

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE RIBEIRÃO BONITO – SP

Rua Prof. Alfredo Noronha Jorge, 464 – Centro – CEP: 13.580-000 – Fone/Fax: (16) 3344-1773
E-mail: registrorb@hotmail.com – CNPJ/MF: 51.794.428/0001-94
Belmiro Fazoli – Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

18.342

FICHA

001

CNS: 124354

Oficial de Registro de Imóveis
RIBEIRÃO BONITO - SP

07 DE FEVEREIRO DE 2017

IMÓVEL: Rural, com a área superficial de 7.26 ha (sete hectares e vinte e seis ares) de terras, sem denominação especial, designado Gleba B, situado neste município e comarca de Ribeirão Bonito, com a seguinte descrição perimétrica: inicia-se no vértice (21), localizado junto a cerca de divisa do imóvel rural designado Gleba A (matrícula nº.18.341) com o imóvel rural denominado Sítio Maria Jacinta (matrícula nº.9.508). Do vértice (21) segue acompanhando a cerca de divisa do imóvel rural designado Gleba A (matrícula nº.18.341) com azimute de 87°24'10" e distância de 92,38 metros até o vértice (22), segue pela cerca com azimute de 91°58'30" e distância de 93,27 metros até o vértice (23), deflete à direita e segue pela cerca com azimute de 160°35'58" e distância de 17,04 metros até o vértice (24), segue pela cerca com azimute de 164°09'54" e distância de 7,92 metros até o vértice (25), segue pela cerca com azimute de 163°09'08" e distância de 32,71 metros até o vértice (26), segue pela cerca com azimute de 165°52'44" e distância de 32,79 metros até o vértice (27), segue pela cerca com azimute de 167°22'23" e distância de 6,78 metros até o vértice (28), segue pela cerca com azimute de 177°03'22" e distância de 64,86 metros até o vértice (29), segue pela cerca com azimute de 179°00'53" e distância de 6,36 metros até o vértice (30), deste deflete à direita e segue pela cerca com azimute de 221°58'12" e distância de 80,44 metros até o vértice (31), segue pela cerca com azimute de 212°53'49" e distância de 157,66 metros até o vértice (32), segue pela cerca com azimute de 279°06'20" e distância de 83,51 metros até o vértice (32A), segue com azimute de 278°34'02" e distância de 35,16 metros até o vértice (32B), segue com azimute de 354°12'43" e distância de 6,04 metros até o vértice (59M), segue com azimute de 354°12'43" e distância de 3,22 metros até o vértice (32C) segue com azimute de 354°40'05" e distância de 3,44 metros até o vértice (32D), segue com azimute de 355°26'32" e distância de 126,92 metros até o vértice (32E), segue com azimute de 14°33'33" e distância de 135,27 metros até o vértice (32F), segue com azimute de 15°12'17" e distância de 69,64 metros até alcançar o vértice inicial (21). **Confrontações:** seguindo a sequência dos vértices da descrição perimétrica acima: do vértice inicial (21) até o vértice (23) confronta com o imóvel rural denominado Sítio Maria Jacinta (matrícula nº.9.508). Do vértice (23) até o vértice (32) confronta com o imóvel rural denominado Sítio Santo Antônio (matrícula nº.1.826). Do vértice (32) até o vértice (32B) confronta com o imóvel rural designado Gleba A (matrícula nº.18.341). Do vértice (32B) até o vértice inicial (21) confronta com o imóvel rural designado Gleba A (matrícula nº.18.341).- **CADASTRO:** junto ao INCRA, em área maior, da seguinte forma: dados do imóvel rural: código do imóvel rural: 618.138.604.143-1, denominação do imóvel rural: Fazenda Montanha Verde, área total: 42.75.50 ha, classificação fundiária: pequena, data do processamento da última declaração: 27-11-2012, área certificada: 0,00, indicações para localização do imóvel rural: Estrada Ribeirão Bonito a Ibaté Km 06, município sede do imóvel rural: Ribeirão Bonito, UF: SP, módulo rural: em branco, nº. módulos rurais: 0,00, módulo fiscal: em branco, nº. módulos fiscais: 3,5629, fração mínima de parcelamento: 2.00 ha, situação jurídica do imóvel rural (áreas registradas): uf/município do cartório: SP/Ribeirão Bonito e SP/Ribeirão Bonito, data registro: 12-09-2007 e 12-09-2007, cns ou ofício: em branco, matrícula ou transcrição: 10679 e 5930, registro: R.02 e R.05, livro ou ficha: 02 e 02, área: 33.07.50 ha e 9.68 ha, área do imóvel rural: registrada: 42.75.50 ha, posse a justo título: 0,00, posse por simples ocupação: 0,00, área medida: em branco, dados do titular (declarante): nome: Agro Florestal Montanha Verde S/A, CNPJ: 08.831.030/0001-51, nacionalidade: brasileira, % de detenção do imóvel rural: 100,00, total de condôminos deste imóvel: em branco, dados de controle: data de lançamento: 15-12-2016, número do CCIR: 08105438176, data de geração do CCIR: 31-01-2017 e número do

