

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FOLHA	Vol. 1044 - 22	
12.713	1	10 de setembro de 1993	
<p>IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 20.57,90 ha. Os solos 4,5 alqueires paulista de terras, situado na Fazenda Cachoeira, do município de Guaracema, com as benfeitorias ali existentes, dentro das seguintes divisões: Coteço no marco 2-a, com o rumo 389°30'58", segue confrontando com Antonio Gomes, na extensão de 2.435,00 metros, até o marco 2-a, daí segue com uma deflexão para a direita de 106°15" e com o rumo 400°58", segue confrontando com Salvador Veiga Camargo, na distância de 42,00 metros, até o marco 2; daí com uma deflexão de 104°25" e rumo 200°58", segue confrontando com Luis Gomes Barco, na distância de 1.425,00 metros, até o marco 2-a, daí com uma deflexão para a direita de 50° e com o rumo 298°, segue pela margem esquerda do Ri. Belção dos Ferraz, na distância de 125,00 metros, até o marco 2-a, ponto de início do perímetro. O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº 497.021.456.980-0. Área total 21,5. PNF - 1,0, número de módulo fiscal 0,58 e módulo fiscal 20,0. PROPRIETÁRIO: EDITE MARCA ANTONIO, RG. 11.589.435-89, CPF. 121.651.618-54, de lar e seu marido VICENTE ANTONIO DO CARVALHO, RG. 7.742.281-88, CPF. 429.122.208-83, agricultor, brasileiro, casado no regime da comunhão universal de bens anteriormente à Lei 4515/77, residentes na Rua Viradentes, nº. 1.480, na cidade de Monte Apraxível, Estado de São Paulo. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº. 12.783, de 28 de março de 1993. José Bonifácio, em 10 de setembro de 1.993. O Oficial Maior: <i>[Assinatura]</i> (Dilceu Vicentini).</p>			
<p>Importa</p> <p>1. Mat. 12.713, Prot. 12.420, em 10 de setembro de 1.993.</p> <p>*Por escritura de 08 de dezembro de 1.992, do Cartório de notas da comarca de Monte Apraxível, deste Estado, Livro 121, fls. 167, os proprietários Joazeiro e Imeldal desta matrícula avaliada em CR\$15.700,00 para FABIANA TRANQUILINA ANTONIO, RG. 6.123.136-29, CPF. 973.095.108-87, professora, casada no regime de comunhão parcial de bens posteriormente à Lei 4515/77, com JOÃO CARLOS MESSIAS, RG. 8.899.608-88, CPF. 928.655.429-18, funcionário público estadual, residentes na Rua Almeida, nº. 133, Jardim Europeu, na cidade de Monte Apraxível, deste Estado; HELSON CARLOS ANTONIO, RG. 1.726.078-89, CPF. 755.075.298-87, diretor de estabelecimento oficial de ensino do estado de São Paulo, casado no regime de comunhão universal de bens posteriormente à Lei nº. 4515/77, conforme pacto registrado sob nº. 8.189, Livro 3, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Olímpia, deste Estado, com ERNESTO OLIVEIRA ANTONIO, RG. 7.209.995-29, CPF. 735.519.678-82, diretor de estabelecimento oficial de ensino do estado de São Paulo, residentes na Rua Alexandre Mourão, nº. 200, Jardim - Santa Rita, na cidade de Olímpia, deste Estado; CARLOS ALBERTO ANTONIO, RG. 3.958.854-29, CPF. 042.844.348-83, engenheiro mecânico, casado no regime de comunhão parcial de bens posteriormente à Lei 4515/77, com - ROSA CONCEIÇÃO SANTOS ANTONIO, RG. 6.118.280-89, CPF. 111.655.084-84, engenheira química, residentes na Avenida Luizão de Souza, nº. 2049, Bairro Uruapanema, em Uberlândia, estado de Minas Gerais; RODOLFO CARLOS ANTONIO, RG. 17.517.371-29, CPF. 125.885.828-09, estudante, casado no regime de comunhão parcial de bens posteriormente à Lei 4515/77, com MARLENE FERREIRA DE SOUZA ANTONIO, RG. 6.158.711-29, CPF. 488.548.466-00, professora, residentes na Rua Tiradentes, nº. 1.480, na cidade de Monte Apraxível, deste Estado, todos benf. alíneas à base de cálculo pelo valor de CR\$1.128.804,00, de acor. do com a URSP. O Oficial Maior: <i>[Assinatura]</i> (Dilceu Vicentini).</p> <p>Vol. 2, 48.112 - Folha 3, 884 - 12 - Total: 12.467,28</p> <p>2. Mat. 12.713, Prot. 12.476, em 22 de setembro de 1.993.</p> <p>*Por escritura de 21 de setembro de 1.993, do 2º Cartório de Notas da comarca de Monte Apraxível, deste Estado, Livro 125, fls. 131/132, os proprietários vendaram o imóvel desta matrícula pelo valor de CR\$20.800,00 para JOSE ANTONIO ROBERTO, RG. 1.437.078-89, empresário, casado no regime de comunhão de bens anteriormente à Lei nº. 4515/77. O Oficial Maior: <i>[Assinatura]</i> (Dilceu Vicentini).</p>			

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

José Bonifácio, localizado no estado de São Paulo, possui características geográficas e socioeconômicas que o tornam um local único. Para uma avaliação completa, é fundamental considerar os seguintes aspectos:

Características Geográficas:

- **Localização:** Situado na região norte do estado de São Paulo, José Bonifácio faz parte da microrregião de São José do Rio Preto. Sua localização estratégica facilita o acesso a importantes centros urbanos e rodovias.
- **Relevo:** Predominantemente plano, com algumas ondulações e elevações mais suaves.
- **Hidrografia:** A região é cortada por diversos rios e córregos, que contribuem para a fertilidade do solo e o abastecimento de água.
- **Clima:** Tropical, com estações bem definidas, verões quentes e úmidos e invernos secos e amenos.

Características Socioeconômicas:

- **Economia:** A economia de José Bonifácio é baseada principalmente na agricultura, com destaque para a produção de cana-de-açúcar, milho, soja e laranja. Além disso, a pecuária e a indústria também contribuem para o desenvolvimento local.
- **Infraestrutura:** O município possui uma infraestrutura razoável, com rede de rodovias que o conectam a outras cidades da região. A oferta de serviços básicos como água, energia elétrica e coleta de lixo é satisfatória em grande parte do território.
- **Demografia:** A população de José Bonifácio apresenta um crescimento moderado, com uma distribuição predominantemente urbana.
- **Setores de Atuação:** Além da agricultura, outros setores importantes para a economia local são o comércio, a prestação de serviços e a indústria alimentícia.
- **Potencialidades:** O município possui um grande potencial para o desenvolvimento do agronegócio, turismo rural e geração de energia renovável.

Desafios e Oportunidades:

- **Desafios:** Entre os principais desafios enfrentados por José Bonifácio estão a necessidade de investir em infraestrutura, como pavimentação de ruas, saneamento básico e educação, além de buscar alternativas para diversificar a matriz econômica e reduzir a dependência da agricultura.
- **Oportunidades:** O município possui um grande potencial para o desenvolvimento de projetos de agricultura de precisão, energias renováveis e turismo rural, além de atrair novos investimentos para a indústria.

