros, à taxa efetiva de 2,740000% (dois vírgula setenta e quatro centésimos por cento) ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros serão exigidos proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. PRAÇA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 169, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 19.476**. Ribeirão Cascalheira, 06 de outubro de 2021. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BPW 15151. Emolumentos: R\$ 1.569,10.....**

**AV-20/4.263 - PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 25 de agosto de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro n.º 7.121**, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n.º 21.379**, lançado em 23 de agosto de 2022. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BSV 97845. Emolumentos R\$ 16, 50.....

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso do Sul

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM



Matrícula  
4.263

Ficha  
8

063347.2.0004263-42

Anverso

~~interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, aos quais serão somados os encargos denominados adicionais - juros, à taxa efetiva de 5,500000% (cinco vírgula cinco por cento) ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros serão exigidos proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. PRACA DE PAGAMENTO: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 165, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 18.880**. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BOS 95486. Emolumentos: R\$ 1.569,10.~~

**R-18/4.263- HIPOTECA DE 11º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 28 de julho de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE DECIMO PRIMEIRO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM LIQUIDACÃO FINANCEIRA nº. C10421527-1**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 22 de julho de 2021, em que são partes: Emitente: **IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP/MT; Credora: **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT; Interveniente Garantidora: **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF nº 33.905.513/0001-09. Características da Operação: i) Valor: R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais); ii) Vencimento: 15 de maio de 2022; iii) Produto: 14.375 sacas de 60 kg de soja, a granel, safra 2021/2022, no valor de R\$ 80,00/saca; iv) Forma de Pagamento: Em 01 (uma) única parcela, com vencimento em 15/05/2022 (100.0000%); v) Encargos Financeiros: Sobre o valor de emissão liberado à emitente, incidirá a taxa de juros efetiva de 9,370000% a.a. (nove inteiros e trinta e sete centesimos por cento ao ano), calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros incidirão desde a data da liberação dos recursos à emitente até a data de vencimento e serão exigíveis juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida; vi) Praca de Pagamento: Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 165, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 19.011**. Registro nº 6.458, fls. 6.458, do Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BOS 96083. Emolumentos: R\$ 78,30.

**R-19/4.263- HIPOTECA DE 12º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 06 de outubro de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE DECIMO SEGUNDO**



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

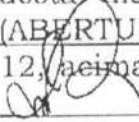
CNM

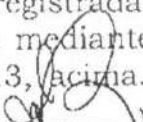
Matrícula  
4.263

Ficha  
9

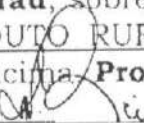
063347.2.0004263-42

Verso

AV-26/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-12)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **7º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE CRÉDITO BANCARIO (ABERTURA DE LIMITE DE CREDITO ROTATIVO) nº. C00432336-6, conforme R-12, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....

AV-27/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-13)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **8º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE CRÉDITO BANCARIO nº. C00432345-5, conforme R-13, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....

AV-28/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-16)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **9º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA nº. C10421096-2, conforme R-16, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....

AV-29/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-18)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **11º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA nº. C10421527-1, conforme R-18, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 2505191749410500000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505191749410500000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

063347.2.0004263-42

Registro Geral



Anverso

Matrícula  
4.263

Ficha  
9

AV-21/4.263 - **PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 05 de setembro de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro nº 7.171, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 21.430**, lançado em 26 de agosto de 2022. Escrevente [Assinatura] (Ofélia Cândida da Silva). Selo: BUE 30012. Emolumentos R\$ 16, 50.....

AV-22/4.263 - **PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 01 de agosto de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro nº **7.636** (CNM: 063347.3.0007636-74), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 23.297**, lançado em 27 de julho de 2023. Registradora [Assinatura] (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BXE 00616. Emolumentos R\$ 17, 50.....

AV-23/4.263 - **PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 12 de setembro de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro nº **7.745** (CNM: 063347.3.0007745-38), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 23.535**, lançado em 01 de setembro de 2023. Registradora [Assinatura] (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BYK 37993. Emolumentos R\$ 17, 50.....

AV-24/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-08)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **3º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00430998-3**, conforme R-08, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora [Assinatura] (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....

AV-25/4.263 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-11)**. Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **6º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C00431856-7**, conforme R-11, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora [Assinatura] (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 2505191749410500000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505191749410500000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

4.263

Ficha

10

063347.2.0004263-42

Verso

associado em ato cooperativo fundamentado no vínculo societário existente entre o Emitente e a Credora, sobre o qual incidirá o IOF na forma da legislação em vigor. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada da taxa referencial DI -Cetip Over (Extra -Grupo), calculada e divulgada pela B3, com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 6,167781% ao ano/0,500000% ao mês, capitalizados mensalmente e calculados. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 03 parcelas, vencíveis em 17/09/2025, 17/09/2026 e 17/09/2027, na forma de cálculo constante na cédula. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Ribeirão Cascalheira-MT. Assina também, dita cédula, como **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF n° 33.905.513/0001-09.** As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n°. 229. **Protocolo n°. 25.786.** Escrevente Ofélia Cândida da Silva (Ofélia Cândida da Silva). Selo: CDW 32375. Emolumentos: R\$ 1.916,05.....



Cartório 1º Ofício de Ribeirão Cascalheira-MT  
Rua Murilo Alves, 231, Centro - F.: (66) 3489-2062

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica do inteiro teor da Matrícula n° 4263, de ordem do Livro 02, deste Registro de Imóveis, tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé. Ribeirão Cascalheira-MT, 23 de abril de 2025, as 08:29:15. emitido por OFELIA. CNM: 063347.2.0004263-42.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Atos de Notas e Registro

Código do Cartório: 316

Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176, 177

CIC 89146 - R\$ 139,40

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



Ofélia Cândida da Silva  
Escrevente



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

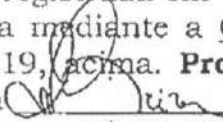
063347.2.0004263-42

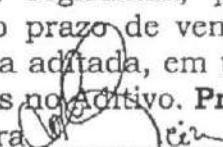
Anverso



Matrícula  
4.263

Ficha  
10

AV-30/4.263 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-19). Ribeirão Cascalheira, 16 de abril de 2024. Conforme instrumento particular datado em 11 de abril de 2024, a credora COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064.0001-28, estabelecida na cidade de Canarana-MT, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **12º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÊDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C10422158-1, conforme R-19, acima. **Protocolo n. 24.759**, lançado em 15 de abril de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90811. Emolumentos: R\$ 18,15.....

AV-31/4.263 - ADITAMENTO (R-06). Ribeirão Cascalheira, 13 de junho de 2024. Por instrumento particular de ADITIVO À CÊDULA RURAL PIGNORATICIA HIPOTECÁRIA nº. B90422215-0, emitido em 08 de maio de 2024, nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, as partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP; e, o Credor: BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A., instituição financeira privada, com sede na cidade de Porto Alegre -RS, na avenida Assis Brasil, nº. 3.940, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **01.181.521/0001-55**, aditaram a CÊDULA RURAL PIGNORATICIA HIPOTECÁRIA nº. B90422215-0, acima registrada, para: A) ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO: Fixar o novo prazo de vencimento para 15 de outubro de 2027; e, B) RATIFICAR a cédula ora aditada, em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados no aditivo. **Protocolo n. 25.100**, lançado em 11 de junho de 2024. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 93098. Emolumentos: R\$ 18,15.....

R-32/4.263 - HIPOTECA DE 6º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 27 de setembro de 2024. Procede-se ao registro da HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU e sem a concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, à qual se integram todos os acessórios, existentes ou que vierem a ser nele construídos, constituída para garantia das obrigações assumidas através da CÊDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº. C40421648-6, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 25 de setembro de 2024, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, produtor agropecuário, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens, portador da cédula de identidade RG nº 32329970-SESP/MT; Credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO ARAGUAIA E XINGU - SICREDI ARAXINGU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.021.064/0001-28, instituição financeira estabelecida na cidade de Canarana-MT, na avenida Paraná, 168. VALOR: R\$ 603.870,25 (seiscentos e três mil oitocentos e setenta reais e vinte e cinco centavos). VENCIMENTO: 17 de setembro de 2027. DESTINAÇÃO: Abertura de crédito ao



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup>. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

2.334

Ficha

1

CNM

063347.2.0002334-09

Verso

serviço SR-13(MT) G/Nº 222/2011, de 16/09/2011, código de credenciamento junto ao INCRA - EW2 e Genuíno Magalhães Soriano - Presidente do Comitê Regional de Certificação - OS SR-13(MT)G/Nº 222/2011 de 16 de setembro de 2011, Código de Credenciamento junto ao INCRA-ABZ. **CADASTRO:** Imóvel cadastrado no INCRA sob nº. 901.474.005.932-0; denominação do imóvel: Fazenda Londrina; área total (ha): 993,7791, classificação fundiária: média propriedade; data da última atualização: 07/02/2012; indicação para localização do imóvel rural: rodovia margem dr158 km 360 a 30 km da sede; município sede: Ribeirão Cascalheira-MT; mód. rural (ha): 70,0643; nº. de mod. rurais: 10,55; mód. fiscal (ha): 80,0; nº. de mód. fiscais: 12,4222; FMP (ha): 4,0000; área registrada (ha): 1.120,0200; posse a justo título (ha): 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; área medida (ha): 993,7791; detentor: Nelson Mateus Camilo da Silva; CPF/MF nº. 527.590.598-04; código da pessoa: 03.790.464-7; data de emissão: 14/12/2009; nº. do CCIR: 08990228091. Número do imóvel na receita federal - NIRF: 3.523.436-9. **PROPRIETÁRIO: CARLOS DONIZETI CONSENTINE**, brasileiro, casado com SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, em regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, comerciante e professora, residentes e domiciliados na cidade de São João da Boa Vista-SP, na rua Alberto Nicolau Jose, nº. 49, portadores das cédulas de identidade, ele do RG nº 13.562.871-4-SSP/SP e ela do RG nº. 11.940.880-6-SSP/SP, inscritos no CPF/MF, ele sob nº. 024.417.028-23 e ela sob nº. 278.861.248-63. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 1.688 deste Livro 2-Registro Geral deste Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, em 24 de agosto de 2011. Ribeirão Cascalheira, 13 de maio de 2013. Registradora *Valéria Márcia Ribeiro Reimer* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: AFH 626. Emolumentos: R\$ 47,90.....

**AV-01/2.334 - UTILIZAÇÃO LIMITADA (AV-01/1.688).** Ribeirão Cascalheira, 13 de maio de 2013. Conforme matrícula n. 1.688 deste Livro 2-Registro Geral deste Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, o imóvel objeto desta matrícula está gravado com o seguinte ônus, feito na Matrícula n. 2.837 de ordem do SRI de Canarana-MT (matrícula anterior): **AV-02, de 25 de agosto de 1994 - UTILIZAÇÃO LIMITADA** - por termo de responsabilidade e preservação de floresta, datado de 27 de junho de 1994, celebrado entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis pelo Sr. NELSON MATEUS CAMILO DA SILVA procedeu-se a averbação para contar que a FLORESTA ou FORMA DE VEGETAÇÃO EXISTENTE, relativa a 20% do total do imóvel, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DO IBAMA. Registradora *Valéria Márcia Ribeiro Reimer* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). .....

**AV-02/2.334 - RETIFICAÇÃO EX OFFICIO** - Ribeirão Cascalheira, 15 de outubro de 2013. Procedo a presente para constar que na abertura desta matrícula, ficou consignado, incorretamente, o número do imóvel (NIRF) na Receita Federal. Faço a presente para averbar o número correto que é **3.523.445-**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira

Livro 2

Bel<sup>a</sup>. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora



Matrícula  
**2.334**

Ficha  
**I**

CNM

**063347.2.0002334-09**

**Anverso**

**IMÓVEL:** Uma área de terras, situada neste Município e Comarca de Ribeirão Cascalheira, Estado de Mato Grosso, denominada "**FAZENDA LONDRINA I**", com **área de 38,7495 ha** (trinta e oito hectares e sete mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados) e perímetro de 3.149,53 m, com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CPS-V-0063, de coordenadas N 8.547.066,592m e E 399.783,246m; situado no limite da Fazenda Londrina com Fazenda Londrina; deste, segue confrontando com Fazenda Londrina, de Nelson Mateus Camilo da Silva, Código INCRA: 901.474.005.932-0, Matrícula nº: 2.836- C.R.I. de Canarana, com azimute de 100°33'49" e distância de 276,31 m até o vértice CPS-M-0542, de coordenadas N 8.547.015,937m e E 400.054,872m; Situado no limite da Fazenda Londrina com Faixa de dominida MT 158; deste, segue confrontando com Faixa de Dominio da MT 158, sentido Água Boa, com azimute de 180°41'12" e distância de 1.261,45 m até o vértice CPS-M-0540, de coordenadas N 8.545.754,574m e E 400.039,755m; situado na Faixa de Domnio da BR 158 com margem direita do Córrego do Gato; deste, segue confrontando pela margem direita do Córrego do Gato, À Jusanta, com os seguintes azimutes e distâncias: 297°16'35" e 37,51 m até o vértice CPS-P-2200, de coordenadas N 8.545.771,762m e E 400.006,420m; 272°14'05" e 71,94 m até o vértice CPS-P-2201, de coordenadas N 8.545.774,567m e E 399.934,537m; 267°33'17" e 53,95 m até o vértice CPS-P-2202, de coordenadas N 8.545.772,265m e E 399.880,634m; 278°53'22" e 61,64 m até o vértice CPS-P-2203, de coordenadas N 8.545.781,790m e E 399.819,735m; 324°43'14" e 73,70 m até o vértice CPS-P-2204, de coordenadas N 8.545.841,958m e E 399.777,166m; 267°11'38" e 81,32 m até o vértice CPS-P-2205, de coordenadas N 8.545.837,977m e E 399.695,944m; situado na margem direita do Córrego do Gato com o limite da Fazenda Londrina; deste, segue confrontando com Fazenda Londrina, de Nelson Mateus Camilo da Silva, Código INCRA: 901.474.005.932-0, Matrícula nº: 416- C.R.I. de Ribeirão Cascalheira, com azimute de 4°03'52" e distância de 1.231,71 m até o vértice CPS-V-0063, ponto inicial da descrição deste perímetro. **GEORREFERENCIAMENTO:** Todas as coordenadas aqui descritas, e da base de controle implantada próximo a sede do imóvel, denominda de Base CPS 0024, de coordendas UTM N 8.547.144,707 m e E 398.659,082 m e geográficas Lat. 13°08'25,6087"S e Long. 51°56'06,0499"W, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e ajustadas a partir do Posicionamento por Ponto Preciso (PPP), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51° WGr, e ao Equador, fuso 22, tendo como datum, o Sirga 2000. Todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial descritivo assinado por Arceli Cláudio Ortolan, Engenheiro Florestal CONFEA/CREA nº 1201142725, Cód. Credenciado no INCRA: CPS, que recolheu ART 650592. Imóvel recebeu a **CERTIFICAÇÃO nº. 131112000157-80**, emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, através da Superintendência Regional de Mato Grosso - (SR-13-MT), em data de 21 de dezembro de 2011, assinada por Joel de Souza, membro do comitê responsável pela análise técnica - ordem de



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

Ficha

CNM

2.334

2

063347.2.0002334-09

Verso

portadora da cédula de identidade RG n°. 3657489 SSP/SC, ambos residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens. Credora: PANTANAL AGRICOLA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n°. 04.480.269/0007-69, estabelecida comercialmente na avenida Sul, rua Norberto Schwantes, Qd. 03, Lt 03, n°. 2390, no município de Querência-MT. VENCIMENTO: 29 de março de 2019. PRODUTO: Na data do vencimento, os emitentes entregaram à credora, a quantidade de 600.000,00 kg (seiscentos mil quilogramas) de SOJA industrial a granel, equivalente a 10.000 (dez mil) sacas de 60 kg cada, da SAFRA 2018/2019, tipo exportação. CARACTERÍSTICAS: Feijão Soja em grãos, com até 14,0% de umidade; 1,0% de matérias estranhas e impurezas, 8,0% de avariados e ardidos, 8,0% de esverdeados, 30,0% partidos e quebrados e amassados, ANEC 41, isento de grãos tratados por produtos de qualquer natureza. LOCAL DE FORMAÇÃO DA LAVOURA E PRODUÇÃO ESTIMADA: Em 372 ha da "Fazenda Steffens", matrícula n° 4.263 deste Registro de Imóveis, situada neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, que os emitentes exploram na qualidade de proprietários, com produção estimada em 892.000,00 kg, equivalente a 14.880 sacas de soja de 60 kg cada. LOCAL E PERÍODO DE ENTREGA: De 01/02/2019 a 29/03/2019, o produto será entregue no armazém da Agrícola Alvorada Ltda, localizado no município de Querência-MT, na Rodovia BR-242, Km 50, zona rural. **Protocolo n°. 14.589**. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BEN 51126. Emolumentos: R\$ 69,73

AV-06/2.334 - ENDOSSO (R-05). Ribeirão Cascalheira, 15 de janeiro de 2019. Por TERMO DE ENDOSSO E AVAL, emitido nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 05 de dezembro de 2018, a credora PANTANAL AGRICOLA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n°. 04.480.269/0007-69, transferiu, por endosso, a propriedade da CÉDULA DE PRODUTO RURAL n. AGRP-MT 030/2018, registrada no R-05 da presente matrícula, a ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA S.A., com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 2041, 12° e 13° andares, Bloco E, Condomínio W Torre JK, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob n°. **62.182.092/0001-25**, vigorando todas as obrigações e responsabilidades dos Emitentes/Fieis Depositários/Fiduciários: IDACIR STEFFENS e SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, até final liquidação. A endossante PANTANAL AGRICOLA LTDA, avalizou a cédula de produto rural ora referida. **Protocolo n. 15.143**. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BEN 53434. Emolumentos: R\$ 13,38.