arquivados nesta serventia, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel desta matrícula foi cadastrado junto ao INCRA, da seguinte forma: dados do imóvel rural: código do imóvel rural: **951.013.149.160-4**, denominação do imóvel rural: Sítio Boa Vista, área total: 7,26 ha, classificação fundiária: minifúndio, data do processamento da última declaração: 23-10-2017, área certificada: 0,00, indicações para localização do imóvel rural: Estrada municipal Ribeirão Bonito a Ibaté Km 06, município sede do imóvel rural: Ribeirão Bonito, UF: SP, módulo rural: 13,5094 ha, nº. módulos rurais: 0,53, módulo fiscal: 12,00 ha, nº. módulos fiscais: 0,6050, fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, situação jurídica do imóvel rural (áreas registradas): UF/município do cartório: SP/Ribeirão Bonito, data registro: 07-02-2017, CNS: 124354, matrícula: 18342, registro: R-3, livro ou ficha: 2, área: 7,26 ha, área do imóvel rural: registrada: 7,26 ha, posse a justo título: 0,00, posse por simples ocupação: 0,00, área medida: em branco, dados do declarante: nome: Braulo de Sales Martins, CPF: 141.814.128-30, nacionalidade: brasileira, total de pessoas relacionadas ao imóvel: 1, dados dos titulares: CPF: 141.814.128-30, nome: Braulo de Sales Martins, condição: proprietário ou posseiro individual, detenção: 100,00%, dados de controle: data de lançamento: 19-07-2021, número do CCIR: 43313579214, data de geração do CCIR: 18-11-2021 e número do imóvel na Receita Federal - NIRF: **9.004.228-0**. O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A0000006509121S.

R.5 - em 22 de Dezembro de 2021 - Protocolo nº.74185 de 15-12-2021.

Por escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Boa Esperança do Sul em 01-12-2021, às páginas 39/45 do livro 124, o proprietário Braulo de Sales Martins, já qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de **R\$.485.000,00** (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais) à **RECANTO TROPICAL - EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Engenheiro Coelho-SP, na rua Armindo Longo, nº.205, Casa B, Jardim Mercedes Maria de Moraes, inscrita no CNPJ/MF.nº.18.614.258/0001-43. Base de cálculo utilizada para recolhimento do ITBI - R\$.600.000,00. O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543210A0000006509021W.

AV.6 - em 22 de Dezembro de 2021 - Protocolo nº.74185 de 15-12-2021.

Pelo requerimento formulado na escritura referida no R.5, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel desta matrícula passou a denominar-se "**Sítio Recanto Tropical**". O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A0000006508921D.

