

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP**

MATRÍCULA

27.642

FICHA

1

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS** com 30,6626 ha., situado na Fazenda Manoel José, no município de Campos Novos Paulista/SP e comarca de Palmital/SP, com as seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CZY-M-1682, de coordenadas (Longitude: -49°59'39,973", Latitude: -22°37'01,665" e Altitude: 536,72 m); deste, segue confrontando-se com a matrícula n.º 17.986 (C.R.I. de Palmital/SP), com o azimute e distância de 113°14' e 49,98 metros, até o vértice CZY-M-1683, de coordenadas (Longitude: -49°59'38,365", Latitude: -22°37'02,306" e Altitude: 536,90 m); deste, segue confrontando-se com a matrícula n.º 23.783 (C.R.I. de Palmital/SP), com o azimute e distância de 113°21' e 569,83 metros, até o vértice CZY-M-1684, de coordenadas (Longitude: -49°59'20,048", Latitude: -22°37'09,649" e Altitude: 537,37 m); deste, segue confrontando-se com a matrícula n.º 15.727 (C.R.I. de Palmital/SP), com o azimute e distância de 113°11' e 364,80 metros, até o vértice CZY-M-1685, de coordenadas (Longitude: -49°59'08,307", Latitude: -22°37'14,319" e Altitude: 526,55 m); deste, segue confrontando-se com a matrícula n.º 7.704 (C.R.I. de Palmital/SP), com o azimute e distância de 264°54' e 1.189,81 metros, até o vértice CZY-M-1702, de coordenadas (Longitude: -49°59'49,803", Latitude: -22°37'17,751" e Altitude: 526,79 m); deste, segue confrontando-se pela faixa de domínio de 12,00 metros da Estrada Municipal CNP-020, com os seguintes azimutes e distâncias: 358°48' e 35,66 metros, até o vértice CZY-P-4147, de coordenadas (Longitude: -49°59'49,829", Latitude: -22°37'16,592" e Altitude: 526,89 m); 00°46' e 16,83 metros, até o vértice CZY-P-4148, de coordenadas (Longitude: -49°59'49,821", Latitude: -22°37'16,045" e Altitude: 526,93 m); 03°44' e 27,13 metros, até o vértice CZY-P-4149, de coordenadas (Longitude: -49°59'49,759", Latitude: -22°37'15,165" e Altitude: 526,99 m); 04°16' e 55,56 metros, até o vértice CZY-P-4150, de coordenadas (Longitude: -49°59'49,614", Latitude: -22°37'13,364" e Altitude: 527,31 m); 04°32' e 228,99 metros, até o vértice CZY-P-4151, de coordenadas (Longitude: -49°59'48,978", Latitude: -22°37'05,944" e Altitude: 529,29 m); 04°14' e 17,00 metros, até o vértice CZY-M-1681, de coordenadas (Longitude: -49°59'48,934", Latitude: -22°37'05,393" e Altitude: 529,75 m); deste, segue confrontando-se com a matrícula n.º 21.019 (C.R.I. de Palmital/SP), com os seguintes azimutes e distâncias: 113°16' e 189,65 metros, até o vértice CZY-P-4152, de coordenadas (Longitude: -49°59'42,834", Latitude: -22°37'07,829" e Altitude: 535,19 m); 23°18' e 206,48 metros, até o vértice CZY-M-1682, de coordenadas (Longitude: -49°59'39,973", Latitude: -22°37'01,665" e Altitude: 536,72 m), vértice inicial da descrição deste perímetro." Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas

(continua no verso)

.ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP**

MATRÍCULA

27.642

FICHA

1

- VERSO

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

**DENOMINAÇÃO:** Fazenda Itália.

Cadastrado sob o n.º **627.038.003.727-0**, área total de 357,2416 ha.; módulo rural: 18,0333; número de módulos rurais: 19,81; módulo fiscal: 20,00 ha.; número de módulos fiscais: 17,8621; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; denominado Fazenda Itália; localização: Estrada Sentido Água da Barraca; tendo como declarante: Fausto Gabriele Maresciallo, CPF/MF n.º 710.645.248-34.

Cadastrado na Receita Federal sob o n.º **0.726.365-1**.

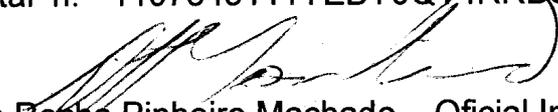
**CAR:** inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo (CAR-SP) com o número **CAR: SP-3509809-D15F.759A.87A3.4989.A081.A573.F1CF.A59A**.

