

Por solicitação de **A QUEM POSSA INTERESSAR** com a finalidade de conhecimento do valor de venda do mercado, emitimos o presente.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo da Avaliação de uma propriedade rural de objeto da matrícula nº 16.567: “com a área de 128,98,84 hectares, denominada “Fazenda Santa Terezinha” situada no município e comarca de Cardoso, Estado de São Paulo”.

### 2 – METODOLOGIA

O valor final do imóvel rural será obtido por uma conjunção de métodos:

O valor das terras será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**. O valor das benfeitorias, pelo **Método do Custo de Reprodução**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de áreas de terras em situações equivalentes e com as mesmas características da propriedade avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitados ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente Avaliação atende os requisitos da Resolução-Cofeci nº 1066/07.

### 3 – ORIGEM

#### 3.1 – Situação e Localização

MATRÍCULA 16.567: “**Uma gleba de terras**, com a área de **128,98,84 hectares**, denominada “**Fazenda Santa Terezinha**” (**Quinhão 1**), encravada no imóvel geral “Fazenda Marinheiro”, situada neste município e comarca de **Cardoso**, Estado de São Paulo.”

***Em anexo matrícula:***



Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920



CNM: 121087.2.0016567-26

Oficial de Registro de Imóveis  
**CARDOSO-SP**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Tício Armelin de Oliveira Caldas  
Oficial Titular

Matrícula

**16.567**

Ficha

**001**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

CNS n.º 12.108-7

**IMÓVEL: Uma gleba de terras, com a área de 128,98,84 hectares, denominada "Fazenda Santa Terezinha" (Quinhão 1), encravada no imóvel geral "Fazenda Marinheiro", situada neste município e comarca de Cardoso, Estado de São Paulo, compreendido dentro da seguinte descrição georreferenciada:**

| VERTICE     |                |                |              | SEGMENTO VANTE |         |           |                   |
|-------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------|-----------|-------------------|
| Código      | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código         | Azimute | Dist. (m) | Confrontações     |
| VXSS-M-0250 | -49°56'00,923" | -19°56'49,902" | 376,82       | VXSS-M-0261    | 190°28' | 88,6      | M 6.992           |
| VXSS-M-0251 | -49°56'10,477" | -19°56'52,735" | 378,684      | VXSS-M-0262    | 101°49' | 163,2     | M 6.992           |
| VXSS-M-0252 | -49°56'04,954" | -19°56'53,823" | 378,548      | VXSS-M-0253    | 11°43'  | 92,72     | M 6.992           |
| VXSS-M-0253 | -49°56'04,336" | -19°56'50,871" | 376,111      | VXSS-P-0898    | 129°37' | 278,77    | M 1.411           |
| VXSS-P-0898 | -49°56'58,953" | -19°56'56,653" | 375,979      | VXSS-P-0899    | 129°57' | 228,04    | M 1.411           |
| VXSS-P-0899 | -49°55'50,942" | -19°57'01,415" | 375,603      | VXSS-P-0900    | 135°30' | 116,65    | M 1.411           |
| VXSS-P-0900 | -49°55'48,131" | -19°57'04,121" | 375,917      | VXSS-P-0901    | 115°31' | 22,58     | M 1.411           |
| VXSS-P-0901 | -49°55'47,431" | -19°57'04,437" | 376,048      | FWP-V-3483     | 96°03'  | 26,82     | M 1.411           |
| FWP-V-3483  | -49°55'46,514" | -19°57'04,529" | 384,0        | FWP-M-0737     | 222°43' | 52,58     | M 12.545          |
| FWP-M-0737  | -49°55'47,741" | -19°57'05,785" | 388,0        | FWP-P-1565     | 222°43' | 1037,16   | M 12.545          |
| FWP-P-1565  | -49°56'11,939" | -19°57'30,582" | 390,0        | FWP-M-0736     | 181°48' | 376,48    | M 12.545          |
| FWP-M-0736  | -49°56'12,347" | -19°57'42,798" | 407,87       | VXSS-M-0254    | 262°01' | 512,8     | M 2.838           |
| VXSS-M-0254 | -49°56'29,812" | -19°57'45,113" | 404,024      | VXSS-P-0902    | 00°29'  | 1311,45   | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0902 | -49°56'29,422" | -19°57'02,470" | 376,11       | VXSS-P-0903    | 05°54'  | 71,57     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0903 | -49°56'29,168" | -19°57'00,152" | 377,811      | VXSS-P-0904    | 21°03'  | 53,88     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0904 | -49°56'28,502" | -19°56'58,517" | 377,484      | VXSS-P-0905    | 32°31'  | 73,61     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0905 | -49°56'27,141" | -19°56'56,499" | 377,221      | VXSS-P-0906    | 40°37'  | 78,44     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0906 | -49°56'25,385" | -19°56'54,563" | 376,846      | VXSS-P-0907    | 46°23'  | 85,83     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0907 | -49°56'23,248" | -19°56'52,638" | 376,53       | VXSS-P-0908    | 63°21'  | 120,9     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0908 | -49°56'18,532" | -19°56'50,876" | 375,621      | VXSS-P-0909    | 60°26'  | 93,33     | Ext. Mun. CDS-337 |
| VXSS-P-0909 | -49°56'16,367" | -19°56'50,371" | 375,859      | VXSS-M-0250    | 85°35'  | 187,95    | Ext. Mun. CDS-337 |

