

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VIRADOURO.**

PROCESSO: 0001384.12.2010.8.26.0660

**REQUERENTE: BANCO NOSSA CAIXA S/A SUCEDIDO
POR BANCO DO BRASIL S/A**

REQUERIDO: JOÃO CAETANO TRANSPORTES ME

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, com escritório à Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro, Bebedouro, nomeado Perito Avaliador nos autos, nº 0001384.12.2010.8.26.0660, vem respeitosamente, apresentar o Laudo de Avaliação afim de ser juntado nos autos supra, e desde já solicito a liberação dos honorários.

Sem mais para o momento,

Bebedouro, 18 de março de 2024

**ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Crea 060.160.219.6**

**Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com**

1

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

2

Eu, ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, com escritório à Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro, na cidade de Bebedouro, nomeado Perito Avaliador, no processo nº. 0001384.12.2010.8.26.0660, estive no local indicado nas matrículas no município de Terra Roxa, no dia 5 de março do ano de 2024 às 14:00 hs, para melhor elaboração deste laudo.

Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

2

1. PROPRIETÁRIOS

João Caetano e s/m Marli Aparecida Hodnik Caetano.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o Valor de Mercado dos Imóveis Urbano (residencial e comercial) a seguir descrito abaixo.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Método do Custo de Reprodução.

Este método se caracteriza pela comparação do custo de uma construção semelhante a que se está atribuindo o valor, valendo-se de tabelas de custo básicos da construção ou cálculos orçamentários realizados pelo próprio avaliador. Para se chegar ao valor do imóvel, primeiramente, é necessário saber sua área construída e enquadrar a edificação avaliada ao padrão básico de construção a que ela mais se assemelha, baseado no critério da experiência, ou, mais apropriadamente, nos critérios especificados na Normativa Técnica - NBR 14653 “Avaliações de Bens”, mais especificamente NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR – Parte 2 (Imóveis Urbanos), que estabelece padrão de construção com níveis alto, normal e baixo.

4. PRESSUPOSTO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo apurar o Valor de Mercado dos Imóveis Urbano (residencial e comercial) a seguir descritos abaixo, todos situados na Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo.

Entende-se como valor de mercado:

“É a quantia em dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda, durante um período razoável de tempo, num mercado livre e competitivo, pressupondo-se que o comprador e o vendedor conheçam as características e possibilidades de

aproveitamento do bem e estejam isentos da interferência de quaisquer fatores coercitivos”.

Todo embasamento técnico para elaboração deste trabalho está de acordo com Normativa Técnica - NBR 14653 “Avaliações de Bens”, mais especificamente NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR – Parte 2 (Imóveis Urbanos), que estabelece padrão de construção com níveis alto, normal e baixo, dentro ainda do postulado pelo CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 5 (cinco) de março de 2024, pelo Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança Roeni Benedito Michelin Pirolla, CREA:SP – 060.160.219.6.

6. Caracterização do Objeto

6.1 -Imóvel (salão comercial) - Matrícula: 9.900

IMÓVEL; Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob o nº 03 (três) da quadra “J” do loteamento denominado “Jardim Santa Catarina”, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 20,00 m (vinte metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionizio Pizzo Maróstica, 10,00 m(dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 22 (vinte e dois), 20,25 metros(vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 04 (quatro), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 02 (dois).

PROPRIETÁRIOS: João Caetano, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 16.592.181-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 089.268.178-06, casado

com Marli Aparecida Hodnik Caetano, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 19.786.771-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 167.116.528-43, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória Pereira, nº 134.

Imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Terra Roxa sob o nº 2.271.

6.1.2 – Terreno:

Área total: 202,50 m².

6.1.3 - Edificações:

Edificações:

- ✓ Tipo: comercial - salão

O imóvel (comercial - salão) avaliando é constituído por:

- Área de venda,
- 01 banheiro.

Área construída: 121,00 m²

Padrão: residencial popular.

Pavimentos: 1 (um)

Pé Direito: 3,00 m

Estado de conservação: regular, conforme fotos anexas.

Características construtivas

Cobertura: telhado com telhas do tipo fibro cimento.

Pisos: de concreto.

Banheiros: revestido com azulejos, pia com coluna de louça e com metais comuns, com vaso sanitário em louça, box com chuveiro elétrico.

Instalações elétricas: toda fiação é embutida com lâmpadas incandescentes, atendendo as normas técnicas da CPFL.