Aspectos para Avaliação:

Ao avaliar a região de José Bonifácio, é importante considerar os seguintes aspectos:

- **Qualidade de vida:** Níveis de educação, saúde, saneamento básico e segurança pública.
- **Desenvolvimento econômico:** Crescimento do PIB, geração de empregos, diversificação da economia.
- **Sustentabilidade:** Impactos ambientais das atividades econômicas, gestão dos recursos naturais e políticas de sustentabilidade.
- **Infraestrutura:** Qualidade das rodovias, rede de energia elétrica, saneamento básico e telecomunicações.
- **Governança:** Eficiência da gestão pública

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$1.700.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em José Bonifácio / Zona Rural

Venda
R\$ 900.000 • Condomínio: **não informado** IPTU: **isento**

117269 m² • 3 quartos • 1 banheiro
 10 vagas • Churrascoeira • Cozinha

Endereço:
Zona Rural, José Bonifácio - SP

SS Selma Sumaya Imóveis
 CRED: 3492-J-SP
 4,5/5 (2 classificações) • 1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome:
 E-mail:
 Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, RS

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em José Bonifácio / Zona Rural

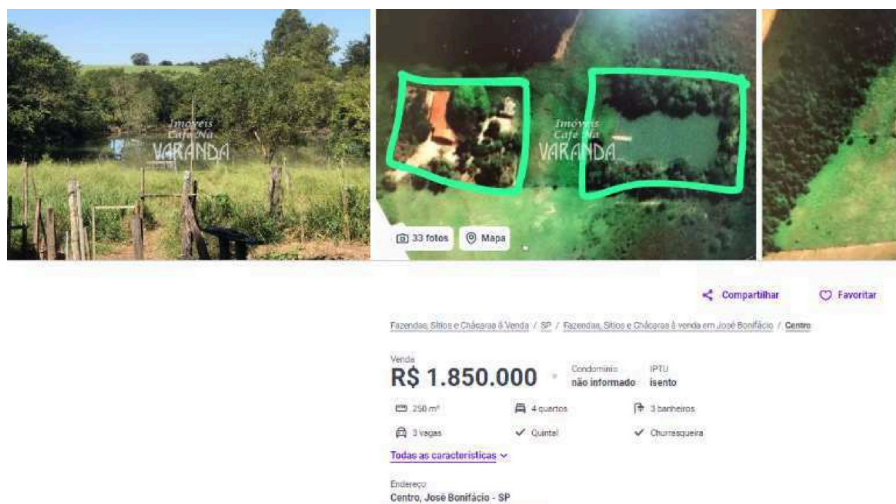
Venda
R\$ 8.500.000 • Condomínio: **não informado** IPTU: **isento**

32326 m²

Endereço:
BR-153 - Zona Rural, José Bonifácio - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

MOVEIS JA



Fonte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-com-garagem-117369m2-venda-RS900000-id-2728506426/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-32326m2-venda-RS8500000-id-2736958915/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-jose-bonifacio-sp-250m2-id-2633631359/>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 03 de outubro de 2024

Maria Tereza de Nicola Arieta
CRECI F: 106.780



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A Zuk Leilões

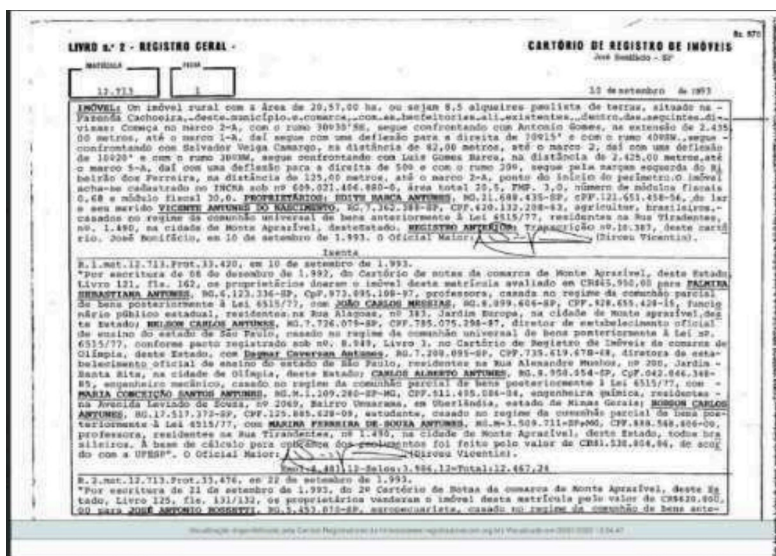
Processo nº: 1001593-44.2021.8.26.0541 2ª Vara Cível do Foro de Santa Fé do Sul
 Exequente: Exequente J e Mecânica Diesel Ltda

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um imóvel rural com área de 20,57,00 ha. ou sejam 8,5 alqueires paulista de terras, situado na Fazenda Cachoeira, no município de José Bonifácio, com as benfeitorias ali existentes, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 12.713 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de José Bonifácio.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 12.713 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de José Bonifácio, informações extraídas do processo em comento:





LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 12.713 | Folia: 1

1.º registro à Lei 9517/77, com ANA AMÉLIA CORICATI ROSSETTI, do lar, filha de Fortunato Rossatti e Maria Sanchez Coricatti, residentes na rua Bahia, nº 18, na cidade de Rípolo, deste Estado, C.P.F. em conjunto 288.649.688-87. A base de cálculo para averbação de pagamentos foi feita pelo valor de R\$1.495.489,60, de acordo com a WPMFP nº. O Oficial Maior: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 27, 35-Folias: 207, 80-Total: 111, 118, 95

2.ª mat. 12.713-Prot. 23.650, em 04 de novembro de 1.997.

"Pela Cédula Rural Hipotecária emitida em 26 de outubro de 1.997, na cidade de Monte Aprazível, deste Estado, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 18 graus e sem concorrência ao Banco do Estado de São Paulo S/A, C.C. 61.411.633/0001-97, para garantia do crédito de R\$1.940.000,00, com juros de 1,25% ao mês, pagáveis no vencimento desta cédula, em 26 de outubro de 1.997, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. A presente Cédula forma com a Cédula Rural Hipotecária registrada sob nº. 5.476, Livro 3, Folia 2.834, em todo único e indivisível". O Oficial Maior: (Dirceu Vicentini).

Isenta

Av. 4.ª mat. 12.713-Prot. 31.221, em 31 de maio de 1.996.

"Por aditivo de 22 de maio de 1.996, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, é feita a presente averbação para ficar constatado que resta em saldo devedor de R\$1.057,21 e também foi prorrogado o vencimento da cédula registrada sob nº. 02, nesta matrícula, para 25 de agosto de 1.999, ficando a 2ª via do aditivo arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

Isenta

Av. 5.ª mat. 12.713-Prot. 38.144, em 21 de outubro de 1.996.

"Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 03, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$1.940.000,00, conforme recibo de quitação de 30 de outubro de 1.997, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

Isenta

2.ª mat. 12.713-Prot. 38.145, em 31 de outubro de 1.996.

