



Valide aqui
este documento

CNM: 121046.2.0017253-74

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17.253

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

Bel. ALOÍSIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 11 de Junho de 2010.-

✓ Um imóvel rural, localizado no município de Itajú, comarca de Bariri, Estado de São Paulo, no Bairro Poção, denominado Sítio Evasul, ÁREA 2, com 4,4581ha ou 1,8422 Alqueires, com as seguintes medidas e confrontações: A referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 7, localizado junto a Estrada Municipal e a propriedade de Othoniel Bizarro Rosa Garcia e Outros (M-1.655) assinalado em planta anexa como segue: Do vértice 7 segue até o vértice 8 no azimuth de 204°59'28", na extensão de 184,480m; Do vértice 8 segue até o vértice 9 no azimuth de 289°59'40", na extensão de 211,327m; Do vértice 9 segue até o vértice 10 no azimuth de 305°37'34", na extensão de 42,145m; Do vértice 10 segue até o vértice 11 no azimuth de 19°31'09", na extensão de 150,899m; Do vértice 11 segue até o vértice 12 no azimuth de 106°59'25", na extensão de 49,809m; Finalmente do vértice 12 segue até o vértice 7, (início da descrição), no azimuth de 105°04'05", na extensão de 220,306m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de ou 4,4581 ha ou 1,8422 Alqs. e um perímetro de de 858,965m. Confrontações: Do vértice 7 ao 8, Othoniel Bizarro Rosa Garcia e Outros (M 1.655); Do vértice 8 ao 10, A.E.S. Tiête, pela cota 407,50, Represa de Ibitinga, margem direita; (ÁREA IBT-458 D); Do vértice 10 ao 11, Silvio Salina Cruz (M 5.447); Do vértice 11 ao 7, Estrada Municipal. Benfeitorias: Uma casa sede com 8 cômodos, uma casa de colônia, uma tulha e uma garagem.-----

CADASTRO NO INCRA: 622.079.001.970-0. Área Total: 40,1000 há; Mod.Rural: 10,8672; N° Mod.Rurais: 3,69; Mod.Fiscal: 16,0000; N° Mod. Fiscais:- 2,5000, Fração Min. Parc. 2,0000 - CCIR - 2006/2007/2008/2009 - n°02414371093. Denom.do Imóvel: Sítio Evasul.-----

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n° 340, aberta em 27 de maio de 1976. Matrícula aberta a vista de Procedimento de Retificação Administrativa de Registro n° 163/2010.-----

= continua no verso =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 121046.2.0017253-74

MATRÍCULA

17.253

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIOS:- ZULEIDE FERRAZ GARCIA, brasileira, funcionaria publica, separada judicialmente, RG.nº 2.984.603-1-SSP/SP., CPF.nº 620.099.748-91, residente e domiciliada na rua Desembargador Teodomiro Dias nº 161, na cidade de São Paulo/SP; **ROGERIO FERRAZ GARCIA DE ANDRADE**, brasileiro, separado judicialmente, RG.nº 18.003.797-3-SSP/SP, CPF.nº 128.228.268-97, residente e domiciliado na rua Desembargador Teodomiro Dias nº161, Butantã, na cidade de São Paulo/SP; **REBECA FERRAZ GARCIA DE ANDRADE**, brasileira, solteira, maior, relações publicas, RG.nº 19.755.672-3-SSP/SP, CPF.nº 146.620.058-84, residente e domiciliada na rua Trajano Reis nº47, Jdm. Das Vertentes, na cidade de São Paulo/SP; e, **RENATO FERRAZ GARCIA DE ANDRADE**, brasileiro, zootecnista, RG.nº 19.755.673-5-SSP/SP, CPF.nº 161.845.928-74, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CARLA CARVALHO DE SOUZA**, brasileira, engenheira, RG.nº M-8334030SSP/MG, CPF.nº 001.538.206-8, residentes e domiciliados na rua Jose Maria Barroca nº805, bairro Vila Santana, na cidade de Sumaré/SP., na seguinte Proporção: 50% a Zuleide Ferraz Garcia; 16,666% á Renato Ferraz Garcia de Andrade e s/m Carla Carvalho de Souza; 16,666% a Rogério Ferraz Garcia de Andrade, e 16,666% á Rebeca Ferraz Garcia de Andrade.-----
Bariri,11/06/2010.O Oficial (Bel.Aloísio Bueno).-

Av.01/17.253 = Protocolo nº 97.090 de 28 de Outubro de 2021. Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 42714116217 - Exercício 2021, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, esta cadastrado no Incra nº 622.079.001.970-0. Área Total: 37,5769ha; Módulo Rural: 8,0121 ha; NºMódulos Rurais:4,69; Módulo Fiscal:16,0000 (ha); nº módulos fiscais:2,3486; Fração Min. Parc.

= continua na ficha 02 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

CNM: 121046.2.0017253-74

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17.253

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

Bel. ALOÍSIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 09 de Novembro de 2021.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

2,00ha. Denom. do Imóvel Rural: Sitio Evasul. Nirf n° 4.350.315-2. Documentos arquivados nesta Serventia.----
Bariri, 09/11/2021. O Subst. (João Marcos Candido).--

Av.02/17.253 = Protocolo n° 97.090 de 28 de Outubro de 2021. Conforme autorizado na Escritura Pública que a seguir é registrada sob n° 03, é procedida a presente averbação para ficar constando que foi convertida em DIVÓRCIO a Separação Judicial do proprietário ROGÉRIO FERRAZ GARCIA DE ANDRADE, decretada por r sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Cidade de São Paulo-SP, Dr. Mauricio Fiorito, expedido nos autos n°0035881-83.2010.8.26.0100, datada de 17 de fevereiro de 2011, que transitou em julgado em 10/03/2011, conforme averbação feita a margem da certidão de Casamento Matrícula n° 115295 01 55 2000 2 00060 135 0004709 96, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de São Paulo-SP - 33º Subdistrito - Alto da Moóca-SP. Documento arquivado nesta Serventia.--
Bariri, 09/11/2021. O Subst. (João Marcos Candido).--

R.03/17.253 = Protocolo n° 97.090 de 28 de Outubro de 2021. Nos termos da Escritura Pública de venda e compra, lavrada aos 21 de Outubro de 2021, no Tabelião de Notas desta cidade de Bariri-SP, Livro n° 488, pgs. 243/246, os proprietários ZULEIDE FERRAZ GARCIA; ROGÉRIO FERRAZ GARCIA DE ANDRADE; REBECA FERRAZ GARCIA DE ANDRADE; e RENATO FERRAZ GARCIA DE ANDRADE e sua mulher CARLA CARVALHO DE SOUZA, já qualificados, transmitiram por venda, á NÍLTON BASTAZINI DE FREITAS, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador do RG n°17.804.253-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n°082.333.758-88, residente e domiciliado na Rua Antônio Garcia n°16-

=continua no verso =

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 121046.2.0017253-74

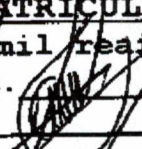
MATRÍCULA

17.253

FICHA

02

VERSO

79, Jardim Panorama, na cidade de Bauru-SP; O IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R\$-
111.000,00 (cento e onze mil reais).-----
Bariri, 09/11/2021. O Subst.  (João Marcos Candido).-

R.04/17.253 = Protocolo nº 103.083 de 14 de Fevereiro de 2024, reingressado aos 28 de Fevereiro de 2024. Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, firmado em Bauru-SP, aos 22 de Dezembro de 2023, no qual o proprietário NILTON BASTAZINI DE FREITAS, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, a COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREI CENTRO OESTE PAULISTA, CNPJ/MF.nº 04.463.602.0001-36, com endereço na Av. Rio Branco, nº 1153, Alto Cafezal, na cidade de Marília-SP, (Credora Fiduciária); transferindo assim a propriedade resolúvel do imóvel, para garantia do pagamento da dívida dos Devedores MOREIRA BASTAZINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, CNPJ.nº 08.012.164/0001-40, com endereço na Alameda Octavio Brisolla, nº 13-17, na cidade de Bauru-SP, e NILTON BASTAZINI DE FREITAS, já qualificado; no valor do limite total de crédito de R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais). Prazo do limite: 1.800 dias. Encargos remuneratórios: serão determinados a cada saque do limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas. Encargos moratórios: serão aqueles ajustados a remunerar o credor nos termos do que estabelece o item 3 do título, acrescidos de 1% a.m. ou 12,68% a.a. Multa 2%. Vencimento do limite: 08 de novembro de 2028. Taxas das operações derivadas: taxa mínima 0,01% a.m./taxa máxima 10% a.m. Forma de celebração das operações derivadas: todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como Aditivos ao presente Contrato, emissão de CCBs, e CCRS derivadas do Contrato, entre outras ajustadas entre as Partes. Prazo de Carência para Expedição da Intimação:
= continua na ficha 03 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2-JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 121046.2.0017253-74

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

RICARDO NEMES DE MATTOS - OFICIAL

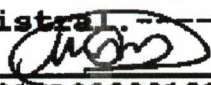
MATRÍCULA

17.253

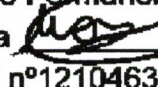
FICHA

03

Bariri, 05 de **Março** de 2024.
(CNS) 12.104-6

Para fins previstos no parágrafo 2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel para fins de garantia e venda em público leilão: R\$1.534.900,00. As demais cláusulas e condições constam do contrato do qual uma via ficou arquivada nesta Serventia Registral.-----
Bariri, 05/03/2024. A Subst.  (Angelita Dian Marino). Selo Digital nº1210463210A00000130295248.-----

Av.05/ 17.253 de 06/10/2025 - Protocolo nº 107.501 de 21/08/2025.
CEP - O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no CEP sob nº 17.269-899, conforme certidão expedida pela Prefeitura local. Averbação isenta de custas.
A Substituta  (Angelita Dian Marino).-----
Selo Digital nº1210463E10A0000014473625Q.-

Av.06/ 17.253 de 06/10/2025 - Protocolo nº 107.501 de 21/08/2025.
CAR - Averbo que este imóvel foi inscrito em 17/12/2023 no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob nº SP-3522000-833A.86D6.FDD8.4955.A5E5.B38E.A919.DF9D, na situação "Analisado, aguardando regularização ambiental (Lei nº 12.651/2012)", e "Reserva Legal" na situação "Aprovada", figurando ainda os seguintes dados: Área do imóvel: 4,46 ha; Módulos fiscais: 0,28; Regularidade Ambiental- Passivo/Excedente de Reserva Legal: (passivo) - 0,61 ha; Área de Reserva Legal a recompor: -; Área de Preservação Permanente a recompor: -; Área de uso restrito a recompor: -.
A Substituta  (Angelita Dian Marino).-----
Selo Digital nº1210463E10A0000014473725O.-

Av.07/ 17.253 de 06/10/2025 - Protocolo nº 107.501 de 21/08/2025.
CCIR/ITR - O imóvel desta matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 622 079 001 970-0, juntamente com a matrícula nº 17.654, atualmente com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Estância WG; área total (ha): 12,1099; mód. rural (ha): 40,1996; nº mód. Rurais: 0,30; mód. fiscal (ha): 16,0000; nº mód. Fiscais: 0,7569; e

=CONTINUA NO VERSO=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 121046.2.0017253-74

MATRÍCULA

17.253

FICHA

3

VERSO

fração mínima de parcelamento (ha): 2,00; e na RECEITA FEDERAL (CIB) sob nº **4350315-2**, conforme comprovam o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR 2025), expedido pelo INCRA e a declaração do ITR referente ao exercício de 2025, que instruiu o requerimento que se refere a Av.08 adiante.

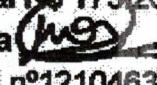
A Substituta  (Angelita Dian Marino).....

Selo Digital nº1210463310A00000144738258.-

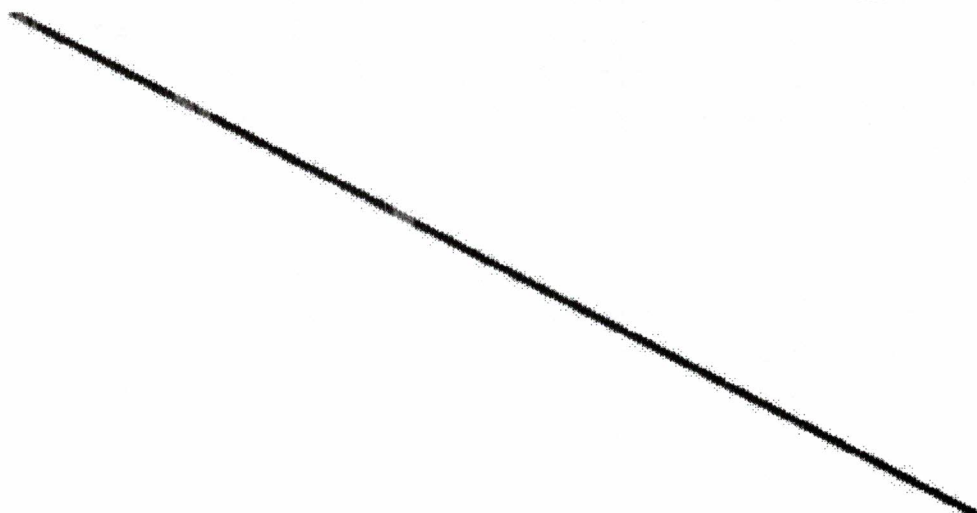
Av.08/ 17.253 de 06/10/2025

Protocolo nº 107.501 de 21/08/2025.

CONSOLIDAÇÃO - Fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA – SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, CNPJ/MF nº 04.463.602/0001-36, com sede na Avenida Rio Branco, nº 1153, Alto Cafezal, na cidade de Marília/SP, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997. Averbação feita vista de requerimento firmado pela credora, nesta cidade, em 05/09/2025, instruído com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão. Protocolo de registro vinculado ao Protocolo de procedimento nº 107.501 de 21/08/2025. Valor da consolidação R\$ 1.558.500,00.- (Valor ITR-2025 proporcional R\$ 173.265,55).-

A Substituta  (Angelita Dian Marino).....

Selo Digital nº1210463310A00000144739256.-



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JGGP-WMCCW-M5LLW-ZXESQ>

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula	ficha

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 17253, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. Devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 1,77 TOTAL 74,61
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Angelita Dian Marino Substituta
Bariri, 06 de outubro de 2025	



SELO DIGITAL

1210463C30A0000014313225D

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