Instalações hidráulicas: atendendo as normas da Prefeitura Municipal local.

Pintura: necessita de pintura.

6.1.4 – Conservação

O imóvel comercial - salão encontra-se em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura conforme fotos em anexo.

7 – Caracterização do Objeto

7.1 - Imóvel (residencial - edícula) - Matrícula: 9.898

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob o nº 02 (dois) da quadra “J” do loteamento denominado “Jardim Santa Catarina”, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 10,00 m (dez metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionizio Pizzo Maróstica, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 23 (vinte e três), 20,25 metros (vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03 (três), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 01 (dois).

PROPRIETÁRIOS: João Caetano, brasileira, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 16.592.181-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 089.268.178-06, casado com Marli Aparecida Hodnik Caetano, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 19.786.771-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 167.116.528-43, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória Pereira, nº 134.

Imóvel cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Terra sob o nº 2.270.

7.1.2 – Terreno:

Área total: 202,50 m².

7.1.3 - Edificações:

Edificações:

- ✓ **Tipo: residencial - edícula**

O imóvel (residencial - edícula) avaliando é constituído por:

- **02 dormitórios,**
- **01 sala,**
- **01 banheiro,**
- **01 cozinha,**
- **01 despejo,**
- **01 área de serviço,**
- **01 varanda frontal.**

Área construída: 103,00 m²

Padrão: residencial popular.

Pavimentos: 1 (um)

Pé Direito: 3,00 m

Estado de conservação: regular, conforme fotos anexas.

Características construtivas

Cobertura: telhado plano com diversas água, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas cerâmicas, com forro de madeira e laje.

Pisos: de concreto com revestimento cerâmico.

Janelas: venezianas e vitros em chapas metálicas com vidros lisos.

Portas: de abrir, internas e externas em madeira pintadas.

Banheiros: revestido com azulejos, pia com coluna de louça e com metais comuns, com vaso sanitário em louça, box com chuveiro elétrico.

Cozinha: piso de concreto revestido em cerâmica.

Instalações elétricas: toda fiação é embutida com lâmpadas incandescentes, atendendo as normas técnicas da CPFL.

Instalações hidráulicas: atendendo as normas da Prefeitura Municipal local.

Pintura: regular estado de conservação.

7.1.4 – Conservação

O imóvel residencial - edícula encontra-se em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura conforme fotos em anexo.

8. Caracterização do Objeto

8.1 - Imóvel (residencial) - Matrícula: 9.899

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob o nº 04 (quatro) da quadra “J” do loteamento denominado “Jardim Santa Catarina”, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 30,00 m (trinta metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionizio Pizzo Maróstica, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 21 (vinte e um), 20,25 metros (vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 05 (cinco), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03 (três).

PROPRIETÁRIOS: João Caetano, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 16.592.181-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 089.268.178-06, casado com Marli Aparecida Hodnik Caetano, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 19.786.771-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 167.116.528-43, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória Pereira, nº 134.

Imóvel cadastrado junto ao município de Terra Roxa sob o nº 2.272.

8.1.2 – Terreno:

Área total: 202,50 m².

7.1.3 - Edificações:

Edificações:

- ✓ **Tipo: residencial (02 casas no mesmo terreno conforme foto em anexo)**

O imóvel (residencial) avaliando é constituído por:

- **02 quartos,**
- **sala,**
- **cozinha,**
- **banheiro.**

Área construída: 134,00 m² (02 casas com 67,0 m² cada uma)

Padrão: residencial popular.

Pavimentos: 1 (um)

Pé Direito: 3,00 m

Estado de conservação: regular, conforme fotos anexas.

Características construtivas

Cobertura: telhado plano com uma água, armado com tesouras, terças e engradamento de madeira de lei serrada, coberto com telhas cerâmicas, com forro de madeira e laje.

Pisos: de concreto com revestimento cerâmico.

Janelas: venezianas e vitros em chapas metálicas com vidros lisos.

Portas: de abrir, internas e externas em chapas metálicas pintadas.

Banheiros: revestido com azulejos, pia com coluna de louça e com metais comuns, com vaso sanitário em louça, box com chuveiro elétrico.

Cozinha: piso de concreto revestido em cerâmica.

Instalações elétricas: toda fiação é embutida com lâmpadas incandescentes, atendendo as normas técnicas da CPFL.

Instalações hidráulicas: atendendo as normas da Prefeitura Municipal local.