**CERTIFICAÇÃO:** Memorial Descritivo Georreferenciado certificado pelo INCRA sob n.º **5f6840f7-706c-42b2-8df4-8f17b78a4e48**, em **04/01/2023**

**PROPRIETÁRIOS:** **FAUSTO GABRIELE MARESCIALLO**, agricultor, RG n.º 5.668.793-SSP/SP, CPF/MF n.º 710.645.248-34, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n.º 6.515/77, com **PASQUALINA GIANNETTA MARESCIALLO**, agricultora, RG n.º 7.392.063-SSP/SP, CPF/MF n.º 061.798.988-55, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itália, em Campos Novos Paulista/SP.

**REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Matrícula n.º 21.020, de 03 de setembro de 2.001, deste Serviço Registral. Palmital, 08 de janeiro de 2025. (Prenotação n.º 173.935, de 05/08/2024). Selo Digital n.º 1197843111YEBY9QT4RRBS25F - CNM: 119784.2.0027642-93.

JJ **Jorge Luis Gil Montelro**  
Escrevente Autorizado

  
Vinicius Rocha Pinheiro Machado – Oficial Interino

**AV.01 – Em 08 janeiro de 2025. (Prenotação n.º 173.935, de 05/08/2024). TRANSPORTE / ÔNUS / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / DESDOBRAMENTO DA POSSE / PENHOR -** Procedê-se a presente averbação para constar que foi transportado para o imóvel objeto desta matrícula, os ônus, gravames e restrições existentes na matrícula n.º 21.020, que se seguem: **a) conforme R-10/21.020**, de 28 de dezembro de 2.023: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -** Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 590213, emitida em 27 de janeiro de 2023 e aditivo, datado de 21 de dezembro de 2023, ambos emitidos em Campos Novos Paulista/SP, os proprietários já qualificados, **transmitiram** por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** a propriedade resolúvel do  
(continua na ficha n.2)

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP**

MATRÍCULA

27.642

FICHA

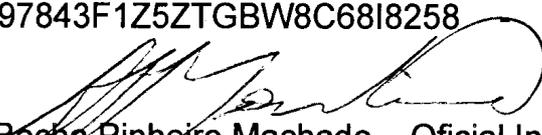
2

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo n.º 22, e seguintes da Lei n.º 9.514/97, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIMOTA – SICOOB CREDIMOTA**, com sede na Rua Henrique Vasques, n.º 262, Centro, em Cândido Mota/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 66.788.142/0001-73, NIRE n.º 35400021951, para garantia da dívida no valor de **R\$ 3.500.000,00**, referente ao financiamento concedido pela credora, com vencimento do limite em 10/01/2033, em Campos Novos Paulista/SP, com taxa de juros remuneratórios: mínima: 0,50% e máxima de 20,00%, cujos valores serão atualizados na forma constante no título. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$3.932.500,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial. Consta do título na qualidade de emitentes: Fausto Euplio Maresciallo, brasileiro, solteiro, maior, produtor agrícola, residente na Rua Lídio Pereira Souto, n.º 175, Armando Toppan, em Campos Novos Paulista/SP, portador do RG n.º 44.323.966-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 351.141.498-90; Realtech – Nutrição Animal Ltda, com sede na Área Rural – Km 12, em Campos Novos Paulista/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 41.392.254/0001-80, NIRE n.º 35232459788 e a proprietária Pasqualina Giannetta Maresciallo, já qualificada; **b) conforme AV-11/21.020**, de 28 de dezembro de 2.023: **DESDOBRAMENTO DA POSSE** – Pela mesma Cédula de Crédito Bancário mencionada na AV.10 e conforme a constituição de propriedade fiduciária feita no registro anterior, procede-se a presente averbação para constar o desdobramento da posse do imóvel objeto desta matrícula, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto. **c) conforme AV-12/21.020**, de 29 de agosto de 2.024: **EXISTÊNCIA DE PENHOR** – Pela Cédula Rural Pignoratória n.º 651084, emitida em 09 de agosto de 2024, em Ibirarema/SP e ainda, de acordo com o item 34 do inciso II do artigo 167 da Lei n.º 6.015/73 c/c artigo 178 da Lei n.º 6.015/73, procede-se a presente averbação para constar a existência da constituição de Penhor Agrícola devidamente registrado sob o n.º **39.044**, no Livro 3 (Registro Auxiliar) deste Serviço Registral, em que os bens dados em garantia situam-se em uma área correspondente a 99,93642721% do imóvel objeto desta matrícula, de titularidade de Pasqualina Giannetta Maresciallo e seu marido Fausto Gabrielle Maresciallo, cujo emitente Ermínio Rogério Maresciallo possui Carta de anuência, devidamente registrado em microfilme sob n.º 22.752 em 27/08/2024, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Palmital/SP. Selo Digital n.º 1197843F1Z5ZTGBW8C68I8258 CNM: 119784.2.0027642-93.