"Pela Cédula Rural Hipotecária emitida em 30 de outubro de 1.996, na cidade de Monte Aprazível, deste Estado, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 18 graus e sem concorrência ao Banco do Estado de São Paulo S/A, C.C. 61.411.633/0001-97, para garantia do crédito no valor de R\$10.000,00 com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, em 26 de outubro de 1.997, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 02

Av. 7.ª mat. 12.713-Prot. 39.851, em 30 de setembro de 1.997.

"Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 04, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$10.000,00, conforme recibo de quitação de 31 de setembro de 1.997, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Mair Roberto Nafaini).

WPMFP nº. 01

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 12.713 | Folia: 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Bonifácio - SP
03 de novembro de 1.997

2.ª mat. 12.713-Prot. 40.145, em 03 de novembro de 1.997.

"Pela Cédula Rural Hipotecária emitida em 29 de setembro de 1.997, na cidade de Monte Aprazível, deste Estado, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 18 graus e sem concorrência ao Banco do Estado de São Paulo S/A, C.C. 61.411.633/0001-97, para garantia do crédito no valor de R\$35.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, em 30 de novembro de 1.998, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 77

2.ª mat. 12.713-Prot. 41.257, em 10 de junho de 1.998.

"Pela Cédula Rural Hipotecária emitida em 29 de junho de 1.998, na cidade de Monte Aprazível, deste Estado, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 18 graus e sem concorrência ao Banco do Estado de São Paulo S/A, C.C. 61.411.633/0001-97, para garantia do crédito no valor de R\$10.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, em 09 de junho de 1.999, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta cédula acha-se também registrada sob nº. 6.993, no Livro 3, Folia nº 3.3427. O Oficial Substituto: (Mair Roberto Nafaini).

WPMFP nº. 72

Av. 10.ª mat. 12.713-Prot. 42.300, em 18 de dezembro de 1.998.

"Por aditivo de 19 de novembro de 1.998, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, é feita a presente averbação para ficar constatado que foi prorrogado o prazo de vencimento da cédula registrada sob nº. 08, nesta matrícula, para 30 de agosto de 1.999, ficando a 2ª via do aditivo arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 72

Av. 11.ª mat. 12.713-Prot. 43.942, em 04 de outubro de 1.999.

"Por aditivo de 30 de julho de 1.999, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, é feita a presente averbação para ficar constatado que foi prorrogado o prazo de vencimento da cédula registrada sob nº. 08, nesta matrícula, para 30 de fevereiro de 2.000, ficando a 2ª via do aditivo arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 78

2.ª mat. 12.713-Prot. 48.269, em 22 de março de 2.001.

"Por Mandado Judicial expedido em 08 de fevereiro de 2.001, pelo Cartório de Ofício de Justiça da comarca de Monte Aprazível, deste Estado, assinado pela Exm. Sra. Dra. Ana Maria Bruçim, MM. Juíza de Direito de 1ª Vara cível, comarca, extraiu dos autos de Execução de Título Extrajudicial (proc. 679/2.000), foi penhora do imóvel desta matrícula em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, para garantia da obrigação no valor de R\$58.062,16, ficando a cópia do Mandado arquivada neste cartório". O Of. Substituto: (Dirceu Vicentini).

WPMFP nº. 56-Folias: 39, 29-Total: 116, 85

Av. 12.ª mat. 12.713-Prot. 54.344, em 31 de julho de 2.003.



LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 12.713, Folia: 3

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

15 de setembro de 2006

Em 10 de fevereiro de 2.006, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta Cédula...
Av. 24.mat.12.713.Prot.62.207, em 10 de janeiro de 2.006.
Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 22, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor...

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 12.713, Folia: 4

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

02 de outubro de 2006

Em 29.mat.12.713.Prot.64.414, em 02 de outubro de 2.006.
Av. 29.mat.12.713.Prot.64.414, em 02 de outubro de 2.006.
Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 27, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da...



LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 Matricula: **12.713** Folia: **4**
 José Bonifácio - SP
 23 de abril de 2007

R.14.mat.12.713.Proc.66.076, em 23 de abril de 2.007.
 "Pela Cédula Rural Hipotecária emitida em 20 de abril de 2.007, na cidade de Bebedouro, deste Estado, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 4º grau e sem concorrência em favor da - COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERATIVUS - CREDICRUS, CNPJ/MP.14.437.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$43.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, ou seja - 22 de outubro de 2.007, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta Cédula acha-se também registrada sob nº. 12.713 - Livro 2, Folia 3.875, deste cartório". José Bonifácio, em 23 de abril de 2.007. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:89,29-Selns:53,52-Total:142,72

Av.36.mat.12.713.Proc.69.055, em 17 de abril de 2.008.
 "Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 30, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$30.500,00, conforme recibo de quitação de 15 de abril de 2.007, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 22 de abril de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:24,77-Selns:19,24-Total:42,80

Av.36.mat.12.713.Proc.69.056, em 17 de abril de 2.008.
 "Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto ao INCRA sob nº.408.921.406.589.0, área total 20,50, módulo fiscal 20,50, número de registro fiscal 0,68 e F.M.P. 2.00, conforme compra a CCI4 de 2.003/1.004/1.005.029, cujo se encontra arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 22 de abril de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:9,30-Selns:5,58-Total:14,88

Av.37.mat.12.713.Proc.69.056, em 17 de abril de 2.008.
 "Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula passou a ter a denominação especial de "FAZENDA CACÓPIRA BONIFÁCIO", conforme compra a CCI4 de 2.003/1.004/1.005.029, cujo se encontra arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 22 de abril de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:9,30-Selns:5,58-Total:14,88

Av.38.mat.12.713.Proc.69.058, em 17 de abril de 2.008.
 "Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no IIRF sob nº. 3.323.136-2, conforme compra a carteira expedida pela SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 22 de abril de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:9,30-Selns:5,58-Total:14,88

R.39.mat.12.713.Proc.69.068, em 17 de abril de 2.008.
 "Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 127005-6, emitida em 17 de março de 2.008, na cidade de Bebedouro, deste Estado, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 4º grau e sem concorrência em favor da Cooperativa de Crédito Rural Cooperativus - CREDICRUS, CNPJ/MP.14.437.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$27.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, ou seja 18 de Fevereiro de 2.009, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. A presente Cédula forma com a Cédula registrada sob nº.12.713, Livro 2, Folia 6.119, um todo único e indivisível". José Bonifácio, em 22 de abril de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:20,47-Selns:37,72-Total:148,24

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 Matricula: **12.713** Folia: **5**
 José Bonifácio - SP
 09 de Maio de 2.008

R.40.mat.12.713.Proc.69.227, em 09 de maio de 2.008.
 "Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 127029-0, emitida em 22 de abril de 2.008, na cidade de Bebedouro, deste Estado, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 5º grau e sem concorrência em favor da Cooperativa de Crédito Rural Cooperativus - CREDICRUS, CNPJ/MP.14.437.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$70.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula ou seja 28 de abril de 2.009, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório para CCI4-59.029. Também registrada sob nº. 12.648, Livro 3, Folia 8.134, deste cartório". José Bonifácio, em 09 de maio de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:123,66-Selns:74,32-Total:198,73