Pintura: regular estado de conservação.

8.1.4 – Conservação

O imóvel – residencial, encontra-se em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura conforme fotos em anexo.

9. PESQUISA DE MERCADO

Para determinação do Valor de Mercado dos imóveis (terrenos e construções), foi realizada uma intensa Pesquisa de Mercado, entre os dias 5 (cinco) e 6 (seis) do mês de março de 2024 através de consulta a proprietários vizinhos, corretoras de imóveis, jornais diversos e corretores, informações estas sempre testadas quanto a sua veracidade e desinteresse.

10 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor inicial adotado das benfeitorias será o valor médio determinado pelo SINDUSCON, custo da construção civil no Estado de São Paulo.

Tipo de construção	Valor da mão de obra e materiais em R\$/m²
Residencial e comercial baixo	1.043,72

Obs.:

- 1. O valor global acima inclui todos os encargos sociais, inclusive a averbação em escritura.**

Valor das benfeitorias, levando-se em consideração a depreciação física segundo a tabela de Ross-Heldecke.

Benfeitoria	Metragem quadrada	Valor em R\$/m²	Valor do imóvel R\$	Idade do imóvel (anos)	Índice da depreciação em %	Valor da depreciação em R\$	Valor total em R\$
Imóvel comercial - salão matricula: 9.900	121,00	1.043,72	126.290,12	17	40,3	50.894,91	75.395,21
Imóvel residencial – edícula matricula: 9.898	103,00	1.043,72	107.503,16	17	40,3	43.323,77	64.179,39
Imóvel residencial (02 casas) matricula: 9.899	134,00	1.043,72	139.858,48	17	40,3	56.362,96	83.495,52

Valor total das construções:

- **imóvel comercial – salão, matrícula nº 9.900 – R\$ 73.395,21 (Setenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e vinte e um centavos).**
- **Imóvel residencial – edícula, matrícula nº 9.898 – R\$ 64.179,39 (Sessenta e quatro mil, cento e setenta e nove reais e trinta e nove centavos).**
- **Imóvel residencial – (02 casas), matrícula nº 9.899 – R\$ 83.495,52 (Oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos).**

11 - VALOR DOS TERRENOS.

Terreno Metragem quadrada (m²)	Matricula	Valor por R\$/m²	Valor total em R\$
202,50	9.900	271,60	55.000,00
202,50	9.898	271,60	55.000,00
202,50	9.899	271,60	55.000,00

12 - VALOR TOTAL DOS BENS AVALIANDO.

Matriculas	Valor dos terrenos em R\$	Valor das construções em R\$	Valor total em R\$
9.900	55.000,00	75.395,21	130.395,21
9.898	55.000,00	64.179,39	119.179,39
9.899	55.000,00	83.495,52	138.495,52

O valor de cada imóvel é:

- imóvel comercial – salão, matrícula nº 9.900 – R\$ 130.395,21 (Cento e trinta mil, trezentos e noventa e cinco reais e vinte e um centavos),
- Imóvel residencial – edícula, matrícula nº 9.898 – R\$ 119.179,39 (Cento e dezenove mil, cento e setenta e nove reais e trinta e nove centavos),
- Imóvel residencial (02 casas – matrícula 9.899 – R\$ 138.495,52 (Cento e trinta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), totalizando R\$ 388.070,12 (Trezentos e oitenta e oito mil, setenta reais e doze centavos).

Após realizar pesquisa de mercado, vistoria in loco, o valor dos imóveis é de R\$ 388.070,12 (Trezentos e oitenta e oito mil, setenta reais e doze centavos), mas para venda à vista no local o valor máximo é de R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais), justifica este valor o estado dos imóveis, a localização, a procura de imóveis deste tipo no local e o momento por que passa a economia nacional devido. (grifo nosso)

OBS: Constam dividas em aberto junto ao erário público pela falta de pagamento dos IPTUS dos anos de 2008 até o ano de 2024.