**CERTIFICAÇÃO DO INCRA n.º 56958a89-43e5-451c-940e-991fabf42390.**

**PROPRIETÁRIOS:** 1) **Maria Ovidia Junqueira Schaedlich**, brasileira, viúva, agropecuarista, portadora do RG/SP n.º 3.807.591, inscrita no CPF/MF sob n.º 151.812.248-57, residente e domiciliada na Rua 14, n.º 446, Bairro Bela Vista, na cidade de Barretos/SP; 2) **Maria Elizabeth Schaedlich Sampaio Goes**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora do RG/SP n.º 9.287.985-8, inscrita no CPF/MF sob n.º 048.980.088-28, residente e domiciliada na Avenida n.º 23, n.º 909, na cidade de Barretos/SP; 3) **Maria Fernanda Junqueira Schaedlich**, brasileira, solteira, maior, psicóloga, portadora do RG/SP n.º 9.369.951-7, inscrita no CPF/MF sob n.º 261.822.058-73, residente e domiciliada na Rua 14 n.º 446, Bairro Bela Vista, na cidade de Barretos/SP; 4) **José Murilo Junqueira Schaedlich**, brasileiro, comerciante, portador do RG/SP n.º 9.287.984, inscrito no CPF/MF sob n.º 070.827.798-52, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **Luciana Ribeiro de Moraes Schaedlich**, brasileira, comerciante, portadora do RG/SP n.º 15.388.707, inscrita no CPF/MF sob n.º 086.985.148-98, residentes e domiciliados na Rua Brulino Senen, n.º 51, Jardim Morumbi, na cidade de Jaboticabal/SP; e, 5) **Walter**

**= segue no verso =**

Página: 0001/0010

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Assinatura digitalizada do imóvel  
no Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-26

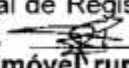
Matrícula

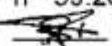
**16.567**

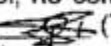
Ficha

**001**

Verso

**Junqueira Schaedlich**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador do RG/SP n.º20.884.687-6, inscrito no CPF/MF sob n.º179.076.388-60, residente e domiciliado na Rua Bárbara Heliodora n.º393, Bairro Vila Rica, na cidade de Guaxupé/MG. **TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º12.544**, do livro 2, Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis. Cardoso, 02 de janeiro de 2.018. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). **CADASTRO: Código do imóvel rural nº602.035.003.271-4**, número do CCIR 07913222175, datado de 23/01/2017, Denominação: Fazenda Santa Terezinha Q.1, em nome de Maria Ovidia Junqueira Schaedlich, com os seguintes dados: área registrada (ha): 130,4440; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,0000; módulo rural 8,7253; nº módulos rurais: 14,95; módulo fiscal: (em branco); nº de módulos fiscais: 4,3481; área total (ha): 130,4440; e fração mínima de parcelamento: 2,00. **NIRF.:0.309.191-0. Certificação do INCRA n. 56958a89-43e5-451c-940e-991fabf42390**, de 19/04/2017. Georreferenciamento p.20, fls.002. Prot.54.131, de 14/11/2017 (Jr).-

**Av.1-M.16.567** - Conforme certidão online expedida pelo Sistema Ambiental Paulista, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito no **SICAR/SP** - Cadastro Ambiental Rural da Secretaria do Meio Ambiente de São Paulo, sob o n.º**35107080159854**, Protocolo n.º**210140**. A presente averbação é realizada com fundamento na Lei Federal 12.651/2012, Decreto Federal 7.830/2012 e art. 3º do Decreto Estadual nº 59.261 de 05/06/2013. Cardoso, 02 de janeiro de 2018. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Prot.54.131, de 14/11/2017. "De Ofício." (Jr).

**Av.2-M-16.567** - De acordo com a Av.1, R.2, e Av.3, da matrícula nº12.544 (título aquisitivo), o imóvel pertence aos coproprietários nas seguintes proporções: **1) Maria Ovidia Junqueira Schaedlich**, uma parte ideal correspondente à **50,00%** (cinquenta por cento); **2) Maria Elizabeth Schaedlich Sampaio Góes**, uma parte ideal correspondente à **12,5%** (doze inteiros e cinco décimos por cento); **3) Maria Fernanda Junqueira Schaedlich**, uma parte ideal correspondente à **12,5%** (doze inteiros e cinco décimos por cento); **4) José Murilo Junqueira Schaedlich** casado com Luciana Ribeiro de Moraes Schaedlich, uma parte ideal correspondente à **12,5%** (doze inteiros e cinco décimos por cento); **5) Walter Junqueira Schaedlich**, uma parte ideal correspondente à **12,5%** (doze inteiros e cinco décimos por cento), do imóvel, no comum do imóvel todo. Cardoso, 02 de janeiro de 2018. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas).- "De Ofício".-

**Av.3-M.16.567** - Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 22 de setembro de 2.020, livro n.º78, págs.156/159, do Tabelião de Notas de  
= CONTINUA NA FICHA 002 =

Página: 0002/0010

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

CNS n.º12.108-7

União dos Registradores de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-26

### Oficial de Registro de Imóveis CARDOSO-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Tício Armelin de Oliveira Caldas  
Oficial Titular



Matrícula

16.567

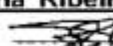
Ficha

002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ART-JD-A8ATH>

CNS n.º 12.108-7

Estrela D'Oeste/SP, acompanhada de cópia autenticada da Carteira de Identidade (RG) e Certidão de Casamento matrícula n.º 115162 01 55 1995 2 00195 055 0033227 04, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo, Capital, materializada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de 1º Subdistrito de Barretos/SP, o coproprietário **Walter Junqueira Schaedlich**, é portador do **RG/MG n.º MG-23.802.658**, separado judicialmente desde 30/11/2005; e, converteu a separação em **divórcio** em **17 de novembro de 2.009**, por sentença proferida nos autos n.º 1777632-93.2009.8.13.0518, pelo Exmo. Dr. Carlos Alberto Pereira da Silva, M.M. Juiz de Direito da Vara da Família da Comarca de Poços de Caldas/MG, cuja decisão transitou em julgado em 10/03/2010. Cardoso, 14 de dezembro de 2.020. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 58.510, de 29/10/2020. (B) -