Av.41.mat.12.713.Proc.69.716, em 19 de junho de 2.008.
 "Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 31, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$34.374,77, conforme recibo de quitação de 19 de maio de 2.008, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 20 de junho de 2.008. O Oficial Substituto: (Luiz Roberto Rafaeli).
 Emol:24,91-Selns:14,41-Total:39,42

Av.42.mat.12.713.Proc.69.719, em 19 de junho de 2.008.
 "Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 32, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$70.000,00, conforme recibo de quitação de 02 de junho de 2.008, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 20 de junho de 2.008. O Oficial Substituto: (Luiz Roberto Rafaeli).
 Emol:24,79-Selns:10,09-Total:42,80

R.43.mat.12.713.Proc.69.720, em 19 de junho de 2.008.
 "Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 131107-6, emitida em 08 de junho de 2.008, na cidade de Bebedouro, deste Estado, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 4º grau e sem concorrência em favor da Cooperativa de Crédito Rural Cooperativus - CREDICRUS, CNPJ/MP.14.437.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$35.400,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula ou seja 10 de dezembro de 2.008, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta Cédula acha-se também registrada sob nº. 12.693, Livro 3, Folia 8.156, deste cartório". José Bonifácio, em 20 de junho de 2.008. O Oficial Substituto: (Luiz Roberto Rafaeli).
 Emol:93,27-Selns:55,97-Total:149,24

Av.44.mat.12.713.Proc.73.033, em 22 de maio de 2.008.
 "Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 34, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$43.000,00, conforme recibo de quitação de 21 de maio de 2.008, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 27 de maio de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:20,58-Selns:15,30-Total:40,80

Av.45.mat.12.713.Proc.73.034, em 22 de maio de 2.008.
 "Fica cancelada a cédula registrada sob nº. 30, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$22.000,00, conforme recibo de quitação de 18 de maio de 2.008, da cidade de Monte Aprazível, deste Estado, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 27 de maio de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:20,58-Selns:15,30-Total:40,80

R.46.mat.12.713.Proc.73.035, em 22 de maio de 2.008.
 "Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 158213-2, emitida em 05 de maio de 2.008, na cidade de Bebedouro, deste Estado, o proprietário deu o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédular de 3º grau e sem concorrência em favor da Cooperativa de Crédito Rural Cooperativus - CREDICRUS, CNPJ/MP.14.437.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$20.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula ou seja 22 de maio de 2.009, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório para CCI4-59.029. Também registrada sob nº. 12.648, Livro 3, Folia 8.134, deste cartório". José Bonifácio, em 22 de maio de 2.008. O Oficial Substituto: (Dirceu Vicentini).
 Emol:93,27-Selns:55,97-Total:149,24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILKAS WSKS ONDES SEBZ e a TIBBNADELE USTIARID ESTADODESPARPAIHO PROTOCOLODOCOM 000102028-88812224, sctbcoomuinreco/WBFFD28700644309 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000693-73.2022.8.26.0672 e código 55920409.



LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -
12.713 / 5

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Bonifácio - SP
27 de Maio de 2.009

CNPJ/MF 54.037.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$190.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula ou seja 30 de abril de 2.010, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta Cédula está e também registrada sob nº 13.087, Livro 3, Ficha 6.254, deste cartório. José Bonifácio, em 27 de maio de 2.009. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Final: 171,95 Selos Total: 211,18

Av 47-Mat 12.713-Prot 74.779, em 02 de setembro de 2.008.
"Fica cancelada a cédula registrada sob nº 40, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credora da quantia de R\$70.000,00, conforme recibo de quitação de 29 de junho de 2.008, na cidade de Monte Azevíde, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 04 de setembro de 2.008. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Final: 28,45 Selos Total: 17,10 Total: 45,59

R 48-Mat 12.713-Prot 74.780, em 02 de setembro de 2.008.
"Pela Cédula Rural Hipotecária nº 173698-0, emitida em 20 de agosto de 2.008, na cidade de Bebedouro, do Estado de São Paulo, e proprietário dela o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédula de 3ª Grau e sem conhecimento em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS - CREDITRUS, CNPJ: 54.037.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$42.000,00, com juros constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula ou seja 17 de fevereiro de 2.010, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. Esta Cédula está e também registrada sob nº 13.174, Livro 3, Ficha 6.308, deste cartório. José Bonifácio, em 04 de setembro de 2.009. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Final: 39,35 Selos Total: 158,97

Av 48-Mat 12.713-Prot 77.978, em 04 de Março de 2.010. **QUITACÃO**
"Fica cancelada a cédula registrada sob nº 43, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$36.400,00, conforme recibo de quitação de 28 de Setembro de 2.009, de Monte Azevíde-SP, arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 09 de Março de 2.010. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

R 50-Mat 12.713-Prot 77.970, em 04 de Março de 2.010. **CÉDULA RURAL, PENHORATICA E HIPOTECÁRIA**
"Pela Cédula Rural Hipotecária nº 132960-3, emitida em 22 de Fevereiro de 2.010, de Bebedouro-SP, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédula de 3ª Grau e sem conhecimento de terceiros, em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS - CREDITRUS, CNPJ: 54.037.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$190.000,00, juros moratórios à taxa efetiva de 1% a.a., constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, ou seja 30 de Abril de 2.011, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. A presente cédula forma com a Cédula Rural Penhoratícia registrada sob nº 13.390, Livro 3, Ficha 6.509, um todo único e indivisível". José Bonifácio, em 09 de Março de 2.010. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

R 51-Mat 12.713-Prot 77.983, em 04 de Março de 2.010. **CÉDULA RURAL, PENHORATICA E HIPOTECÁRIA**
"Pela Cédula Rural Hipotecária nº 132961-4, emitida em 22 de Fevereiro de 2.010, de Bebedouro-SP, os proprietários deram o imóvel desta matrícula em Hipoteca Cédula de 4ª Grau e sem conhecimento de terceiros, em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS - CREDITRUS, CNPJ: 54.037.916/0001-45, para garantia da dívida no valor de R\$190.000,00, juros moratórios à taxa efetiva de 1% a.a., constantes da cédula, pagáveis no vencimento desta cédula, ou seja 30 de Abril de 2.011, ficando a 2ª via da cédula arquivada neste cartório. A presente cédula forma com a Cédula Rural Penhoratícia registrada sob nº 13.391, Livro 3, Ficha 6.509, um todo único e indivisível". José Bonifácio, em 09 de Março de 2.010. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -
12.713 / 6

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Bonifácio - SP
23 de Agosto de 2.012