• CADASTRO MUNICIPAL – 2271, MATRICULA – 9.900

Valor da dívida R\$ 14.695,71(CATORZE MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS),

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6



Município de Terra Roxa
 Município de Terra Roxa CNPJ: 45709896000110
 Rua Coronel Walter, Nº 6 - Centro
 Extrato por Cadastro Di Referência: 04/03/2024 Módulo: 1 - Imobiliário VERIFICAR DIVIDAS RELACIONADAS Cadastros: 000002271. Listar parcelas(s) com exigibilidade suspensa

Data Emissão: 04/03/2024
 Hora: 13:27:02
 Exercício: 2024
 Usuário: CESAR
 Página(s): 13 de 13

Contribuinte: JOAO CAETANO
 Endereço: DIONISIO PIZZO MAROSTICA, Nº 394 Comple: CEP: 14745000 Bairro: JD SANTA CATHARINA
 Setor: 0000 Quadra: 0000 Lote: 03 Matrícula: 2271 Cadastro: 000002271
 Exercício: 2023 Código da Dívida: 61388

Mod Tipo Receita	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pagto/Canc	Conta	Lote	Susp	Prot.	Ex	Situação
1 1 IPTU	14/09/2023	6 604362	42,35	0,00	1,94	4,43	2,21	0,00	50,93	0,00						N N N ABERTO DA DIVIDA
1 1 IPTU	14/10/2023	7 604363	42,35	0,00	1,94	4,43	1,77	0,00	50,49	0,00						N N N ABERTO DA DIVIDA
1 1 IPTU	14/11/2023	8 604364	42,35	0,00	1,94	4,43	1,33	0,00	50,05	0,00						N N N ABERTO DA DIVIDA
1 1 IPTU	14/12/2023	9 604365	42,46	0,00	1,95	4,44	0,89	0,00	49,74	0,00						N N N ABERTO DA DIVIDA
Sub-Total:			381,26	0,00	17,47	39,88	23,92	0,00	462,53	0,00						14.301,92
Exercício: 2024 Código da Dívida: 66528																
Mod Tipo Receita	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pagto/Canc	Conta	Lote	Susp	Prot.	Ex	Situação
1 1 IPTU	08/03/2024	1 657882	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/04/2024	2 657883	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/05/2024	3 657884	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	10/06/2024	4 657885	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/07/2024	5 657886	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/08/2024	6 657887	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	09/09/2024	7 657888	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/10/2024	8 657889	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	08/11/2024	9 657890	39,37	0,00	0,00	0,00	0,00	39,37	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
1 1 IPTU	09/12/2024	10 657891	39,46	0,00	0,00	0,00	0,00	39,46	0,00							N N N ABERTO DO EXERCICIO
Sub-Total:			393,79	0,00	0,00	0,00	0,00	393,79	0,00							14.695,71
Total:			8.941,33	0,00	2.687,70	994,96	5.868,02	518,34	14.695,71	92,70						

Fonitil Sociedade Civil Software

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

15

• **CADASTRO MUNICIPAL – 2272, MATRICULA – 9.899**

Valor da dívida R\$ 4.436,13(QUATRO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E TREZE CENTAVOS),

Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

15

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6



Município de Terra Roxa
 Município de Terra Roxa CNPJ: 45798986000110
 Rua Coronel Walker, Nº 6 - Centro
 Exato por Cadastro Di Referência: 04/03/2024 Módulo: 1 - Imobiliário VERIFICAR DIVIDAS RELACIONADAS Cadastros: 1000022727 - Ligar parcela(s) com exigibilidade suspensa

Data Emissão: 04/03/2024
 Hora: 13:28:14
 Exercício: 2024
 Usuário: CESAR
 Paginasi: 12 de 12

Contribuinte: JOAO CAETANO
 Endereço: DIONISIO PIZZO MAROSTICA, Nº 384 Compe: CEP: 14745000 Bairro: JD SANTA CATHARINA
 Setor: 0000 Quadra: 0000 Lote: 04 Matrícula: 2272 Cadastro: 000002272
 Exercício: 2023 Código da Dívida: 61389 CFC/NPJ: 089.268.178-08

Mod Tipo Receita	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pago/Cancel	Lote Susp Prot	Ex Situação	
1 IPTU	14/08/2023	3 604369	44,25	0,00	2,03	4,63	3,70	0,00	54,61	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/07/2023	4 604370	44,25	0,00	2,03	4,63	3,24	0,00	54,15	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/08/2023	5 604371	44,25	0,00	2,03	4,63	2,78	0,00	53,69	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/09/2023	6 604372	44,25	0,00	2,03	4,63	2,31	0,00	53,22	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/10/2023	7 604373	44,25	0,00	2,03	4,63	1,85	0,00	52,76	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/11/2023	8 604374	44,25	0,00	2,03	4,63	1,39	0,00	52,30	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
1 IPTU	14/12/2023	9 604375	44,43	0,00	2,04	4,65	0,93	0,00	52,05	0,00	N	N	ABERTO DA DIVIDA
Sub-Total:			396,43	0,00	18,28	41,69	24,99	0,00	483,39	0,00			4.024,38

