



Valido aqui  
este documento

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

## DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CACONDE - SP

MATRÍCULA

3.001

FICHA

01

JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE  
SERVENTIA N.º 123661

Matrícula nº 3.001

CNM: 123661.2.0003001-55

Prenotado em 1º/08/2023 sob nº de ordem 81.771

Caconde, 04 de setembro de 2023

**IMÓVEL:** rural denominado “Sítio Ouro Verde”, localizado neste Município e Comarca de Caconde/SP, com as seguintes metragens e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V0; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 7.126, com os seguintes azimute plano e distância: 129°03'41.27" e 38.78m, até o vértice V1; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 123°39'45.87" e 29.71m, até o vértice V2; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 121°07'44.15" e 35.20m, até o vértice V3; deste, segue confrontando o imóvel da matrícula 3.855, com os seguintes azimute plano e distância: 227°41'58.85" e 29.44m, até o vértice V4; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 229°25'46.60" e 17.73m; até o vértice V5, deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 225°58'19.94" e 56.98m, até o vértice V6; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 233°36'16.06" e 18.91m, até o vértice V7; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 242°38'50.22" e 40.52m, até o vértice V8; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 178°41'9.21" e 7.97m, até o vértice V9; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 127°35'40.38" e 61.30m, até o vértice V10; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 128°19'30.83" e 52.72m, até o vértice V11; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 129°17'21.65" e 30.24m, até o vértice V12; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 133°45'29.70" e 62.58m, até o vértice V13; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 130°27'50.08" e 30.37m, até o vértice V14; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 107°34'22.06" e 22.03m, até o vértice V15; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 107°40'28.42" e 37.76m, até o vértice V16; deste, segue confrontando o imóvel da matrícula 2.081, com os seguintes azimute plano e distância: 258°11'33.07" e 102.92m, até o vértice V17; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 269°26'7.96" e 10.68m, até o vértice V18; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 278°11'12.01" e 70.57m, até o vértice V19; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 277°35'50.60" e 22.62m, até o vértice V20; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 295°54'12.47" e 194.74m, até o vértice V21; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 294°02'37.29" e 2.70m, até o vértice V22; deste, segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula 546, com os seguintes azimute plano e distância: 24°25'26.25" e 31.90m, até o vértice V23; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 43°21'30.56" e 62.05m, até o vértice V24; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 61°06'15.12" e 44.03m, até o vértice V25; deste, segue confrontando com os seguintes azimute plano e distância: 28°49'16.02" e 188.01m, até o vértice V0, obtendo assim o término e fechamento deste perímetro, perfazendo uma **área total de 4,84ha** (quatro hectares e oitenta e quatro ares).

**CADASTRO RURAL:** código do imóvel: 620.025.003.131-0; nome da declarante: Agropecuária Santa Ignês Comercio e Industria Ltda; denominação do imóvel rural: Sítio Ouro Verde; indicações para localização do imóvel rural: bairro Mato Dentro; módulo rural: 13,0348ha; número de módulos rurais: 2,01; módulo fiscal: 22,0000ha; número de módulos fiscais: 1,4300; fração mínima de parcelamento: 2,00ha; área total de lançamento: 31,4600ha; Identificação Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB): 5.251.404-8.

**PROPRIETÁRIA:** AGROPECUÁRIA SANTA IGNÊS COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., sociedade empresária limitada, CNPJ/MF nº 86.448.222/0001-97, com sede na Estrada dos Martins, s/nº

Segue verso...

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assessorweb.onr.org.br/docs/TBDM4-3DSYR-LHMBA-QJTAI>

Página: 0001/0005



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
3.001

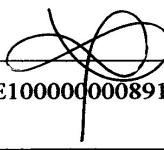
FICHA  
01  
VERSO

...continuação.

CNM: 123661.2.0003001-55

Km 17, em Muzambinho/MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** Em cumprimento ao artigo 12, inciso III do Provimento nº 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça, a presente matrícula foi atualizada com base nos atos vigentes na matrícula nº 3.001 deste Registro de Imóveis, originariamente aberta em 03 de maio de 1984, que fica saneada nesta data.

Escrevente autorizada,  /LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo Digital: 1236613E1000000008915823S

**AV = 1 = M = 3.001** – Remissão: Cadastro Ambiental Rural

Prenotado em 1º/08/2023 sob nº de ordem 81.771

Em 04 de setembro de 2023

Nos termos da averbação nº 16 da matrícula 3.001 deste Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para constar que o imóvel integrante desta matrícula está inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR/SICAR-SP – sob número SP-3508702-A0E2.7979.0851.490A.A2DD.B9AE.8204.C60E.

Escrevente autorizada,  /LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo Digital: 1236613E1000000008915923Q

**AV = 2 = M = 3.001** – Transporte: Alienação fiduciária

Prenotado em 1º/08/2023 sob nº de ordem 81.771

Em 04 de setembro de 2023

Nos termos do R-18 da matrícula 3.001 deste Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para transportar a alienação fiduciária que grava o imóvel desta matrícula, conforme Cédula de Produto Rural Financeira nº C29720107-3 emitida na data de 25 de janeiro de 2022 em Caconde/SP, por **BEATRIZ MARTINS GONÇALVES**, brasileira, solteira, maior, produtora agropecuária, RG nº MG-15.316.964 SSP/MG, CPF/MF nº 080.602.176-40, residente e domiciliada na Fazenda Santa Inês, em Caconde/SP, a favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, com sede à Avenida Paraná, nº 891, em Maringá/PR, sendo o valor do crédito de R\$387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais). A emitente se compromete a pagar o valor acima, resultado da multiplicação do preço unitário do produto no valor de R\$900,00 por 430 sacas de 60kg de café robusta em grãos tipo 6 ou melhor, cor e bebida características, peneiras 13 ou acima, cujas características constam na cédula, referente à safra de 2021/2022, em 8 (oito) parcelas anuais, vencíveis em 22/01/2023, 22/01/2024, 22/01/2025, 22/01/2026, 22/01/2027, 22/01/2028, 22/01/2029 e 22/01/2030, na praça de emissão da cédula. Sobre o valor do crédito incidirão juros à taxa efetiva de 9,000000% (dez por cento) ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária, desde a data da liberação dos recursos até a data de vencimento, sendo exigíveis juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da cédula, acrescida de juros apurados pela taxa referencial DI-Cetip Over. Assina a cédula na qualidade de interveniente garantidora e avalista a proprietária Agropecuária Santa Ignês Comércio e Indústria Ltda., CNPJ/MF nº 86.448.222/0001-97, neste ato representada por suas sócias administradoras: I) Beatriz Martins

Segue ficha 02...

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assessorweb.onr.org.br/docs/TBDM4-3DSYR-LHMBA-QJTAI>

Página: 0002/0005



Valido aqui  
este documento

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

## DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

onr

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CACONDE - SP

MATRÍCULA

3.001

FICHA

02

JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE  
SERVENTIA N.º 123661

...continuação da M-3.001, ficha 01 verso.

CNM: 123661.2.0003001-55

Gonçalves CPF/MF nº 080.602.176-40, II) Daniela Martins Gonçalves, brasileira, CPF/MF nº 080.602.166-78 e III) Mariana Martins Gonçalves, CPF/MF nº 080.602.196-93. Valor da garantia fiduciária para fins de venda em público leilão: R\$400.000,00.

Escrevente autorizada, LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo digital: 1236613E1000000089160237

**AV = 3 = M = 3.001** – Esclarecimentos

Prenotado em 1º/08/2023 sob nº de ordem 81.771

Em 04 de setembro de 2023

Nos termos do item 55, capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e artigo 7º do Provimento nº 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça, procede-se esta averbação para: I) constar que a presente matrícula foi transportada do sistema de livros encadernados para o de fichas e tem como títulos aquisitivos as Transcrições nº 16.761 Livro 3O e 18.479 Livro 3P; e II) esclarecer que a proprietária **AGROPECUÁRIA SANTA IGNÊS COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, anteriormente qualificada, adquiriu o imóvel integrante desta matrícula mediante Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 06 de agosto de 2010, no livro 249, páginas 063/068, pelo Tabelião de Notas do Município e Comarca de Caconde/SP, que foi registrada em 23 de maio de 2011 (prenotação em 25/04/2011) sob nº 11 da matrícula 3.001 livro 2-O, fls. 127 deste Registro de Imóveis.

Escrevente autorizada, LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo digital: 1236613E1000000089161235

**AV = 4 = M = 3.001** – Consolidação da propriedade imóvel

Prenotado em 21/11/2023 sob nº de ordem 82.720

Em 20 de agosto de 2024

Nos termos do requerimento datado de 09 de julho de 2024, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão *inter vivos* (ITBI), no valor de R\$7.740,00, e de acordo com o artigo 26, §7º da Lei Federal nº 9.514/97, procede-se esta averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel integrante desta matrícula em nome da credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, representada por seus procuradores Fábio Jhonatan de Souza Cândido Chisté, CPF/MF nº 070.882.229-06 e Jonas Dionisio da Silva, CPF/MF nº 039.032.279-27, conforme Procuração Pública lavrada em 14 de dezembro de 2023 pelo 4º Tabelião de Notas de Maringá/SP, no livro 0618-P, fls. 173/174. A devedora fiduciante e a interveniente garantidora e avalista foram intimadas para satisfazerem no prazo de 15 dias as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Valor proporcional a área do imóvel pela declaração do ITR 2023: R\$77.070,06. Valor utilizado como base de cálculo para o ITBI: R\$387.000,00.

Substituta da Oficiala, MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

Selo Digital: 12366133100000010784524M

Segue verso...

Valido este documento clicando no link a seguir: <https://assessorweb.onr.org.br/docs/TBDM4-3DSYR-LHMBA-QJTAI>

Página: 0003/0005

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

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



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
3.001

FICHA  
02  
VERSO

...continuação.

CNM: 123661.2.0003001-55

**AV = 5 = M = 3.001 – Leilões negativos e extinção da dívida**

Prenotado em 29/11/2024 sob nº de ordem 85.552

Em 20 de dezembro de 2024

Nos termos do requerimento datado de 21 de novembro de 2024, instruído com: I) editais dos leilões extrajudiciais publicados no sítio eletrônico do O Jornal Zinho em 11, 14 e 15 de outubro de 2024; II) atas negativas do 1º e 2º leilões públicos realizados nos dias 13 e 18 de novembro de 2024 pelo leiloeiro oficial Werno Klöckner Júnior, CPF/MF nº 571.326.589-72, inscrito na JUCEPAR sob nº 660; e III) termo de quitação da dívida garantida por alienação fiduciária expedido em 21 de novembro de 2024 pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS, CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, com sede na Avenida Paraná, nº 891, em Maringá/PR, representada por seus procuradores Fábio Jhonatan de Souza Cândido Chisté, CPF/MF nº 070.882.229-06 e Jonas Dionísio da Silva, CPF/MF nº 039.032.279-27, conforme Procuração Pública lavrada em 20 de agosto de 2024 pelo 4º Tabelião de Notas de Maringá/PR, no livro 0624-P, fls. 84/85, procede-se esta averbação para constar que a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, anteriormente qualificada, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97 e, não tendo ocorrido lances, foi extinta a dívida referida na AV-2.

Escrevente autorizado, JOÃO ROMILDO ADÃO JUNIOR

Selo digital: 12366133100000011539124Z

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBDM4-3DSYR-LHMBA-QJTAI>

Página: 0004/0005



Valida aqui  
este documento

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

## DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 3001, 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. Caconde-SP, 06 de novembro de 2025. Escrevente.

KARLA CRISTINA JURIATI BERTO

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\$ 2,21
Ao Min.Púb....:	R\$ 2,12
Total.....:	R\$ 75,05

Pedido de certidão nº: 48906

Controle:



90606

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1236613C3000000013559825R

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assessorweb.onr.org.br/docs/TBDM4-3DSYR-LHMBA-QJTAI>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

onr digital

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

onr