

matrícula
20.015

F
-01vº-
VERSO

Cont R.2/20.015.

A Substituta do Registrador:

Mariúlda Rute G. Rosa
Mariúlda Rute G. Rosa.

Av.3/20 015 - Em 08 de novembro de 2002

Nos Termos do R. Mandado de 04 de outubro de 2002, expedido pela Meritíssima Juíza de Direito, da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Dra. Ana Carolina Achêa Aguiar Siqueira de Oliveira, nos Autos da Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 127/01, com a sentença transitada em julgado em 01 de outubro de 1999, consta que o imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se atualmente dentro das seguintes divisas e confrontações:

Um imóvel rural, denominado Sítio Novo Eden II, situado na Fazenda Onça, atual Bairro da Onça, neste município e comarca, com área de 90.750,00 m², iguais a 9,075 ha., ou, ainda, 3,75 alqueires paulista, que estão compreendidos dentro das seguintes medidas e confrontações: Princípio no ponto A, assinalado em planta e situado no encontro da margem direita do Córrego da Onça com a divisa da propriedade de Francisco Bechetto Sanches, segue na confrontação da referida propriedade nos seguintes rumos magnéticos e respectivas distâncias: 78º31'32"NE em 1.170,32 metros até o ponto B e 169º36'43"SE em 55,64 metros até o ponto B1; deflete a direita e segue confrontando com outra propriedade de Mario Rolnick no rumo de 76º24'59"SW em 1.180,06 metros até o ponto B2, situado junto a margem direita do Córrego da Onça, deflete a direita segue pelo citado córrego água abaixo na extensão de 103,16 metros até encontrar o ponto A, onde principiou.

Obs.: Não está excluída do levantamento a área da faixa de preservação permanente, que margeia o Córrego da Onça, porém será respeitada pelo proprietário, conforme determinará a Lei vigente.

PROCOLO: 90.445

A Substituta do Oficial:

Miriã de Lourdes G. Piedade
Miriã de Lourdes G. Piedade

Av.4/20 015 - Em 14 de setembro de 2004

De acordo com a Escritura Pública a seguir registrada sob n. 5 e conforme cópia autenticada do documento apresentado, e, ainda, conforme Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), arquivadas nesta Serventia, consta que:

- 1) CLELIA PORTIOLI ROLNIK está inscrita no CPF sob n. 329.316.098/03;
- 2) O Certificado de Cadastro no INCRA, do imóvel, objeto desta matrícula sob n. 628.115.015.458-9, mencionado na abertura da matrícula, encontra-se atualmente assim caracterizado: área total: 9,0 ha.; módulo rural: 45,0 ha.; número de módulos rurais: 0,20; módulo fiscal: 20,0 ha.; número de módulos fiscais: 0,50; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.; número do imóvel na Secretaria da Receita Federal (NIRF): 0756739-1.

A Substituta do Oficial:

Miriã de Lourdes G. Piedade
Miriã de Lourdes G. Piedade

R.5/20 015 - Em 14 de setembro de 2004

TITULO DE TRANSMISSÃO: Venda e Compra (Lei 6.015 - Art.167)

FORMA DO TITULO: Escritura Pública lavrada em 22 de dezembro de 2003, fl. 323, do Livro 268, subscreta pelo Tabelião Interino, Délsio Cassita Júnior, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca.

TRANSMITENTE: MARIO ROLNIK e sua mulher CLELIA PORTIOLI ROLNIK, casa (continua na fl. 02)

ONR
Documento autenticado em
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Piedade

matrícula
20 015

F
-02-

SCRPardo, 14 de setembro de 2004

Cont R.5/20 015 dos sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, já qualificados.....

REGISTRO DE APOIO DESTA TRANSMISSÃO: R.2.....

ADQUIRENTE: JOAO VALDIR FERREIRA, motorista, portador da cédula de identidade RG n. 7.817.954-3-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 961.209.838/72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com REGINA CAMILOTI FERREIRA, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.654.894-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 216.283.658/03, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua David Pinhata n. 168, Vila Fabiano, nesta cidade.....