AV-07/2.334 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R-05). Ribeirão Cascalheira, 02 de julho de 2019. Conforme instrumento particular datado em 03 de junho de 2019, a credora ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA S.A., com sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 2041, 12° e 13° andares, Bloco E, Condomínio W Torre JK, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob n°. 62.182.092/0001-25, autorizou o **cancelamento** do registro da alienação Fiduciária constante do **R-05** da presente

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Registro Geral



Matrícula

2.334

Ficha


2

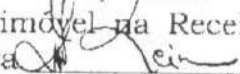
CNM

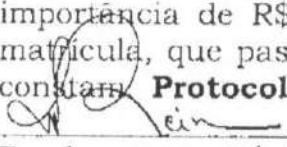
063347.2.0002334-09

Anverso

...continuação da AV-02/2.334.....

8. **Protocolo nº 6.999**, de 15 de outubro de 2013. Registradora   
(Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: AHO 99619. Emolumentos: R\$ 0,00.....

**AV-03/2.334 - CADASTRO RURAL.** Ribeirão Cascalheira, 17 de junho de 2016. Conforme CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, o imóvel está cadastrado no SNCR sob o código 950.173.704.482-5; denominação do imóvel rural: Fazenda Londrina II; área total (ha): 504,6702; classificação fundiária: média propriedade produtiva; data de lançamento: 01/12/2014; indicações para localização do imóvel rural: BR-158; município sede do imóvel rural: Ribeirão Cascalheira; UF: MT; módulo rural (ha): 70,6821; número de módulos rurais: 7,14; módulo fiscal (ha): em branco; nº de módulos fiscais: 6,3083; FMP (ha): 4,00; área do imóvel rural registrada (ha): 504,6702; área medida (ha): em branco; detentor: Carlos Donizeti Consentine; nº CPF: 024.417.028-23; nacionalidade: brasileira; data de lançamento: 01/12/2014; nº do CCIR: 04760304168. Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 3.523.445-8. **Protocolo nº 10.983.** Registradora   
(Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: ATQ 56511. Emolumentos: R\$ 11,10.....

**R-04/2.334 - COMPRA E VENDA.** Ribeirão Cascalheira, 17 de junho de 2016. Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pela Tabeliã Substituta Elisabeth Maria Gomes Pereira, nas Notas do 2º Tabelionato de Ribeirão Cascalheira-MT, às fls. 108 a 110 do livro nº 35, em 30 de maio de 2016, os proprietários CARLOS DONIZETI CONSENTINE e seu cônjuge SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, anteriormente qualificados, venderam a **IDACIR STEFFENS**, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 12R/1.496.104-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 469.394.409-25, casado em regime de comunhão parcial de bens, em data de 30/09/1983, com SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 3.657.489-SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 000.160.489-97, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Querência-MT, na avenida Sul, nº 2245, setor Industrial, pela importância de R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), o imóvel desta matrícula, que passa a ser denominado "**FAZENDA STEFFENS**". Condições: Não contém **Protocolo nº 10.983**, lançado em 30 de maio de 2016. Registradora   
(Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: ATQ 56512. Emolumentos: R\$ 2.826,04.....

**R-05/2.334 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Ribeirão Cascalheira, 09 de outubro de 2018. Procede-se ao registro da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, sobre o imóvel desta matrícula, para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR nº AGRP-MT 030/2018**, emitida na cidade de Querência-MT, em 10 de agosto de 2018, em que são partes: **Emitentes/Fieis Depositários/Fiduciantes: IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº. 469.394.409-25**, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade do RG nº. 12R1496104-SSP/SC e **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF nº. 000.160.489-97**,





# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula  
**2.334**

Ficha  
**3**

CNM  
**063347.2.0002334-09**

Verso

**Protocolo nº 21.430**, lançado em 26 de agosto de 2022. Escrevente Ofélia  
(Ofélia Cândida da Silva). Selo: BUE 30012. Emolumentos R\$ 16, 50.....

**AV-11/2.334 - PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 01 de agosto de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro nº 7.636** (CNM: 063347.3.0007636-74), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 23.297**, lançado em 27 de julho de 2023. Registradora Valéria (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BXE 00616. Emolumentos R\$ 17, 50.....

**AV-12/2.334 - PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 12 de setembro de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro nº 7.745** (CNM: 063347.3.0007745-38), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 23.535**, lançado em 01 de setembro de 2023. Registradora Valéria (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BYK 37993. Emolumentos R\$ 17, 50.....



Cartório 1º Ofício de Ribeirão Cascalheira-MT  
Rua Murilo Alves, 231, Centro - F. (66) 3489-2082

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica do inteiro teor da Matrícula nº 2334, de ordem do Livro 02, deste Registro de Imóveis, tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Ribeirão Cascalheira-MT, 23 de abril de 2025, as 08:28:04. emitido por OFELIA.  
CNM: 063347.2.0002334-09.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Atos de Notas e Registro  
Código do Cartório: 316  
Selo de Controle Digital  
Cod. Ato(s): 176, 177  
CIC 89145 - R\$ 52,60  
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



Ofélia  
**Ofélia Cândida da Silva**  
Escrevente



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 2505191749410500000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505191749410500000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

**SIGILOSO**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

2.334

Ficha

3

063347.2.0002334-09

Anverso



...continuação da AV-07/2.334.....

matrícula, registrada em seu favor, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL n. AGRP-MT 030/2018. **Protocolo n. 15.783**, lançado em 26 de junho de 2019. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BGH 88350. Emolumentos: R\$ 13,80.....

**R-08/2.334 - INCORPORAÇÃO.** Ribeirão Cascalheira, 31 de outubro de 2019. Por Instrumento Particular de 2ª Alteração Contratual, datado em 03 de setembro de 2019, os proprietários **IDACIR STEFFENS**, portador da cédula de identidade RG n° 3232997-0-SESP/MT, inscrito no CPF/MF sob o n° 469.394.409-25 e seu cônjuge **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, portadora da cédula de identidade RG n. 3232996-2-SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob o n° 000.160.489-97, ambos brasileiros, agricultores, casados em regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", incorporaram o imóvel desta matrícula a **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, com sede e foro jurídico na zona rural deste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", rodovia BR-158, km 450, MT-109, km 17, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 33.905.513/0001-09, com ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, em 12 de junho de 2019, sob o NIRE 51201647798 e 2ª Alteração Contratual (última), datada em 03 de setembro de 2019, registrada em 16 de setembro de 2019, sob o n° 2183022, pelo valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), para a integralização de parte de suas 2.816.000 (dois milhões, oitocentos e dezesseis mil) cotas, relativas a 216.000 (duzentos e dezesseis mil) cotas no valor de R\$ 1,00 cada uma, divididas em partes iguais de 108.000 (cento e oito mil) cotas, ao capital social. Apresentada a certidão de não incidência do imposto de transmissão de bens imóveis, emitida em 16 de julho de 2019 pelo Diretor do Departamento de Divisão e Tributação da Prefeitura Municipal deste município de Ribeirão Cascalheira-MT. **Protocolo n° 16.302**. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BIP 57108. Emolumentos: R\$ 4.335,10.....

**AV-09/2.334 - PENHOR RURAL (3-RA).** Ribeirão Cascalheira, 25 de agosto de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro n° 7.121**, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n° 21.379**, lançado em 23 de agosto de 2022. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BSV 97845. Emolumentos R\$ 16, 50.....

**AV-10/2.334 - PENHOR RURAL (3-RA).** Ribeirão Cascalheira, 05 de setembro de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro n° 7.171, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data.



# Serviço Registral Imobiliário

Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

*Bel. Valéria Márcia Ribeiro Reimer*

Registradora

Matrícula

2.331

Ficha

1

CNM

063347.2.0002331-18

Verso

N 8.548.211,070m e E 398.092,470m; 107°02'17" e 84,17 m até o vértice CPS-P-2315, de coordenadas N 8.548.186,408m e E 398.172,944m; 37°48'27" e 37,58 m até o vértice CPS-P-2316, de coordenadas N 8.548.216,099m e E 398.195,981m; 30°49'14" e 133,25 m até o vértice CPS-M-0532, de coordenadas N 8.548.334,821m e E 398.266,811m; situado na margem esquerda do Córrego Cabeceira Comprida com Fazenda Palmeira I; deste, segue confrontando com Fazenda Palmeira I, de João Herculano de Araujo, Código INCRA: 901.113.101.427-3, Matrícula nº: 759 - C.R.I. de Ribeirão, com azimute de 99°22'11" e distância de 1.752,87 m até o vértice AHJ-M-5089, de coordenadas N 8.548.049,445m e E 399.996,294m; situado no limite da Fazenda Palmeira I com Faixa de domínio BR-158; deste, segue confrontando com Faixa de domínio BR-158, sentido Água Boa, com azimute de 176°45'22" e distância de 1.035,17 m até o vértice CPS-M-0542, de coordenadas N 8.547.015,937m e E 400.054,872m; situado na Faixa de domínio BR-158 com Fazenda Londrina; deste, segue confrontando com Fazenda Londrina, de Nelson Mateus Camilo da Silva, Código INCRA: 901.474.005.932-0, Matrícula nº: 2.837 - C.R.I. de Canarana, com azimute de 280°33'49" e distância de 276,31 m até o vértice CPS-V-0063, de coordenadas N 8.547.066,592m e E 399.783,246m; situado no limite da Fazenda Londrina; deste, segue confrontando com Fazenda Londrina, de Nelson Mateus Camilo da Silva, Código INCRA: 901.474.005.932-0, Matrícula nº: 416 - C.R.I. de Ribeirão Cascalheira, com azimute de 280°33'49" e distância de 3.152,22 m até o vértice CPS-M-0537, de coordenadas N 8.547.644,480m e E 396.684,448m; situado no limite da Fazenda Londrina com Fazenda Vagalume; deste, segue confrontando com Fazenda Vagalume, de José Carlos Carneiro Mendes, Código INCRA: 901.474.000.604-9, Matrícula nº: 2.878 - C.R.I. de Canarana, com azimute de 280°10'31" e distância de 2.472,19 m até o vértice CPS-M-0536, de coordenadas N 8.548.081,213m e E 394.251,144m; situado no limite da Fazenda Vagalume com margem esquerda do Córrego Água Limpa; deste, segue confrontando pela margem esquerda do Córrego Água Limpa, À Montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 29°14'25" e 162,82 m até o vértice CPS-P-2276, de coordenadas N 8.548.223,286m e E 394.330,677m; 24°10'03" e 70,50 m até o vértice CPS-P-2278, de coordenadas N 8.548.287,609m e E 394.359,541m; 85°28'43" e 38,58 m até o vértice CPS-P-2279, de coordenadas N 8.548.290,650m e E 394.397,997m; 139°00'15" e 52,80 m até o vértice CPS-P-2277, de coordenadas N 8.548.250,799m e E 394.432,634m; 18°03'41" e 154,20 m até o vértice CPS-P-2280, de coordenadas N 8.548.397,397m e E 394.480,440m; 358°13'56" e 59,16 m até o vértice CPS-P-2281, de coordenadas N 8.548.456,532m e E 394.478,615m; 28°40'33" e 62,29 m até o vértice CPS-P-2282, de coordenadas N 8.548.511,184m e E 394.508,506m; 299°31'21" e 46,74 m até o vértice CPS-P-2283, de coordenadas N 8.548.534,218m e E 394.467,831m; 40°35'33" e 62,72 m até o vértice CPS-P-2284, de coordenadas N 8.548.581,848m e E 394.508,644m; 13°25'48" e 51,50 m até o vértice CPS-P-2285, de coordenadas N 8.548.631,939m e E 394.520,605m; 54°21'43" e 99,60 m até o vértice CPS-P-2286, de coordenadas N 8.548.689,973m e E



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 2505191749410500000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505191749410500000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>ª</sup>. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Registro Geral

Registro de Imóveis  
Títulos e Documentos



Matrícula

2.331

Ficha

1

CNM

063347.2.0002331-18

Anverso

**IMÓVEL:** Uma área de terras, situada neste Município e Comarca de Ribeirão Cascalheira, Estado de Mato Grosso, denominada "**FAZENDA LONDRINA - GLEBA A**", com **área de 426,0171 ha** (quatrocentos e vinte e seis hectares e cento e setenta e um metros quadrados) e perímetro de 13.893,42, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CPS-M-0534, de coordenadas N 8.548.860,744m e E 394.993,229m; situado na margem esquerda do Córrego Água Limpa com Fazenda Vida Nova; deste, segue confrontando com Fazenda Vida Nova, de Adauto Antônio Souza Queiróz, Código INCRA nº. 902.063.117.633-3, Matrícula: 175 - C.R.I. de Ribeirão Cascalheira, com os seguintes azimutes e distâncias: 188°27'53" e 173,98 m até o vértice CPS-M-0535, de coordenadas N 8.548.688,656m e E 394.967,619m; 1.276,76 m até o vértice CPS-M-0533, de coordenadas N 8.548.495,914m e E 396.229,751m; situado no limite da Fazenda Vida Nova com margem esquerda do Córrego Cabeceira Comprida; deste, segue confrontando pela margem esquerda do Córrego Cabeceira Comprida, A Montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 146°25'50" e 91,73 m até o vértice CPS-P-2293, de coordenadas N 8.548.419,487m e E 396.280,470m; 151°53'54" e 104,07 m até o vértice CPS-P-2294, de coordenadas N 8.548.327,682m e E 396.329,493m; 111°00'49" e 141,09 m até o vértice CPS-P-2295, de coordenadas N 8.548.277,089m e E 396.461,199m; 157°34'39" e 105,51 m até o vértice CPS-P-2296, de coordenadas N 8.548.179,558m e E 396.501,443m; 110°56'12" e 128,68 m até o vértice CPS-P-2297, de coordenadas N 8.548.133,575m e E 396.621,630m; 116°39'52" e 110,49 m até o vértice CPS-P-2298, de coordenadas N 8.548.083,993m e E 396.720,366m; 103°26'29" e 120,35 m até o vértice CPS-P-2299, de coordenadas N 8.548.056,018m e E 396.837,418m; 126°31'33" e 109,08 m até o vértice CPS-P-2300, de coordenadas N 8.547.991,098m e E 396.925,070m; 79°04'12" e 53,99 m até o vértice CPS-P-2301, de coordenadas N 8.548.001,335m e E 396.978,081m; 135°33'23" e 36,63 m até o vértice CPS-P-2302, de coordenadas N 8.547.975,186m e E 397.003,727m; 118°15'31" e 90,76 m até o vértice CPS-P-2303, de coordenadas N 8.547.932,217m e E 397.083,667m; 85°35'48" e 141,20 m até o vértice CPS-P-2304, de coordenadas N 8.547.943,058m e E 397.224,449m; 59°41'52" e 48,54 m até o vértice CPS-P-2305, de coordenadas N 8.547.967,548m e E 397.266,355m; 92°01'55" e 135,88 m até o vértice CPS-P-2306, de coordenadas N 8.547.962,730m e E 397.402,145m; 58°39'28" e 63,33 m até o vértice CPS-P-2307, de coordenadas N 8.547.995,672m e E 397.456,235m; 91°05'56" e 137,85 m até o vértice CPS-P-2308, de coordenadas N 8.547.993,028m e E 397.594,063m; 77°29'39" e 82,32 m até o vértice CPS-P-2309, de coordenadas N 8.548.010,854m e E 397.674,432m; 67°02'08" e 77,16 m até o vértice CPS-P-2310, de coordenadas N 8.548.040,957m e E 397.745,473m; 44°41'47" e 100,88 m até o vértice CPS-P-2311, de coordenadas N 8.548.112,668m e E 397.816,428m; 88°08'16" e 83,92 m até o vértice CPS-P-2312, de coordenadas N 8.548.115,395m e E 397.900,303m; 64°16'14" e 109,68 m até o vértice CPS-P-2313, de coordenadas N 8.548.163,010m e E 397.999,110m; 62°45'41" e 105,00 m até o vértice CPS-P-2314, de coordenadas



# Serviço Registral Imobiliário

Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

2.331

Ficha

2

CNM

063347.2.0002331-18

Verso

Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, nesta data. Ribeirão Cascalheira, 13 de maio de 2013. Registradora Valéria Márcia Ribeiro Reimer (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: AFH 614. Emolumentos: R\$ 47,90.....