Av 52-Mat 12.713-Prot 92.602, em 15 de Agosto de 2.012. **PREMONITÓRIA**
"Pelo requerimento de 14 de Agosto de 2.012, e de conformidade com a Certidão de 13 de Agosto de 2.012, assinado pelo chefe de seção Judiciária do Distribuidor Civil da Comarca de Monte Azevíde-SP, e lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do artigo 615 A do CPC, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos autos do Processo nº 369.01.2012.001929-4/000000-000, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Monte Azevíde-SP, sendo executado COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS, CNPJ: 54.037.916/0001-45, e executados: BENEDITO APARECIDO ROSSETTI, CPF: 169.797.143-10; ALEXANDRO EDUARDO ROSSETTI, CPF: 121.613.088-40; ANA AMÉLIA GORDATTI ROSSETTI, CPF: 053.283.598-12; EDVÂNIA BATISTA MESSINA, CPF: 313.760.505-27 e JOSÉ ANTONIO ROSSETTI, CPF: 296.489.688-27, todos a quem o valor de R\$235.499,84, ficando os documentos arquivados neste cartório". José Bonifácio, em 23 de Agosto de 2.012. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Av 53-Mat 12.713-Prot 92.983, em 15 de Agosto de 2.012. **PREMONITÓRIA**
"Pelo requerimento de 14 de Agosto de 2.012, e de conformidade com a Certidão de 13 de Agosto de 2.012, assinado pelo chefe de seção Judiciária do Distribuidor Civil da Comarca de Monte Azevíde-SP, e lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do artigo 615 A do CPC, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos autos do Processo nº 369.01.2012.001929-4/000000-000, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Monte Azevíde-SP, sendo executado COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS, CNPJ: 54.037.916/0001-45, e executados: JOSÉ ANTONIO ROSSETTI, CPF: 296.489.688-27; ALEXANDRO EDUARDO ROSSETTI, CPF: 121.613.088-40 e ANA AMÉLIA GORDATTI ROSSETTI, CPF: 053.283.598-12, tendo a causa o valor de R\$230.499,84, ficando os documentos arquivados neste cartório". José Bonifácio, em 23 de Agosto de 2.012. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Av 54-Mat 12.713-Prot 92.790, em 31 de Agosto de 2.012. **PENHORA**
"Pela Certidão de 20 de Outubro de 2.011, assinado pelo escrivão diretor substituto Marcelo Luis Garcia, do 2º Ofício Judicial da Comarca de Monte Azevíde-SP, extraída dos autos de Ação de Execução, sendo executado FERTILIZANTES INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES LITRA, empresa jurídica estabelecida na cidade de Bebedouro-SP, no Km 363 da Rodovia Armando Salles de Oliveira, CNPJ/MF: 30.317.130/0002-01, inscrita no CNPJ sob nº 210.018.136-11, e executado: ALEXANDRO EDUARDO ROSSETTI, brasileiro, solteiro, maior, agricultor e proprietário rural, RG: 25.240.065-3-SSP-SP, CPF: 121.613.088-40, residente e domiciliado na Rua Bahia, nº 581, Centro, Nipca-SP, Processo nº 399/2006 (369.01.2005.003507-7), e lavrada a presente averbação para constar, nos termos do artigo 859 e parágrafos do CPC, a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$236.084,02, não executado, como tal depositado o próprio executado. Ficando a certidão arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 18 de Setembro de 2.012. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Av 55-Mat 12.713-Prot 94.426, em 25 de Fevereiro de 2.013. **PENHORA**
"Pela Certidão de Penhora, expedida em 22 de Fevereiro de 2.013, Protocolo de Penhora Online nº PH300027953, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, comarca de Monte Azevíde-SP, em Central Vara 1º Ofício Judicial, promotor/destinatário Marcos Antonio Vieira, extraída dos autos da Execução Civil, número de ordem 369.01.2012.001929. Executante COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITRUS CNPJ: 54.037.916/0001-45. Executado: ALEXANDRO EDUARDO ROSSETTI, CPF: 121.613.088-40, Depositário: ALEXANDRO EDUARDO ROSSETTI (já qualificado, foi penhorado o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$235.499,84, ficando a certidão arquivada neste cartório)". José Bonifácio, em 26 de Março de 2.013. O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Ratiari)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILCAS WAXSWON DE SEBASTIÃO e TIBURNABDELEUSIETIARDEIESTADOCESARPAULO PROTUCOABDADCEM000102028-48812224, scdbcoomuinmeacoW888YD287006443309 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000693-73.2022.8.26.0672 e código 599204005.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

12.713

6-venta

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

13 de Maio de 2013

Av 56-Mat.12.713-Prot.94.916, em 10 de Abril de 2.013. **CANCELAMENTO DE PENHORA**
 "Pelo Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora, fica cancelada a penhora averbada no Av.54, desta matrícula, nos termos do Mandado expedido em 13 de Março de 2.013, assinado pela Exma. Sra. Dra. Mariana Rêgo Rodrigues, M.M. Juíza Substituta da 2ª Vara Judicial desta comarca, no valor de R\$230.084,02, ficando o mandado arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 13 de Maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 57-Mat.12.713-Prot.96.118, em 29 de abril de 2.013. **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO**
 "Pelo requerimento de 29 de Abril de 2.013, firmado nesta cidade e de conformidade com a Ata de 26 de Abril de 2.010, publicada no Diário Oficial e lavrada a presente averbação para ficar constando que a Cooperativa de Crédito Rural Cooperatrus - CREDICRTRUS, teve sua denominação alterada para Cooperativa de Crédito Cooperatrus, que até as escrituras arquivadas neste cartório", José Bonifácio, em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 58-Mat.12.713-Prot.95.119, em 29 de abril de 2.013. **QUITAÇÃO**
 "Fica cancelada a cédula registrada no R.46, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$180.000,00, conforme recibo de quitação de 23 de abril de 2.013, da cidade de Monte Aproazvel-SP, arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 59-Mat.12.713-Prot.95.130, em 29 de abril de 2.013. **QUITAÇÃO**
 "Fica cancelada a cédula registrada no R.48, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$42.000,00, conforme recibo de quitação de 23 de abril de 2.013, da cidade de Monte Aproazvel-SP, arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 60-Mat.12.713-Prot.95.121, em 29 de abril de 2.013. **QUITAÇÃO**
 "Fica cancelada a cédula registrada no R.50, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$160.000,00, conforme recibo de quitação de 26 de abril de 2.013, da cidade de Monte Aproazvel-SP, arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 61-Mat.12.713-Prot.95.122, em 29 de abril de 2.013. **QUITAÇÃO**
 "Fica cancelada a cédula registrada no R.51, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R\$180.000,00, conforme recibo de quitação de 26 de abril de 2.013, da cidade de Monte Aproazvel-SP, arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

R.62-Mat.12.713-Prot.95.123, em 29 de abril de 2.013. **DAÇÃO EM PAGAMENTO**
 "Pela Escritura Pública da Dação em Pagamento de 26 de abril de 2.013, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas, Distrito de Botafogo, comarca de São Carlos-SP, no Livro nº 594, Fls. 148/154, o proprietário, já qualificado, renuncia o imóvel desta matrícula por dação

Atualização disponibilizada pelo Cartório Registrador de Imóveis em 13/05/2013 às 10:22:47

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por JOSÉ BONIFÁCIO DE SAES e autenticado pelo sistema de validação de assinaturas digitais do IJES - Instituto de Justiça Eletrônica de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000693-73.2022.8.26.0672 e código 59920409.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