VALOR: R\$14.100,00 **VALOR VENAL:** R\$14.050,00

ITBI: Consta, anexa à Escritura, uma via do comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis; Valor do Instrumento: R\$14.100,00; Valor Venal: R\$12.618,00; Valor Recolhido: R\$423,00; alíquota: 3% (autenticação n. FMSC060 22DEZ03 R423,00DVRFI).....

DOI: Consta da Escritura que foi emitida pelo Tabelião.....

DOCUMENTOS APRESENTADOS: Cópias autenticadas: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, 2) Comprovantes de pagamento dos ITR dos últimos cinco anos (1999 à 2003), arquivadas nesta Serventia, em pasta própria do corrente ano.....

CONDICOES: Não consta. **PROTOCOLO No:** 97.663.

A Substituta do Oficial: *M. Piedade*
Miria de Lourdes G. Piedade

Av.6/20.015.
PROTOCOLO Nº 148.330, de 26/05/2015.
ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO, CCIR e NIRF.
Conforme escritura pública detalhadamente especificada no registro nº 7 (adiante), instruída com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivadas, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano), faço a presente averbação para constar o seguinte: 1) o imóvel passou a denominar-se "ESTÂNCIA JS II"; 2) o imóvel está cadastrado no INCRA com os seguintes dados: código do imóvel rural nº 628.115.015.458-9; área total: 9,0750 hectares; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 0,0000 hectare; número de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 0,4537; fração mínima de parcelamento: 2,0000 hectares; 3) NIRF (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): 0.756.739-1. SCRPF, 08/06/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

R.7/20.015.
PROTOCOLO Nº 148.330, de 26/05/2015.
VENDA E COMPRA.
Conforme escritura pública de venda e compra lavrada aos 02/02/2015 (Livro 120, folhas 02/05) no Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de São Pedro do Turvo, os proprietários JOÃO VALDIR FERREIRA e sua esposa REGINA CAMILOTI FERREIRA (qualificados no registro nº 5) VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), a JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO (brasileiro, empresário, separado judicialmente, CI-RG nº 29.788.512-5-SSP-SP, CPF/MF nº 204.042.018-57), residente e domiciliado na Rua João Palma Villas Boas, nº 265, Jardim Santana III, em Santa Cruz do Rio Pardo. **VALOR DECLARADO NO ITR (EXERCÍCIO 2014):** R\$120.000,00. **ITBI recolhido (alíquota de 3%):** R\$4.143,22. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2011/2012/2013/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 30/01/2015 e válida até 29/07/2015, código de controle: 8D14.2538.B6CA.334B; 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2014 (documentos arquivados, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano). **DOI:** Emitida por esta Serventia. SCRPF, 08/06/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

matricula

20.015

F

-02vº-

VERSO

Av.8/20.015.

PROTOCOLO Nº 151.239, de 30/11/2015.

CORREÇÃO DE DADO PESSOAL.

Conforme escritura pública especificada no registro nº 9 (adiante), instruída com cópia autenticada do documento adiante mencionado (arquivada, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço esta averbação para constar que o proprietário **JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO** é portador da CI-RG nº 29.780.512-5-SSP-SP, SCRIP, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.9/20.015.

PROTOCOLO Nº 151.239, de 30/11/2015.

HIPOTECA.