**AV-01/2.331 - UTILIZAÇÃO LIMITADA (AV-01/2.329).** Ribeirão Cascalheira, 13 de maio de 2013. Conforme matrícula n. 2.329 deste Livro 2-Registro Geral deste Registro de Imóveis de Ribeirão Cascalheira-MT, o imóvel objeto desta matrícula está gravado com o seguinte ônus, constante da Matrícula n. 2.836: **AV-02, de 09 de agosto de 1994 - UTILIZAÇÃO LIMITADA** por termo de responsabilidade e preservação de floresta, datado de 27 de junho de 1994, celebrado entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis e o Sr. NELSON MATEUS CAMILO DA SILVA procedeu-se a averbação para contar que a FLORESTA ou FORMA DE VEGETAÇÃO EXISTENTE, relativa a 20% do total do imóvel, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DO IBAMA. Registradora Valéria Márcia Ribeiro Reimer (Valéria Márcia Ribeiro Reimer).

**R-02/2.331 - VENDA E COMPRA.** Ribeirão Cascalheira, 14 de maio de 2013. Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Segundo Ofício de Notas desta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, às fls. 102/103 do Livro n.º 24, em 25 de novembro de 2011, o proprietário NELSON MATEUS CAMILO DA SILVA, anteriormente qualificado, vendeu a **CARLOS DONIZETI CONSENTINE**, brasileiro, casado com SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, em regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, comerciante e professora, residentes e domiciliados na cidade de São João da Boa Vista-SP, na rua Alberto Nicolau Jose, n.º 49, portadores das cédulas de identidade, ele do RG n.º 13.562.871-4-SSP/SP e ela do RG n.º 11.940.880-6-SSP/SP, inscritos no CPF/MF, ele sob n.º 024.417.028-23 e ela sob n.º 278.861.248-63, pela importância de R\$ 432.427,30 (quatrocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e vinte e sete reais), a totalidade do imóvel objeto desta Matrícula, juntamente com outro imóvel, que passa a ser denominado de **"FAZENDA LONDRINA III - GLEBA A"**. Condições: Não constam. Apresentada a guia de ITBI n. 149/2012, quitada em 16/08/2012 através das guias DAM n. 116 e 149, nos valores respectivos de R\$ 18.003,00 e R\$ 1.003,00. Protocolo n. 6.316. Registradora Valéria Márcia Ribeiro Reimer (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: AFH 657. Emolumentos: R\$ 2.923,70.....

**R-03/2.331 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 09 de janeiro de 2015. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, que abrange todas as benfeitorias, maquinismos fixos e acessórios, existentes ou a incorporar-se por meio do crédito, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA n.º 0102202.2014.0175101**, emitida na cidade de São João da Boa Vista-MT, em data de 22 de dezembro de 2014, em que são partes: Emutente/Proprietário Hipotecante: CARLOS DONIZETI CONSENTINE.

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso do Sul

Livro 2

Bel. Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Registro Geral



Matrícula  
**2.331**

Ficha  
**2**

CNM

**063347.2.0002331-18**

**Anverso**

394.601,552m; 97°12'21" e 24,18 m até o vértice CPS-P-2287, de coordenadas N 8.548.686,940m e E 394.625,541m; 60°08'00" e 94,10 m até o vértice CPS-P-2288, de coordenadas N 8.548.733,800m e E 394.707,143m; 49°18'50" e 150,35 m até o vértice CPS-P-2289, de coordenadas N 8.548.831,813m e E 394.821,150m; 82°20'23" e 67,01 m até o vértice CPS-P-2290, de coordenadas N 8.548.840,745m e E 394.887,560m; 120°34'35" e 21,59 m até o vértice CPS-P-2291, de coordenadas N 8.548.829,763m e E 394.906,147m; 89°35'18" e 48,02 m até o vértice CPS-P-2292, de coordenadas N 8.548.830,108m e E 394.954,170m; 51°53'28" e 49,64 m até o vértice CPS-M-0534, ponto inicial da descrição deste perímetro. **GEORREFERENCIAMENTO:** Todas as coordenadas aqui descritas, e da base de controle implantada próximo a sede do imóvel, denominada de Base CPS 0024, de coordenadas UTM N 8.547.144,707 m e E 398.659,082 m e geográficas Lat. 13°08'25,6087"S e Long. 51°56'06,0499"W, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e ajustadas a partir do Posicionamento por Ponto Preciso (PPP), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51° WGr, e ao Equador, fuso 22; tendo como datum, o Sirga 2000. Todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial descritivo assinado por Arceli Cláudio Ortolan, Engenheiro Florestal CONFEA/CREA nº 1201142725, Cód. Credenciado no INCRA: CPS, que recolheu ART 650592. Imóvel recebeu a **CERTIFICAÇÃO nº. 131112000157-80**, emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, através da Superintendência Regional de Mato Grosso - (SR-13-MT), em data de 21 de dezembro de 2011, assinada por Joel de Souza, membro do comitê responsável pela análise técnica - ordem de serviço SR-13(MT) G/Nº 222/2011, de 16/09/2011, código de credenciamento junto ao INCRA - EW2 e Genuino Magalhães Soriano - Presidente do Comitê Regional de Certificação - OS SR-13(MT)G/Nº 222/2011 de 16 de setembro de 2011, Código de Credenciamento junto ao INCRA-ABZ. **CADASTRO:** Imóvel cadastrado no INCRA sob nº. 901.474.005.932-0; denominação do imóvel: Fazenda Londrina; área total (ha): 993,7791; classificação fundiária: média propriedade; data da última atualização: 07/02/2012; indicação para localização do imóvel rural: rodovia margem dr158 km 360 a 30 km da sede; município sede: Ribeirão Cascalheira-MT; mód. rural (ha): 70,0643; nº. de mod. rurais: 10,55; mód. fiscal (ha): 80,0; nº. de mód. fiscais: 12,4222; FMP (ha): 4,0000; área registrada (ha): 1.120,0200; posse a justo título (ha): 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; área medida (ha): 993,7791; detentor: Nelson Mateus Camilo da Silva; CPF/MF nº. 527.590.598-04; código da pessoa: 03.790.464-7; data de emissão: 14/12/2009; nº. do CCIR: 08990228091. Número do imóvel na receita federal - NIRF: 3.457.462-0. **PROPRIETÁRIO:** **NELSON MATEUS CAMILO DA SILVA**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, na rua das Flexas, nº 821, Jardim Prudência, portador da cédula de identidade RG nº 5.931.195-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 527.590.598-04. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 2.329 de ordem deste Livro 2 - Registro Geral deste



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Registro

Ficha

2.331

3

063347.2.0002331-18

Verso

de módulos rurais: 6,86; módulo fiscal (ha): em branco; nº de módulos fiscais: 6,0217; FMP (ha): 4,00; área do imóvel rural registrada (ha): 481,7373; área medida (ha): em branco; detentor: Carlos Donizeti Consentine; nº CPF: 024.417.028-23; nacionalidade: brasileira; data de lançamento: 01/12/2014; nº do CCIR: 04762087164. Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 3.457.462-0. **Protocolo nº 10.984.** Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: ATQ 56532. Emolumentos: R\$ 11,10.....

**R-06/2.331 - COMPRA E VENDA.** Ribeirão Cascalheira, 17 de junho de 2016. Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pela Tabeliã Substituta Elisabeth Maria Gomes Pereira, nas Notas do 2º Tabelionato de Ribeirão Cascalheira-MT, às fls. 105 a 107 do livro nº 35, em 30 de maio de 2016, os proprietários CARLOS DONIZETI CONSENTINE e seu cônjuge SANDRA HELENA FRANCESCHINI CONSENTINE, anteriormente qualificados, venderam a **TIAGO KLEIN STEFFENS**, brasileiro, solteiro, agricultor, nascido em 03 de maio de 1988, filho de Idacir Steffens e Sirlei Maria Klein Steffens, residente e domiciliado no município de Querência-MT, na "Fazenda Steffens" portador da cédula de identidade RG, nº 1810199-2-SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 031.078.141-80, pela importância de R\$ 1.638.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil reais), o imóvel desta matrícula que passa a ser denominado "**FAZENDA STEFFENS I**". Condições: Não constam. **Protocolo nº 10.984**, lançado em 30 de maio de 2016. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: ATQ 56533. Emolumentos: R\$ 3.462,70.....

**R-07/2.331 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 22 de setembro de 2016. Por instrumento particular de **TERMO ADITIVO I À CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR - Nº 3160104723**, emitido em 16 de setembro de 2016, as partes: **Emitente: TIAGO KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 031.078.141-80, brasileiro, solteiro, produtor rural, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens I; **Avalista: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Londrina II; **Cônjuge do Avalista: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 000.160.489-97, brasileira, casada, residente e domiciliada neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Londrina II"; **Credora: CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF nº 60.498.706/0062-79, aditaram a Cédula de Produto Rural nº 3160104723, acima registrada, para: **REFORÇAR A GARANTIA:** Para reforço das garantias pessoais e de penhor agrícola constantes na CPR, o emitente constitui em favor da Credora, **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** de preferência, sem concorrência de terceiros, inclusas todas as benfeitorias, equipamentos fixos e acessórios existentes, sobre o imóvel DESTA MATRÍCULA. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições na Cédula pactuadas, permanecendo inalteradas as que não conflitarem com o Aditivo. **Protocolo n. 11.499.** Averbado sob o AV-01/3.604, fls. 3.604 do Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data.

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Registro

2.331

Ficha

3

063347.2.0002331-18

Anverso

inscrito no CPF/MF sob o nº. 024.417.028-23, brasileiro, casado, agropecuarista, residente e domiciliado na cidade de São João da Boa Vista-SP, portador da cédula de identidade RG nº 135628714-SSP/SP; Credor: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, com sede em Curitiba-PR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89. Cônjuge/Proprietária Hipotecante: SANDRA HELENA FRANCHESINI CONSENTINE, inscrita no CPF/MF sob o nº. 278.861.248-63, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada na cidade de São João da Boa Vista-SP. VALOR: R\$ 107.100,00 (cento e sete mil e cem reais). VENCIMENTO: 22 de dezembro de 2015. FINALIDADE: Custeio pecuário de 357 bovinos (produção de carne - criação) conforme orçamento especificado na cédula. IMÓVEL PARA APLICAÇÃO DO CRÉDITO: Fazenda Londrina II, objeto da matrícula nº 2.333 deste Registro de Imóveis, situada neste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT. FORMA DE UTILIZAÇÃO: O recurso de R\$ 107.100,00 será liberado entre 22/12/2014 e 06/02/2015. DATA E FORMA DE PAGAMENTO: O reembolso do crédito, observada a amortização do capital, acrescido dos encargos devidos à época de cada amortização e proporcionalmente aos valores nominais, será efetuado em 01 (uma) única parcela, vencível em 22/12/2015. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa efetiva de juros de 6,50% a.a., calculada e capitalizada diariamente, pela fração "pró-rata", considerando-se o ano civil de 365 dias, sobre os saldos devedores e exigidos por pagamento, juntamente com as prestações do principal, proporcionalmente aos valores nominais de cada uma, nas amortizações e na liquidação do título. PRAÇA DE PAGAMENTO: São João da Boa Vista-SP. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 75, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 9.189.** Registro nº. 2.779, fls. 2/779, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selô: ANK 6270. Emolumentos: R\$ 54,20.....

**AV-04/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-03/2.331).** - Ribeirão Cascalheira, 17 de maio de 2016. Conforme instrumento particular datado em 28 de dezembro de 2015, o credor **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO**, com sede em Curitiba-PR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89., autorizou o **cancelamento** hipoteca de 1º grau, registrada sob o R-03 acima, constituída mediante a cédula rural hipotecária n. 01022022014.0175101. **Protocolo n. 10.939**, lançado nesta data. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selô: ATQ 55815. Emolumentos: R\$ 11,10.....

**AV-05/2.331 - CADASTRO RURAL:** Ribeirão Cascalheira, 17 de junho de 2016. Conforme CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, o imóvel está cadastrado no SNCR sob o código 950.181.679.755-3; denominação do imóvel rural: Fazenda Londrina III; área total (ha): 481,7373; classificação fundiária: média propriedade produtiva; data de lançamento: 01/12/2014; indicações para localização do imóvel rural: margem direita BR-158 km 360 à 30 km sede; município sede do imóvel rural: Ribeirão Cascalheira; UF: MT; módulo rural (ha): 70,2240; número



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

2.331

Ficha

4

063347.2.0002331-18

Verso

**AV-10/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-09).** Ribeirão Cascalheira, 29 de junho de 2018. Conforme instrumento particular datado em 08 de maio de 2018, a credora **CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF nº. 60.498.706/0062-79, autorizou o **cancelamento** hipoteca de **1º grau**, registrada sob o **R-09** acima, constituída mediante a **CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR nº 3160105099**. **Protocolo n. 14.192**, lançado em 29 de junho de 2018. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BCW 49352. Emolumentos: R\$ 13,38.....

**R-11/2.331 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 29 de junho de 2018. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR nº 3160105526**, emitida na cidade de Querência-MT, em 27 de junho de 2018, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, casado, produtor rural; **Cônjuge do Emitente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 000.160.489-97, ambos residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens; **Interveniente Garantidor: TIAGO KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 031.078.141-80, solteiro, produtor rural, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens I. **Credora: CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF nº. 60.498.706/0062-79. **VENCIMENTO:** 30 de abril de 2019. **PRODUTO:** Na data do vencimento, o emitente entregará à credora, a quantidade de 3.060.000 kg (três milhões e sessenta mil quilogramas) de **SOJA** brasileira, em grãos, a granel, da **SAFRA 2018/2019**, tipo exportação. **CARACTERÍSTICAS:** Com até 14% de umidade; 1% de impurezas, 30% partidos e quebrados, 8% de avariados e 8% de grãos verdes. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS E PRODUÇÃO ESTIMADA:** Em 914,00 ha dos imóveis rurais: "Fazenda Steffens", matrículas nº 4.263 e nº 2.334, de propriedade do emitente e "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331, "Fazenda Jussara", matrícula nº 1.871 e "Fazenda Nova IV", matrícula nº 165, que o emitente explora na condição de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, com produção estimada em 3.060.000,00 kg. **LOCAL E PERÍODO DE ENTREGA:** De 02/01/2019 a 30/04/2019, o produto será entregue no armazém da Cargil Agrícola S/A, localizado no município de Querência-MT, na rua Norberto Schwantes, nº 1.189, setor Industrial. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 133, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 14.177.** Registro nº. 4.721, fls. 4.721, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BCW 49359. Emolumentos: R\$ 69,73.....

**AV-12/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-11).** Ribeirão Cascalheira, 24 de setembro de 2018. Por instrumento particular de **TERMO ADITIVO DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR nº 3160105526**, emitido em data de 18 de

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral



Bel.<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula  
2.331

Ficha  
4

063347.2.0002331-18

Anverso

Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: AVC  
41872. Emolumentos: R\$ 64,10

**AV-08/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-07).** Ribeirão Cascalheira, 09 de maio de 2017. Conforme instrumento particular datado em 18 de abril de 2017, a credora **CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF nº **60.498.706/0062-79**, autorizou o **cancelamento** hipoteca de 1º grau, registrada sob o R-07 acima, constituída mediante a cédula de produto rural n. 3160104723. **Protocolo n. 12.301**, lançado em 03 de maio de 2017. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: AXD 04534. Emolumentos: R\$ 12,30

**R-09/2.331 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 18 de julho de 2017. Procedo-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR EM PRIMEIRO GRAU**, sobre o imóvel desta matrícula, incluídas todas as benfeitorias, equipamentos, bens móveis e acessões ali existentes para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL - CPR nº 3160105099**, emitida na cidade de Querencia-MT, em 05 de julho de 2017, em que são partes: **Emitente: TIAGO KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 031.078.141-80, solteiro, produtor rural, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens I; **Avalista: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF nº. 469.394.409-25, portador da cédula de identidade RG nº 12R149610; **Cônjuge do Avalista: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF nº. 000.160.489-97, portadora da cédula de identidade RG nº 3657489, ambos casados, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Fazenda Steffens. **Credora: CARGILL AGRICOLA S/A** - CNPJ/MF nº. 60.498.706/0062-79. **VENCIMENTO:** 30 de março de 2018. **PRODUTO:** Na data do vencimento, o emitente entregará à credora, a quantidade de 1.600.000 kg (um milhão, seiscentos mil quilogramas) de **SOJA** brasileira, em grãos, a granel, da safra 2017/2018, do tipo exportação. **CARACTERÍSTICAS:** a) - **UMIDADE:** com até 14% (quatorze por cento); b) - **IMPUREZAS:** até 1% (um por cento); c) **GRÃOS PARTIDOS E QUEBRADOS:** até 30% (trinta por cento); d) - **AVARIADOS:** até 8% (oito por cento); e, e) - **GRÃOS VERDES:** até 8%. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS E PRODUÇÃO ESTIMADA:** Em 582,00 ha das áreas rurais: "Fazenda Steffens I", objeto da matrícula nº 2.331 deste Registro de Imóveis, de propriedade do emitente e "Fazenda Londrina", objetos das matrículas nº 2.333 e 2.334 deste Registro de Imóveis, que o emitente explora na condição de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, com produção estimada em 1.880.000,00 kg. **LOCAL E PERÍODO DE ENTREGA:** de 02/01/2018 a 30/03/2018, o produto será entregue no armazém da Cargil Agrícola S/A, localizado no município de Querencia-MT, na rua Norberto Schwantes, nº 1.189, Setor Industrial. **Protocolo n. 12.614.** Registro 4.134, fls. 4.134 do Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: AXD 06099. Emolumentos: R\$ 64,10



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 25051917494105000000180899700

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917494105000000180899700

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Matrícula  
2.331

Ficha  
5

CNM

063347.2.0002331-18

Verso

Cascalheira-MT. LOCAL DE ENTREGA: Armazém da CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda, localizado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Rodovia BR 158, km 398, s/nº., Zona Rural. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 153, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 15.720**. Registro nº. 5.300, fls. 5.300, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BGH 87971. Emolumentos: R\$ 72,10.....