12.713

7

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

13 de Maio de 2013

em pagamento, pelo valor de R\$380.800,00, à COOPERATIVA DE CRÉDITO CRIPOCOTRUS, CNPJ: 04.017.918/0001-45, com sede na Praça Monsenhor Antônio da Silveira Leite, nº 207, em São Carlos-SP, arquivada digitalmente por esta comarca em 13 de maio de 2.013. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

R.63-Mat.12.713-Prot.109.429, em 25 de Novembro de 2.010. **VENDE E COMPRA**
 "Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 18 de Novembro de 2.010, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas de Pelotas-SP, comarca de Monte Aproazvel, Estado de São Paulo, no Livro nº 192, Páginas 191/194, a proprietária, já qualificada, transmite o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$220.764,18, para **MIRISSON MANZATO**, agricultor agrônomo, RG: 8.944.055-SSP-SP, CPF: 018.713.128-76, e sua mulher **MARIA CRISTINA DA SILVA MANZATO**, comerciante, RG: 19.394.371-2-SSP-SP, CPF: 080.986.078-02, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 8.517/77, com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.938, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Monte Aproazvel, Estado de São Paulo, residentes e domiciliados na Rua Prudente de Moraes, nº 262, em Pelotas, Estado de São Paulo. A base de cálculo para cobrança dos impostos foi feita pelo valor de R\$433.983,42, conforme declarado no ITR, exercício 2.010". José Bonifácio, em 07 de Dezembro de 2.010. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 64-Mat.12.713-Prot.110.108, em 06 de Fevereiro de 2.017. **CANCELAMENTO DE PENHORA**
 "Pelo Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora, fica cancelada a penhora averbada no Av.55, desta matrícula, nos termos do Mandado expedido em 26 de Janeiro de 2.017, assinado digitalmente pelo Excm. Sr. Dr. André Luís Abreu, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da comarca de Monte Aproazvel-SP, no valor de R\$235.499,84, ficando o mandado arquivado neste cartório", José Bonifácio, em 30 de Fevereiro de 2.017. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 65-Mat.12.713-Prot.110.109, em 06 de Fevereiro de 2.017. **CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA**
 "Pelo requerimento de 31 de Janeiro de 2.017, firmado na cidade de Monte Aproazvel-SP, por Sérgio Ronaldo Barberato e Emerson Fabiano Ferrari, fica cancelada a premonição averbada no Av.62, desta matrícula, nos termos da Certidão de Objeto e Pê expedida em 24 de Março de 2.014, assinada digitalmente por Manoel Luís Cordeiro, Escrivão do Cartório da 2ª Vara Judicial da comarca de Monte Aproazvel-SP, cujos documentos ficam arquivados neste cartório", José Bonifácio, em 20 de Fevereiro de 2.017. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

Av 66-Mat.12.713-Prot.110.108, em 06 de Fevereiro de 2.017. **CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA**
 "Pelo requerimento de 31 de Janeiro de 2.017, firmado na cidade de Monte Aproazvel-SP, por Sérgio Ronaldo Barberato e Emerson Fabiano Ferrari, fica cancelada a premonição averbada no Av.55, desta matrícula, nos termos da Certidão de Objeto e Pê expedida em 24 de Março de 2.014, assinada digitalmente por Manoel Luís Cordeiro, Escrivão do Cartório da 2ª Vara Judicial da comarca de Monte Aproazvel-SP, cujos documentos ficam arquivados neste cartório", José Bonifácio, em 20 de Fevereiro de 2.017. O Oficial: *[Assinatura]* (Luiz Roberto Rafani)

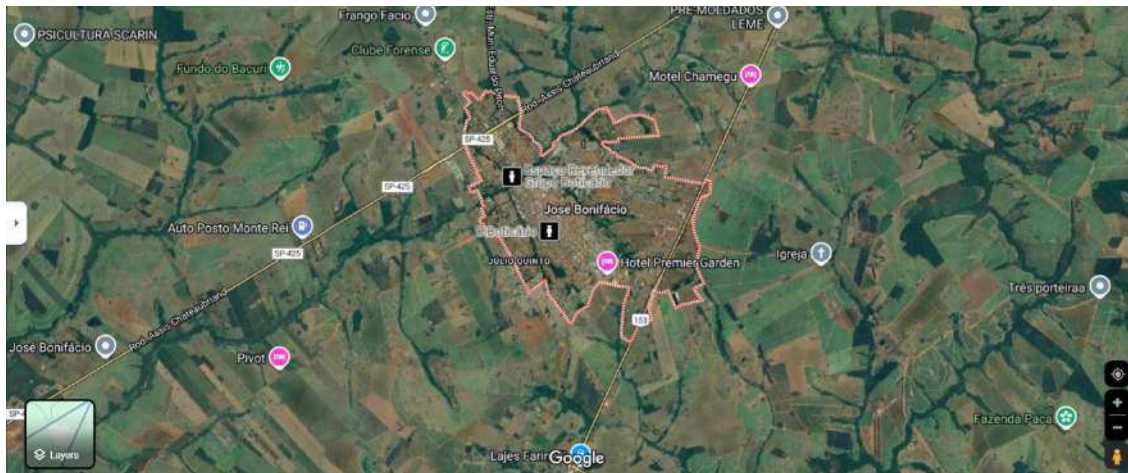
Av 67-Mat.12.713-Prot.112.125, em 06 de Setembro de 2.017. **INCRA**
 "Pela escritura adiante mencionada, e de conformidade com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emitido pelo INCRA, para o exercício de 2.015/2.016, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado se encontra cadastrado junto ao INCRA, sob nº **609.021.406.000-0**, área total 20.5700 ha, módulo rural 0.0000, nº de módulos rurais 2.55, módulo fiscal 30.0000, nº de módulos fiscais 0.6957, FMP 2,00, ficando a cópia do

Atualização disponibilizada pelo Cartório Registrador de Imóveis em 13/05/2013 às 10:22:47

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por JOSÉ BONIFÁCIO DE SAES e autenticado pelo sistema de validação de assinaturas digitais do IJES - Instituto de Justiça Eletrônica de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000693-73.2022.8.26.0672 e código 59920409.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

