

IMÓVEL: Uma área de terras denominada **SÍTIO EBENEZER** com a área de **4,369 ha** e um perímetro de 1.007,91 metros, localizada no Bairro Juncal, neste município e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Confrontações – Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000 – Área (Sistema Geodésico Local): 4,639 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 1.007,91 m. Azimutes: Azimutes geodésicos.

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
CE7-M-7756	-48°50'20,393"	-24°01'19,334"	800,22	CE7-V-3922	198°53'	25,58	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rodovia Anel Viário Mário Covas
CE7-V-3922	-48°50'20,686"	-24°01'20,120"	797,85	CE7-V-3923	200°07'	32,54	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rodovia Anel Viário Mário Covas
CE7-V-3923	-48°50'21,082"	-24°01'21,113"	795,33	CE7-V-3924	207°35'	32,22	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-V-3924	-48°50'21,610"	-24°01'22,041"	793,94	CE7-V-3925	203°34'	44,08	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-V-3925	-48°50'22,234"	-24°01'23,354"	788,77	CE7-V-3926	199°29'	6,69	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-V-3926	-48°50'22,313"	-24°01'23,559"	789,66	CE7-V-3927	201°09'	4,62	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-V-3927	-48°50'22,372"	-24°01'23,699"	788,4	CE7-V-3928	208°59'	8,16	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-V-3928	-48°50'22,512"	-24°01'23,931"	788,29	CE7-M-7758	224°33'	7,17	CNS: 12.000-6 Mat. posse Rua João Leme da Silva
CE7-M-7758	-48°50'22,690"	-24°01'24,097"	787,4	CE7-M-7759	228°42'	14,78	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7759	-48°50'23,083"	-24°01'24,414"	785,14	CE7-M-7760	263°15'	79,89	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7760	-48°50'25,890"	-24°01'24,719"	768,68	CE7-M-7761	257°49'	40,56	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7761	-48°50'27,293"	-24°01'24,997"	760,68	CE7-M-7762	255°07'	35,24	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7762	-48°50'28,498"	-24°01'25,291"	756,94	CE7-M-7763	262°55'	38,99	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7763	-48°50'29,867"	-24°01'25,447"	744,93	CE7-M-7764	284°42'	27,99	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7764	-48°50'30,825"	-24°01'25,216"	740,22	CE7-M-7765	282°32'	63,93	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7765	-48°50'33,033"	-24°01'24,765"	727,39	CE7-M-7766	290°27'	44,73	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-M-7766	-48°50'34,516"	-24°01'24,257"	719,19	CE7-V-3920	291°04'	1,45	CNS: 12.000-6 Mat. 2208 Deste, segue por cerca
CE7-V-3920	-48°50'34,564"	-24°01'24,240"	720,52	CE7-P-G1875	331°02'	6,19	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-P-G1875	-48°50'34,670"	-24°01'24,064"	721,36	CE7-P-G1876	03°23'	5,27	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-P-G1876	-48°50'34,659"	-24°01'23,893"	718,31	CE7-P-G1877	35°23'	12,49	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-P-G1877	-48°50'34,403"	-24°01'23,562"	717,42	CE7-P-G1878	16°03'	16,14	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-P-G1878	-48°50'34,245"	-24°01'23,058"	716,07	CE7-P-G1879	328°03'	19,76	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho

(CONTINUA NO VERSO)

CE7-P-G1879	-48°50'34,615"	-24°01'22,513"	715,53	CE7-V-3921	277°10'	13,3	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-V-3921	-48°50'35,082"	-24°01'22,459"	715,04	CE7-M-7755	76°37'	4,12	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de Cláudio de Almeida Camargo Filho
CE7-M-7755	-48°50'34,940"	-24°01'22,428"	717,57	CE7-M-7756	76°57'	422,02	CNS: 12.000-6 Mat. posse Posse de José Carlos de Almeida Oliveira

Certificação n.º 5420152d-379c-4acb-8cc8-fc6443442725. Data da Certificação: 16/09/2015 – 19:18. Data da Geração: 30/05/2023 – 20:16. O imóvel desta matrícula foi GEORREFERENCIADO, tendo recebido do INCRA a Certificação acima mencionada, atendidas todas as demais exigências legais. **Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 636.070.019.798-9** para uma área com 4,3800ha. Mod. Rural (ha): 43,3800 - N.º Mod. Rurais: 0,10 – Mod. Fiscal (ha): 20,0000 – N.º Mod. Fiscais: 0,2190 – FMP (ha): 2,00. Classificação Fundiária: Minifúndio. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Ebenezar – Estrada do Bairro de Cima, neste município. **NIRF n.º 2.406.416-5. PROPRIETÁRIOS: GERALDO IGNEZ JUNIOR**, brasileiro, funcionário público estadual, portador do CPF n.º 952.830.138-04 e RG n.º 9.130.452-0-SSP/SP, e sua mulher **CRISTINA APARECIDA DE SOUZA IGNEZ**, brasileira, do lar, portadora do CPF n.º 077.447.248-01 e RG n.º 18.806.836-3-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Puia, n.º 921, Estância das Paineiras, em Cedral-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.04 da matrícula 35.864 – L.º 02, feito aos 07 de junho de 2016, deste Cartório. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, §4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$21,74. Guia n.º 107/2023. Selo Digital: 120006311GO000148753LA23A.