**Av.4-M.16.567** - Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 22 de setembro de 2.020, livro n.º 78, págs.156/159, do Tabelião de Notas de Estrela D'Oeste/SP, acompanhada de cópia autenticada da Certidão de Casamento matrícula n.º 112375 01 55 1990 2 00046 116 0013468 53, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, de São Paulo, Capital, materializada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de 1º Subdistrito de Barretos/SP, o coproprietário **José Murilo Junqueira Schaedlich** e **Luciana Ribeiro de Moraes Schaedlich**, divorciaram-se em **07 de dezembro de 2.018**, por Escritura Pública de Divórcio, lavrada no livro n.º 175-N, fls.378/380, no 1º Tabelião de Notas de Guaxupé/MG, voltando a mulher a usar seu nome de solteira, ou seja, "**Luciana Ribeiro de Moraes**". Cardoso, 14 de dezembro de 2.020. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 58.510, de 29/10/2020. (B) -

**R.5-M.16.567 - TRANSMITENTES:** 1) **Maria Ovídia Junqueira Schaedlich**, viúva (desde 04/05/1994), aposentada, já qualificada; 2) **Maria Elizabeth Schaedlich Sampaio Goes**, divorciada (desde 17/02/2009), já qualificada; 3) **Maria Fernanda Junqueira Schaedlich**, já qualificada; 4) **José Murilo Junqueira Schaedlich**, divorciado (desde 07/12/2018), residente e domiciliado na Rua 14, n.º 446, Primavera, na cidade de Barretos/SP, já qualificado; e, 5) **Walter Junqueira Schaedlich**, divorciado (desde 17/11/2009), residente e domiciliado na Rua 14, n.º 446, Bela Vista, na cidade de Barretos/SP, já qualificado. **ADQUIRENTES:** **Mauro Aparecido Puglieri**, agropecuarista, portador do RG/SP n.º 16.176.674, inscrito no CPF/MF sob n.º 044.359.308-62, e sua esposa, **Silvania Aparecida Juste Puglieri**, escriturária, portadora do RG/SP n.º 23.148.757, inscrita no CPF/MF sob n.º 070.560.258-38, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77 (desde 12/12/1998), brasileiros, capazes, residentes e domiciliados na Rua Antônio

= CONTINUA NO VERSO =

Página: 0003/0010

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Assinatura digitalizada  
em 04/05/2024 às 11:10

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-26

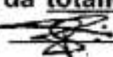
Matrícula

**16.567**

Ficha

**002**

Verso

Pinheiro Júnior, n.º151, Residencial Terra Verde, na cidade de Fernandópolis/SP. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, datada de 22 de setembro de 2.020, livro n.º78, págs.156/159, do Tabelião de Notas de Estrela D'Oeste/SP. **VALOR:** R\$4.073.354,77 (quatro milhões, setenta e três mil trezentos e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos), pagos da seguinte forma: R\$2.000.000,00 por meio dos cheques sob n.ºs850302 e 850303 (ambos de R\$1.000.000,00 cada); R\$2.000.000,00 através de nota promissória de n.º01, datada de 22/09/2020 com vencimento para o dia 30/06/2021; e, R\$73.354,77 pagos anteriormente em moeda corrente. **CONDIÇÕES:** A presente transação refere-se à venda pura e simples da totalidade do imóvel. Cardoso, 14 de dezembro de 2.020. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º58.510, de 29/10/2020. (B).-

**Av.6-M.16.567** - Conforme Escritura Pública de Divórcio Direto Consensual, datada de 18 de março de 2.021, livro n.º80, págs.160/174, do Tabelião de Notas de Estrela D'Oeste/SP, acompanhada de cópia da Certidão de Casamento matrícula n.º116053 01 55 1998 2 00060 165 0008155-89, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Fernandópolis/SP, os proprietários **Mauro Aparecido Puglieri** e **Silvania Aparecida Juste Puglieri**, portadora do RG/SP n.º23.148.757-5, **divorciaram-se em 18 de março de 2.021**, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, "**Silvania Aparecida Juste**". Cardoso, 19 de abril de 2.021. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º59.145, de 24/03/2021. (B).-

**R.7-M.16.567 - TRANSMITENTE:** **Silvania Aparecida Juste**, divorciada (desde 18/03/2021), já qualificada no R.5 e Av.6. **ADQUIRENTE:** **Mauro Aparecido Puglieri**, divorciado (desde 18/03/2021), já qualificado no R.5 e Av.6. **TÍTULO:** Divórcio Direto Consensual. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, datada de 18 de março de 2.021, livro n.º80, págs.160/174, do Tabelião de Notas de Estrela D'Oeste/SP. **VALOR:** R\$ 2.839.000,00 (dois milhões oitocentos e trinta e nove mil reais). **CONDIÇÕES:** A presente transação refere-se a uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, ficando o **adquirente com a sua totalidade**. Compareceram no ato, como advogados assistentes: Valdeci Bento Ferreira Lima, inscrito na OAB/SP sob n.º410.052; e, Welson Olegario, inscrito na OAB/SP sob n.º97368, na qualidade de advogados das partes, os quais assessoraram e aconselharam seus constituintes, tendo conferido a correção da partilha e seus valores de acordo com a Lei. Não houve reposição de valores nem incidência de qualquer imposto. Consta ainda no título que, foi convencionado, com a anuência/ciência dos credores da nota promissória (R.5-M.16.567) no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) que a citada dívida ficará somente sobre a responsabilidade do ora adquirente Mauro Aparecido Puglieri, isentando a ora transmitente Silvania Aparecida Juste, de qualquer responsabilidade agora  
**= CONTINUA NA FICHA 003 =**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ART-JD-A8ATH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

CNS n.º12.108-7

Página: 0004/0010





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-28

### Oficial de Registro de Imóveis CARDOSO-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Tício Armelin de Oliveira Caldas  
Oficial Titular

Matrícula

16.567

Ficha

003

ou futuramente. Cardoso, 19 de abril de 2.021. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 59.145, de 24/03/2021 (B).-

**Av.8-M.16.567** - Conforme recibo e autorização de baixa expedido pelo credor José Murilo Junqueira Schaedlich foi dada plena geral e irrestrita quitação do valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) referente à nota promissória n.º01, datada de 22/09/2020, com vencimento para o dia 30/06/2021. Fica, portanto, integralmente pago o valor da nota promissória referido no Registro n.º5 desta matrícula. Cardoso, 18 de outubro de 2.021. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas).- Prot. n.º60.123, de 23/09/2021 (Jr).-

**Av.9-M.16.567** - Conforme requerimento, datado de 13 de dezembro de 2.021, acompanhado da Decisão proferida em 17 de novembro de 2.021, oriunda do processo n.º1040981-59.2021.8.26.0506, efetua-se a presente averbação premonitória, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída, em **27 de outubro de 2.021, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que tramita na 7ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, no valor de R\$556.718,17 (quinhentos e cinquenta e seis mil, setecentos e dezoito reais e dezessete centavos), **figurando como exequente: José Henrique de Souza Sant'Anna**, inscrito no CPF/MF sob n.º159.720.458-77, e como **executados: Mauro Aparecido Puglieri**, inscrito no CPF/MF sob n.º044.359.308-62; e, **Silvania Aparecida Juste Puglieri**, inscrita no CPF/MF sob n.º070.560.258-38. Cardoso, 04 de fevereiro de 2.022. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas).- Protocolo n.º60.484, de 14/12/2021. (B).-

**Av.10-M.16.567** - Conforme requerimento, datado de 30 de janeiro de 2023 acompanhado de certidão expedida em 27 de janeiro de 2023, oriunda do processo n.º0000034-87.2023.8.26.0189, efetua-se a presente averbação premonitória, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída, em **03 de novembro de 2021, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que tramita na 1ª Vara Cível do Foro de Fernandópolis, no valor de R\$327.828,33 (trezentos e vinte e sete mil e oitocentos e vinte e oito reais e trinta e três centavos), **figurando como exequente: Adão Donizete Garavelo**, inscrito no CPF/MF sob n.º049.197.358-63, e como **executado: Mauro Aparecido Puglieri**, inscrito no CPF/MF sob n.º044.359.308-62. Cardoso, 08 de fevereiro de 2022. O Escrevente Substituto, (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior). Protocolo n.º62.560, de 31/01/2023. (Th).-

**Av.11-M.16.567** - Conforme requerimento, datado de 30 de janeiro de 2023 acompanhado de certidão expedida em 27 de janeiro de 2023, oriunda do processo n.º0000033-05.2023.8.26.0189, efetua-se a presente averbação premonitória, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída, em **03 de novembro de 2021, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que

= CONTINUA NO VERSO =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ART-JD-A8ATH>

CNS n.º12.108-7

Página: 0005/0010

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Assine os registros de imóveis  
no Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-26

Matrícula

**16.567**

Ficha

**003**

Verso

tramita na 1ª Vara Cível do Foro de Fernandópolis, no valor de R\$44.730,33 (quarenta e quatro mil e setecentos e trinta reais e trinta e três centavos), **figurando como exequente: Bruno Ricardo Terezo Garcia**, inscrito no CPF/MF sob n.º325.341.488-42, e como **executado: Mauro Aparecido Puglieri**, inscrito no CPF/MF sob n.º044.359.308-62. Cardoso, 08 de fevereiro de 2022. O Escrevente Substituto, [Assinatura] (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior), Protocolo n.º62.561, de 31/01/2023. (Th).

**Av.12-M.16567** - Conforme requerimento do exequente, datado de 18 de abril de 2.023, **fica cancelada a averbação premonitória n.º9, desta matrícula.** Cardoso, 27 de abril de 2023. O Oficial Titular, [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira Caldas), Protocolo n.º63.055, de 25/04/2023. (Jr). Selo digital: 1210873310000000064150233.

**Av.13-M.16567** - Conforme requerimento do exequente, datado de 18 de abril de 2.023, **fica cancelada a averbação premonitória n.º11, desta matrícula.** Cardoso, 03 de julho de 2023. O Escrevente Substituto, [Assinatura] (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior), Protocolo n.º63.250, de 05/06/2023. (Jr). Selo digital: 1210873310000000066598239.

**Av.14-M.16.567** - Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 28 de novembro de 2023, livro n.º34, pags.312/314, e Ata Retificatória, datada de 15 de dezembro de 2023, livro n.º34, fls.364, ambas do Tabelião de Notas de Guzolândia/SP, acompanhadas de cópia autenticada da Carteira de Identidade (RG), o proprietário **Mauro Aparecido Puglieri**, é portador do RG/SP n.º16.176.674-2, Cardoso, 19 de dezembro de 2023. O Oficial Titular, [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira Caldas), Protocolo n.º64.344, de 30/11/2023. (B). Selo digital: 121087331000000007334235.

**R.15-M.16.567 - TRANSMITENTE: Mauro Aparecido Puglieri**, já qualificada no R.5, Av.6, R.7 e Av.14. **ADQUIRENTE: LAALA Agronegócios Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º41.323.006/0001-87, registrada na JUCESP sob NIRE n.º35232536065, com sede na Rodovia Feliciano Sales Cunha, Km 583 + 4, Córrego das Cobras, na cidade de Guzolândia/SP. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, datada de 28 de novembro de 2023, livro n.º34, pags.312/314, e Ata Retificatória, datada de 15 de dezembro de 2023, livro n.º34, fls.364, ambas do Tabelião de Notas de Guzolândia/SP. **VALOR:** R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), pagos mediante cheque. **CONDIÇÕES:** A presente transação refere-se a uma parte ideal corresponde a **18,761% do imóvel, no comum do imóvel todo.** A adquirente, foi no ato, representada por seu sócio: **Luis Fernando Matos Alves**, inscrito no CPF/MF sob n.º305.306.128-79, conforme Cláusula Oitava, do Contrato Social consolidado na Alteração Contratual n.º002, datada de 14/03/2023, registrada na JUCESP sob n.º319.230/23-5, em sessão de 23/08/2023. Cardoso, 19 de dezembro de 2023. O Oficial Titular, [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira

(CONTINUA NA FICHA 04)

Página: 0006/0010

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

CNS n.º12.108-7

ridigital





Valide aqui  
este documento



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

CNS n.º12.108-7

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Matricula</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"><b>16.567</b></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <b>Ficha</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"><b>04</b></div> |  | <b>Oficial de Registro de Imóveis</b><br><b>CARDOSO-SP</b><br><b>LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL</b><br><i>Tício Armelín de Oliveira Caldas</i><br><b>Oficial Titular</b> |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">CNM: 121087.2.0016567-26</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                       |
| <p>Caldas). Protocolo n.º64.344, de 30/11/2023. (B). Selo digital: 121087321000000007333623Q.</p> <p><b>Av.16-M.16.567</b> - Conforme registros desta matrícula, o imóvel pertence aos proprietários nas seguintes proporções: 1) <b>Mauro Aparecido Puglieri</b>, possui uma parte ideal correspondente à <b>81,239% do imóvel</b>, e 2) <b>LAALA Agronegócios Ltda</b>, possui uma parte ideal correspondente à <b>18,761% do imóvel</b>; isto tudo, no comum do imóvel todo. <u>Existe averbação premonitória averbada sob n.º10, nesta matrícula.</u> Cardoso, 19 de dezembro de 2023. O Oficial Titular,  (Tício Armelín de Oliveira Caldas). Protocolo n.º64.344, de 30/11/2023. (B). "De ofício". Selo digital: 121087321000000007333723Q.</p> <p><b>Av.17-M.16567</b> - Conforme requerimento do exequente, datado de 26 de fevereiro de 2.024, fica <b>cancelada a averbação premonitória n.º10, desta matrícula.</b> Cardoso, 29 de fevereiro de 2024. O Oficial Titular,  (Tício Armelín de Oliveira Caldas). Protocolo n.º64.746, de 26/02/2024. (Jr). Selo digital: 121087331000000007580024P.</p> <p><b>R.18-M.16.567 - DEVEDOR: Mauro Aparecido Puglieri</b>, residente e domiciliado na Avenida dos Jacarandás, n.º544, Residencial Terra Verde, na cidade de Fernandópolis/SP, já qualificado no R.5, Av.6, R.7 e Av.14. <b>CREDOR: Rogerio Nicolleti</b>, empresário, portador do RG/SP n.º29.586.936-7, inscrito no CPF/MF sob n.º271.608.818-77, e sua esposa <b>Marta Gomes Nicolleti</b>, empresária, portadora do RG/SP n.º32.771.631-9, inscrita no CPF/MF sob n.º283.614.308-81, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Antonio Pelarini, n.º249, Jardim Pires de Andrade, na cidade de Jales/SP. <b>TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de confissão de dívida cumulada com garantia hipotecária</b>, datada de 18 de julho de 2024, livro n.º387, págs.050/053, do Tabelião de Notas de Jales/SP. <b>GARANTIA: Em primeira única e especial hipoteca a parte ideal de 81,239% do imóvel</b> objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias existentes e as que nele vierem a ser realizadas. <b>VALOR: R \$2.000.000,00</b> (dois milhões de reais), sem juros. <b>PRAZO DA GARANTIA: Vencimento em 18 de julho de 2027. VALOR DA GARANTIA: As partes ajustaram o valor do imóvel em R\$1.630.000,00</b> (um milhão seiscentos e trinta mil reais). <b>CONDIÇÕES: Para garantia da dívida e outras responsabilidades legais ou contratuais, além do imóvel objeto desta matrícula foi dado em única e especial hipoteca o imóvel matriculado sob n.º50.111 do Oficial de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. Caso haja impuntualidade no pagamento do valor confessado, implicará em multa moratória de 2% sobre o valor do débito em atraso, mais juros moratórios de 1% ao mês, incidentes sobre o débito devidamente corrigido pelo INPC/FGV. Demais cláusulas constam na escritura ora registrada.</b> Cardoso, 14 de agosto de 2024. O Oficial Titular,  (Tício Armelín de Oliveira Caldas). Protocolo n.º65.495, de 22/07/2024. (D). Selo digital: 121087321000000008177024Q.</p> |  |                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                       |

(CONTINUA NO VERSO)

Página: 0007/0010

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
no Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CNM: 121087.2.0016567-26

Matricula

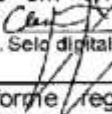
16.567

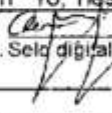
Ficha

04

Verso

**Av.19-M.16.567** - Conforme Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula atualmente encontra-se inscrito no SICAR - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural, sob o n.º **SP-3510708-FDB1399924CC463D864F9C9F87A1EB43**. A presente averbação é realizada com fundamento na Lei Federal n.º 12.651/2012, Decreto Federal n.º 7.830/2012 e art. 3º do Decreto Estadual n.º 59.261 de 05/06/2013. Cardoso, 14 de agosto de 2024. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 65.495, de 22/07/2024. (D). Selo digital: 121087331000000008177224I.