R.7 - em 27 de Maio de 2022 - Protocolo nº.74898 de 17-05-2022, reingressado em 25-05-2022. Pela **Cédula de Crédito Bancário** nº.332766, emitida na cidade de Conchal-SP em 24-05-2022, a proprietária **Recanto Tropical - Empreendimentos e Negócios Imobiliários Ltda**, endereço eletrônico: rt@tempreendimentos.com, já qualificada, na qualidade de emitente/devedora e garantidora fiduciante **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **Sicoob Unimais Mantiqueira Cooperativa de Crédito de Livre Admissao - Sicoob Unimais Mantiqueira**, com sede na cidade de Taubaté-SP, na Praça Holanda, nº.80, Jardim das Nações, inscrita no CNPJ/MF.nº.

/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/continua no verso-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/

MATRÍCULA

18.342

FICHA

2

VERSO

71.698.674/0001-50, ou à sua ordem, no valor de **R\$.522.441,23** (quinhentos e vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e três centavos), figurou também na cédula **Rodrigo Regiani**, brasileiro, casado, administrador, portador da CNH.nº. 00947168612-DETRAN/SP, CPF.nº.274.712.458-40, domiciliado na cidade de Engenheiro Coelho, onde reside na rua Natal Marrafão, nº.205, Jardim Mercedes, CEP:13445-424, endereço eletrônico: rodrigoregiani@yahoo.com.br, o qual figura como avalista, **Gabriela Pisani do Prado Regiani**, brasileira, esteticista, portadora do RG.nº.47.979.444-3-SSP/SP, CPF.nº.456.531.128-36, domiciliada na cidade de Engenheiro Coelho, onde reside na rua Natal Marrafão, nº.205, Jardim Mercedes Maria de Moraes, a qual figura como devedora solidária/cônjuge/companheira do avalista e **Charlie Elio Rodrigues**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador do RG.nº.27.084.295-0-SSP/SP, CPF.nº.138.251.908-70, domiciliado na cidade de Engenheiro Coelho, onde reside na Área Professora Rosana Ehrhardt Vargas, nº.72, Cidade Universitaria, apartamneto 4, CEP:13449-899, endereço eletrônico: charlierodrigues@gmail.com, o qual figura como avalista, pagável na praça da emissão em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 05-09-2022 e a última em **05-08-2024**, com encargos financeiros: taxa de juros remuneratórios de 0,70% ao mês, juros de mora 3,00% ao mês, índice de correção: certificado depósito interbancário, percentual do índice de correção: 100%, sistema de amortização: SAC decrescente, CET: 1,00% ao mês e 12,90% ao ano, sendo que o crédito deferido destina-se a empréstimo - capital de giro. Consta do título que vencida e não paga no todo ou em parte o prazo de carência é de 60 (sessenta) dias do vencimento da parcela e que para efeito de leilão indicaram como valor do imóvel R\$.600.000,00 e que a critério da credora fiduciária, o valor do imóvel poderá ser objeto de nova reavaliação para adequação ao preço de mercado, mediante a contratação de laudo de avaliação imobiliário; com todas as demais cláusulas e condições constantes do título, cuja via não negociável, fica arquivada neste registro, juntamente com a Certidão Negativa de Débito Trabalhista, emitida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, que informa não constar débitos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas relativa ao CNPJ: 18.614.258/0001-43, certidão nº.15782439/2022, expedida em 17-05-2022, às 16:25:16 horas e a consulta da Base de Dados da Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao CNPJ acima mencionado na data de 17-05-2022, às 16:30:11 horas, código HASH: 6eac.d125. bfe1.189c.00b2.c8b2.b928.9070.cb93.e3bc, com resultado negativo, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união e do certificado de regularidade do FGTS - CRF da devedora: O Escrevente Autorizado: *Vinícius Simões Cândido* (Vinícius Simões Cândido).
Selo Digital: 1243543210A0000007053822D.

AV.8 - em 19 de Abril de 2023 - Protocolo nº.76645 de 17-04-2023.

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.7, desta matrícula, em virtude de quitação e autorização dada pela credora fiduciária Sicoob Unimaís Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão - Sicoob Unimaís Mantiqueira, à devedora fiduciante, nos termos do instrumento particular passado na cidade de Mogi Mirim-SP em 30-03-2023, que fica arquivado nesta serventia. O Substituto do Oficial: *Hederson Fazoli* - (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A0000007584023D.

-----/continua ficha 3/-----

MATRÍCULA

18.342

FICHA

3

VERSO

60 (sessenta) dias do vencimento da parcela o emitente/devedor fiduciante será intimado e que para efeito de leilão indicaram como valor do imóvel R\$.600.000,00 e que a exclusivo critério da credora fiduciária, o valor do imóvel poderá ser objeto de nova reavaliação para adequação ao preço de mercado, mediante a contratação de laudo de avaliação imobiliário; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, expedida via internet em 19-04-2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, código de controle da certidão: 3582.8D6B.F6C2.0A6B, com todas as demais cláusulas e condições constantes do título, cuja via não negociável, fica arquivada neste registro, juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida em 20-03-2023, pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho, que informa não constar débitos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas relativa ao CNPJ:18.614.258/0001-43 e a consulta da Base de Dados da Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao CNPJ acima mencionado na data de 20-03-2023, com resultado negativo. O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543210A0000007584223B.

AV.11 - em 16 de Abril de 2024 - Protocolo nº.77845 de 29-11-2023.

Pelo requerimento referido na Av.12, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária passada na cidade de Taubaté-SP em 20-03-2023, registrada na JUCESP sob nº.424.960/23-0 em 01-11-2023, que fica arquivada nesta serventia, procede-se a presente para ficar constando do R.10 desta matrícula, que a credora fiduciária Sicoob Unimaís Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão, teve sua razão social alterada para **SICCOB MANTIQUEIRA - COOPETARIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO**, com sede na cidade de Taubaté-SP, na Praça Holanda, nº.80, Jardim das Nações, CEP:12030-350, inscrita no CNPJ/MF.nº.71.698.674/0001-50, NIRE:354000234-49. Protocolo IN01085798C. O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A00000085178244.

AV.12 - em 16 de Abril de 2024 - Protocolo nº.77845 de 29-11-2023.

Por requerimento passado na cidade de Araras-SP em 09-03-2024, pela Sicoob Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão, instruído com a notificação feita aos fiduciários Recanto Tropical Empreendimentos e Negócios Imobiliários Ltda, Rodrigo Regiane e Charlie Elio Rodrigues e o comprovante de pagamento do imposto sob transmissão (ITBI), nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei Federal nº.9.514/1997, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária **SICCOB MANTIQUEIRA - COOPETARIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO**, com sede na cidade de Taubaté-SP, na Praça Holanda, nº.80, Jardim das Nações, CEP:12030-350, inscrita no CNPJ/MF.nº.71.698.674/0001-50, NIRE:354000234-49. Protocolo IN01085798C. Base de cálculo utilizada para recolhimento do ITBI - R\$.1.200.000,00. O Substituto do Oficial: (Hederson Fazoli). Selo Digital: 1243543310A00000085177246.

MATRÍCULA

FICHA

CNS: 124354

CERTIDÃO — Pedido Nº: 77845	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 7 página(s), foi extraída por meio reprográfico ou eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 18342, e, nos termos do artigo 19, § 11º da Lei Federal nº 6.015/73, “a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial”, encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 16/04/2024.	Emolumentos : 40,91 Estado : 11,63 IPESP : 7,96 Registro Civil : 2,15 Trib. Justiça : 2,81 Ministério Público : 1,96 Imposto Municipal : 0,82 TOTAL : 68,24
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra “d” do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: BELMIRO FAZOLI OFICIAL
Ribeirão Bonito, 17/04/2024	



SELO DIGITAL

1243543C30A0000008517924I

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>