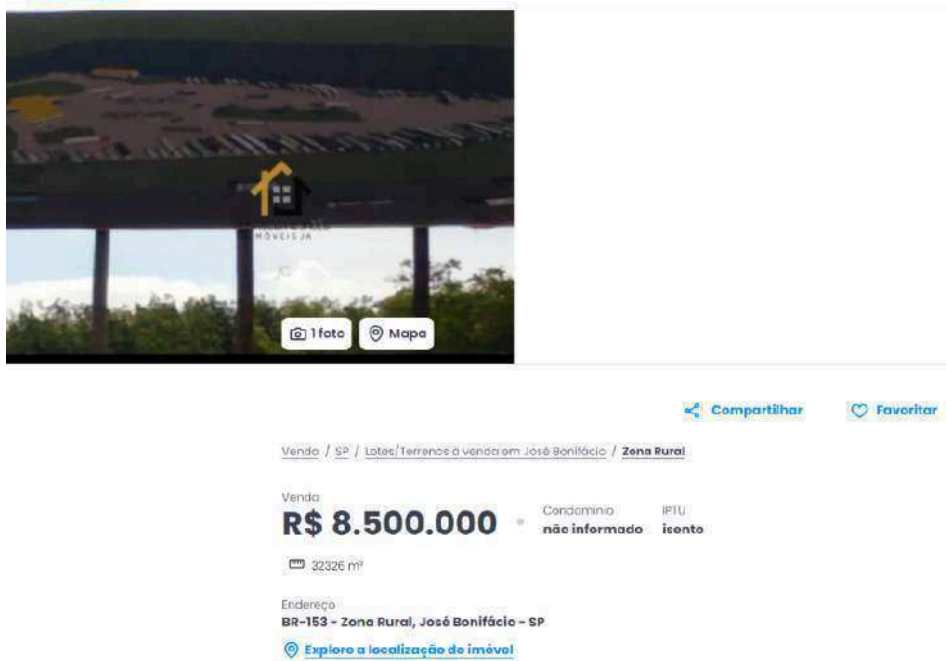


3) COMPARATIVO DE MERCADO:

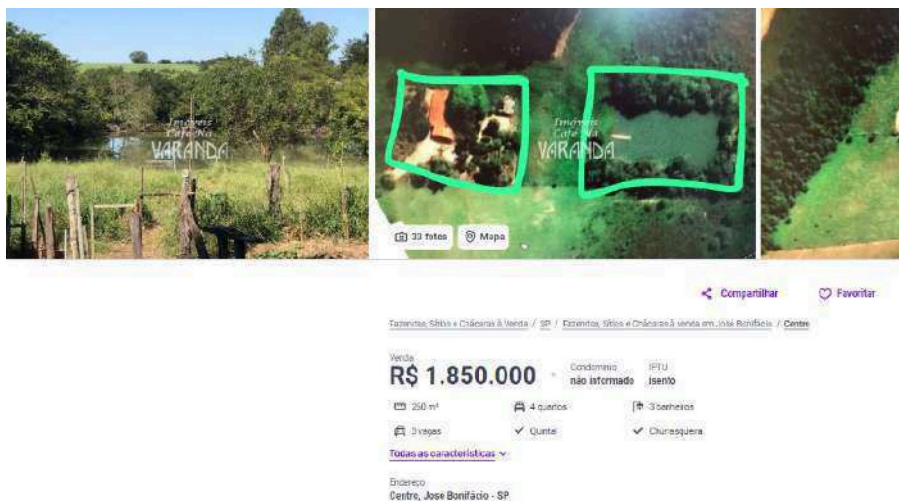


imó

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-com-garagem-117369m2-venda-RS900000-id-2728506426/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-32326m2-venda-RS8500000-id-2736958915/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-jose-bonifacio-sp-250m2-id-2633631359/>

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$1.900.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:



Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 03 de outubro de 2024

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Assinado eletronicamente

Processo nº_ 1001593-44.2021.8.26.0541 Laudo BMTF.docx.pdf

Documento número #87182940-02ae-4761-b1bf-8c6cd351bb97

Hash do documento original (SHA256): 422cf0cfd979bbb5191a23f6555b40c1643d1f84c93dedae13d4b29d77b9f009

Assinaturas**✓ Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 03 out 2024 às 15:39:21



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 03 out 2024, 12:19:55 Operador com email bruno@bmtf.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 87182940-02ae-4761-b1bf-8c6cd351bb97. Data limite para assinatura do documento: 02 de novembro de 2024 (12:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 out 2024, 12:20:11 Operador com email bruno@bmtf.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtf.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 03 out 2024, 15:39:21 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtf.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9c8242(...), vide anexo handwritten_03 out 2024, 15-38-10.png. IP: 187.74.160.199. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8389285 e longitude -46.1333514. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1012.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 out 2024, 15:39:22 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 87182940-02ae-4761-b1bf-8c6cd351bb97.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 87182940-02ae-4761-b1bf-8c6cd351bb97, com os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCILENE SA SOUZA e Zaira Pretório de Almeida, sob o número WBD025700444305. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001593-44.2021.8.26.0541 e código 68637848.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

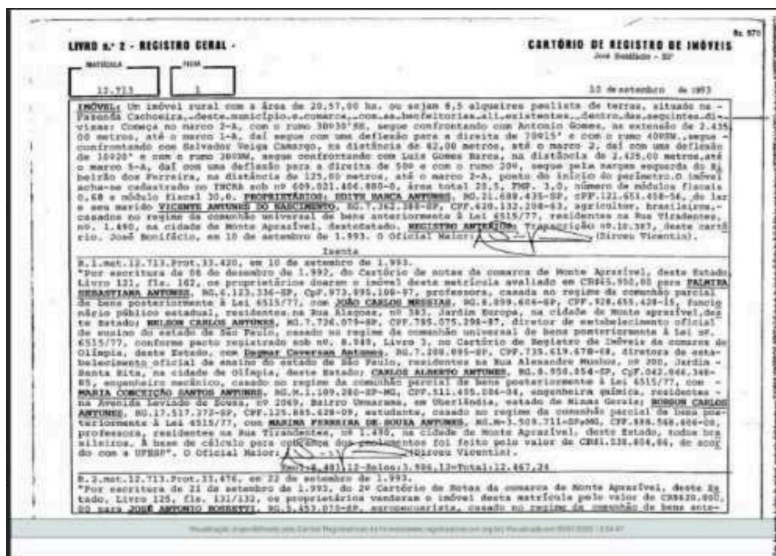
A Zuk Leilões

Processo nº: 1001593-44.2021.8.26.0541 2ª Vara Cível do Foro de Santa Fé do Sul
 Exequente: Exequente J e Mecânica Diesel Ltda

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um imóvel rural com área de 20,57,00 ha. ou sejam 8,5 alqueires paulista de terras, situado na Fazenda Cachoeira, no município de José Bonifácio, com as benfeitorias ali existentes, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 12.713 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de José Bonifácio.



Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$1.800.000,00

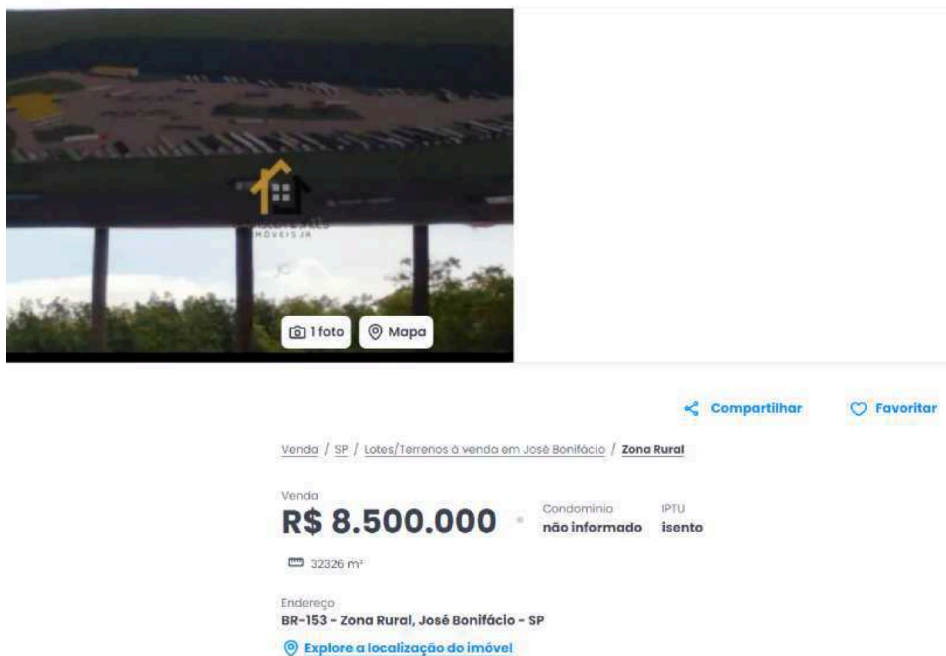
CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