Mod Tipo Receita	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pago/Cancel	Lote Susp Prot	Ex Situação		
1 IPTU	08/03/2024	1 657893	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/04/2024	2 657894	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/05/2024	3 657895	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	10/06/2024	4 657896	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/07/2024	5 657897	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/08/2024	6 657898	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	09/09/2024	7 657899	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/10/2024	8 657900	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	08/11/2024	9 657901	41,17	0,00	0,00	0,00	0,00	41,17	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
1 IPTU	09/12/2024	10 657902	41,22	0,00	0,00	0,00	0,00	41,22	0,00			N	N	ABERTO DO EXERCICIO
Sub-Total:			411,75	0,00	0,00	0,00	0,00	411,75	0,00				4.436,13	
Total:			9.798,54	0,00	504,80	363,59	1.200,58	177,96	4.436,13	2.714,40				

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

17

CADASTRO MUNICIPAL – 2270, MATRICULA – 9.898

Valor da dívida R\$ 13.752,13(TREZE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E TREZE CENTAVOS),

Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

17

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6



Município de Terra Roxa
Município de Terra Roxa CNPJ: 45709896000110
Rua Coronel Walker, Nº 6 - Centro
Estado: Paraná - UF: PR - Município: Terra Roxa - CEP: 81387-000

Data Emissão: 04/03/2024
Hora: 13:31:01
Exercício: 2024
Usuário: CESAR
Página(s): 13 de 13

Contribuinte: JOAO CAETANO
Endereço: DIONISIO PIZZO MAROSTICA, Nº 404, Comple: CEP: 14745000 Bairro: JD SANTA CATARINA
Setor: 0000 Quadra: 0000 Lote: 02 Matrícula: 2270 Cadastro: 000002270
Exercício: 2023 Código da Dívida: 61387

Mod Tipo Receta	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pagto/Canc	Conta Lote Susp	Prot	Ex Situação
1 1 IPTU	14/12/2023	9 604355	39,88	0,00	1,83	4,17	0,83	0,00	46,71	0,00			N N N ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:			357,48	0,00	16,39	37,37	22,43	0,00	433,67	0,00			13.383,22

Mod Tipo Receta	Vencimento	Par NNumer	Valor Desconto	Correção	Multa	Juros Honorário	A Pagar	Valor Pago	Movimento	Pagto/Canc	Conta Lote Susp	Prot	Ex Situação
1 1 IPTU	08/03/2024	1 657871	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/04/2024	2 657872	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/05/2024	3 657873	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	10/06/2024	4 657874	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/07/2024	5 657875	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/08/2024	6 657876	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	09/09/2024	7 657877	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/10/2024	8 657878	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	08/11/2024	9 657879	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	36,89	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
1 1 IPTU	09/12/2024	10 657880	36,90	0,00	0,00	0,00	0,00	36,90	0,00				N N N ABERTO DO EXERCÍCIO
Sub-Total:			368,91	0,00	0,00	0,00	0,00	368,91	0,00				13.752,13
Total:			8.357,83	0,00	2.513,36	929,50	5.487,70	485,14	13.752,13	86,40			

Sendo assim, o valor dos imóveis é de **R\$ 302.115,03 (cento e quinze mil, cento e quinze reais e três centavos), já descontados a dívida ativa junto ao erário público**, justifica este valor o estado dos imóveis, a localização, a procura de imóveis deste tipo no local e o momento por que passa a economia nacional devido. (grifo nosso)

Este laudo é composto por 55 (cinquenta e cinco) páginas, incluso a tabela de depreciação de Ross – Heidecke, a tabela de custo unitário do metro quadrado de construção segundo o SINDUSCON, certidão das matrículas nº 9.898, 9.899 e 9.900 e fotos meramente ilustrativas dos imóveis.