**R.20-M.16567 - TRANSMITENTE: LAALA Agronegócios LTDA**, já qualificada no R.15. **ADQUIRENTE: FC - Administração de Ativos, Intermediações e Cobranças Extrajudiciais LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 49.982.247/0001-40, com sede na Avenida Marques de São Vicente, nº 1.619, Subcondomínio Comercial LED Barra Funda, Sala 511, Várzea da Barra Funda, na cidade de São Paulo/SP. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, datada de 08 de agosto de 2024, livro nº 387, págs. 177/180, do 2º Tabelião de Notas de Jales/SP. **VALOR:** R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), pagos através de transferência bancária, creditados junto ao Banco do Bradesco SA. **CONDIÇÕES:** A presente transação refere-se a uma parte ideal correspondente a 18,761%, do imóvel, no comum do imóvel todo. A transmitente, foi no ato, representada por seu sócio: **Luis Fernando Matos Alves**, inscrito no CPF/MF sob nº 305.306.128-79, conforme Cláusula Oitava do Contrato Social consolidado na Alteração Contratual nº 002, datada de 14/03/2023, registrada na JUCESP sob nº 319.230/23-5, em sessão de 23/08/2023. A adquirente, foi no ato, representada por ser sócio: **Marcio Antônio Caldeira**, inscrito no CPF/MF sob nº 165.679.678-38, conforme Cláusula Sétima do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária LTDA, datado de 14/03/2023, registrado na JUCESP sob nº 35260951721, registrado em 17/03/2023. Cardoso, 04 de setembro de 2024. O Escrevente Substituto,  (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior). Protocolo n.º 65.645, de 16/08/2024. (Jr). Selo digital: 121087321000000008248424K.

**Av.21-M.16567** - Conforme registros desta matrícula, o imóvel pertence aos proprietários nas seguintes proporções: 1) **Mauro Aparecido Puglieri**, possui uma parte ideal correspondente à 81,239% do imóvel; e 2) **FC - Administração de Ativos, Intermediações e Cobranças Extrajudiciais LTDA**, possui uma parte ideal correspondente à 18,761% do imóvel; isto tudo, no comum do imóvel todo. Existe hipoteca registrada sob nº 18, nesta matrícula. Cardoso, 04 de setembro de 2024. O Escrevente Substituto,  (Claurivalde Alves Ribeiro Júnior). Protocolo n.º 65.645, de 16/08/2024. (Jr). Selo digital: 1210873E1000000008248524U.

**Av.22-M.16.567** - Conforme requerimento, datado de 06 de junho de 2.025,

(CONTINUA NA FICHA 05)

Página: 0008/0010

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

CNS n.º 12.108-7

ridigital



Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

CNS n.º 12.108-7

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CNM: 121087.2.0016567-26</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 5px auto;"> <b>Matricula</b><br/> <b>16.567</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 5px auto;"> <b>Ficha</b><br/> <b>05</b> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Oficial de Registro de Imóveis</b><br><b>CARDOSO-SP</b><br><b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b><br><i>Tício Armelin de Oliveira Caldas</i><br><b>Oficial Titular</b> |
| <p>acompanhado de certidão (decisão) expedida em 09 de maio de 2.025, oriunda do processo n.º 1003563-29.2025.8.26.0189, efetua-se a presente <u>averbação premonitória</u>, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída, em <b>08 de maio de 2025, a Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>, que tramita na 1ª Vara Cível da comarca de Fernandópolis, no valor de R\$32.833,32 (trinta e dois mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e dois centavos), <b>figurando como exequente: Cooperacitrus Cooperativa de Produtores Rurais</b>, inscrito no CNPJ sob n.º 45.236.791/0001-91, e como <b>executado: Mauro Aparecido Puglieri</b>, inscrito no CPF/MF sob n.º 044.359.308-62. Cardoso, 24 de junho de 2025. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 67.162, de 10/06/2025. (KP). Selo digital: 12108733100000009270525E.</p> <hr/> <p><b>Av.23-M.16.567</b> - Conforme requerimento, datado de 06 de junho de 2.025, acompanhado de certidão (decisão) expedida em 07 de maio de 2.025, oriunda do processo n.º 1001928-82.2025.8.26.0457, efetua-se a presente <u>averbação premonitória</u>, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída, em <b>30 de abril de 2025, a Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>, que tramita na 1ª Vara Cível da comarca de Pirassununga, no valor de R\$29.943,40 (vinte e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos), <b>figurando como exequente: Agripetro Transporte e Comercio de Combustíveis Ltda</b>, inscrito no CNPJ sob n.º 10.439.340/0001-77, e como <b>executado: Mauro Aparecido Puglieri</b>, inscrito no CPF/MF sob n.º 044.359.308-62. Cardoso, 24 de junho de 2025. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 67.169, de 11/06/2025. (KP). Selo digital: 12108733100000009270725A.</p> <hr/> <p><b>Av.24-M.16.567</b> - Faço a presente averbação para constar que, conforme Requerimento, datado de 06 de junho de 2.025, <b>averbado sob n.º 23</b>, desta matrícula, o <u>correto</u> é constar que a certidão (decisão) é oriunda do processo n.º <b>1003557-22.2025.8.26.0189, que tramita na 1ª Vara Cível da comarca de Fernandópolis, no valor de R\$10.432,00 (dez mil, quatrocentos e trinta e dois reais) [...]</b>, e, não como constou. Retificação feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º 6.015/73. Cardoso, 12 de agosto de 2025. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º 67.516, de 12/08/2025. (KP). Selo digital: 12108733E1000000009532925N.</p> |                                                                                                                                                                        |

Página: 0009/0010

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

"Todos os Registros do Imóvel  
no Brasil em um só lugar"

ridigital





Valide aqui  
este documento



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261  
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº: 16567, Código Nacional de Matrícula (CNM): 121087.2.0016567-26**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Cardoso-SP, 09 de setembro de 2025.** A Substituta Legal.

Este documento é cópia original assinado digitalmente por Mariana Panza Capóssoli Caldas.