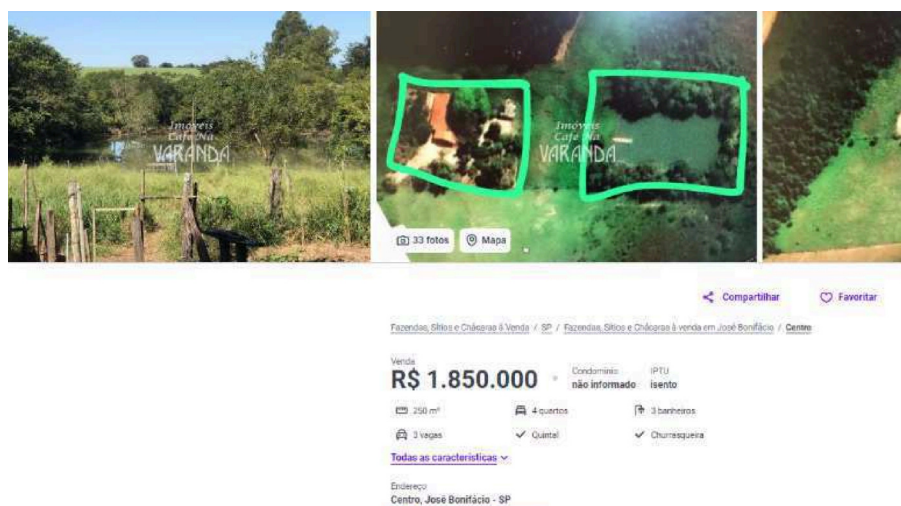
COMPARATIVO:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-com-garagem-117369m2-venda-RS900000-id-2728506426/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-jose-bonifacio-32326m2-venda-RS8500000-id-2736958915/>



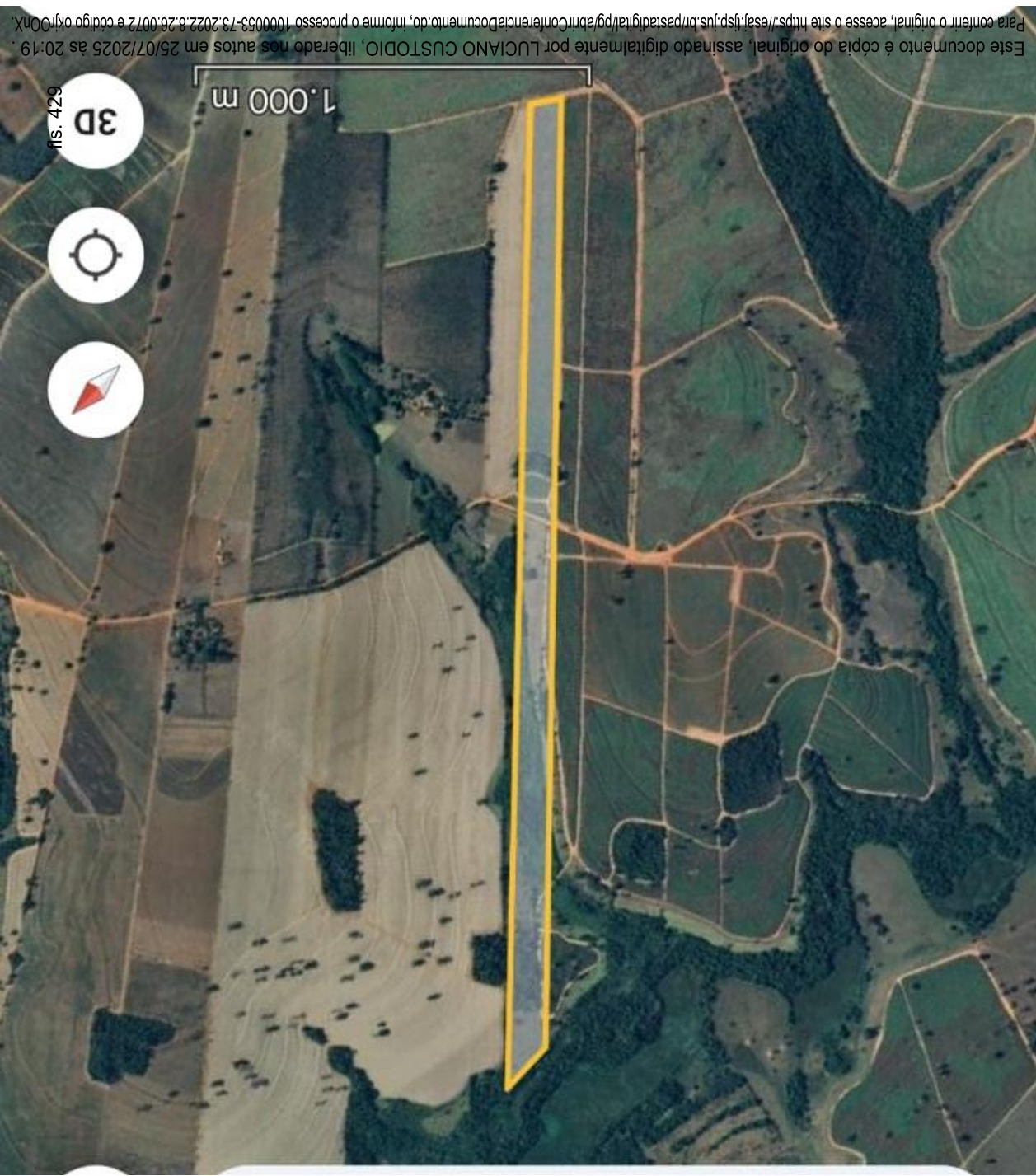
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-jose-bonifacio-sp-250m2-id-2633631359/>

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 03 de outubro de 2024

AVALIADOR:

Márcia Regina de Nicola
CRECI-SP 59.991



1.000 m

3D

fls. 429

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO CUSTODIO, liberado nos autos em 25/07/2025 às 20:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000053-73.2022.8.26.0072 e código de verificação OX.











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO CUSTODIO, liberado nos autos em 25/07/2025 às 20:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000053-73.2022.8.26.0072 e código okjr0nX.

fls. 435