Bebedouro, 18 de março de 2024

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Crea 060.160.219.6

Tabela de Ross-Heidecke
 Depreciação Física — Fator "K"

Idade em % da vida	estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,09	2,11	4,55	10,0	19,0	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,9	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,90	13,7	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,99	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,30	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,0	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,0	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,6
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,0
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,1	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,0	66,0	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,0	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,0	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,0	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,3	90,5	95,0
88	82,7	82,7	85,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,6
96	94,0	94,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s-valor

Tabela 6.2. Tabela de Ross-Heidecke (Fonte: Moreira, 1994)



18/03/2024, 08:26 INR Publicações

Sinduscon divulga tabelas de Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo – Referência Janeiro de 2024.

18/03/2024, 08:26 INR Publicações

CSL – 8	1.832,60	1.977,57
CSL – 16	2.442,16	2.631,91

b.3) Projetos - Padrão Galpão Industrial (GI) E Residência Popular (RPIQ) - R\$/m²

RPIQ	1.928,77
GI	1.043,72

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

(**) Nota técnica - Tabela do CUB/m² desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil.

Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0.

Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários).

A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² entrar em contato com o setor de economia do Sinduscon-SP, pelo e-mail secon@sindusconsp.com.br.

Fonte: **SECON/SINDUSCON SP**

Fonte: <https://sindusconsp.com.br/>

Matrícula 9.898

MATRÍCULA **9.898** FICHA **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ^{fls. 47}
COMARCA DE VIRADOURO - S.P.
LIVRO N. *2* - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 02 (dois) da quadra "J" do loteamento denominado "Jardim Santa Catharina", localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 10,00 m (dez metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros / quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionízio Pizzo Marostica, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 23 (vinte e três), 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03 (três), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 01 (um).

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, sediada à Avenida Coronel Walter, nº 06, na cidade de Terra Roxa/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.709.896/0001-10.

TÍTULO AQUISITIVO: Havido da Matrícula nº 7.866 (aberta em 11/10/2002), estando o loteamento registrado sob nº 02 (dois) na referida Matrícula, com origem da Matrícula nº 7.799 (aberta em 26/06/2002) e esta com origem das Matrículas nºs. 6.274 (aberta em 10/11/1994) e 6.305 (aberta em 21/12/1994).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Terra Roxa sob nº 2.270. Em 16 de julho de 2007.

A Oficial *Aline A. Manfrin Molinari Buch* **Aline A. Manfrin Molinari Buch.**

R. 01, em 16 de julho de 2007. (VENDA E COMPRA)
Pela Escritura de Compra e Venda lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas de Terra Roxa/SP, aos 03 de julho de 2007, às fls. 095/096 do livro nº 048, a proprietária, PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, já qualificada, pelo preço de **RS 2.330,00** (dois mil, trezentos e trinta reais), **vendeu o imóvel desta Matrícula a JOÃO CAETANO**, brasileiro, agricultor, RG nº 16.592.181 - SSP/SP-, CPF nº 089.268.178-06, casado com **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, brasileira, do lar, RG nº 19.786.771 - SSP/SP-, CPF nº 167.116.528-43, sob o regime da comunhão parcial de bens, em 07/12/1985, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória Pereira, nº 134. (Valor venal - 2007: R\$ 2.329,12 / Prot. nº 42.723, de 04/07/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 128/2007)
A Oficial *Aline A. Manfrin Molinari Buch* **Aline A. Manfrin Molinari Buch.**

Av. 02, em 03 de outubro de 2007. (CONSTRUÇÃO)
Atendendo a requerimento datado e assinado nesta cidade de Viradouro/SP, aos 24 de setembro de 2007, instruído com os seguintes documentos: a) Termo de Habite-se, expedido aos 22 de agosto de 2007; b) Certidão nº 163/2007, expedida aos 21 de setembro de 2007, ambos pela Prefeitura Municipal de Terra Roxa/SP; e, c) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 025862007-21031010, CEI nº 37.710.02276/69, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 19 de setembro de 2007, confirmada sua validade pela Internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br, procedo a esta averbação para constar a acessão de uma **edícula** com frente para a **Rua Dionízio Pizzo Marostica**, tendo recebido o nº **404**, com a área construída de **103,44 metros quadrados**. (Valor venal predial: R\$ 6.152,61 - Valor tabela SINDUSCON / SP: R\$ 91.088,22 / Prot. nº 43.021, de 25/09/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 184/2007)
A Oficial *Aline A. Manfrin Molinari Buch* **Aline A. Manfrin Molinari Buch.**