AV.01 – 49.301 – Itapeva, 07 de junho de 2023. Faz-se a presente averbação para ficar constando que, conforme **AV.03 – 35.864**, averba-se a existência de uma “Área total de APP - (0,3751ha), Vegetação Nativa – 03 – (2,4935 ha), Reserva Legal – 01 – (0,8821 ha)”..., devidamente inscritas no CAR – Cadastro Ambiental Rural sob n.º 35224060214266, nos termos dos Artigos 18 e 29 da Lei 12.651/12, ~~Decreto 7.839/2012 e Decreto 59.261/2013.~~ **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94. Selo Digital: 120006331SL000148754PI23X.

R.02 - 49.301 - (VENDA E COMPRA) – Em 07 de junho de 2023. Nos termos da r. sentença, prolatada em 16 de outubro de 2020, com trânsito em julgado de 16 de novembro de 2020, da 1ª Vara Judicial desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Compra e Venda – Processo Digital n.º 1001604-81.2019.8.26.0270 (sentença prolatada em 16.10.2020 e transitada em julgado em 16.11.2020), os proprietários **GERALDO IGNEZ JUNIOR** e sua esposa **CRISTINA APARECIDA DE SOUZA IGNEZ**, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula à **SIDNEIA LOPES**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG n.º 21.873.321-5-SSP/SP e CPF n.º 129.563.708-12, residente e domiciliada na Alameda São Fernando Golfe, n.º 1.207, Condomínio Terras de São José, em Itu/SP, pelo **valor** de R\$100.000,00 (cem mil reais). **VALOR PARA FINS DA LEI 11.331/02:** R\$423.009,16 (quatrocentos e vinte e três mil, nove reais e dezesseis centavos). Com as demais condições constantes na escritura (prenotada sob n.º 219.364, em 31/05/2023) e documentos que ficam arquivados digitalmente. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, §4.º, Lei 8.935/94. Total de Emolumentos: R\$3.017,41. Guia n.º 107/2023. Selo Digital: 120006321MJ000148755NR23V.

(CONTINUA NA FICHA Nº002 – Lº02)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
49.301

FICHA

002

Oficial de Registro de Imóveis
Itapeva - SP

Itapeva, 15 de dezembro de 2.023.

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº001 – Lº02)

AV.03 – 49.301 – (PENHORA) - Itapeva, 15 de dezembro de 2.023. Por Certidão de Penhora, de 06 de dezembro de 2.023, PH000494947, extraída dos autos do processo 00017937120228260270 (Execução Civil), da 1ª Vara Judicial desta cidade de Itapeva/SP, movida por GERALDO IMERI JUNIOR, CPF/MF 952.830.138-04 e CRISTINA APARECIDA DE SOUZA IMERI, CPF/MF 077.447.248-01 contra SIDNEIA LOPES, CPF/MF 129.563.708-12, foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula (100%), para garantia da dívida no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Foi nomeada a depositária, SIDNEIA LOPES. Protocolo nº 222.499, de em 06.12.2023. **A OFICIAL INTERINA,** Leticia Fonseca (Leticia Sabrine Bueno Nunes Fonseca). Selo Digital: 120006331DR000165122TU23C.

AV.04 – 49.301 – Itapeva, 22 de novembro de 2.024. Nos termos da r. Sentença/Mandado datada de 21 de junho de 2.024 da 1.ª Vara Judicial desta Comarca, extraída dos autos do processo n.º 0001793-71.2022.8.26.0270, tendo como exequente GERALDO IGNEZ JUNIOR E OUTRO e como executado SIDNEIA LOPES, **averba-se o LEVANTAMENTO DA PENHORA constante da AV.03 da presente matrícula.** A r. Sentença fica arquivada digitalmente. Protocolo 228.992, datado em 19.11.2024. **A ESCRIVENTE,** Ana Clara (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006331RK000198609CK24U.

R.05 – 49.301 - Venda e Compra – Itapeva, em 22 de novembro de 2.024. Por Escritura Pública datada de 13 de dezembro de 2.023, do 1º Tabelião de Itú/SP, Livro 963 - fls. 321, a proprietária **SIDNEIA LOPES** já qualificada, vende o imóvel da presente matrícula a AGRO BERALDO AGRONEGOCIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 28.321.521/0003-21, NIRE nº 35906414899, com sede na Fazenda América do Sul, Mato Dentro, em Nova Campina/SP. **VALOR:** R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). **VALOR TRIBUTÁRIO:** R\$450.300,00 (quatrocentos e cinquenta mil e trezentos reais). Com as demais condições constantes na escritura e documentos que ficam arquivados digitalmente. Prenotação sob nº 228.744, datado em 04.11.2024. **A ESCRIVENTE,** Ana Clara (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006321DS000198611QU24Y.

