LUIZ ANTÔNIO FERRAREZI
CPF/MF nº 362.772.588-34

Araçatuba, 06 de novembro de 2.024.

Ao
Espólio de **ANA ILZA GARCIA ALVES**
Espólio de **ALEXANDRE LUIZ GARCIA ALVES**
(Processo nº 1004193-63.2017.8.26.0481 - Inventário e Partilha - 1ª Vara Cível da Comarca de Presidente Epitácio-SP)
e-mail: adrianocelioalvesm@gmail.com.

ARMANDO ALVES JUNIOR - CPF/MF nº 191.487.908-26
e-mail: aalvesjr@uol.com.br

ANA LIZ GARCIA ALVES - CPF/MF nº 141.219.468-71
e-mail: ana.liz@unesp.br e bjpbarros@uol.com.br

(e.m.)

PROPOSTA DE COMPRA – IMÓVEL RURAL

Prezados Senhores:

O Proponente **LUIZ ANTÔNIO FERRAREZI**, brasileiro, casado, agropecuarista, portador da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 6.100.756, inscrito no CPF/MF sob o nº 362.772.588-34, residente e domiciliado na Rua Cussy de Almeida Junior, nº 1.480, na cidade e Comarca de Araçatuba-SP, ao final assinado, nos termos do presente expediente, faz especial referência ao imóvel rural assim identificado:

- **Fazenda Natal – Gleba B**
- área total de 174,6458 ha equivalente a 72,16 alqueires
- Município: Caiuá-SP.
- Matrícula nº 20.746, do CRI da Comarca de Presidente Epitácio-SP
- INCRA: 626.058.000.698-5
- CIB: 0.740.840-4
- SiCAR Federal: SP-3509106-8014.1B72.A960.40B8.841D.973D.99E4.3BF3

Nesse sentido, demonstrando firme interesse na aquisição do imóvel descrito acima, emitimos a seguinte Oferta:

- **Preço:** R$ 8.659.200,00 (oito milhões seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), referente ao valor da terra nua, benfeitorias e acessórios.

- **Amortização:** (i) 50% (cinquenta por cento), ou seja, R$4.329.600,00 (quatro milhões trezentos e vinte e nove mil e seiscentos reais), em 05 (cinco) dias úteis após a emissão de necessário Alvará Judicial, e concomitante instrumentalização do "Contrato de Compra e Venda" com as cláusulas pertinentes ao negócio jurídico.

  (ii) 50% (cinquenta por cento), ou seja, R$4.329.600,00 (quatro milhões trezentos e vinte e nove mil e seiscentos reais), no prazo de 06 (seis) meses contados da data do primeiro pagamento e concomitante a outorga de "Escritura de Compra e Venda".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO FERRAREZI e ADRIANO CELIO ALVES em 07/11/2024 10:48:03 -0300 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 07/11/2024 15:07:24 -0300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004193-63.2017.8.26.0481 e código 15PTK024.

LUIZ ANTÔNIO FERRAREZI
CPF/MF nº 362.772.588-34

- **Posse:** no ato do primeiro pagamento, livre de pessoas e coisas.

- **Condições Resolutivas:**

1. O Proponente deverá realizar uma *"due diligence"* para obtenção de todos os dados cadastrais (por sua diligência ou a cargo dos Vendedores) para obtenção das seguintes informações:

DO IMÓVEL

(i) Certidão de matrícula e cadeia dominial (trintenária); (Proponente)
(ii) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – expedido pelo INCRA; (Vendedores)
(iii) Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural perante a Receita Federal e última Declaração de ITR; (Vendedores)
(iv) Ato Declaratório Ambiental – ADA, vinculado a última Declaração de ITR; (Vendedores)
(v) CAR – Cadastro Ambiental Rural; (Vendedores)
(vi) Certidão ANM (Agência Nacional de Mineração); (Vendedores)

DOS VENDEDORES (do domicílio e do local do imóvel)

(i) Certidão do Cartório de Protestos da Comarca do Imóvel e do domicílio dos VENDEDORES (últimos 5 anos);
(ii) Certidão de Distribuições de Ações Cíveis e Fiscais da Justiça Federal do Estado de local do Imóvel e do Estado do domicílio dos VENDEDORES (últimos 10 anos);
(iii) Certidão de Distribuições de Ações Cíveis e Fiscais da Justiça Comum do Estado de local do Imóvel e do Estado do domicílio dos VENDEDORES;
(iv) Certidão Negativa de Débitos Municipais do Município de local do Imóvel e do domicílio dos VENDEDORES;
(v) Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho do Imóvel e do domicílio dos VENDEDORES;
(vi) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ("CNDT"), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho ("TST") em nome dos VENDEDORES;
(vii) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União em nome dos VENDEDORES, expedida pela RFB/PGFN;
(viii) Certidão Negativa a ser expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual de local do Imóvel e do domicílio dos VENDEDORES;
(ix) Certidão Negativa a ser expedida pela Procuradoria Geral do Estado de local do Imóvel e do domicílio dos VENDEDORES; e
(x) Certidão do IBAMA.

2. O Proponente terá até 20 (vinte) dias a partir desta data, para confirmar a presente proposta a depender da *"due diligence"*. O Proponente tem expressa ciência dos ônus que recaem sobre o imóvel objeto desta oferta de compra, cujos recursos da operação de compra e venda deverão ser destinados a quitação dos mesmos e outras que demandem a segurança do negócio jurídico e segundo as diretrizes da decisão judicial (Alvará).

3. Os Vendedores (confirmada de forma irrevogável e irretratável a proposta) terão o prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para os tramites e obtenção do Alvará Judicial.

Sendo o que se apresenta, aguardo resposta na forma de aceitação.

Atenciosamente,

LUIZ ANTÔNIO FERRAREZI
CPF/MF nº 362.772.588-34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUDICIARIO SEDE e ARMANDO, Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 20/03/2025 às 10:04:36 , sob o número WBTU25700306743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000183-63.2017.8.26.0083 e código 25700306743.

AXIOS
FIDC - NPL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP

Processo nº: 1000087-03.2017.8.26.0079

AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, já qualificada nos autos da Execução de Título Extrajudicial em epígrafe, representada por seus advogados, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que se segue.

1. Às fls. 1.032, determinou o N. Juízo que a parte Executada fosse intimada a se manifestar acerca das alegações da Exequente, de fls. 1.026/1.029, onde narrou ter sido atribuído ao imóvel de matrícula nº 20.746 o valor de R$ 8.659.200,00 há cerca de seis meses, com concordância expressa do Espólio de Ana Ilza, nos autos do Inventário.

2. Ocorre que, em que pese intimado (fls. 1.033/1.035), o Executado se manteve inerte, decorrendo, assim, o prazo para manifesto.

3. Assim, ainda que ciente do v.acórdão, fato é que, como a proposta apresentada nos autos do inventário é recente e fora corroborada pela parte Executada e não impugnada nestes autos, resta superada a necessidade de nova avaliação.

19. Nesse contexto, de suma importância é insistir, à luz da celeridade e da efetividade dos atos processuais, seja considerado, para fins de avaliação do imóvel de matrícula 20.746, o valor de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais),consoante explanado.

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 22:38 , sob o número WBTU25700893649
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5PkbZbwd.

AXIOS
FIDC - NPL

20. Com a homologação da avaliação nestes termos, requer-se o prosseguimento dos atos expropriatórios para fins de concretização do leilão.

II. PEDIDOS

23. Diante do exposto, requer-se, reiterando o pleito de fls. 957/963:

a) A averbação da penhora sob o imóvel de matrícula nº 6.432 do CRI de Presidente Epitácio;

b) Seja considerado, para fins de avaliação do imóvel de matrícula 20.746, o valor de R$ 8.659.200,00 (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), retificando a decisão que determinou a deprecada do ato, homologando o valor para seguimento dos atos expropriatórios;

c) Sendo homologada a avaliação nos termos acima, requer-se o prosseguimento dos leilões com a indicação do Leiloeiro Sr. MOUZAR BASTON FILHO, matrícula JUCESP nº 821, com o seguinte endereço eletrônico: www.bastonleiloes.com.br, com matriz localizada na Avenida Paulo VI, n. 612 – Residencial Paraíso – Franca (SP) – CEP: 14403 – 143, Telefones 0800-942-1316 ou 016-99200-0339, e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br , requerendo sua intimação acerca do encargo conferido com a fixação de prazo para a apresentação do edital;

Nesses termos,

Pede deferimento.

Poços de Caldas, 07 de agosto de 2025.

Hugo Lopes de Barros
OAB/MG nº 183.016

Ingrid Foltz Hanser
OAB/SP nº 382.073

35 3301 3460
11 5196 7883
administrativo@axioscapital.com.br
www.axioscapital.com.br

R. Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros - São Paulo/SP
CEP: 05425-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO LOPES DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/08/2025 às 22:38 , sob o número WBTU25700893649
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 5PkbZbwd.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1000087-03.2017.8.26.0079**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Executado:	**Espolio de Ana Ilza Garcia Alves**

Juiz de Direito: **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

Vistos.

Fls. 1046/1047: mantenho a avaliação dos termos do acórdão.

Intime-se.

Botucatu, 13 de agosto de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 14/08/2025 às 14:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código qmHk5Etn.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº - Jardim Riviera
CEP: 18606-572 - Botucatu - SP
Telefone: (14) 3112-2027 - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1000087-03.2017.8.26.0079**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Executado:	**Espolio de Ana Ilza Garcia Alves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

Vistos.

Fls. 1.103/1.104 e 1.105/1.106.

Com a razão está a leiloeira Lígia Seixas, primeiramente nomeada às fls. 720 em 10 de outubro de 2023, cujos trabalhos já iniciou.

Posto isto, destituo o leiloeiro MOUZAR BASTON FILHO, o qual deverá aguardar outra oportunidade; consequentemente, restituo ao encargo LÍGIA SEIXAS.

Prossiga-se nos demais termos da decisão de fls. 1.094.

Intime-se.

Botucatu, 11 de dezembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS BACCHIEGA, liberado nos autos em 12/12/2025 às 15:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 2WrMp26P.