**R-14/2.331 - HIPOTECA DE 2º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 14 de junho de 2019. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 621C043/2021, emitida na cidade de Querência-MT, em 03 de junho de 2019, em que são partes: Emitentes: IDACIR STEFFENS, portador da cédula de identidade RG nº. 12R1496104-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº. 469.394.409-25 e seu cônjuge SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, portadora da cédula de identidade RG nº. 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº. 000.160.489-97, ambos brasileiros, casados, produtores rurais, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". Credora: AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, salas 1.209 a 1.212, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99; Interveniente Hipotecante: TIAGO KLEINS STEFFENS, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da cédula de identidade RG nº. 1810199-2-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº. 031.078.141-80, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". VENCIMENTO: 28 de fevereiro de 2021. PRODUTO: Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 15.005 (quinze mil e cinco) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 900.300 (novecentos mil e trezentos) quilogramas de SOJA em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2020/2021. O produto está avaliado em BRL 600.182,55 (seiscentos mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos). QUALIDADE DO PRODUTO: (i) umidade: até 14%; (ii) impurezas (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub limites: (iii.1) grãos mofados: até 6%, (iii.2) grãos ardidos; até 3%, e (iii.3) grãos queimados; até 1%; (iv) grãos esverdeados quebrados (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e (v) grãos quebrados: até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC nº. 41. LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS: Em 331,30 ha da "Fazenda Vida Nova IV", matrícula nº 165, em 227,20 ha da "Fazenda Jussara", matrícula nº 1.871, em 20,50 ha da "Fazenda Steffens", matrícula nº 2.334, em 104,00 ha da "Fazenda Steffens", matrícula nº 4.263 e em 267,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331, que o emitente explora na condição de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Registro Geral



Matricula	Ficha	CNM	
2.331	5	063347.2.0002331-18	Anverso

setembro de 2018, a credora CARGILL AGRICOLA S/A - CNPJ/MF n°. 60.498.706/0062-79, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada em seu favor, em 1º grau, constituída mediante CPR n° 3160105526, registrada sob o R-11 acima. **Protocolo n. 14.590**, lançado em 19 de setembro de 2018. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BCW 52077. Emolumentos: R\$ 13,38.....

**R-13/2.331 - HIPOTECA DE 1º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 14 de junho de 2019. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL n°. 620C043/2020**, emitida na cidade de Querência-MT, em 03 de junho de 2019, em que são partes: Emitentes: IDACIR STEFFENS, portador da cédula de identidade RG n°. 12R1496104-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o n°. 469.394.409-25 e seu cônjuge SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, portadora da cédula de identidade RG n°. 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o n°. 000.160.489-97, ambos brasileiros, casados, produtores rurais, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". Credora: AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, n° 1.296, salas 1.209 a 1.212, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob n°. 10.515.785/0001-99; Interveniente Hipotecante: TIAGO KLEINS STEFFENS, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da cédula de identidade RG n°. 1810199-2-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o n°. 031.078.141-80, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". **VENCIMENTO:** 28 de fevereiro de 2020. **PRODUTO:** Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 48.279 (quarenta e oito mil e duzentos e setenta e nove) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 2.896.740 (dois milhões, oitocentos e noventa e seis mil, setecentos e quarenta) quilogramas de SOJA em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2019/2020. O produto está avaliado em BRL 2.277.796,95 (dois milhões, duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos). **QUALIDADE DO PRODUTO:** (i) umidade: até 14%; (ii) impurezas (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub limites: (iii.1) grãos mofados: até 6%, (iii.2) grãos ardidos: até 3%, e (iii.3) grãos queimados: até 1%; (iv) grãos esverdeados quebrados (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e (v) grãos quebrados: até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC n°. 41. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS:** Em 331,30 ha da "Fazenda Vida Nova IV", matrícula n° 165, em 227,20 ha da "Fazenda Jussara", matrícula n° 1.871, em 20,50 ha da "Fazenda Steffens", matrícula n° 2.334, em 104,00 ha da "Fazenda Steffens", matrícula n° 4.263 e em 267,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula n° 2.331, que o emitente explora na condição de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão



# Serviço Registral Imobiliário

Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula

2.331

Ficha

6

CNM

063347.2.0002331-18

Verso

de arrendatário, todas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT. LOCAL DE ENTREGA: Armazém da CHS Agronegócio - Industria e Comercio Ltda, localizado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Rodovia BR 158, km 398, s/nº., Zona Rural. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 153, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 15.722**. Registro nº. 5.302, fls. 5.302, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BGH 87984. Emolumentos: R\$ 72,10.....

**AV-16/2.331 - CADASTRO RURAL e FISCAL.** Ribeirão Cascalheira, 31 de outubro de 2019. Conforme CCIR 2019, este imóvel está cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) sob o nº. 950.181.679.755-3; denominação do imóvel: Fazenda Steffens I; área total (ha): 426,2907; classificação fundiária: média propriedade produtiva; data do processamento da última atualização: 13/12/2018; indicação para localização do imóvel rural: margem direita BR-158 km 360 30 km sede; município sede: Ribeirão Cascalheira-MT; mód. rural (ha): 30,0035; nº. de mod. rurais: 11,35; mód. fiscal (ha): 80,0; nº. de mód. fiscais: 5,3286; FMP (ha): 4,00; área registrada (ha): 426,0171; posse a justo título (ha): 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; área medida (ha): 426,2907; detentor: Tiago Klein Steffens; CPF/MF nº. 031.078.141-80; data de lançamento: 02/09/2019; nº. do CCIR: 26972690194. **CADASTRO FISCAL: NIRF - Número do imóvel na Receita Federal: 3.457.462-0. Protocolo nº 16.302.** Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BIP 57112. Emolumentos: R\$ 13,80.....

**R-17/2.331 - INCORPORAÇÃO.** Ribeirão Cascalheira, 31 de outubro de 2019. Por Instrumento Particular de 2ª Alteração Contratual, datado em 03 de setembro de 2019, o proprietário **TIAGO KLEIN STEFFENS**, brasileiro, solteiro, agricultor, nascido em 03/05/1988, filho de Idacir Steffens e Sirlei Maria Klein Steffens, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", rodovia BR-158, km 450, portador da cédula de identidade RG nº 1810199-2-SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.078.141-80, incorporou o imóvel desta matrícula a **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada, com sede e foro jurídico na zona rural deste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", rodovia BR-158, km 450, MT-109, km 17, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.905.513/0001-09, com ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, em 12 de junho de 2019, sob o NIRE 51201647798 e 2ª Alteração Contratual (última), datada em 03 de setembro de 2019, registrada em 16 de setembro de 2019, sob o nº 2183022, pelo valor de R\$ 1.638.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil reais), para a integralização de suas 1.638.000 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil) cotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma, ao capital social. Apresentada a certidão de não incidência do imposto de transmissão de bens imóveis, emitida em 16 de julho de 2019, pelo Diretor do Departamento de Divisão e Tributação da Prefeitura

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

2.331

Ficha

6

063347.2.0002331-18

Anverso



Cascalheira-MT. LOCAL DE ENTREGA: Armazém da CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda, localizado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na Rodovia BR 158, km 398, s/nº, Zona Rural. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 153, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 15.721.** Registro nº. 5.301, fls. 5.301, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BGH 87977. Emolumentos: R\$ 72,10.....

**R-15/2.331 - HIPOTECA DE 3º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 14 de junho de 2019. Proceda-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 622C043/2022**, emitida na cidade de Querência-MT, em 03 de junho de 2019, em que são partes: **Emitentes: IDACIR STEFFENS**, portador da cédula de identidade RG nº. 12R1496104-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº. 469.394.409-25 e seu cônjuge **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, portadora da cédula de identidade RG nº. 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº. 000.160.489-97, ambos brasileiros, casados, produtores rurais, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". **Credora: AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, salas 1.209 a 1.212, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99; **Interveniente Hipotecante: TIAGO KLEINS STEFFENS**, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador da cédula de identidade RG nº. 1810199-2-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº. 031.078.141-80, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens". **VENCIMENTO: 28 de fevereiro de 2022. PRODUTO:** Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 17.141 (dezesete mil, cento e quarenta e uma) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 1.028.460 (um milhão, vinte e oito mil, quatrocentos e sessenta) quilogramas de SOJA em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2021/2022. O produto está avaliado em BRL 685.628,86 (seiscentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e oitenta e seis centavos). **QUALIDADE DO PRODUTO:** (i) **umidade:** até 14%; (ii) **impurezas** (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub limites: (iii.1) grãos mofados: até 6%, (iii.2) grãos ardidos; até 3%, e (iii.3) grãos queimados; até 1%; (iv) grãos esverdeados quebrados (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e (v) grãos quebrados: até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC nº. 41. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS:** Em 331,30 ha da "Fazenda Vida Nova IV", matrícula nº 165, em 227,20 ha da "Fazenda Jussara", matrícula nº 1.871, em 20,50 ha da "Fazenda Steffens", matrícula nº 2.334, em 104,00 ha da "Fazenda Steffens", matrícula nº 4.263 e em 267,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331, que o emitente explora na condição



# Serviço Registral Imobiliário

Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Matrícula

Ficha

CNM

2.331

7

063347.2.0002331-18

Verso

R-19/2.331 - **HIPOTECA DE 5º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 19 de junho de 2020. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL n.º 8049032020/2021**, emitida na cidade de Querência-MT, em 12 de maio de 2020, em que são partes: **Emitentes: IDACIR STEFFENS**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade RG n.º 12R1496104-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o n.º 469.394.409-25; e, **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, portadora da cédula de identidade RG n.º 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o n.º 000.160.489-97, ambos brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", Estrada Rural Luz para Todos. **Credora: AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, n.º 1.296, 16º andar, salas 1.601 a 1.617, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.515.785/0001-99; **Interveniente Hipotecante: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.905.513/0001-09. **VENCIMENTO: 28 de janeiro de 2021. PRODUTO:** Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 44.733 (quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e três) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 2.683.980 (dois milhões, seiscentos e oitenta e três mil, novecentos e oitenta) quilogramas de soja em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2020/2021. O produto está avaliado em R\$ 2.387.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e sete mil reais). **QUALIDADE DO PRODUTO:** (i) **umidade:** até 14%; (ii) **impurezas** (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) **grãos avariados** (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub-limites: (iii.1) **grãos mofados:** até 6%; (iii.2) **grãos ardidos:** até 3%; e, (iii.3) **grãos queimados:** até 1%; (iv) **grãos esverdeados** (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e, (v) **grãos quebrados:** até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC n.º 41. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS:** Em 331,30 ha da "Fazenda Vida Nova IV", matrícula n.º 165, em 227,20 ha da "Fazenda Jussara", matrícula n.º 1.871, em 20,50 ha da "Fazenda Steffens", matrícula n.º 2.334, em 104,00 ha da "Fazenda Steffens", matrícula n.º 4.263 e em 267,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula n.º 2.331, todas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT. **LOCAL DE ENTREGA:** Armazém da CHS Agronegocio - Industria e Comercio Ltda, localizado na rodovia BR 158, km 398, Ribeirão Cascalheira-MT. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 171, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 17.160**. Registro n.º 5.868, fls. 5.868, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BKL 85698. Emolumentos: R\$ 74,40.

AV 20/2.331 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-18)**. Ribeirão Cascalheira, 01 de setembro de 2020. Conforme instrumento particular datado em 24 de julho de



Este documento foi gerado pelo usuário 796.\*\*\*.\*\*\*-00 em 19/05/2025 17:50:13

Número do documento: 2505191749410500000180899700

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2505191749410500000180899700>

Assinado eletronicamente por: ROGERIO DE LELLIS PINTO - 19/05/2025 17:49:43

SIGILOSO

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Bela Valéria Márcia Ribeiro Reimer  
Registradora

Registro Geral



Matrícula

2.331

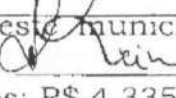
Ficha

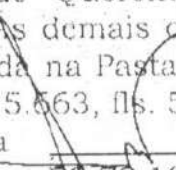
7

CNM

063347.2.0002331-18

Anverso

Municipal deste município de Ribeirão Cascalheira-MT. **Protocolo nº 16.302.**  
Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BIP 57113.  
Emolumentos: R\$ 4.335,10.....

**R-18/2.331 - HIPOTECA DE 4º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 13 de janeiro de 2020. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 6713052019/2020**, emitida na cidade de Querência-MT, em 02 de dezembro de 2019, em que são partes: **Emitentes: IDACIR STEFFENS**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade RG nº. 12R1496104-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº. 469.394.409-25 e seu cônjuge **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, portadora da cédula de identidade RG nº. 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº. 000.160.489-97, ambos residentes e domiciliados neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", Estrada Rural Luz para Todos. **Credora: AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, salas 1.601 a 1.617, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99; **Emitente/Interveniente Hipotecante: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, pessoa jurídica, com sede na rodovia BR 158, km 450, Fazenda Steffens, Zona Rural, neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 33.905.513/0001-09. **VENCIMENTO: 30 de junho de 2020. PRODUTO:** Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 16.931 (dezesesseis mil, novecentos e trinta e uma) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 1.015.860 (um milhão, quinze mil, oitocentos e sessenta) quilogramas de MILHO em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2020/2020. O produto está avaliado em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). **QUALIDADE DO PRODUTO:** (i) **umidade:** até 14%; (ii) **impurezas** (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub limites: (iii.1) grãos mofados: até 6%, (iii.2) grãos ardidos: até 3%, e (iii.3) grãos queimados: até 1%; (iv) grãos esverdeados (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e (v) grãos quebrados: até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC nº. 41. **LOCAIS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS:** Em 33,00 ha da "Fazenda Steffens", matrícula nº 4.263 e em 267,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331, ambas situadas neste município de Ribeirão Cascalheira-MT. **LOCAL DE ENTREGA:** Armazém da Agrex do Brasil, localizado no município de Querência-MT, na rua Norberto Schwantes, nº. 2167, Setor Industrial. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 164, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 16.657.** Registro nº. 5.563, fls. 5.663, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora  (Gustavo Reimer). Selo: BIP 58871.  
Emolumentos: R\$ 72,10.....



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

LIVRO 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

Matrícula	Ficha	CNM	Verso
2.331	8	063347.2.0002331-18	

negociável, fica arquivada na Pasta nº 181, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 18.258.** Registro nº. 6.620, fls. 6.620, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora \_\_\_\_\_ (Gustavo Reimer). Selo: BNO 19102. Emolumentos: R\$ 78,30.....