R.06 – 49.301 – (Alienação Fiduciária) - Itapeva, 22 de novembro de 2.024. Por Escritura Pública de Abertura de Crédito para Fornecimento de Mercadorias com Garantia Fiduciária, lavrada aos 17 de setembro de 2024, no 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP, Livro 1.537- fls. 297/308, e Escritura de Retificação lavrada nas mesmas notas aos, 19 de novembro de 2.024, Livro 1.549 – fls. 117/120, tendo como **devedor fiduciante/ fiadora/ compradora: AGRO BERALDO AGRONEGOCIOS LTDA,** já qualificada, e como **fiadores solidários: PHL ADMINISTRADORA DE BENS PATRIMONIAIS LTDA,** inscrita no CNPJ nº 52.914.874/0001-58, com sede na Avenida Pascoal Spaluto, nº480, sala A, Centro, em Buri/SP, **aliena fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, em favor de (**fornecedora/ credora fiduciária**) **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.,** inscrita no CNPJ nº 01.789.121/0001-27, NIRE nº 35230807444, com sede na Rua Luis Correia de Melo, nº92, conjuntos 231 e 232, Vila Cruzeiro, em São Paulo/SP; para garantia da dívida no **valor de R\$ 5.055.000,00** (cinco milhões, e cinquenta e cinco mil reais) com prazo máximo de vencimento de 30 anos, apartir da data da lavratura da escritura (17/09/2024). Para efeitos do art. 24, inciso VI, da Lei Federal 9.514/1997 foi indicado o valor de R\$5.055.000,00 (cinco milhões, e cinquenta e cinco mil reais) atualizado

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA


49.301


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis


FICHA


002

VERSO

monetariamente até a data do leilão. Com as demais cláusulas constantes no título que fica arquivado digitalmente. Prenotação sob nº 228.743, datado em 04.11.2024. **A ESCRIVENTE**,  (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006321GM000198613OS240.

AV.07 – 49.301 – Averbação Premonitória - Itapeva, 23 de junho de 2.025. Nos termos do requerimento e Decisão expedida pela 11ª Vara Cível de São Paulo/SP - Processo Digital nº 1178050-22.2023.8.26.0100, em 18 de janeiro de 2024, averba-se, nos termos do Artigo 828 do Código do Processo Civil a existência da ação de execução, tendo como **exequente**: BANCO VOTORANTIM S/A - CNPJ nº 59.588.111/0001-03; e como **executado**: LEIARA DE OLIVEIRA BERALDO – CPF nº 390.564.888-13; PAULO CESAR JUNIOR BERALDO – CPE nº 335.260.508-48; AGRO BERALDO AGRONEGÓCIOS LTDA – CNPJ nº 28.321.521/0001-60. **VALOR DA CAUSA**: R\$2.900.663,67 (dois milhões novecentos mil seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos). Protocolo nº 232.657, datado em 04.06.2025. **A ESCRIVENTE**,  (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006331CQ000220205HT25V.

AV.08 – 49.301 – Averbação Premonitória - Itapeva, 27 de janeiro de 2.026. Nos termos do requerimento e Despacho/Decisão expedida pela Vara Única da Comarca de Buri/SP- Processo nº 4000328-49.2025.8.26.0691/SP, em 15 de dezembro 2025, averba-se, nos termos do Artigo 828 do Código do Processo Civil a existência da ação de execução, tendo como **exequente**: LATINA AGRO INDUSTRIAL E COMERCIO DE FERTILIZANTES LTDA - CNPJ nº 06.287.157/0001-26; e como **executado**: PAULO CESAR JUNIOR BERALDO – CPF nº 335.260.508-48; AGRO BERALDO AGRONEGÓCIOS LTDA – CNPJ nº 28.321.521/0001-60. **VALOR DA CAUSA**: R\$182.327,30 (cento e oitenta e dois mil trezentos e vinte e sete reais e trinta centavos). Protocolo nº 236.852, datado em 13.01.2026. **A ESCRIVENTE**,  (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006331QT000240794FP26M.

AV.09 – 49.301 – Consolidação - Itapeva, 30 de janeiro de 2.026. Por requerimento passado em São Paulo/SP, aos 18 de dezembro de 2025, autorizada a presente para constar que, devido à **constituição em mora** de Agro Beraldo Agronegócios LTDA, já qualificada, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 01.789.121/0001-27, NIRE nº 35230807444, com sede na Rua Luis Correia de Melo, nº92, conjuntos 231 e 232, Vila Cruzeiro, em São Paulo/SP. **VALOR**: R\$5.055.000,00 (cinco milhões e cinquenta e cinco mil reais). Protocolo 236.863, datado em 14.01.2026. **A ESCRIVENTE**,  (Ana Clara Geronimo Chiavini Almeida). Selo Digital: 120006331CQ000241254QO26M.