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que constam de "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei n.º 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| Ao Oficial.... | R\$ | 44,20 |
| Ao Estado....  | R\$ | 12,56 |
| Ao IPESP....   | R\$ | 8,60  |
| Ao Reg. Civil: | R\$ | 2,33  |
| Ao Trib. Just: | R\$ | 3,03  |
| Ao Município:  | R\$ | 1,77  |
| Ao Min. Púb.:  | R\$ | 2,12  |
| Total.....     | R\$ | 74,61 |

Pedido de certidão nº: 39637

Controle:



118496

Página: 0010/0010



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1210873C3000000009668025U

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CM5RD-VM9P2-ARTJD-A8ATH>

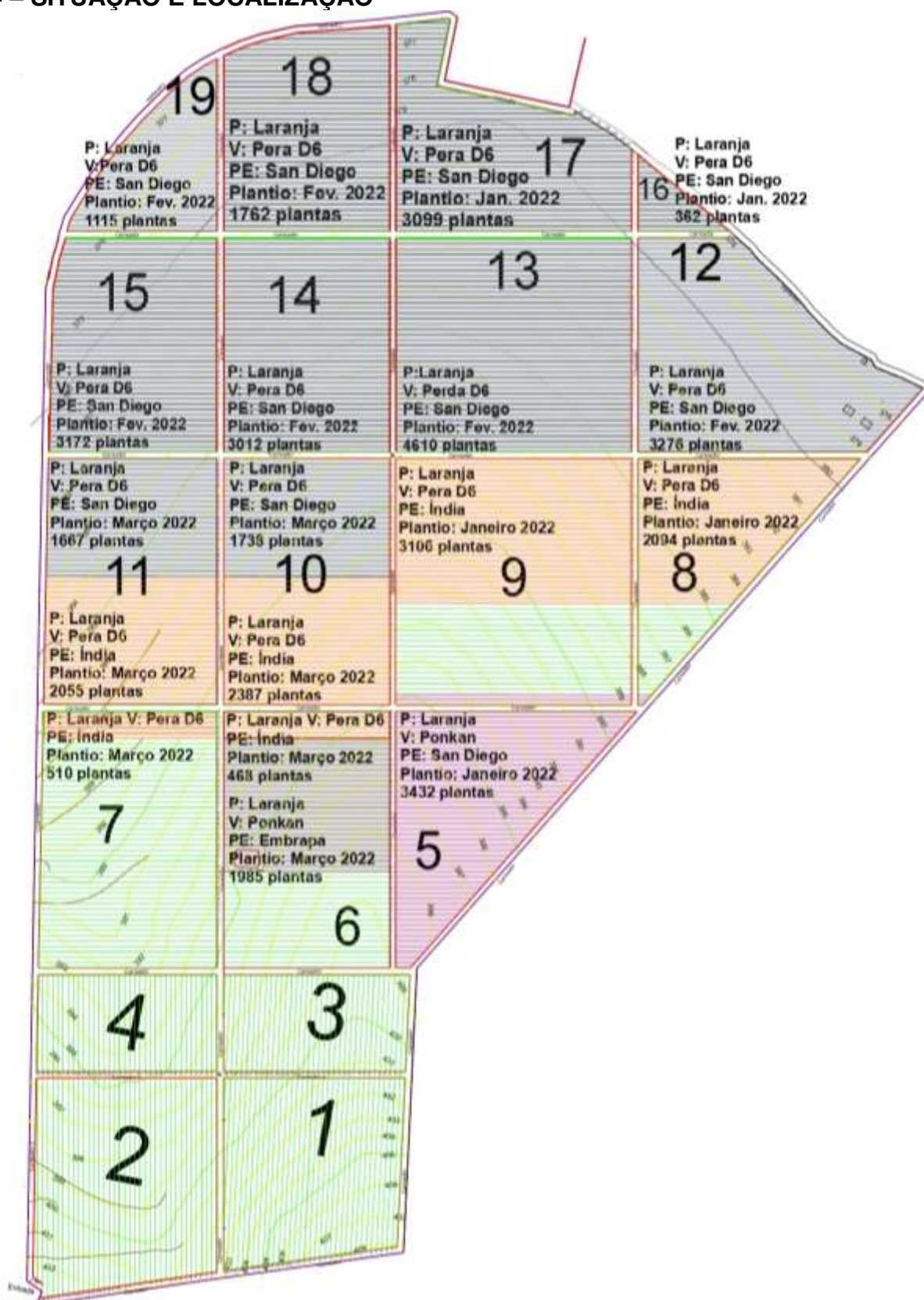
onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

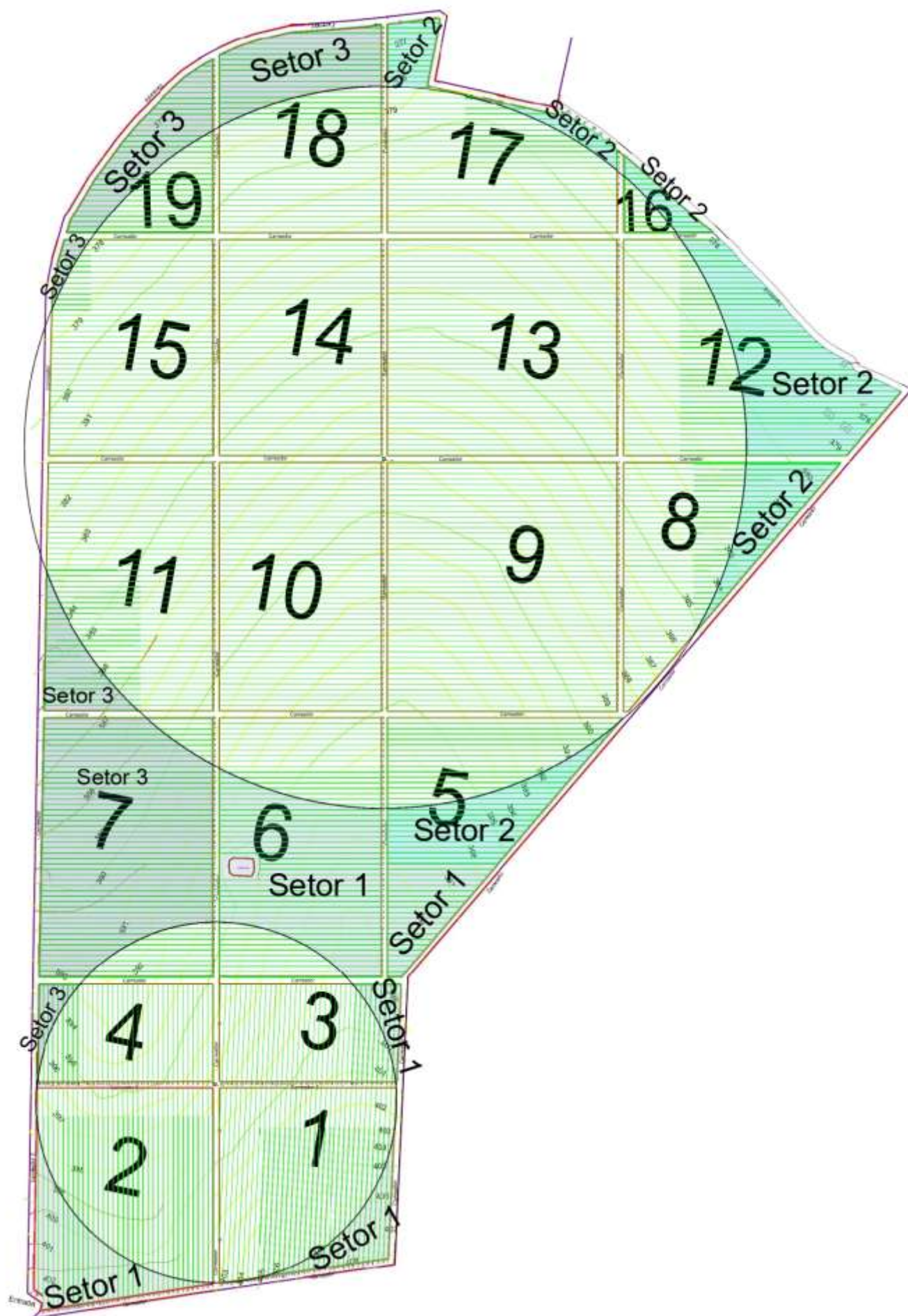
Todos os Registros do Imóveis  
no Brasil em um só lugar

ri digital

#### 4 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO







## 5 – DESCRIÇÕES DA PROPRIEDADE RURAL AVALIANDO.

### 5.1 – Propriedades Rural

- Área 128,98,84 hectares

### 5.2 – Benfeitorias existentes;

Na área da propriedade existem benfeitorias, conforme fotos anexa abaixo:

- Duas casas de alvenaria
- Poço Artesiano, caixa d'água 10 mil litros
- Casa das máquinas pro equipamento de irrigação
- Rede elétrica 380 volts
- 54 Alqueires 100% irrigação (sendo dois pivôs, restante gotejamento)
- 34.000 Pés de laranja, 4 anos de idade
- 6.000 Pés de tangerina ponkan 4 anos de idade
- 10.000 Pés de limão 3 anos de idade
- 12 alqueires de reserva
- 10 mil pés de painaper em plantação

### 5.3 – Fotografias da Propriedade

Em anexo, fotografias da propriedade:











## 6 – VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas de venda recentemente realizadas nas imediações, da propriedade rural, em condições que possibilitem a comparação com o área avaliando, encontramos os seguintes elementos de mostra:

| # | Descrição                                               | Área                          | Valor Total                                   |
|---|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 | Fazenda Família Roberto Lopes – Município de Indiaporã  | 78 alq.<br>Pasto<br>beira Rio | Vendida R\$300.000,00 valor do alq.           |
| 2 | Sítio próximo ao Município de Ouroeste -SP              | 40 alq.<br>cana               | Oferta a venda<br>R\$200.000,00 valor do alq. |
| 3 | Fazenda Distrito Araba na beira do Asfalto –Nego Belico | 80 alq.<br>pasto              | Oferta a venda<br>R\$250.000,00 valor do alq. |

Assim, os valores unitários da amostra são:

| # | Valor Unitário                       |
|---|--------------------------------------|
| 1 | R\$300.000,00 = <b>R\$300.000,00</b> |
| 2 | R\$200.000,00 = <b>R\$200.000,00</b> |
| 3 | R\$250.000,00 = <b>R\$250.000,00</b> |

Para os valores constantes dos elementos de amostra 1 e 3 por serem oferta à venda, consideramos um deságio de 05% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:



| # | Amostras Homogeneizadas                 |
|---|-----------------------------------------|
| 1 | R\$300.000,00/5% = <b>R\$285.000,00</b> |
| 3 | R\$250.000,00/5% = <b>R\$237.500,00</b> |

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \sum \frac{\text{valores unitários m}^2 \text{ amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$$

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \sum \frac{\text{R\$ 285.000,00} + \text{R\$ 237.500,00}}{2}$$

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \text{R\$ 261.250,00}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 261.250,00.**

Assim, para o imóvel avaliando.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor de venda por alqueire é de **R\$ 261.250,00.**

$$\text{Alq 53,30 terra nua} \times \text{R\$ 261.250,00} = \text{R\$ 13.924.625,00}$$

Por estar com plantação de laranja com sistema de irrigação e equipamentos e outorgas do rio conforme fotos acima.

**Valor total R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)**

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 5% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação. Aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Neste exemplo aplicamos um intervalo de -5% e +5%

**Limite Inferior** = R\$ 19.950.000,00

**Limite Superior** = R\$ 22.050.000,00

**VALOR MÉDIO DA PROPRIEDADE AVALIANDO:**  
**R\$ 21.000.000,00**  
**(vinte e um milhões de reais)**

**Este é o Parecer.**

**Fernandópolis, 24 de Novembro de 2025.**

---

**Antônio Rodrigues da Silva**  
**Corretor de Imóveis – CRECI- nº 40.525**  
**PERITO JUDICIAL**  
**arodrigues1066@gmail.com**  
**Central de Negócios Imobiliários Fernandópolis Ltda.**  
**Av. dos Arnaldos, nº1066, Centro, Fernandópolis – SP CEP:15600-000**  
**Tel.: (17) 3442-3131 / (17) 99784-1414**