**R-22/2.331 - HIPOTECA DE 6º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 19 de agosto de 2021. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 9669062021/2022**, emitida nesta cidade de Ribeirão Cascalheira-MT, em 06 de agosto de 2021, em que são partes: **Emitente/Fiel Depositário: IDACIR STEFFENS**, brasileiro, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade RG nº: 12R1496104-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº. 469.394.409-25, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", BR-158, km 450; **Emitente/Fiel Depositária/Interveniente Hipotecante: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, pessoa jurídica, estabelecida na rodovia BR 158, km 450, Fazenda Steffens, neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 33.905.513/0001-09 e Inscrição Estadual nº 13.774.250-9; **Credora: AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99; **Avalista/Anuente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº. 3232996-2-SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob o nº. 000.160.489-97, residente e domiciliada neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", BR-158, km 450. **VENCIMENTO: 28 de fevereiro de 2022. PRODUTO:** Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 28.672 (vinte e oito mil, seiscentos e setenta e duas) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 1.720.320,00 (um milhão, setecentos e vinte mil, trezentos e vinte) quilogramas de soja em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2021/2022. O produto está avaliado em R\$ 4.730.880,00 (quatro milhões, setecentos e trinta mil, oitocentos e oitenta reais). **QUALIDADE DO PRODUTO:** (i) **umidade:** até 14%; (ii) **impurezas** (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, chochos, danificados e ardidos): até 8%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub-limites: (iii.1) grãos mofados: até 6%; (iii.2) grãos ardidos: até 3%; e, (iii.3) grãos queimados: até 1%; (iv) grãos esverdeados (grãos que apresentam coloração esverdeada na casca e na polpa): até 8%; e, (v) grãos quebrados: até 30%, tudo conforme o padrão estipulado no Contrato da ANEC nº. 41. **LOCAS DE FORMAÇÕES DAS LAVOURAS:** Em 313,50 ha da "Fazenda Vida Nova", matrícula nº 165 deste Registro de Imóveis, com área total de 420,00 ha, em 267,00 da "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331 deste Registro de Imóveis, com área total de 426,0171 ha e em 20,50 da "Fazenda Steffens", matrícula nº 2.334 deste Registro de Imóveis, com área total de 38,7495 ha, todas situadas neste município de

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Marcia Ribeiro Reimer

Registradora



Matrícula

2.331

Ficha

8

CNM

063347.2.0002331-18

Anverso

2020, a credora AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, salas 1.601 a 1.617, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** hipoteca de **4º grau**, registrada sob o **R-18** acima, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 6713052019/2020. **Protocolo n. 17.857**, lançado nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BKL 87772. Emolumentos: R\$ 14,20.....

R-21/2.331 - HIPOTECA DE 5º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 25 de janeiro de 2021. Procede-se ao registro da HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 8157052020/2021, emitida na cidade de Querência-MT, em 15 de janeiro de 2021, em que são partes: Emitentes: IDACIR STEFFENS, brasileiro, casado, produtor rural, portador da cédula de identidade RG nº. 12R1496104-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº. 469.394.409-25, residente e domiciliado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", Estrada Rural Luz para Todos; AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA, sociedade empresaria do tipo limitada, estabelecida na rodovia BR 158, km 450, Fazenda Steffens, neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 33.905.513/0001-09; Credora: AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99; Avalista: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS, portadora da cédula de identidade RG nº. 3232996-2-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº. 000.160.489-97, residente e domiciliada neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na "Fazenda Steffens", Estrada Rural Luz para Todos. VENCIMENTO: 30 de junho de 2021. PRODUTO: Na data do vencimento os emitentes entregarão à credora a quantidade de 5.000 (cinco mil) sacas de 60 quilogramas, equivalente a 300.000 (trezentos mil) quilogramas de MILHO em grãos a granel, do tipo exportação, na cor amarela, da safra 2021/2021. O produto está avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). QUALIDADE DO PRODUTO: (i) umidade: até 13%; (ii) impurezas (matérias estranhas e/ou impurezas): até 1%; (iii) grãos avariados (grãos brotados, imaturos, mofados, chochos, fermentados e ardidos): até 5%, sendo que deste percentual máximo deve-se observar os seguintes sub limites: (iii.1) grãos ardidos: até 1%, (iii.2) grãos quebrados: até 3%; (iii.3) carunchados: até 2%; livre de insetos vivos, limites máximo de 20ppb para Aflatoxina. LOCAL DE FORMAÇÃO DA LAVOURA: Em 200,00 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula nº 2.331 deste Registro de Imóveis, com área total de 426,0171 ha, situada neste município de Ribeirão Cascalheira-MT. LOCAL DE ENTREGA: Armazém da Cocam - Cooperativa Agropecuária Camponovense, localizado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na rodovia BR 158, km 407, zona rural. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

Ficha

063347.2.0002331-18

Verso

1719788, no valor de R\$ 1.580.000,00 (Recursos LCA - MCR 6.7), encargos financeiros de 3,500% a.a. + CDI, apurados com capitalização diária, debitados mensalmente e exigidos juntamente com as amortizações ou remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. **FORMA DE PAGAMENTO:** O empreendimento 1 - 1719785, será reembolsado em 08 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 12/07/2025 e, da última, em 12/07/2032; o empreendimento 2 - 1719786, será reembolsado em 06 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 12/07/2025 e, da última, em 12/07/2030; o empreendimento 3 - 1719787, será reembolsado em 06 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 12/07/2025 e, da última, em 12/07/2030; e, o empreendimento 4 - 1719788, será reembolsado em 06 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 12/07/2025 e, da última, em 12/07/2030, nos valores constantes da cédula. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Canarana-MT. Assina também, dita cédula, como **Interveniente Garantidora:** **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.905.513/0001-09. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº. 227, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº 21.623**. Registro nº 7.219, fls. 7.219, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Escrevente *[assinatura]* (Ofélia Cândida da Silva). Selo: BUE 30647. Emolumentos: R\$ 86,90.....

**AV-26/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-22).** Ribeirão Cascalheira, 06 de outubro de 2022. Conforme instrumento particular datado em 01 de setembro de 2022, a credora **AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **6º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº. 138560/7475/2022**, conforme R-22, acima. **Protocolo n. 21.704**, lançado nesta data. Registradora *[assinatura]* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BUE 30908. Emolumentos: R\$ 16,50.....

**AV-27/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-13).** Ribeirão Cascalheira, 30 de janeiro de 2023. Conforme instrumento particular datado em 13 de janeiro de 2023, a credora **AGREX DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na Avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **1º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a **CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 620C043/2020**, conforme R-13, acima. **Protocolo n. 22.348**, lançado em 17 de janeiro de 2023. Registradora *[assinatura]* (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 82570. Emolumentos: R\$ 17,50.....



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

063347.2.0002331-18

Matrícula

Ficha

2.331

9



Ribeirão Cascalheira-MT. LOCAL DE ENTREGA: Armazém da CHS Agronegócio - Indústria e Comércio Ltda, localizado neste município de Ribeirão Cascalheira-MT, na rodovia BR 158, km 398, margem direita. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via não negociável, fica arquivada na Pasta nº 181, deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 19.153**. Registro nº. 6.535, fls. 6.535, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Substituto da Registradora (Gustavo Reimer). Selo: BPW 13578. Emolumentos: R\$ 78,30.

AV-23/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA). Ribeirão Cascalheira, 25 de agosto de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro nº **7.121**, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 21.379**, lançado em 23 de agosto de 2022. Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BSV 97845. Emolumentos R\$ 16, 50.

AV-24/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA). Ribeirão Cascalheira, 05 de setembro de 2022. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro nº 7.171, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo nº 21.430**, lançado em 26 de agosto de 2022. Escrevente (Ofélia Cândida da Silva). Selo: BUE 30012. Emolumentos R\$ 16, 50.

R-25/2.331 - HIPOTECA DE 7º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 28 de setembro de 2022. Procedo-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº. 138560/7475/2022**, emitida na cidade de Canarana-MT, em 15 de setembro de 2022, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/ME nº. 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH nº 00328956263-DETRAN/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 00.360.305/5653-90; **VALOR: R\$ 4.999.999,99** (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). **VENCIMENTO: 12 de julho de 2032. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Investimento agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente. ENCARGOS FINANCEIROS: ENCARGOS FINANCEIROS: Para o Empreendimento 1 - 1719785, no valor de R\$ 2.390.999,99 (Recursos Livres MCR 6.3), encargos financeiros de 3,500% a.a. + CDI; para o Empreendimento 2 - 1719786, no valor de R\$ 887.000,00 (Recursos Livres MCR 6.3), encargos financeiros de 3,500% a.a. + CDI; para o Empreendimento 3 - 1719787, no valor de R\$ 142.000,00 (Recursos Livres MCR 6.3), encargos financeiros de 3,500% a.a. + CDI; e, para o Empreendimento 4 -**



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

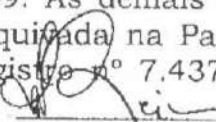
Ficha

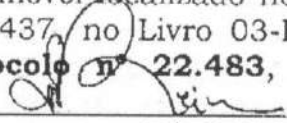
063347.2.0002331-18

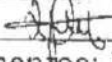
2.331

10

Verso

**R-32/2.331 - HIPOTECA DE 2º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 23 de fevereiro de 2023. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA** n.º. 1876382/7475/2023, emitida na cidade de Canarana-MT, em 14 de fevereiro de 2023, em que são partes: **Emitente/Fiel Depositário: IDACIR STEFFENS** - CPF/ME n.º. 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH n.º 00328956263-DETRAN/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Selva Verde-MT, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º. 00.360.305/5653-90. **VALOR: R\$ 1.300.000,00** (um milhão e trezentos mil reais). **VENCIMENTO: 04 de agosto de 2023.** **ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO:** Custeio de lavoura de milho. **FORMA DE UTILIZAÇÃO:** imediatamente. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa de 16% a.a. **FORMA DE PAGAMENTO:** Em 01 parcela vencível em 04/08/2023. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como **Interveniente Garantidora/Cônjuge do Emitente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/ME n.º 000.160.489-97; **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/ME n.º. 33.905.513/0001-09. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º. 238, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º. 22.483.** Registro n.º 7.437, fls. 7.437, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 83234. Emolumentos: R\$ 92,10.....

**AV-33/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA).** Ribeirão Cascalheira, 23 de fevereiro de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro n.º 7.437, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n.º 22.483**, lançado em 16 de fevereiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 83234. Emolumentos: R\$ 17,50. ....

**AV-34/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA).** Ribeirão Cascalheira, 01 de março de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o registro n.º 7.440, no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n.º 22.517**, lançado em 27 de fevereiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 83446. Emolumentos: R\$ 17,50. ....

**R-35/2.331 - HIPOTECA DE 3º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 08 de março de 2023. Procedeu-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso do Sul

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

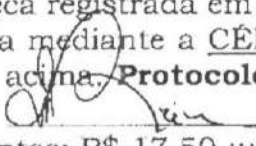
Registradora

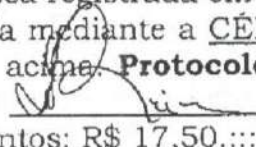
CNM

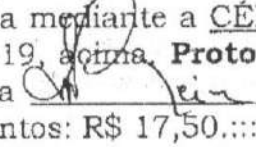
Matrícula	Ficha
2.331	10

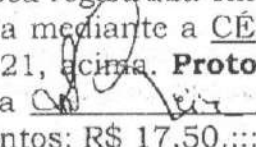
063347.2.0002331-18

Anverso

**AV-28/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-14).** Ribeirão Cascalheira, 30 de janeiro de 2023. Conforme instrumento particular datado em 13 de janeiro de 2023, a credora AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na Avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **2º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 621C043/2021, conforme R-14, acima, **Protocolo n. 22.348**, lançado em 17 de janeiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 82571. Emolumentos: R\$ 17,50.....

**AV-29/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-15).** Ribeirão Cascalheira, 30 de janeiro de 2023. Conforme instrumento particular datado em 13 de janeiro de 2023, a credora AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na Avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **3º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 622C043/2022, conforme R-15, acima, **Protocolo n. 22.348**, lançado em 17 de janeiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 82572. Emolumentos: R\$ 17,50.....

**AV-30/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-19).** Ribeirão Cascalheira, 30 de janeiro de 2023. Conforme instrumento particular datado em 13 de janeiro de 2023, a credora AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na Avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **5º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 8049032020/2021, conforme R-19, acima, **Protocolo n. 22.348**, lançado em 17 de janeiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 82573. Emolumentos: R\$ 17,50.....

**AV-31/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-21).** Ribeirão Cascalheira, 30 de janeiro de 2023. Conforme instrumento particular datado em 13 de janeiro de 2023, a credora AGREX DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na cidade de Goiânia-GO, na Avenida T-63, nº 1.296, 16º andar, Ed. New World, setor Bueno, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.515.785/0001-99, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **5º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA DE PRODUTO RURAL nº. 8157052020/2021, conforme R-21, acima, **Protocolo n. 22.348**, lançado em 17 de janeiro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 82574. Emolumentos: R\$ 17,50.....



SIGILOSO



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

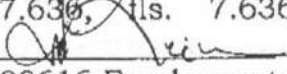
2.331

Ficha

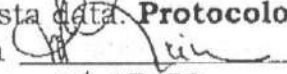
11

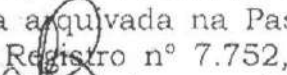
063347.2.0002331-18

Verso

demais condições constam da cédula, cuja 2<sup>a</sup> via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º. 247 deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º. 23.297**. Registro n.º 7.636, fls. 7.636, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BXE 00616. Emolumentos: R\$ 92,10.....

**AV-37/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 01 de agosto de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro n.º 7.636** (CNM: 063347.3.0007636-74), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n.º 23.297**, lançado em 27 de julho de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BXE 00616. Emolumentos R\$ 17, 50.....

**AV-38/2.331 - PENHOR RURAL (3-RA)**. Ribeirão Cascalheira, 12 de setembro de 2023. Procedo a presente para constar a existência de **PENHOR RURAL** sobre bem móvel localizado no imóvel desta Matrícula, constituído mediante o **registro n.º 7.745** (CNM: 063347.3.0007745-38), no Livro 03-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis, nesta data. **Protocolo n.º 23.535**, lançado em 01 de setembro de 2023. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BYK 37993. Emolumentos R\$ 17, 50.....

**R-39/2.331 - HIPOTECA DE 5º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 18 de setembro de 2023. Procedo-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA n.º. 2117386/7475/2023**, emitida na cidade de Canarana-MT, em 12 de setembro de 2023, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º. 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH n.º 00328956263-DETRAN/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Agro Selva Verde-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 00.360.305/5653-90. **VALOR: R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais). **VENCIMENTO: 17 de agosto de 2033. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Investimento agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente. ENCARGOS FINANCEIROS: 17,00% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em 09 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 17/08/2025 e, da última, em 17/08/2033. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como Interveniante Garantidora: **AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA** - CNPJ/MF n.º. 33.905.513/0001-09; e, **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 000.160.489-97, cônjuge do Emitente. As demais condições constam da cédula, cuja 2<sup>a</sup> via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º. 253 deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 23.599**. Registro n.º 7.752, fls. 7.752, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data, Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer).**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

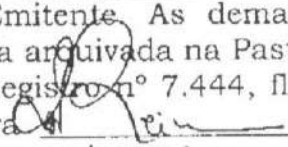
2.331

Ficha

11

063347.2.0002331-18

Anverso

garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA n.º 1897181/7475/2023, emitida na cidade de Canarana-MT, em 01 de março de 2023, em que são partes: Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/ME n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH n.º 00328956263-DETRAN/MT; Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Agro Selva Verde-MT, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/5653-90. VALOR: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). VENCIMENTO: 01 de janeiro de 2033. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Investimento agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente. ENCARGOS FINANCEIROS: 14,99% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em 08 parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 01/01/2026 e, da última, em 01/01/2033, no valor de R\$ 125.000,00, cada uma. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/ME n.º 33.905.513/0001-09; e, SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/ME n.º 000.160.489-97, cônjuge do Emitente. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 238, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 22.543**. Registro n.º 7.444, fls. 7.444, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BVL 83636. Emolumentos: R\$ 92,10.....

R-36/2.331 - **HIPOTECA DE 4º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 01 de agosto de 2023. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA n.º 2074690/7475/2023, emitida na cidade de Canarana-MT, em 26 de julho de 2023, em que são partes: Emitente/Fiel Depositário: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, produtor rural, portador da CNH n.º 00328956263-DETRAN/MT; Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/5653-90. VALOR: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). VENCIMENTO: 06 de abril de 2024. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Custeio agrícola de 2.535,24 toneladas de soja em lavouras a serem formadas em área de 545,35 ha da "Fazenda Steffens I", matrícula n.º 2.331, "Fazenda Steffens", matrícula n.º 2.334 e "Fazenda Steffens", matrícula n.º 4.263 todas deste RI, situadas neste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, de propriedade de Agropecuária Steffens Ltda. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Em 26/07/2023, R\$ 2.497.361,01; em 01/10/2023, R\$ 386.095,79; e, em 01/01/2024, R\$ 116.543,20. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de 12% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 única parcela, no vencimento. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assina também, dita cédula, SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF n.º 000.160.489-97, Cônjuge do Emitente; e, a Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF n.º 33.905.513/0001-09. As



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

2.331

Ficha

12

063347.2.0002331-18

Verso

arquivada na Pasta n.º 260 deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 24.122**,  
Registro n.º 7.882, fls. 7.882, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data, Registradora  
(Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: BYK 41262.  
Emolumentos: R\$ 92,10.....

**R-41/2.331 - HIPOTECA DE 7º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 14 de fevereiro de 2024. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA n.º 2228024/7475/2024**, emitida na cidade de Canarana-MT, em 08 de fevereiro de 2024, em que são partes: **Emitente: IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º 469.394.409-25, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, agricultor, portador da CNH n.º 00328956263-DETRAN/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/5653-90; **VALOR: R\$ 749.529,88** (setecentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e nove reais e oitenta e oito centavos). **VENCIMENTO: 25 de setembro de 2024; DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Custeio agrícola de lavoura de milho em uma área de 170,00 ha, com produção esperada de 1.345,04 t; FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente, R\$ 713.268,88 e, em 05/06/2024, R\$ 36.261,00. ENCARGOS FINANCEIROS: 12,75% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em uma única parcela, no dia do vencimento. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.905.513/0001-09; e, **Cônjuge do Emitente; SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 000.160.489-97. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 263, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 24.458**. Registro n.º 7.960, fls. 7.960, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data, Registradora (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 88457. Emolumentos: R\$ 96,65.....**

**R-42/2.331 - HIPOTECA DE 8º GRAU.** Ribeirão Cascalheira, 02 de abril de 2024. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA n.º 2262215/7475/2024**, emitida na cidade de Canarana-MT, em 25 de março de 2024, em que são partes: **SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 000.160.489-97, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG n.º 32329962-OTOE/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/5653-90. **VALOR: R\$ 3.000.000,00** (três milhões de reais). **VENCIMENTO: 06 de abril de 2025. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Custeio agrícola de 2.534,47 toneladas de soja em lavouras a serem**

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula  
2.331

Ficha  
12

063347.2.0002331-18

Anverso

Selo: BYK 38237. Emolumentos: R\$ 92,10.....

R-40/2.331 - **HIPOTECA DE 6º GRAU**. Ribeirão Cascalheira, 05 de dezembro de 2023. Procede-se ao registro da **HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da **CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA n.º 203562/7475/2023**, emitida na cidade de Canarana-MT, em 29 de novembro de 2023, em que são partes: **Emitente/Cônjuge do Anuente: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS** - CPF/MF n.º 000.160.489-97, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG n.º 32329962-OTOE/MT; **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/5653-90. **VALOR DO CRÉDITO: R\$ 4.999.999,97** (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e sete centavos). **VENCIMENTO: 25 de novembro de 2033. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Investimento agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Imediatamente. ENCARGOS FINANCEIROS: Para o Empreendimento 1 - 2182363, no valor de R\$ 1.888.177,72 (um milhão, oitocentos e oitenta e oito mil, cento e setenta e sete reais e setenta e dois centavos) (Poupança Rural - Livre), encargos financeiros de 14,00% a.a.; para o Empreendimento 2 - 2182364, no valor de R\$ 1.111.822,25 (um milhão, cento e onze mil, oitocentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos) (Poupança Rural - Livre), encargos financeiros de 14,00% a.a.; e, para o Empreendimento 3 - 2182365, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (Poupança Rural - Livre), encargos financeiros de 14,00% a.a., apurados com capitalização diária, e exigidos juntamente com as amortizações ou remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. FORMA DE PAGAMENTO: O empreendimento 1 - 2182363, será reembolsado em 09 (nove) parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 25/11/2025 e, da última, em 25/11/2033; o empreendimento 2 - 2182364, será reembolsado em 09 (nove) parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 25/11/2025 e, da última, em 25/11/2033; e, o empreendimento 3 - 2182365, será reembolsado em 07 (sete) parcelas, anuais e sucessivas, com vencimento da primeira em 25/11/2025 e, da última, em 25/11/2031, nos valores constantes da cédula. IMÓVEIS DE LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: Os empreendimentos 1 (2182363) e 2 (2182364), serão realizados nos imóveis denominados Fazenda Miranda (M-1.852 deste RI) e Fazenda Vida Nova (M-4.163 deste RI); o empreendimento 3 (2182365) será realizado no imóvel denominado Fazenda Steffens (M-4.263 deste RI). PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como **Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.905.513/0001-09; e, **Anuente/Cônjuge da Emitente; IDACIR STEFFENS** - CPF/MF n.º. 469.394.409-25. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica**



# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Registro Geral

Livro 2

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

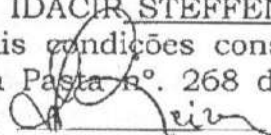
2.331

Ficha

13

063347.2.0002331-18

Verso

nos imóveis denominados Fazenda Miranda (M-1.852 deste RI) e Fazenda Vida Nova (M-4.163 deste RI). PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assina também, dita cédula, a Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF nº. 33.905.513/0001-09; e, IDACIR STEFFENS - CPF/MF nº 469.394.409-25, Cônjuge da Emitente. Demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta nº. 268 deste Registro de Imóveis. **Protocolo nº. 24.895**. Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 91847. Emolumentos: R\$ 96,65.....



Cartório 1º Ofício de Ribeirão Cascalheira-MT  
Rua Murilo Alves, 231, Centro - F. (66) 3489-2082

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica do inteiro teor da Matrícula nº 2331, de ordem do Livro 02, deste Registro de Imóveis, tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé. Ribeirão Cascalheira-MT, 23 de abril de 2025, as 08:30:27. emitido por OFELIA.  
CNM: 063347.2.0002331-18.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Atos de Notas e Registro

Código do Cartório: 316


Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176, 177

CIC 89147 - R\$ 176,60

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



  
Ofélia Cândida da Silva  
Escrevente

# Serviço Registral Imobiliário

Registro de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Cascalheira - Mato Grosso

Livro 2

Registro Geral

Bel<sup>a</sup> Valéria Márcia Ribeiro Reimer

Registradora

CNM

Matrícula

2.331

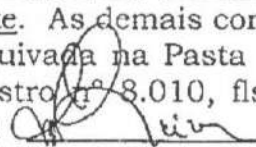
Ficha

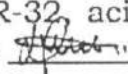
13

063347.2.0002331-18

Anverso



formadas em área de 545,40 ha das "Fazenda Steffens I", matrícula n.º 2.331, "Fazenda Jussara", matrícula n.º 1.871 e "Fazenda Londrina II", matrícula n.º 4.263 todas deste RI, situadas neste município e comarca de Ribeirão Cascalheira-MT, de propriedade de Agropecuária Steffens Ltda FORMA DE UTILIZAÇÃO: Em 25/03/2024, R\$ 2.594.608,51; em 10/10/2024, R\$ 336.794,32; e, em 25/01/2025, R\$ 68.597,17. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de 17,00% a.a. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 única parcela, no vencimento. PRAÇA DE PAGAMENTO: Canarana-MT. Assinam também, dita cédula, como Interveniente Garantidora: AGROPECUÁRIA STEFFENS LTDA - CNPJ/MF n.º 33.905.513/0001-09; e, Cônjuge da Emitente: IDACIR STEFFENS - CPF/MF n.º 469.394.409-25, Cônjuge da Emitente. As demais condições constam da cédula, cuja 2ª via, não negociável, fica arquivada na Pasta n.º 266, deste Registro de Imóveis. **Protocolo n.º 24.676**, Registro n.º 8.010, fls. 8.010, Livro 03-Registro Auxiliar, nesta data, Registradora  (Valéria Márcia Ribeiro Reimer). Selo: CBR 90256. Emolumentos: R\$ 96,65.....

AV-43/2.331 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-32). Ribeirão Cascalheira, 13 de maio de 2024. Conforme instrumento particular datado em 05 de abril de 2024, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Selva Verde-MT, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/5653-90, autorizou o **cancelamento** da hipoteca registrada em seu favor, em **2º grau**, sobre o imóvel desta matrícula, constituída mediante a CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA n.º 1876382/7475/2023, conforme R-32, acima. **Protocolo n.º 24.889**, lançado em 10 de maio de 2024. Escrevente  (Ofélia Cândida da Silva). Selo: CBR 91717. Emolumentos: R\$ 18,15.....

R-44/2.331 - HIPOTECA DE 8º GRAU. Ribeirão Cascalheira, 15 de maio de 2024. Procede-se ao registro da HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel desta matrícula, constituída para garantia das obrigações assumidas através da CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA n.º 2289400/7475/2024, emitida na cidade de Canarana-MT, em 07 de maio de 2024, em que são partes: Emitente/Fiel Depositária: SIRLEI MARIA KLEIN STEFFENS - CPF/MF n.º 000.160.489-97, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, produtora rural, portadora da cédula de identidade RG n.º 32329962-OTOE/MT; Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência Agro Canarana-MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/5653-90. VALOR: R\$ 3.108.188,46 (três milhões, cento e oito mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e seis centavos). VENCIMENTO: 06 de abril de 2025. DESTINAÇÃO DO CRÉDITO: Custeio agrícola. FORMA DE UTILIZAÇÃO: Em 07/05/2024, R\$ 2.687.850,78; em 10/10/2024, R\$ 348.897,67; e, em 25/01/2025, R\$ 71.440,01. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de 6,50% a.a. + CDI. FORMA DE PAGAMENTO: Em 01 única parcela, no vencimento. IMÓVEIS DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Será realizado

## Balço Patrimonial

O balanço patrimonial é uma demonstração financeira fundamental que apresenta a posição financeira de uma empresa em um determinado momento. Ele fornece uma visão clara dos ativos, passivos e patrimônio líquido da empresa, permitindo uma análise da sua saúde financeira.

<u>Ativo</u>	2022	AV	2023	AV	AH	2024	AV	AH	2025	AV
<b>Circulante</b>										
Disponível	48.418,50	1,1%	37.998,86	0,85%	0,0%	670,00	0,02%	1,8%	570,00	0,01%
Aplicações Financeiras	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Clientes a Receber	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Estoques	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AC</b>	<b>48.418,50</b>	<b>1,1%</b>	<b>37.998,86</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,0%</b>	<b>670,00</b>	<b>0,02%</b>	<b>1,8%</b>	<b>570,00</b>	<b>0,01%</b>
<b>Realiz. Longo Prazo</b>										
Realizável a Longo Prazo	-	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
<b>TOTAL ANC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Permanente</b>										
Investimentos	-	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%	0,0%	-	0,00%
Imobilizado	4.464.000,00	98,9%	4.464.000,00	99,99%	0,0%	4.464.000,00	99,99%	0,0%	4.464.000,00	99,99%
(-) Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AP</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>98,9%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4.464.000,00</b>	<b>99,99%</b>
<b>Total</b>	<b>4.512.418,50</b>		<b>4.501.998,86</b>		<b>0,0%</b>	<b>4.464.670,00</b>		<b>99,2%</b>	<b>4.464.570,00</b>	



Passivo	2022	AV	2023	AV	AH	2024	AV	AH	2025	AV
<b>Circulante</b>										
Fornecedores	-	0,00%	-	0,00%	0%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Salários e Impostos	-	0,00%	1.402,30	0,03%	0%	4.343,69	0,10%	0,00%	3.670,17	0,08%
Empréstimos Bancários	-	0,00%	-	0,00%	0%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Contas a Pagar	-	0,00%	-	0,00%	0%	41.192,58	0,92%	#DIV/0!	52.092,32	1,17%
Obrigações Tributárias	-		-			-			-	
<b>PC</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.402,30</b>	<b>0,03%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>45.536,27</b>	<b>1,02%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>55.762,49</b>	<b>1,25%</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>										
Emprest. e Financiamentos	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
Outras responsabilidades	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
<b>PNC</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>										
Capital e Reservas	4.464.000,00	98,93%	4.464.000,00	99,99%	0,00%	4.464.000,00	99,99%	100,00%	4.464.000,00	99,99%
Lucros Acumulados	48.418,50	1,07%	36.596,56	0,82%	0,00%	(44.866,27)	-1,00%	-122,60%	(55.192,49)	-1,24%
<b>PL</b>	<b>4.512.418,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.500.596,56</b>	<b>100,81%</b>	<b>99,74%</b>	<b>4.419.133,73</b>	<b>98,98%</b>	<b>97,93%</b>	<b>4.408.807,51</b>	<b>98,75%</b>
<b>Total</b>	<b>4.512.418,50</b>		<b>4.501.998,86</b>		<b>99,77%</b>	<b>4.464.670,00</b>		<b>98,94%</b>	<b>4.464.570,00</b>	

### Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

É um relatório financeiro que apresenta de forma detalhada as receitas, despesas e o resultado (lucro ou prejuízo) de uma empresa em um determinado período, geralmente um ano ou um trimestre. A DRE é uma ferramenta essencial para a análise da performance financeira de uma empresa e é utilizada por gestores, investidores e analistas.



<b>Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE)</b>				
0	2022	2023	2024	2025
Receitas Operacionais Brutas	195.217,00	-	-	-
(-) Dedução da Receita Bruta	-	-	-	-
Devolução e Abatimentos	-	-	-	-
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	-	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>195.217,00</b>	-	-	-
(-) Custo dos Produtos Vendidos	-	-	-	-
<b>Lucro Operacional Bruto (LB)</b>	<b>195.217,00</b>	-	-	-
(+) Outras Receitas Operacionais	-	-	-	-
(-) Despesas Operacionais	(9.600,00)	(11.821,94)	(81.462,83)	(10.326,22)
(-) Outras Despesas Operacionais	-	-	-	-
<b>Lucro Operacional</b>	<b>185.617,00</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
Receitas Financeiras e não operacionais	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Provisão para Imposto de Renda e C.S.L.L	(4.450,94)	-	-	-
<b>Lucro Operacional do Exercício</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
Resultado Não Operacional	-	-	-	-
<b>Lucro Antes o IR</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>181.166,06</b>	<b>(11.821,94)</b>	<b>(81.462,83)</b>	<b>(10.326,22)</b>

Em 2022, a empresa apresentou um desempenho financeiro positivo, com um lucro operacional robusto e um lucro líquido significativo. Não houve deduções ou custos de produtos vendidos, o que indica uma boa margem.

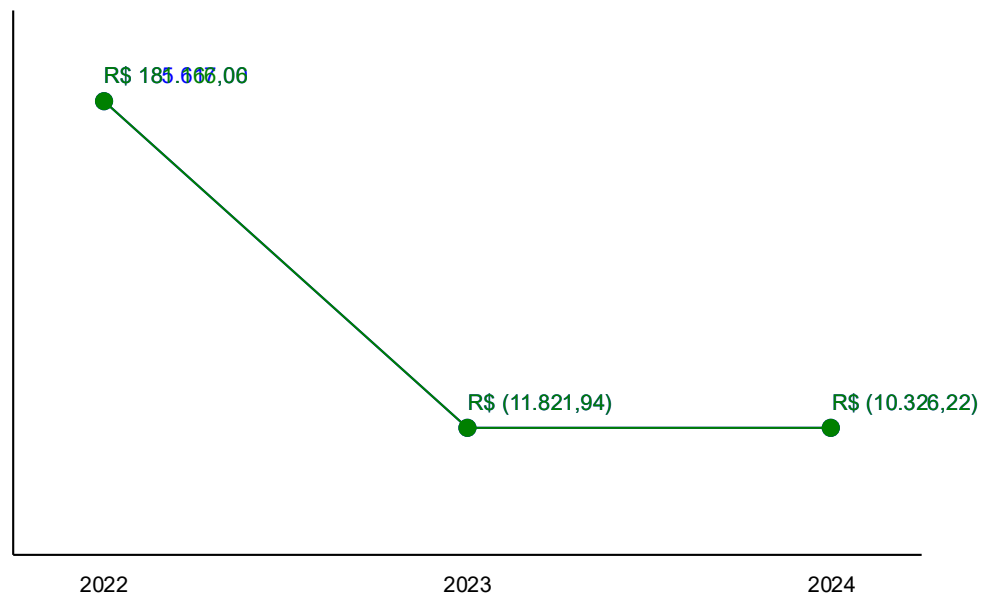
Em 2023, a empresa enfrentou dificuldades, resultando em um prejuízo operacional e um lucro líquido negativo. A ausência de receitas operacionais brutas sugere que a empresa pode ter enfrentado problemas significativos de vendas ou produção.

A situação financeira se agravou em 2024, com um aumento significativo nas despesas operacionais e um lucro líquido ainda mais negativo. Isso indica uma crise financeira mais profunda, possivelmente devido a custos elevados ou falta de receitas.



Em 2025, embora as despesas operacionais tenham diminuído, a empresa ainda registrou um prejuízo. Isso sugere que a recuperação não foi suficiente e a empresa continua em dificuldades financeiras.

Demonstração de Resultados



### Conclusão Geral

A análise da demonstração de resultados revela que a empresa teve um desempenho positivo em 2022, mas enfrentou uma queda acentuada em 2023, seguida por perdas significativas em 2024 e 2025. É crucial que a empresa identifique as causas dessas perdas

## Índice de Liquidez

### 1. Índice de Liquidez Geral (ILG)



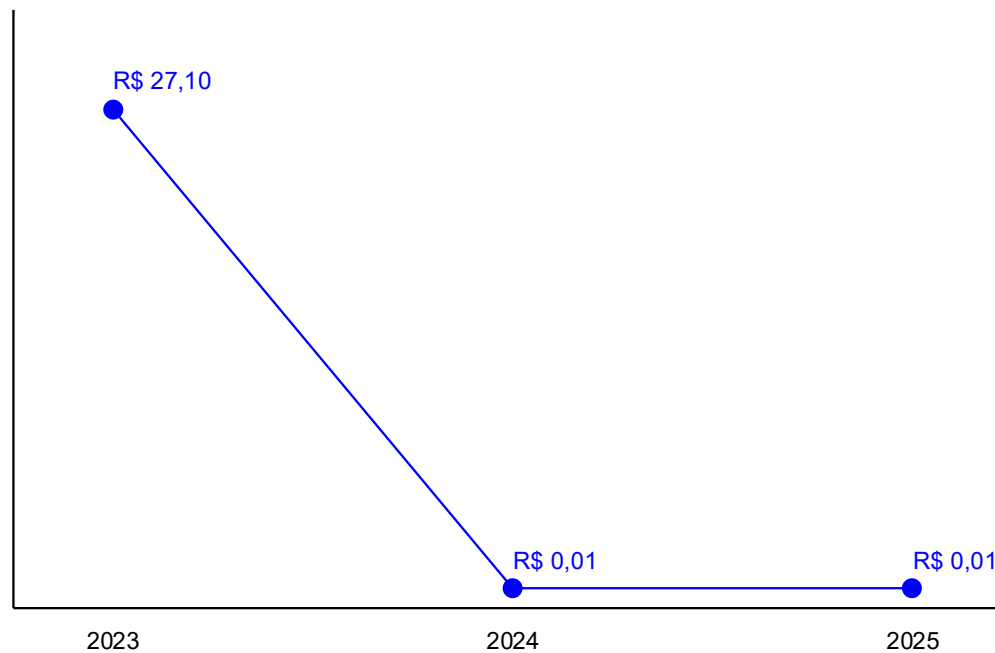
O ILG mede a capacidade da empresa de pagar suas obrigações de curto e longo prazo com seus ativos circulantes e realizáveis a longo prazo.

01	Índice de Liquidez Geral (ILG)	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILG = $\frac{AC + ARLP}{FC + PELP}$		48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	670,00	R\$ 0,01	1,47%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
		SEM VALOR			1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas com terceiros a empresa dispõe de:		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>AH</b>							
de direitos a curto e longo prazo para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:		<b>SEM VALOR</b>	<b>R\$ 27,10</b>	<b>R\$ 0,01</b>	<b>R\$ 0,01</b>	<b>69,47%</b>							
		<b>SEM VALOR</b>	<b>2709,75%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1,02%</b>								

- 2022: O ILG não pode ser calculado devido à ausência de dados para passivos, indicando uma falta de informações sobre as obrigações financeiras da empresa.
- 2023: Um ILG de 2709,75% sugere que a empresa possui ativos suficientes para cobrir suas obrigações de longo prazo. Isso é um sinal de saúde financeira, pois indica que a empresa está em uma posição sólida para honrar suas dívidas.
- 2024 e 2025: A queda drástica para 1,47% e 1,02% revelam um colapso na capacidade de pagamento. Isso pode indicar uma deterioração dos ativos ou um aumento significativo das dívidas, o que é alarmante e sugere que a empresa pode enfrentar dificuldades financeiras.



### Evolução da Liquidez Geral



### 2. Índice de Liquidez Corrente (ILC)

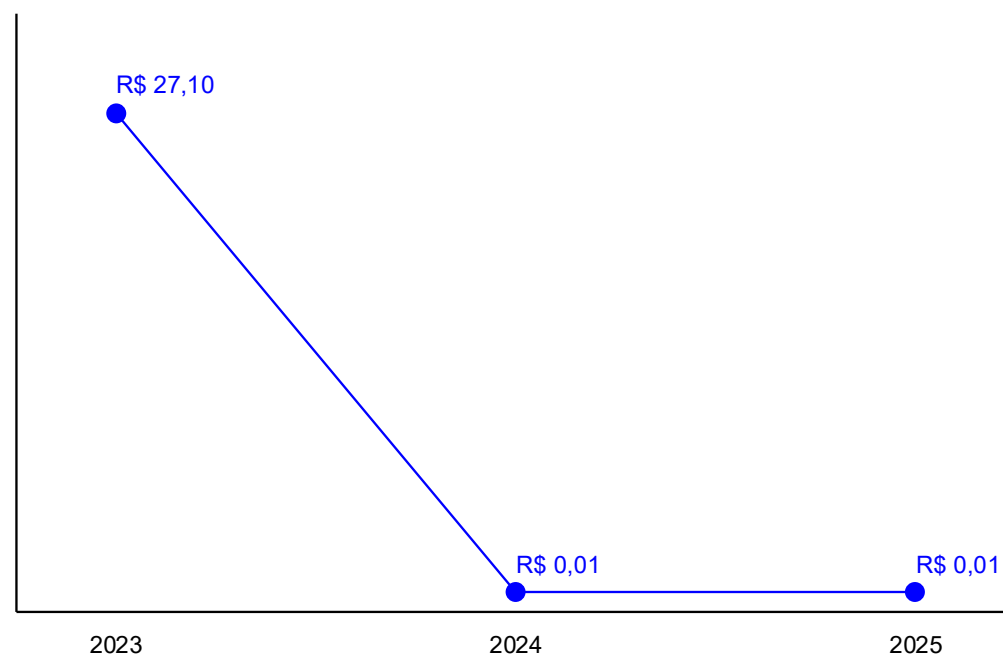
O ILC mede a capacidade da empresa de pagar suas obrigações de curto prazo com seus ativos circulantes.

02 Índice de Liquidez Corrente (ILC)	2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILC = $\frac{AC}{PC}$	48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	670,00	R\$ 0,01	1,47%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
	SEM VALOR			1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>AH</b>							
de direitos a curto prazo para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:	<b>SEM VALOR</b>	<b>R\$ 27,10</b>	<b>R\$ 0,01</b>	<b>R\$ 0,01</b>	<b>69,47%</b>							
	<b>SEM VALOR</b>	<b>2709,75%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1,02%</b>								



- 2022: Novamente, a falta de dados para passivos impede a análise.
- 2023: O ILC de 2709,75% é extremamente alto, indicando que a empresa possui uma grande quantidade de ativos circulantes em relação às suas dívidas de curto prazo. Isso sugere uma boa gestão de caixa e a capacidade de lidar com obrigações imediatas.
- 2024 e 2025: A redução para 1,47% e 1,02% é preocupante. Esses valores indicam que a empresa pode não ter ativos suficientes para cobrir suas dívidas de curto prazo, o que pode levar a problemas de liquidez e até mesmo insolvência.

Evolução do Índice de Liquidez Corrente



### 3. Índice de Liquidez Seca (ILS)

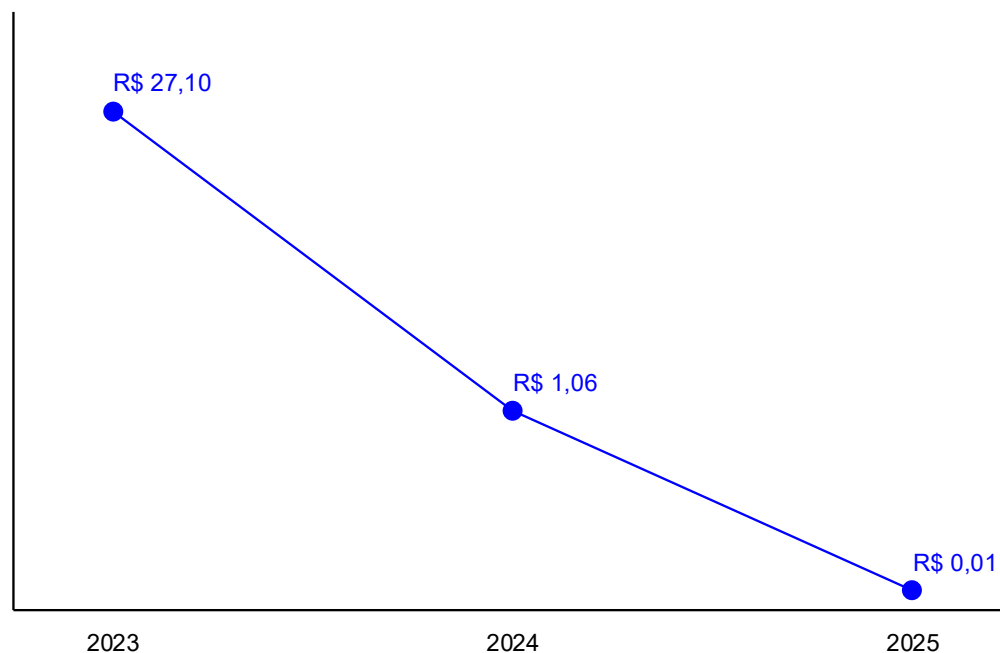
O ILS é uma medida mais conservadora que exclui os estoques da equação, focando apenas nos ativos líquidos que podem ser rapidamente convertidos em dinheiro.

03 Índice de Liquidez Seca (ILS)		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILS =	AC - ESTOQUE	48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	48.418,50	R\$ 1,06	106,33%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
	PC	SEM VALOR	SEM VALOR	SEM VALOR	1.402,30	SEM VALOR	SEM VALOR	45.536,27	SEM VALOR	SEM VALOR	55.762,49	SEM VALOR	SEM VALOR
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>AH</b>							
de direitos a curto prazo (- Estoques), para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:		<b>SEM VALOR</b>	<b>R\$ 27,10</b>	<b>R\$ 1,06</b>	<b>R\$ 0,01</b>	<b>0,96%</b>							
		<b>SEM VALOR</b>	<b>2709,75%</b>	<b>106,33%</b>	<b>1,02%</b>								

- 2022: A falta de dados impede a análise.
- 2023: Um ILS de 2709,75% sugere que, mesmo excluindo os estoques, a empresa ainda tem uma forte posição de liquidez. Isso é positivo, pois indica que a empresa pode honrar suas obrigações sem depender da venda de estoques, que podem ser menos líquidos.
- 2024: A queda para 106,33% ainda é aceitável, mas começa a sinalizar que a empresa pode estar se aproximando de uma situação crítica, onde a liquidez se torna um problema.
- 2025: Com um ILS de 1,02%, a empresa está em uma posição muito frágil, indicando que pode não ter ativos líquidos suficientes para cobrir suas obrigações de curto prazo.



### Evolução do Índice de Liquidez Seca



#### 4. Índice de Liquidez Imediata (ILI)

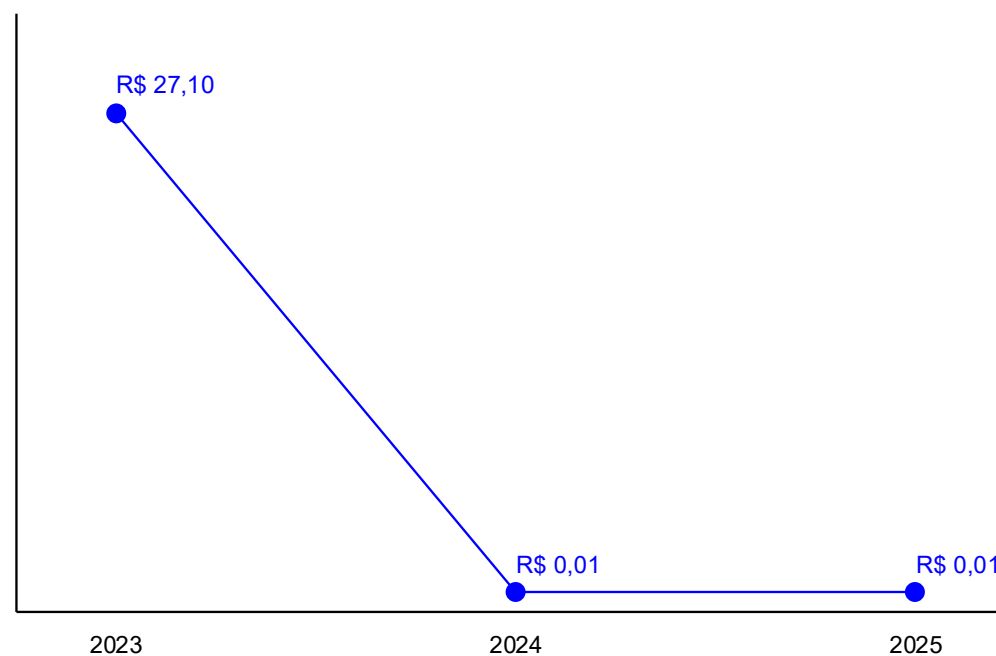
O ILI mede a capacidade da empresa de pagar suas obrigações de curto prazo com seus ativos imediatamente disponíveis, ou seja, dinheiro em caixa e equivalentes.

04 Índice de Liquidez Imediata (ILI)		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
ILI	Disponível	48.418,50	SEM VALOR	SEM VALOR	37.998,86	R\$ 27,10	2709,75%	670,00	R\$ 0,01	1,47%	570,00	R\$ 0,01	1,02%
	PC	SEM VALOR			1.402,30			45.536,27			55.762,49		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de dívidas a curto prazo c/ 3º a empresa dispõe de:		<b>2022</b>		<b>2023</b>		<b>2024</b>		<b>2025</b>		<b>AH</b>			
de direitos imediatos, para honrar seus compromissos ou a porcentagem de:		<b>SEM VALOR</b>		<b>R\$ 27,10</b>		<b>R\$ 0,01</b>		<b>R\$ 0,01</b>		<b>69,47%</b>			
		<b>SEM VALOR</b>		<b>2709,75%</b>		<b>1,47%</b>		<b>1,02%</b>					



- 2022: A falta de dados impede a análise.
- 2023: O ILI de 2709,75% é um forte indicativo de que a empresa possui uma quantidade significativa de recursos disponíveis imediatamente. Isso demonstra uma excelente capacidade de resposta a obrigações financeiras urgentes.
- 2024 e 2025: A queda para 1,47% e 1,02% é alarmante. Esses índices mostram que a empresa pode ter dificuldades em atender suas obrigações financeiras imediatas, o que pode levar a problemas de credibilidade e confiança no mercado.

Evolução do Índice de Liquidez Imediata



A análise dos indicadores de liquidez revela uma trajetória preocupante para a empresa. Embora tenha começado com uma posição financeira robusta em 2023, a rápida deterioração nos índices nos anos seguintes sugere que a empresa pode estar enfrentando sérios desafios financeiros. Isso pode ser resultado de uma má gestão de ativos, aumento das dívidas ou mudanças nas condições de mercado.

A situação exige atenção imediata e possíveis ações corretivas para restaurar a saúde financeira da empresa. Medidas como reestruturação de dívidas, aumento de capital ou melhorias na gestão de ativos podem ser necessárias para evitar uma crise de liquidez.

## Índice de Rentabilidade

### 1. Índice de Giro do Ativo (IGA)

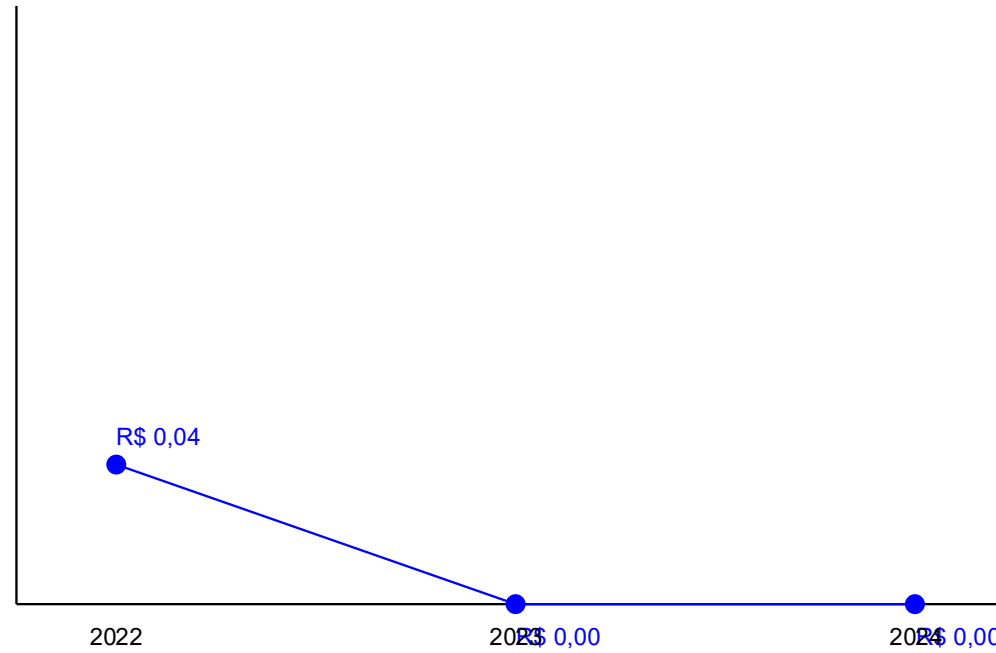
O Índice de Giro do Ativo mede a eficiência da empresa em utilizar seus ativos totais para gerar receita. É calculado como a receita operacional líquida dividida pelo ativo total.

01 Índice de Giro do Ativo		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
IGA	$\frac{\text{Receita Operacional Líquida}}{\text{Ativo Total}}$	195.217,00	R\$ 0,04	4,33%	-	R\$ 0,00	0,00%	-	R\$ 0,00	0,00%	-	R\$ 0,00	0,00%
		4.512.418,50			4.501.998,86			4.464.670,00			4.464.570,00		
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) do Ativo total no período a empresa obteve receita ou o mesmo que a porcentagem de:		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>AH</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>AH</b>						
		<b>R\$ 0,04</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>#DIV/0!</b>						
		<b>4,33%</b>	<b>0,00%</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>							

- **2022:** Para cada R\$ 1,00 do ativo total, a empresa conseguiu gerar R\$ 0,04 em receita operacional líquida, o que indica uma boa utilização dos ativos para gerar vendas.
- **2023 a 2025:** A ausência de receita operacional líquida nos anos seguintes revela uma ineficiência significativa na utilização dos ativos, sugerindo que a empresa não conseguiu gerar vendas ou que houve uma queda drástica na atividade operacional.



### Índice de Giro do Ativo (IGA)



### 2. Índice de Rentabilidade do Ativo (IRA)

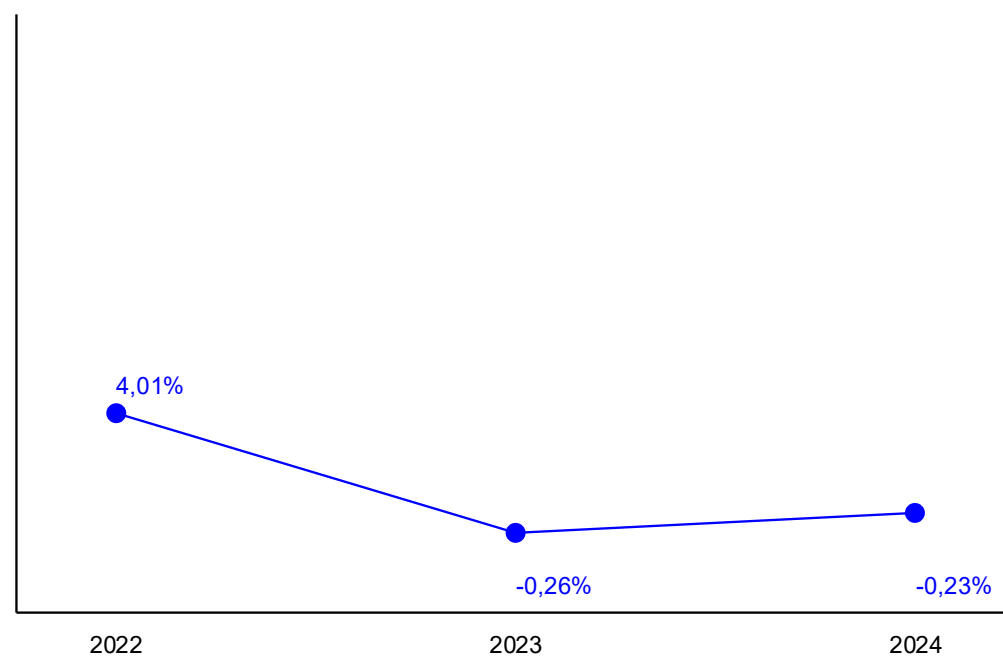
O Índice de Rentabilidade do Ativo mede a capacidade da empresa de gerar lucro líquido em relação ao total de ativos. É um indicador importante da eficiência de uso dos ativos para gerar lucros.

02 Índice de Rentabilidade do Ativo		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
IRA	Lucro Líquido	181.166,06	R\$ 0,04	4,01%	(11.821,94)	R\$ 0,00	-0,26%	(81.462,83)	-R\$ 0,02	-1,82%	(10.326,22)	R\$ 0,00	-0,23%
	Ativo Total	4.512.418,50			4.501.998,86			4.464.670,00			4.464.570,00		
Interpretação: Para cada (1 real) de Ativo, a empresa obteve de lucro líquido:		2022	2023	AH	2024	2025	AH						
ou o mesmo que o lucro em porcentagem de:		4,01%	-0,26%	(0,07)	-1,82%	-0,23%	0,13						
		4,01%	-0,26%		-1,82%	-0,23%							



- **2022:** A empresa obteve um lucro líquido de 4,01% sobre o total de ativos, indicando que ela estava efetivamente convertendo seus ativos em lucro.
- **2023 a 2025:** A transição para valores negativos sugere que a empresa enfrentou prejuízos crescentes, o que pode indicar problemas operacionais ou aumento de custos que não foram acompanhados por uma receita correspondente. Isso é preocupante, pois sugere uma deterioração da saúde financeira.

Índice de Rentabilidade do Ativo (IRA)



### 3. Índice de Margem Líquida (IML)

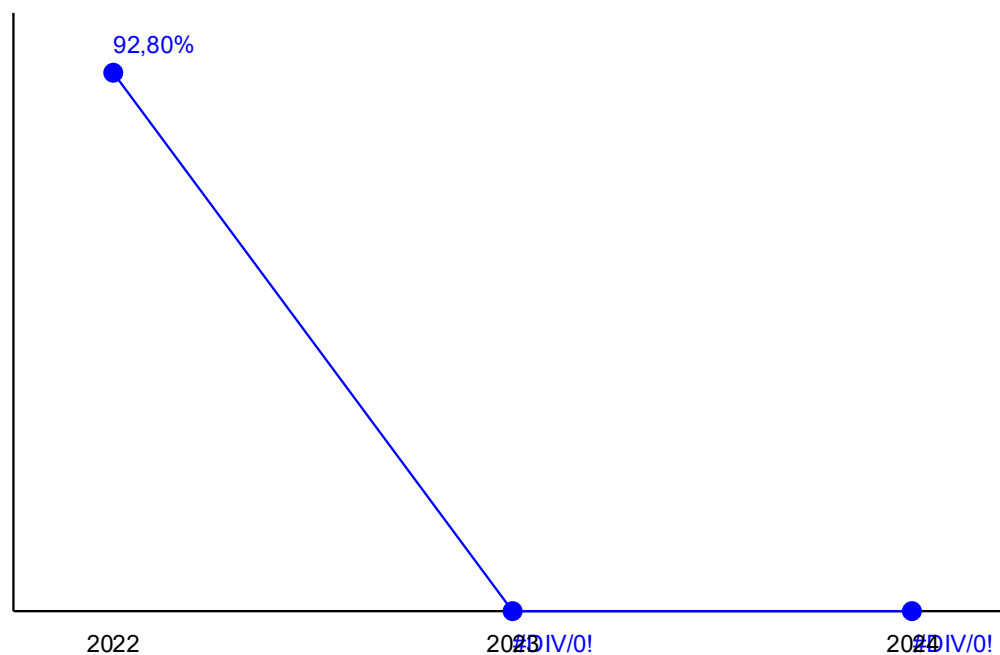
O Índice de Margem Líquida mede a porcentagem da receita operacional que se converte em lucro líquido. É um indicador da rentabilidade da empresa em relação às suas vendas.



03 Índice de Margem Líquida		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
IML	$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Operacional Líquida}}$	$\frac{181.166,06}{195.217,00}$	R\$ 0,93	92,80%	$\frac{(11.821,94)}{-}$	#DIV/0!	#DIV/0!	$\frac{(81.462,83)}{-}$	#DIV/0!	#DIV/0!	$\frac{(10.326,22)}{-}$	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de receita operacional líquida a empresa lucrou:		<b>2022</b>	<b>R\$ 0,93</b>		<b>2023</b>	<b>AH</b>		<b>2024</b>	<b>AH</b>		<b>2025</b>	<b>AH</b>	
ou o mesmo que um lucro sobre a receita líquida, em porcentagem de:		<b>92,80%</b>			<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>		<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>		<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	

- **2022:** A margem líquida de 92,80% é excepcional, indicando que a maior parte da receita operacional líquida se converteu em lucro líquido. Isso pode ser um sinal de eficiência operacional e controle de custos.
- **2023 a 2025:** A ausência de receita operacional líquida nos anos seguintes leva a uma situação em que não é possível calcular a margem. Isso pode indicar que a empresa não conseguiu manter suas operações, o que é um sinal alarmante de problemas financeiros.

Índice de Margem Líquida (IML)



#### 4. Índice de Rentabilidade do Capital Próprio (RPL)

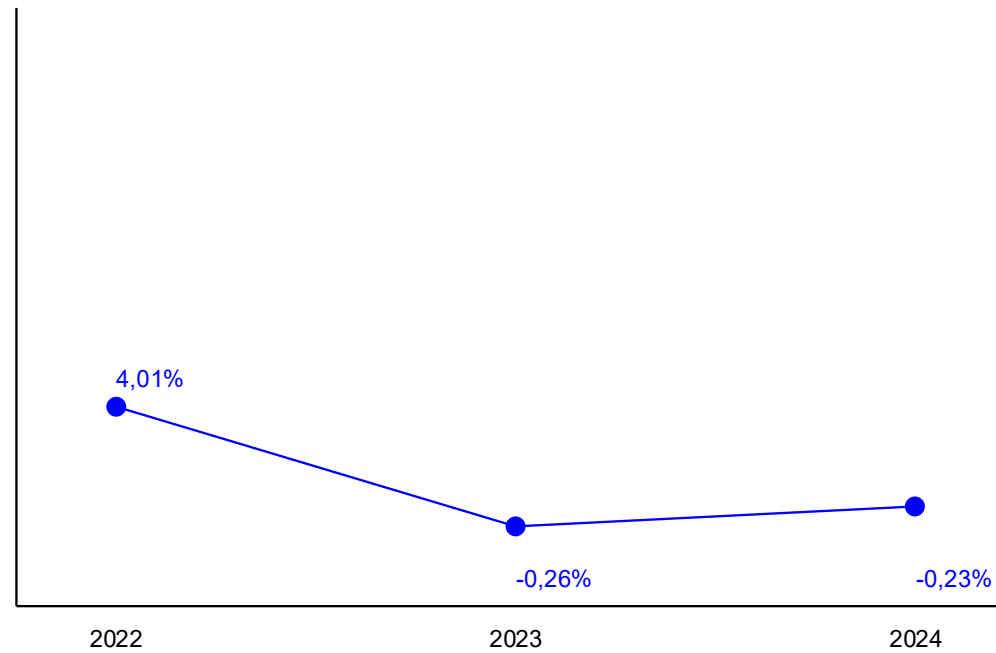
O Índice de Rentabilidade do Capital Próprio mede o retorno que os acionistas estão recebendo sobre o capital que investiram na empresa. É um indicador da eficácia da empresa em gerar lucros com os recursos próprios.

04 Índice de Rentabilidade do Capital Próprio		2022	R\$	%	2023	R\$	%	2024	R\$	%	2025	R\$	%
RPL	$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{PL}}$	$\frac{181.166,06}{4.512.418,50}$	R\$ 0,04	4,01%	$\frac{(11.821,94)}{4.500.596,56}$	R\$ 0,00	-0,26%	$\frac{(81.462,83)}{4.419.133,73}$	-R\$ 0,02	-1,84%	$\frac{(10.326,22)}{4.408.807,51}$	R\$ 0,00	-0,23%
<b>Interpretação:</b> Para cada (1 real) de recursos próprios a empresa lucrou:		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>AH</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>AH</b>						
ou o mesmo que um lucro em porcentagem de:		<b>R\$ 0,04</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>-6,54%</b>	<b>-R\$ 0,02</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>12,71%</b>						
		<b>4,01%</b>	<b>-0,26%</b>		<b>-1,84%</b>	<b>-0,23%</b>							

- **2022:** Um retorno de 4,01% sobre o capital próprio mostra que a empresa estava gerando lucro para seus acionistas, o que é um bom sinal de rentabilidade.
- **2023 a 2025:** A mudança para valores negativos indica que a empresa não apenas não conseguiu gerar lucro, mas também começou a incorrer em prejuízos, o que pode afetar a confiança dos investidores e a capacidade de atrair novos investimentos.



### Índice de Rentabilidade do Ativo (IRA)

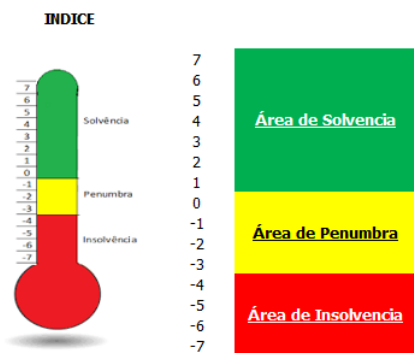


Os índices de rentabilidade mostram uma tendência preocupante: enquanto a empresa teve um desempenho positivo em 2022, os anos seguintes revelam uma deterioração significativa em sua capacidade de gerar lucro e utilizar seus ativos de forma eficiente. Isso pode ser um sinal de problemas operacionais, aumento de custos ou uma queda na demanda por seus produtos ou serviços. É fundamental que a empresa analise as causas dessas mudanças e implemente estratégias para reverter essa situação



## Fator de Solvência

O fator de solvência é um indicador da capacidade de uma empresa de honrar suas obrigações financeiras de curto e longo prazo. A análise a seguir mostra os dados para cada ano, incluindo fatores, índices, multiplicadores e resultados.



Item	A	B	C
1	Inferior	Superior	Conceito
2	-7	-4,00	Insolvência
3	-3,00	0,00	Penumbra
4	1,00	7,00	Solvência

<b>Insolvência</b>	situação iminente de falência
<b>Penumbra</b>	Demanda cautela e merece uma análise mais criteriosa
<b>Solvência</b>	Baixo risco de falência

- 1 Índice de Rentabilidade do Capital Próprio
- 2 Índice de Liquidez Geral (ILG)
- 3 Índice de Liquidez Seca (ILS)
- 4 Índice de Liquidez Corrente (ILC)
- 5 Índice de Partido capital de Terceiros

FATOR DE SOLVENCIA - ANO 2022					
	1	2	3	4	5
FATOR	0,05	1,65	3,55	1,06	0,33
INDICE	0,04	SEM VALOR	SEM VALOR	SEM VALOR	0,00
Multiplic.	0,00	SEM VALOR	SEM VALOR	SEM VALOR	0,00

Resultado: 0,00

FATOR DE SOLVENCIA - ANO 2023					
	1	2	3	4	5
FATOR	0,05	1,65	3,55	1,06	0,33
INDICE	0,00	27,10	27,10	27,10	0,00
Multiplic.	0,00	44,71	96,20	28,72	0,00

Resultado: 112,18 **Solvencia**

FATOR DE SOLVENCIA - ANO 2024					
	1	2	3	4	5
FATOR	0,05	1,65	3,55	1,06	0,33
INDICE	-0,02	0,01	1,06	0,01	0,01
Multiplic.	0,00	0,02	3,77	0,02	0,00

Resultado: 3,78 **Solvencia**

FATOR DE SOLVENCIA - ANO 2025					
	1	2	3	4	5
FATOR	0,05	1,65	3,55	1,06	0,33
INDICE	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01
Multiplic.	0,00	0,02	0,04	0,01	0,00

Resultado: 0,04 **Penumbra**



### 1. Fator de Solvência - Ano 2022

**Resultado: 0,00**

O fator de solvência em 2022 não apresentou um resultado positivo, indicando que a empresa não tinha capacidade de honrar suas obrigações financeiras. A ausência de valores significativos nos índices e multiplicadores sugere que a empresa pode estar enfrentando dificuldades financeiras.

### 2. Fator de Solvência - Ano 2023

**Resultado: 112,18 (Solvência)**

Em 2023, a empresa apresentou um resultado positivo, indicando que a solvência melhorou significativamente. Os índices positivos e os multiplicadores altos refletem uma capacidade maior de atender às obrigações financeiras, sugerindo uma recuperação ou aumento nas receitas.

### 3. Fator de Solvência - Ano 2024

**Resultado: 3,78 (Solvência)**

O resultado de 3,78 em 2024 indica que a empresa ainda está solvente, mas a presença de um índice negativo (-0,02) sugere que houve desafios financeiros. Apesar disso, a capacidade de pagamento parece estar presente, mas é necessário monitorar a situação mais de perto.

### 4. Fator de Solvência - Ano 2025

**Resultado: 0,04 (Penumbra)**



O resultado de 0,04 em 2025 indica uma situação de "penumbra", onde a empresa está em uma posição financeira frágil. Os índices baixos mostram que a capacidade de cumprir obrigações financeiras está comprometida, e a empresa deve tomar medidas para melhorar sua situação financeira.

### Conclusão Geral

A análise dos fatores de solvência revela que a empresa passou por uma recuperação em 2023, mas enfrentou desafios novamente em 2024 e 2025. É crucial que a empresa identifique as causas dessas flutuações e implemente estratégias para melhorar sua solvência e garantir a saúde financeira a longo prazo.

19/05/2025

X 

---

Vinicius Carbonari Nacca  
Contador

Assinado por: VINICIUS CARBONARI NACCA:40117566870

