



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 01 de 09.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120485.2.0099403-42

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

99.403

FICHA

1

IMÓVEL: Gleba A-1-A, com a área de **97.265,04 m²**, situada no Bairro de Guaxinduva, zona rural do município de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia/SP., dentro das seguintes divisas:- "Inicia-se o levantamento do perímetro no ponto 13A, situado na divisa entre a propriedade de Estela Maria Pereira Gonçalves e a Gleba A-1-C, de onde segue confrontando com a propriedade de Estela Maria Pereira Gonçalves, com os seguintes azimutes e distâncias: pontos 13A-14 - azimute 240°27'26" distância 45,222 m; pontos 14-15 - azimute 225°57'11" distância 55,845 m; daí, segue pela cerca de divisa com José Renato Pereira Gonçalves, até encontrar o ponto 24, com os seguintes azimutes e distâncias: pontos 15-16 - azimute 220°16'27" distância 52,441 m; pontos 16-17 - azimute 175°47'43" distância 41,165 m; pontos 17-18 - azimute 155°47'26" distância 101,842 m; pontos 18-19 - azimute 140°23'52" distância 72,669 m; pontos 19-20 - azimute 191°52'11" distância 32,102 m; pontos 20-21 - azimute 251°00'19" distância 35,373 m; pontos 21-22 - azimute 323°04'36" distância 2,233 m; pontos 22-23 - azimute 255°04'18" distância 9,686 m; pontos 23-24 - azimute 267°21'21" distância 57,268 m; daí, segue pela divisa com Benedito Ramos Neto, até encontrar o ponto 66D, com os seguintes azimutes e distâncias: pontos 24-66E - azimute 331°33'20" distância 110,60 m; pontos 66E-66D - pelo córrego, distância 241,28 m; daí, segue pela divisa com Paulo de Paiva e s/m Maria Bernadete Ramos Paiva, com azimute 26°13'23" e distância de 388,35 m; até o ponto 13F; deste, segue pela divisa com a Gleba A-1-B, com os seguintes azimutes e distâncias: pontos 13F-13E - azimute de 153°37'02" e distância de 65,70 m; pontos 13E-13D - azimute de 147°22'21" e distância de 66,71 m; pontos 13D-13C - azimute de 197°26'23" e distância de 34,64 m; pontos 13C-13B - azimute de 117°27'14" e distância de 4,99 m; deste, segue pela divisa com a Gleba A-1-C, com azimute de 117°18'34" e distância de 177,33 m, até retornar então ao ponto 13A, início desta descrição, encerrando uma área total de 9.72.65 ha".

INCRA: 634.026.002.062-2, RECEITA FEDERAL: 5.425.806-5. área total 275,40 ha., módulo fiscal 16,0 ha., fração mínima de parcelamento 2,0 ha.,

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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



Valide aqui
este documento

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 02 de 09.

CNM: 120485.2.0099403-42

MATRÍCULA
99.403

FICHA
1
VERSO

denominação do imóvel = SÍTIO DO ZÉ AUGUSTO, localização do imóvel = Bairro de Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões/SP.

PROPRIETÁRIOS: 1º) **HIDEMI NAGAMINE**, RG: 4.398.278/SSP.SP., CPF: 394.522.808/59, brasileiro, bancário e sua esposa **CELINA CHINEN NAGAMINE**, RG: 4.277.631/SSP.SP., CPF: 427.827.678/87, brasileira, senhora do lar, casados no regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº. 1.746, livro 3 de Registro Auxiliar do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP., domiciliados em São Paulo/SP., na Alameda dos Guaiós nº. 247, apartamento nº. 41, Planalto Paulista, CEP. 04070-000; 2º) **JOSÉ AUGUSTO CRISTINO BUENO BARBOSA**, RG: 5.136.358/SSP.SP., CPF: 801.709.518/04, brasileiro, divorciado, empresário, domiciliado na cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., Rua Nossa Senhora das Dores nº. 165, CEP. 12955-000; e, **BENEDITO GERALDO BUENO BARBOSA**, RG: 11.624.146/SSP.SP., CPF: 021.615.798/60, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, domiciliado na cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Guilherme Dias dos Santos Silva nº. 180, CEP. 12955-000; 3º) **ROMEU DE JESUS SALATI**, RG: 8.564.897-8/SSP.SP., CPF: 021.369.588/01, brasileiro, industrial e sua esposa **SONIA PENACHIONI SALATI**, R.G: 12.314.566-1-SSP/SP., CPF: 014.314.138/44, brasileira, dona de casa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens no advento da Lei Federal 6.515/77, domiciliados em Atibaia/SP., na Rua João de Barro, 860 – Jardim Flamboyant; **RODILSON GENARO SALATI**, R.G: 8.564.896-SSP/SP., CPF: 052.284.328/09, administrador e sua esposa **MARIA HELENA DE OLIVEIRA SALATI**, R.G: 18.709.949-2-SSP/SP., CPF: 099.895.938/33, dona de casa, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens no advento da Lei Federal 6.515/77, com domicílio e residência em São Paulo/Capital, na Rua Alexandre Porto, 150 – Vila Costa Melo; **ROBERTO DE JESUS SALATI**, R.G: 8.564.895-SSP/SP., CPF: 052.284.298/40, empresário e sua esposa **VANIA CRISTINA SILVA SALATI**, R.G: 21.835.818-0-SSP/SP., CPF: 130.381.248/77, dona de casa, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens no advento da Lei Federal 6.515/77, com domicílio e residência em São Paulo/Capital, na Rua Utrecht, 141-A – Vila Rio Branco; **ROBSON SALATI**, R.G: 18.940.681-

continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 03 de 09.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120485.2.0099403-42

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA

99.403

FICHA

2

SSP/SP., CPF: 134.169.008/39, empresário e sua esposa **NEIDE ALVES DO PRADO SALATI**, também conhecida por NEIDE ALVES DO PRADO, R.G: 24.911.897-X-SSP/SP., CPF: 136.136.078/08, dona de casa, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens no advento da Lei Federal 6.515/77, com domicílio e residência em São Paulo/Capital, na Rua Utrecht, 141-B - Vila Rio Branco, e, **RICARDO SALATI**, R.G: 20.262.657-SSP/SP., CPF: 134.168.928/01, empresário e sua esposa **ALESSANDRA ROSALINE SALATI**, R.G: 23.909.408-6-SSP/SP., CPF: 256.946.878/92, dona de casa, brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens nos termos do artigo 258 § único n. IV do C.C.B., com domicílio e residência em São Paulo/Capital, na Rua Apucarana, 266 - ap. 191 - Tatuapé; 4º) **BENEDITO RAMOS NETTO**, também conhecido por BENEDITO RAMOS NETTO, RG: 2.488.787/SSP.SP., CPF: 323.234.178/00, brasileiro, contador e sua esposa **VERA LÚCIA BUENO RAMOS**, RG: 4.114.123-4/SSP.SP., CPF: 151.272.118/23, brasileira, professora, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6515/77, domiciliados nesta cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Pio XII nº. 230, CEP. 12955-000; 5º) **TEREZA APARECIDA RAMOS**, RG: 8.986.999/SSP.SP., CPF: 151.271.798/30, brasileira, viúva, senhora do lar, domiciliada na cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos nº. 771, centro, CEP. 12955-000; e, **MARIA APARECIDA RAMOS MARANGONI**, RG: 12.389.531/SSP.SP., CPF: 031.515.588/44, brasileira, bancária e seu marido **LUIZ TURRI MARANGONI**, RG: 14.386.592/SSP.SP., CPF: 085.468.338/00, brasileiro, vendedor, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, domiciliados na cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos nº. 586, centro, CEP. 12955-000; 6º) **ELIEL NATAL**, RG: 3.291.831/SSP.SP., CPF: 328.612.308/00, brasileiro, lavrador e sua esposa **CACILDA DE FREITAS NATAL**, RG: 28.238.215-X/SSP.SP., CPF: 245.915.678/26, brasileira, senhora do lar, casados no regime da comunhão parcial de bens, antes da vigência da lei 6515/77, domiciliados em Atibaia/SP., no Bairro do Mato Dentro, Rodovia Fernão Dias, km. 35, CEP. 12940-000; e, 7º) **MARIA BERNADETE RAMOS PAIVA**, RG: 8.379.587/SSP.SP., CPF:

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 04 de 09.

CNM: 120485.2.0099403-42

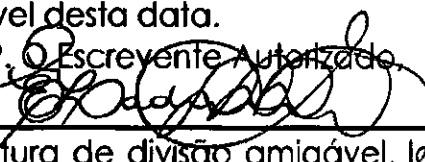
MATRÍCULA
99.403

FICHA
2
VERSO

075.750.308/08, brasileira, professora e seu marido **PAULO DE PAIVA**, RG: 6.830.512/SSP.SP., CPF: 600.989.378/04, brasileiro, administrador de empresas, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6515/77, domiciliados na cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Pio XII nº. 421, Cidade Nova, CEP. 12955-000, na seguinte proporção: 4,145838677% aos nomeados em primeiro lugar; 5,258966387% aos nomeados em segundo lugar; 5,541138193% aos nomeados em terceiro lugar; 35,541855778% aos nomeados em quarto lugar; 17,535571175% aos nomeados em quinto lugar; 19,598579549% aos nomeados em sexto lugar; e, 12,378050241% aos nomeados em sétimo lugar.

TÍTULO AQUISITIVO: Registros 01 de 04.09.1991; 03 de 18.11.1998; 04 de 05.01.1999; 05 e 06 de 17.08.1999; 07 de 15.09.1999 e 08 de 09.11.1999, respectivamente nas matrículas ns. 59.129; 59.130; 59.131 e 59.132, Lv.2, posterior matrícula n. 90.656, de 09.05.2006; R.3/Mat. 90.656, de 26.05.2005; R.5/Mat. 90.656, de 05.05.2009; R.7/Mat. 90.656, de 12.08.2009; R.8 e Av.9/Mat. 90.656, divisão amigável desta data.

Atibaia, 10 de Setembro de 2009, O Escrevente Autorizado,


Emerson Luis Ladini

R.1/99.403 - DIVISÃO - Por escritura de divisão amigável, lavrada em 28 de agosto de 2009, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões/SP., Lv. 153, fls. 257/274, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$. 10.000,00, coube aos condôminos **HIDEMI NAGAMINE**, RG: 4.398.278/SSP.SP., CPF: 394.522.808/59, brasileiro, bancário e sua esposa **CELINA CHINEN NAGAMINE**, RG: 4.277.631/SSP.SP., CPF: 427.827.678/87, brasileira, senhora do lar, casados no regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº. 1.746, livro 3 de Registro Auxiliar do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP., domiciliados em São Paulo/SP., na Alameda dos Guaiós nº. 247, apartamento nº. 41, Planalto Paulista, CEP. 04070-000. Foram apresentados os seguintes documentos do imóvel: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003 - 2004 -

continua na ficha 03...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 05 de 09.

CNM: 120485.2.0099403-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

99.403

FICHA

3

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

2005; 2) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, NIRF: 5.425.806-5, emitida em 09.09.09; 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR através do DIAC/DIAT 2008; e, Certidões Negativas do IBAMA. Atibaia, 10 de Setembro de 2009. O Escrevente Autorizado,

(Protocolo n. 221675, de 01.09.2009 - Reto 4098)

Emerson Luis Ladini

Av.02/99.403 – Protocolo n. 247.347 de 31/10/2011 - **CADASTRO NO INCRA** - O imóvel aqui matriculado, está cadastrado no INCRA sob nº **637.017.038.520-2** – Denominação: **Sítio Nagamine**; Classificação: Minifúndio; Indicações para localização: bairro Guaxinduva; Município: Bom Jesus dos Perdões-SP; Área Total 10,2000 ha; Módulo Rural: 46,1904 ha; Número de módulos Rurais: 0,21; Módulo Fiscal: 16,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 0,6300; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 ha; NIRF n. **3.494.281-5**. Atibaia, 16 de novembro de 2011. O Escrevente,

Mário da Costa Junior

R.03/99.403 – Protocolo nº 247.347 de 31/10/2011 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 28 de outubro de 2011, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 171, folhas 227/230, os proprietários **HIDEMI NAGAMINE** e sua mulher **CELINA CHINEN NAGAMINE**, já qualificados, venderam o imóvel aqui matriculado à **VALTER PATRIANI**, brasileiro, agente de turismo, RG: 39.001.001-7 SSP/SP, CPF: 860.625.818-00, casado com **ROSA ESTER BARRETO PATRIANI**, brasileira, comerciante, RG: 7.728.549-9 SSP/SP, CPF: 018.752.898-52, pelo regime da separação de bens na vigência da lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.476, livro 3, Registro Auxiliar, no 1º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, residentes e domiciliados na Rua Afonso Ferreira, nº 60, Jardim Paulista, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 600.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 400.000,00 no ato do qual foi dado quitação; e, R\$ 200.000,00 em 05 parcelas no valor de R\$ 40.000,00 cada uma, representadas por notas promissórias, vencendo-se a primeira em 28/11/2011, e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, ficando ajustado entre as partes que a venda foi feita com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 06 de 09.

CNM: 120485.2.0099403-42

MATRÍCULA
99.403

FICHA
03

VERSO

código C65F.DF54.C28C.OA77, emitida em 28/10/2011, o DIAC/DIAT 2011, o C.C.I.R. 2006/2007/2008/2009 expedido pelo INCRA, e a Certidão Negativa de Débitos do MMA/IBAMA expedida em 28/10/2011. Atibaia, 16 de novembro de 2011. O Escrevente,

Mário de Costa Júnior
Mário de Costa Júnior

Av.04/99.403 – Protocolo n. 262.193 de 09/01/2013 - CUMPRIMENTO DE CLAUSULA RESOLUTIVA – Por Termo de Quitação datado de 25/10/2012, foi autorizado pelos credores HIDEMI NAGAMINE e sua mulher CELINA CHINEN NAGAMINE, o cancelamento da cláusula resolutiva expressa constante no R.03, em virtude da quitação do negócio. Valor R\$ 200.000,00. Atibaia, 18 de janeiro de 2013. O Escrevente,

Francisco José de Camargo Viana
Francisco José de Camargo Viana

Av.05/99.403 – Protocolo n. 318.470 de 22/03/2018 - DIVÓRCIO - Pelo requerimento datado de 22/03/2018, instruído com a certidão de casamento do Registro Civil do 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo-SP, matrícula 122044.01.55.2002.2.00051.171.0005379-35, por sentença de 15/01/2013, transitada em julgado, do Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível de São Paulo-SP, proc. 0004074-40.2013.8.26.0100, foi decretado o **DIVÓRCIO** do proprietário VALTER PATRIANI. Atibaia, 04 de abril de 2018. O Escrevente,

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

Av.06/99.403 – Protocolo n. 318.471 de 22/03/2018 - CASAMENTO/QUALIFICAÇÃO - Pelo requerimento datado de 22/03/2018, instruído com a certidão de casamento do Registro Civil do 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo-SP, matrícula 115030.01.55.2015.2.00130.207.0013913-12, o proprietário VALTER PATRIANI, casou-se em 11/07/2015 pelo regime da separação total de bens nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 13.931, Livro 3 - Registro Auxiliar, no 4º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com CLAUDETE APARECIDA DIMEI, brasileira, corretora de imóveis, RG 18.442.154-8 SSP/SP, CPF 085.457.628-28, passando ela a assinar CLAUDETE APARECIDA DIMEI PATRIANI. Atibaia, 04 de abril de 2018. O Escrevente,

Thiago Henrique Alonso Netto
Thiago Henrique Alonso Netto

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 07 de 09.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

99.403

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

Av.08/99.403 – Protocolo n. 382.349 de 06/10/2022 - **INSCRIÇÃO NO CAR e RESERVA LEGAL** – Conforme Termo de Cadastro de Imóvel expedido eletronicamente pelo Sistema Ambiental Paulista em 23/12/2020, o imóvel aqui matriculado, juntamente com os imóveis das matrículas nº 98.177, 102.496 e 91.719 encontram-se cadastrado no **CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL** – SICAR-SP sob nº **35071000159055** e SICAR-Federal sob nº **SP-3507100-FA79F59452FE4F238CC1A81F54F75C9C**; Nome da propriedade: Fazenda Vista Bonita; Área total (calculada): 194.4464 has.; Módulos fiscais: 12,16; **RESERVA LEGAL** 42,2625 ha. Atibaia, 14 de outubro de 2022. O Escrevente,
Selo digital: 120485331TO000394753CH22Q.

Francisco José de Camargo Viana

R.09/99.403 – Protocolo n. 419.485 de 30/01/2025 - **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** – Pelo instrumento particular de 10ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, datado de 04 de dezembro de 2024, registrado na JUCESP sob nº 416.297/24-9, em 10/12/2024, Rerratificação do Instrumento Particular de 10ª Alteração e Consolidação de Sociedade Limitada, datada de 22/01/2025, registrado na JUCESP sob nº 28.718/25-2 em 24/01/2025, o proprietário **VALTER PATRIANI**, já qualificado, transmitiu o imóvel aqui matriculado, a título de conferência de bens para integralização de capital social, a **PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 12.848.806/0001-13, NIRE: 35224875069 JUCESP, com sede à Avenida Padre Manoel da Nobrega, nº 385, 15º andar, Conjunto 151, Sala A, Jardim, Santo André-SP. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 20/01/2025, o DIAC/DIAT 2024 e o C.C.I.R. 2024 expedido pelo INCRA. Foi apresentado o Ofício de isenção do ITBI, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Única do Foro de Nazaré Paulista-SP, em 19/12/2024, processo nº 1011293-63.2024.8.26.0048. Valor R\$ 2.394.067,34. Atibaia, 21 de fevereiro de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485321KE000643368PG258.

Francisco José de Camargo Viana

★ **R.10/99.403** – Protocolo eletrônico n. 423.107 de 23/04/2025 - **AC005506305 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Por instrumento particular de abertura de limite de crédito rotativo com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, nº GC02695425, emitido em Santo André-SP em 15/04/2025, tendo como cliente **PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, também na qualidade de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 08 de 09.

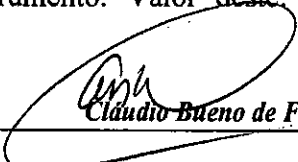
MATRÍCULA

99.403

FICHA

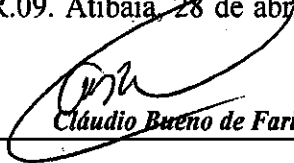
04

garantidora, já qualificada, que constituiu o imóvel aqui matriculado, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 91.719, 135.496, 143.032 e 143.033, em propriedade fiduciária, na forma do art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiu sua propriedade resolúvel ao **BANCO ORIGINAL S.A.**, CNPJ: 92.894.922/0001-08, com sede à Rua Porto União, nº 295, Brooklin Paulista, São Paulo-SP, em garantia de um limite de crédito rotativo no valor de R\$ 42.482.000,00. Prazo de vigência: 10 anos; data da disponibilização: em até 30 dias da emissão do contrato; Taxa de juros prefixada: Taxa Mínima: 0,08% ao mês / 0,96% ao ano - Taxa Máxima: 18,00% ao mês / 628,76% ao ano; Taxa de juros pós fixada: 100% CDI B3 + 0,01% ao mês / 100% CDI B3 + 0,12% ao ano - 100% CDI B3 + 2,53% ao mês / 100% CDI B3 + 35,00% ao ano. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 2.195.000,00, para os efeitos do art. 24, VI, da L. 9514/97. Em atendimento ao disposto no §2º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, acordam as Partes que o prazo de carência para que o CLIENTE e/ou o GARANTIDOR cumpram voluntariamente as obrigações estabelecidas neste CONTRATO e nas Operações Derivadas será de 24 horas. Ficam fazendo parte integrante deste registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento. Valor deste: R\$ 8.496.400,00. Atibaia, 28 de abril de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485321VE000661156UM25B.


Cláudio Bueno de Faria

Av.10/99.403 – Ex-Officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula, onde se lê Av.08 (inscrição no CAR e reserva legal), leia-se Av.07; onde se lê R.09 (integralização de capital), leia-se R.08; e onde se lê R.10 (constituição de propriedade fiduciária), leia-se R.09. Atibaia, 28 de abril de 2025. O Escrevente,

Selo digital: 1204853J4AR000661354UU25N.


Cláudio Bueno de Faria

★ **Av.11/99.403 – Protocolo eletrônico n. 436.043 de 20/02/2026 reap. em 19/03/2026 - AC014585313 - CADASTRO NO INCRA** - O imóvel aqui matriculado está cadastrado no INCRA sob nº **607.029.022.039-4** – Denominação: Fazenda Vista Bonita; Classificação: Média Propriedade Produtiva; Indicações para localização: Bairro Guaxinduva; Município: Bom Jesus dos Perdões-SP; Área Total: 188,2314 ha; Módulo Rural: 31,4790 ha; Número de módulos Rurais: 4,50; Módulo Fiscal: 16,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 11,7645; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 ha; Detentor: Patriani Empreendimentos Imobiliários

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 436043 - Mat.: 99403 - Página 09 de 09.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

99.403

FICHA

05

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Ltda; Nacionalidade: brasileira; CIB: F.01T.A6Z-V. Atibaia, 27 de março de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485331PQ000757332YU26O.

Thiago Henrique Alonso Netto

R.12/99.403 – Protocolo eletrônico n. 436.043 de 20/02/2026 reap. em 19/03/2026 - AC014585313 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Conforme instrumento particular de dação de direitos e entrega amigável de imóveis alienados fiduciariamente para quitação de dívida 5425, datado de 20 de fevereiro de 2026, a devedora fiduciante PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu seus direitos sobre o imóvel aqui matriculado à credora fiduciária **BANCO ORIGINAL S.A.**, já qualificada, consolidando-se em seu nome a propriedade plena do imóvel, ficando cancelado o R.10 (ato 09), nesta matrícula. Foram apresentadas a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 12/02/2026, o DIAC/DIAT 2025, o C.C.I.R. 2025 expedido pelo INCRA, e a guia de ITBI nº 5310778/2026 no valor de R\$ 26.890,71, paga em 24/02/2026. Valor R\$ 1.344.535,47. Atibaia, 27 de março de 2026. O Escrevente,

Selo digital: 120485321FP000757333VL26V.

Thiago Henrique Alonso Netto

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **99403** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 31 de março de 2026.

Selo nº 1204853C3KR000757334NC26L

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 45,88	R\$: 13,04	R\$: 8,92	R\$: 2,41	R\$: 3,15	R\$: 2,20	R\$: 0,92	R\$: 76,52
Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").							

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3VDJ-VDEWF-DA9RB-QLAT8>

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