R. 03, em 27 de novembro de 2007. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, financiamento nº 198535-3, N.º REF. BACEN: 070126062, datada e assinada nesta cidade de Viradouro/SP, aos 21 de novembro de 2007, os proprietários, **JOÃO CAETANO** e sua mulher **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, já qualificados, **dão, em hipoteca cedular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula e o imóvel da Matrícula nº 9.900, ao BANCO NOSSA CAIXA S. A.**, com sede na Rua XV de Novembro, nº 111, Centro, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 43.073.394/0001-10; na qual figura como emitente **ERMINIO EURIPEDES CAETANO**, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, RG nº 11.045.444-SSP/SP, CPF nº 045.727.048-99, residente à Avenida Maria Dias, 685, Vila Paulista, no município de Bebedouro/SP; para garantia da dívida no valor de **R\$ 84.000,00** (oitenta e quatro mil reais), com vencimento previsto para 19 de janeiro de 2009, a ser paga na Praça de Viradouro - SP, da seguinte forma:
(SEGUE VERSO)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br). Visualizado em: 15/03/2019 09:21:57

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ GUSTAVO HERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2019 às 08:46, sob o número WVRD19700034062

Matricula 9.900

9.900 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 105
COMARCA DE VIRADOURO - S.P.
LIVRO N. *21* REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 03 (três) da quadra "J" do loteamento denominado "Jardim Santa Catharina", localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 20,00 m (vinte metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros / quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionizio Pizzo Marostica, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 22 (vinte e dois), 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 04 (quatro), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 02 (dois).

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, sediada à Avenida Coronel Walter, nº 06, na cidade de Terra Roxa/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.709.896/0001-10.

TÍTULO AQUISITIVO: Havido da Matrícula nº 7.866 (aberta em 11/10/2002), estando o loteamento registrado sob nº 02 (dois) na referida Matrícula, com origem da Matrícula nº 7.799 (aberta em 26/06/2002) e esta com origem das Matrículas nºs. 6.274 (aberta em 10/11/1994) e 6.305 (aberta em 21/12/1994).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Terra Roxa sob nº 2.271.
Em 16 de julho de 2007.

A Oficial, *Aline A. Manfrin Buch* Aline A. Manfrin Molinari Buch.

R. 01, em 16 de julho de 2007. (VENDA E COMPRA)
Pela Escritura de Compra e Venda lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Terra Roxa/SP, aos 03 de julho de 2007, às fls. 097/098 do livro nº 048, a proprietária, PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, já qualificada, pelo preço de R\$ 2.330,00 (dois mil, trezentos e trinta reais), vendeu o imóvel desta Matrícula a JOÃO CAETANO, brasileiro, agricultor, RG nº 16.592.181 -SSP/SP-, CPF nº 089.268.178-06, casado com MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, brasileira, do lar, RG nº 19.786.771 -SSP/SP-, CPF nº 167.116.528-43, sob o regime da comunhão parcial de bens, em 07/12/1985, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória-Pereira, nº 134. (Valor venal - 2007: R\$ 2.329,12 / Prot. nº 42.725, de 04/07/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 128/2007)
A Oficial, *Aline A. Manfrin Buch* Aline A. Manfrin Molinari Buch.

Av. 02, em 04 de outubro de 2007. (CONSTRUÇÃO)
Atendendo a requerimento datado e assinado nesta cidade de Viradouro/SP, aos 24 de setembro de 2007, instruído com os seguintes documentos: a) Termo de Habite-se, expedido aos 22 de agosto de 2007; b) Certidão nº 164/2007, expedida aos 21 de setembro de 2007, ambos pela Prefeitura Municipal de Terra Roxa/SP; e, c) Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e de Terceiros nº 025842007-21031010, CEI nº 37.710.02277/61, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 19 de setembro de 2007, confirmada sua validade pela Internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br, procedo a esta averbação para constar a acessão de um salão comercial com frente para a Rua Dionizio Pizzo Marostica, tendo recebido o nº 394, com a área construída de 121,49 metros quadrados. (Valor venal predial: R\$ 7.226,22 - Valor tabela SINDUSCON / SP: R\$ 106.982,87 / Prot. nº 43.023, de 25/09/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 185/2007)
O Escrevente Autorizado, *José Valdeci dos Santos* José Valdeci dos Santos.