JJ **Jorge Luis Gil Monteiro**  
Escrevente Autorizado

  
**Vinicius Roeha Pinheiro Machado** – Oficial Interino  
(continua no verso)

www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP****CNS: 11.978-4****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

27.642

FICHA

2

VERSO

**AV.02 – Em 08 janeiro de 2025. (Prenotação n.º 173.935, de 05/08/2024).  
ABERTURA DE MATRÍCULA** - A presente matrícula foi aberta, através do requerimento datado de 16/10/2023, nos termos do parágrafo 3.º, do artigo n.º 176, da Lei n.º 6.015, de 31/12/1973, regulamentado pelos Decretos n.º 4.449, de 30/08/2002, e 5.570, de 31/10/2005, e do item II, do § 11.º, do artigo n.º 213, da Lei n.º 6.015, de 31/12/1.973, e dos Provimentos 09/2004 e 02/2005, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para constar que foi obtida nova identificação do imóvel aqui matriculado, a partir de Memorial Descritivo Georreferenciado, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo, Gabriel Alves Mira Nogueira dos Santos, com o registro no CREA sob n.º 5070487680, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica n.º 28027230230370850; e, pelo Técnico Agrícola em Agropecuária, Manoel Messias Dias Lima, com o registro no CFTA sob n.º 05112607840, credenciado no INCRA sob o código de certificação CZY, TRT – Termo de Responsabilidade Técnica n.º BR20240603648, feito de acordo com a legislação e especificações estabelecidas nas Normas Técnicas aprovadas pelo INCRA, que ficam arquivados neste Serviço Registral. Selo Digital n.º 119784331DM90I8HB6XLSG25S - CNM: 119784.2.0027642-93.

JJ **Jorge Luis Gil Monteiro**  
Escrevente Autorizado

**Vinicius Rocha Pinheiro Machado – Oficial Interino**

**AV.03 – Em 13 de março de 2025. (Prenotação n.º 175.268, de 10/01/2025).  
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelos requerimentos datados de 09 de janeiro de 2025 e 28 de fevereiro de 2025, ambos em Palmital/SP e à vista das intimações realizadas em 24 de janeiro de 2025, nas quais os emitentes **Fausto Euplio Maresciallo, Realtech – Nutrição Animal Ltda**, os devedores fiduciários **FAUSTO GABRIELE MARESCIALLO e sua mulher PASQUALINA GIANNETTA MARESCIALLO**, que também figura como emitente, já qualificados, foram intimados a pagar as prestações vencidas e as que venceram até a data do pagamento, tendo sido constituído em mora, decorreu-se o prazo de 15 (dias) estipulado nos § 1.º e § 4.º, ambos do artigo n.º 26, da Lei n.º 9.514 de 20/11/1997, sem que houvesse a sua purgação. Assim, procede-se a presente averbação, nos termos dos parágrafos do artigo n.º 26, da referida Lei, para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula** a favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIMOTA – SICOOB CREDIMOTA**, já qualificada. Foi apresentando o comprovante do pagamento do ITBI pelo credor fiduciário, com recolhimento feito em 27/02/2025, que fica arquivado. Valor de dívida: R\$3.500.000,00. Valor fiscal atribuído: R\$3.932.500,00. Selo Digital n.º (continua na ficha n.3)

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

MATRÍCULA  
**27.642**

FICHA  
**3**

CNS: 11.978-4  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

119784331EPI00DMDSXWLP25G - CNM: 119784.2.0027642-93

JM

*George Luis Gil Monteiro*  
Escritor Autorizado

*Vinicius Rocha Pinheiro Machado* – Oficial Interino

### CERTIDÃO

VINICIUS ROCHA PINHEIRO MACHADO, Oficial Interino de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de PALMITAL - SP, CERTIFICA E DOU FE, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. CERTIFICA AINDA, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição. A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS a conta da data de sua emissão. Último ato: AV. 03

### EVENTUAIS CUSTAS E EMOUMENTOS CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 175268- Valor da certidão: 74,21  
Emitida às 16:28:54 - Guia nº 010/2025  
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS  
Para efeitos exclusivamente Notariais  
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)  
SELO: 1197843c3JUHVOFWFOYQM6T25V



PALMITAL, 14 DE MARÇO DE 2025

\*\*\* ASSINADA DIGITALMENTE \*\*\*

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO MARCOS LAGOS - 14/03/2025 16:30

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9847ab88-febc-4955-b13f-2deb66d8fed7