Conforme escritura pública de concessão de adiantamento de remuneração e de crédito rotativo, amparada por garantia hipotecária e fidejussória lavrada aos 13/11/2015 (livro 2.568, páginas 51/55) no 1º Tabelião de Notas do Município de Campinas - SP, verifica-se que o proprietário **JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO** (qualificado no registro nº 7 e na averbação nº 8), na condição de **garantidor hipotecante**, deu o imóvel (adquirido pelo registro nº 7), em primeira e especial hipoteca (com todas as suas acessões, benfeitorias, acréscimos, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregados, independentemente da área construída efetivamente averbada ou não), à credora **TIM CELULAR S/A** (CNPJ/MF nº 04.206.050/0001-80, sediada na Avenida Giovanni Gronchi, nº 7.143, em São Paulo - SP), conforme estipulações adiante mencionadas. A credora concede à devedora **MENDES & ALMEIDA ELETRÔNICOS LTDA - ME** (CNPJ/MF nº 19.368.469/0001-06, sediada na Rua Paraná, nº 360, em Ourinhos - SP) um crédito no valor de **R\$448.000,00** (quatrocentos e quarenta e oito mil reais), para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do instrumento particular de contrato de prestação de serviços e outras avenças - retail (celebrado entre credora e devedora aos 14/01/2014) e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura e que, para todos os efeitos, se constitui no débito confessado, estimado e assumido. A presente garante também o **adiantamento de remuneração** no valor de **R\$200.000,00** (duzentos mil reais), concedido pela credora à devedora. O pagamento, pela devedora, do valor da remuneração adiantada será feito à credora de forma parcelada e conforme ocorrer a quitação das parcelas do valor adiantado, a credora concederá, em favor da devedora, um **crédito adicional** para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do contrato e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura, correspondente a **R\$248.000,00** (duzentos e quarenta e oito mil reais), totalizando um **crédito rotativo** no valor de **R\$448.000,00** (quatrocentos e quarenta e oito mil reais) em favor da devedora. **A hipoteca destina-se a garantir o pagamento do adiantamento de remuneração e de quaisquer outras dívidas decorrentes do citado contrato e seus aditivos.** Da supracitada escritura ainda consta que: a) sobre o crédito concedido não haverá incidência de juros; b) na hipótese de a credora necessitar de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para cobrança de seu crédito, a devedora pagará, a título de pena convencional, a **multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre tudo quanto for devido**, respondendo, ainda, pelas **despesas judiciais e honorários advocatícios**, à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida apurada; c) no caso de impontualidade na satisfação do pagamento de qualquer parcela de débito, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, a credora avisará a devedora, dando-lhe o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagar. Não o fazendo, poderá a credora executar judicialmente a hipoteca, independentemente de qualquer outra providência; d) a garantia hipotecária vigorará pelo prazo de **10 (dez) anos**, a contar da data da escritura e/ou enquanto a devedora possuir dívidas decorrentes do contrato supracitado, em especial a dívida

(continua na fl. 03)

matrícula

20.015

F

-03-

SCRPardo,

15 de dezembro de 2015

(continuação R.9/20.015)

proveniente do adiantamento de remuneração concedido; e) as partes ainda estabeleceram outras cláusulas e estipulações (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 10/12/2015 e válida até 07/06/2016, código de controle: 4FFA.75AC.8C1F.FCE6); 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2015 (documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta própria do corrente ano). SCR, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.10/20.015.

PROTOCOLO Nº 196.434, de 17/10/2025.**DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

De acordo com requerimento formulado em 17/10/2025 por TIM S/A e assinado eletronicamente por sua procuradora Bárbara Vitória Miranda Yassu, instruído com certidão (expedida em 09/10/2025), assinada digitalmente pela Meritíssima Juíza de Direito Daiane Thais Souto Oliva de Souza (documentos recepcionados, digitalizados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado), faço a presente **averbação** (CPC, art. 828) para constar que em 23/07/2018 foi distribuída à 35ª Vara Cível da Comarca de São Paulo e admitida em juízo uma **execução de título extrajudicial (processo digital nº 1075773-98.2018.8.26.0100)**, em que figuram como partes **TIM CELULAR S/A** (CNPJ/MF nº 04.206.050/0001-80), exequente, **MENDES & ALMEIDA ELETRÔNICOS LTDA ME** (CNPJ/MF nº 19.368.469/0001-06) e **JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO** (CPF/MF nº 204.042.018-57), executados, visando à execução da quantia de **R\$882.698,58**. SCR, 05/11/2025, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):

Selo digital 1208653310000000278136258.

PARA SIMPLIFICAR O PROCESSO DE REGISTRO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital