AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação do interessado, apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel registrado no 2º Oficial de Registros de Imóveis de Botucatu, sob a matrícula de número 31.975 – UMA GLEBA DE TERRAS, denominada Sítio São Luiz, no 1º Subdistrito de Botucatu, conforme CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL com área de 16,24 alqueires.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização, formato, dimensões, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais) o valor do alqueire para pagamento à vista, nesta região.

Totalizando R$1.786,400 (UM MILHÃO SETECENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS REAIS)

Atenciosamente,

S.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
JOSÉ FERNANDO COTRIM SARTOR
CRECI: 15.540-J

Botucatu 26/Novembro/24

CRECI 15.540J
S.A IMÓVEIS

S.A Empreendimentos Imobiliários Ltda
Largo São José, 104 - Centro - Botucatu/SP - CEP 18602-113
Tel.: 14 3815-8989 | saimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código DfSGzmfK.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			
629.065.005.770-8	Sitio São Luiz			
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA*
39,3100	Pequena Propriedade		06/09/2011	0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	UF
Rod Marechal Candido Rondon B Sto Ant De Sorocaba			BOTUCATU	SP
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
	0,00	20,0000	1,9655	2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SP/BOTUCATU	02/06/2011	2	31975	1	2	39,3100

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
39,3100	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Claudinei Xavier Ribeiro	057.568.708-81
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
057.568.708-81	Claudinei Xavier Ribeiro	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NUMERO DO CCIR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
17/06/2024	67598044249	11/11/2024	

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	10,78	10,78	2,16	0,43	*** QUITADO ***

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE GEORREFERENCIADA PARA APRESENTAR O CROQUI-PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS" DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE RURAL (DIAC) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO PRECIPUAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 2º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 6.746/79, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. PMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 4º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 9.393/96.
3. **O CCIR SÓ É VALIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.**
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
   a) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS.
   b) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUÍDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO.
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

26/Nov/24

Número de Autenticidade
15240.13950.12837.02422

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código DfSGzmfK.

Valide aqui a certidão

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO Nº2

REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
= 31.975 =	= 1 =

Botucatu, 1º de OUTUBRO de 2.003.-

UMA GLEBA DE TERRAS, denominda Sítio São Luiz, no 1º subdistrito de Botucatu, assim descrita e caracterizada:- "Partindo de um ponto denominado "0", localizado nas confrontações de Marcos César de Cassio Lima, área desmembrada da matrícula 10.504, de José Arena e Luiz Antonio Langeli e a referida propriedade, segue confrontando com Marcos Cesar de Cássio Lima com rumo magnético de 75º39'29" NW e distância de 50,08 metros, até encontrar um ponto na divisa com a área desmembrada, ponto este distante 45,32 metros do ponto nº 01. Daí deflete ao ponto nº 30 com rumo magnético de 71º40'11"SW e distância de 95,67 metros. Do ponto nº 30 segue por córrego com rumo magnético de 57º27'43"NW e distância de 168,20 metros até encontrar um ponto na divisa com Marcos Cesar de Cassio Lima, confrontando nestas duas últimas extensões com área desmembrada da matrícula 10.504 de José Arena e Luiz Antono Langeli. Daí segue margeando o referido córrego numa distância aproximada de 555,50 metros até o ponto B, confrontando nesta extensão com Marcos Cesar de Cássio Lima. Daí, segue com rumo magnético de 31º45'35"SW e distância de 480,00 metros até o ponto nº 15, confrontando nesta extensão com Gleba B, de Maria Lucia Langeli.- Do ponto nº 15 ao ponto nº 19 confronta com Jacomo Langeli com os seguintes rumos e distâncias: do ponto nº 15 ao ponto nº 16 com rumo magnético de 73º18'45"SE e distância de 175,64 metros; do ponto nº 16 ao nº 17 com rumo magnético de 73º18'45"SE e distância de 90,20 metros; do ponto nº 17 ao nº 18 com rumo magnético de 73º07'55"SE e distância de 117,58 metros; do ponto nº 18 ao nº 19 com rumo magnético de 73º39'55" SE e distância de 440,53 metros.- Do ponto 19 segue com rumo magnético 58º22'40" SE e distância de 66,00 metros até encontrar um ponto à margem do Rio Alambari, na divisa com Pedro Pires.- Daí segue margeando o Rio Alambari até o ponto A, confrontando com Pedro Pires. Do ponto A segue confrontando com Marcos Cesar de Cassio Lima, até o ponto 0 inicial, com os seguintes rumos e distâncias: do ponto A ao ponto nº 25 com rumo magnético de 75º06'00"NW e distância de 70,00 metros; do ponto 25 ao ponto 26 com rumo magnético de 75º06'00"NW e distância de 117,00 metros; do ponto nº 26 ao nº 27 com rumo magnético de 75º27'50" NW e distância de 215,00 metros; do ponto nº 27 ao ponto 0 com rumo magnético de 75º31'10"NW e distância de 159,93 metros, fechando-se assim o perímetro; encerrando a área de 393.058,81 metros quadrados ou 39,31 hectares ou ainda 16,24 alqueires.-

Imóvel Cadastrado no INCRA em maior área sob nº 629065005770 8, com a área total de 39,9 ha. mód. rural:- 0,00, nº de mód. rurais:- 0,0, mód. fiscal:- 20,0, nº de mód. fiscais:- 2,00, fração min. parcelamento:- 2,0.-

continua no verso

26/Nov/24

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPXY2-RKSSU-EN65S-TFGM6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código DfSGzmfK.

Valide aqui a certidão

matrícula = 31.975 = | ficha = 1 = verso

PROPRIETARIOS:- Maria Isabel Langeli Arena, RG. 5.423.622-SSP/SP, do lar e seu marido José Arena, RG. 5.145.964-SSP/SP, bancário, CIC. comum nº 496.305.048/04; Luiz Antonio Langeli, RG. 19.440.937-SSP/SP, CIC. 834.888.128/04, pecuarista e sua mulher Margareth Miranda Langeli, RG. 19.440.936-SSP/SP, CIC. 307.968.798/18, do lar; todos brasileiros, domiciliados em Botucatu.-
Registro anterior:- R. 1 na matrícula 10.504, de 15/7/83.-
Botucatu, 1º de outubro de 2003.- O Preposto Designado:-

R.1/31.975.-
Por escritura de venda e compra, datada de 16 de maio de 2011, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Botucatu/SP, Lº 617, f. 373, os proprietários Maria Isabel Langeli Arena e seu marido José Arena e Luiz Antonio Langeli e sua mulher Margareth Miranda Langeli, já qualificados, **transmitiram** a CLAUDINEI XAVIER RIBEIRO, RG 17.468.222-0 SSP/SP, CPF 057.568.708/81, advogado, e sua mulher MARIA FATIMA DE FARIAS RIBEIRO, RG 18.304.436 SSP/SP, CPF 100.374.508-32, professora, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, domiciliados em São Paulo/Capital, na rua Lopes Alberdi, nº 8, Jardim Augusta, pela quantia de R$ 620.000,00, (valor venal ITR/2010: R$ 667.200,00), o imóvel objeto desta. (Prenotação 90531, de 20/05/2011). Botucatu, 02 de junho de 2011. O Oficial Substituto:-

Av.2/31.975.-
Por instrumento particular, datado de 15 de abril de 2013, os proprietários Claudiney Xavier Ribeiro e sua mulher Maria Fátima de Farias Ribeiro, já qualificados, na qualidade de locatários e caucionários na locação do imóvel situado à Rua Dias Arenzo, nº 48, antiga rua 27, lote 3, quadra 29, Parque Boa Esperança, em São Paulo/Capital, firmada pelo mesmo instrumento, em que figura como locador Marin Túllio Rosário, RNE W353769-L, CPF 321.180.588/53, italiano, comerciante, domiciliado em São Paulo/Capital, na avenida Sapopemba, nº 13.871, São Mateus, DERAM EM CAUÇÃO, o imóvel objeto desta, para garantia da caução por eles prestada na referida locação, de conformidade com o art. 37, II e seguintes da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. (Prenotação 117901, de 09/08/2016). Botucatu, 18 de agosto de 2016. O Oficial Substituto:-

26/Nov/2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPXY2-RKSSU-EN65S-TFGM6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código DfSGzmfK.

JOÃO PEDRO ALEXANDRE
CORRETOR IMOBILIÁRIO
CRECI 154.264-F

CARTA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, segundo levantamento de imóveis semelhantes na cidade de Botucatu, o imóvel denominado Sítio São Luiz, 1 - Subdistrito de Botucatu, registrado no 2º Oficial de Registros de Imóveis de Botucatu, matrícula de nº 31.975 - Uma Gleba de Terras, com área de 16,24 alqueires.

Tendo-se por base as seguintes considerações descritas acima em vista o formato, dimensões característica da zona, sua localização, sendo assim o imóvel avaliado para ser comercializado na venda de R$ 1.624.000,00 (hum milhão seiscentos e vinte e quatro mil reais) ou seja, R$ 100.000.00 por alqueire.

São Paulo, 17 de março de 2025.

JOÃO PEDRO ALEXANDRE
CORRETOR IMOBILIÁRIO – CRECI 154.264-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código DikliajW.

UBIRATÃ FABÍCIO FERNANDES
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 256.379-F

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, em comparação a imóveis da região de Botucatu, o imóvel registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu, sob a matrícula de número 31.975 - UMA GLEBA DE TERRAS, denominada Sítio São Luiz, nº1. Subdistrito de Botucatu, e conforme CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL com área de 16,24 alqueires. Tomando-se por base as considerações descritas e tendo em vista, sua localização, formato, dimensões, características da zona, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização que o seu valor de mercado do alqueire, gira atualmente em torno de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), totalizando o valor de R$ 1.705.200,00 em toda a propriedade.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, assino e certifico que este parecer, foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo,17 de março de 2025

UBIRATÃ FABÍCIO FERNANDES – Corretor Imobiliário
CRECI 256.379 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR HESSEL JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 15:24 , sob o número WITA25700858819
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código FTHcL3nJ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
4ª VARA CÍVEL
Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14, Jardim Liderança - CEP 08240-095, Fone: (11) 3489-2221, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0005205-91.2020.8.26.0007 - Cumprimento de sentença
Exequente:	Marino Tullio Rosario
Executado:	Claudinei Xavier Ribeiro e outro

Vistos.

1- Decorrido o prazo sem qualquer impugnação nos autos (fl. 225), homologo o valor de avaliação do imóvel penhorado em R$ 1.705.200,00 (um milhão, setecentos e cinco mil e duzentos reais), média das avaliações de fls. 212/217.

2- Assim, manifeste-se o exequente, em 15 dias, em termos de prosseguimento, notadamente para indicar leiloeiro de sua preferência para início dos atos de expropriação do bem.

3- Após, tornem conclusos para designação de leilão. No silêncio, ao arquivo, iniciando-se o prazo de prescrição intercorrente.

4- Cadastre-se como terceiro interessado.

Int.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

LUCIANO DE MOURA CRUZ
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO DE MOURA CRUZ, liberado nos autos em 20/10/2025 às 13:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005205-91.2020.8.26.0007 e código grT9njj3.