R. 03, em 27 de novembro de 2007. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, financiamento nº 198535-3, N.º REF. BACEN: 070126062, datada e assinada nesta cidade de Viradouro/SP, aos 21 de novembro de 2007, os proprietários, JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, já qualificados, dão, em hipoteca cédular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula e o imóvel da Matrícula nº 9.898, ao BANCO NOSSA CAIXA S. A., com sede na Rua XV de Novembro, nº 111, Centro, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 43.073.394/0001-10; na qual figura como emitente ERMINIO EURIPEDES CAETANO, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, RG nº 11.045.444-SSP/SP, CPF nº 045.727.048-99, residente à Avenida Maria Dias, 685, Vila Paulista, no município de Bebedouro/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), com vencimento previsto para 19 de janeiro de 2009, a ser paga na Praça de Viradouro - SP, da seguinte forma:
(SEGUE VERSO)

Site documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSA NAKAMURA VERNILLO, liberado nos autos em 07/01/2020 às 12:54
sem prejuízo do original. Assinatura do tabelião: www.tbr.com.br

Matricula 9.899

MATRÍCULA	FICHA
9.899	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VIRADOURO - S.P.

LIVRO N.º *266* REGISTRO GERAL

176

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 04 (quatro) da quadra "J" do loteamento denominado "Jardim Santa Catharina", localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 30,00 m (trinta metros) distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50 m² (duzentos e dois metros e cinquenta centímetros / quadrados), e que mede 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Dionizio Pizzo Marostica, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 21 (vinte e um), 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 05 (cinco), e 20,25 m (vinte metros e vinte e cinco centímetros) pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03 (três).

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, sediada à Avenida Coronel Walter, nº 06, na cidade de Terra Roxa/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.709.896/0001-10.

TÍTULO AQUISITIVO: Havido da Matrícula nº 7.866 (aberta em 11/10/2002), estando o loteamento registrado sob nº 02 (dois) na referida Matrícula, com origem da Matrícula nº 7.799 (aberta em 26/06/2002) e esta com origem das Matrículas nºs. 6.274 (aberta em 10/11/1994) e 6.305 (aberta em 21/12/1994).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Terra Roxa sob nº 2.272.

Em 16 de julho de 2007.

A Oficial, *Aline A. Manfrin Molinari Buch*

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

R. 01, em 16 de julho de 2007. (VENDA E COMPRA)

Pela Escritura de Compra e Venda lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas de Terra Roxa/SP, aos 03 de julho de 2007, às fls. 099/100 do livro nº 048, a proprietária, PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ROXA, já qualificada, pelo preço de R\$ 2.330,00 (dois mil, trezentos e trinta reais), vendeu o imóvel desta Matrícula a **JOÃO CAETANO**, brasileiro, agricultor, RG nº 16.592.181 -SSP/SP-, CPF nº 089.268.178-06, casado com **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, brasileira, do lar, RG nº 19.786.771 -SSP/SP-, CPF nº 167.116.528-43, sob o regime da comunhão parcial de bens, em 07/12/1985, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, à Rua Maria da Glória Pereira, nº 134. (Valor venal - 2007: R\$ 2.329,12 / Prot. nº 42.724, de 04/07/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 128/2007)

A Oficial, *Aline A. Manfrin Molinari Buch*

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

R. 02, em 23 de julho de 2007. (HIPOTECA CEDULAR)

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 5101-5, Nº Ref. BACEN: 70003318, datada e assinada na cidade de Sertãozinho/SP aos 22 de junho de 2007, os proprietários, JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, já qualificados, dão, em hipoteca cedular de 1º (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO - COCRED**, com sede na Rua Augusto Zanini, 1591, município e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.328.769/0001-81, para a garantia da dívida no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento final para 15/07/2008, com juros estipulados à taxa de 15,00% efetivos ao ano. Na cédula figura ainda, como interveniente garantidor, ERMINIO EURIPEDES CAETANO, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 11.045.444-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.727.048-99, residente na Avenida Maria Dias, nº 685 na cidade de Bebedouro/SP. A cédula também foi registrada nesta data sob nº 8.698, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. nº 42.797, de 19/07/2007 - Custas recolhidas pela guia nº 133/2007)

A Oficial, *Aline A. Manfrin Molinari Buch*

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

Av. 03, em 04 de outubro de 2007. (CONSTRUÇÃO)

Atendendo a requerimento datado e assinado nesta cidade de Viradouro/SP, aos 24 de setembro de 2007, instruído com os seguintes documentos: a) Termo de Habite-se, expedido aos 22 de agosto de 2007; b) Certidão nº 165/2007, expedida aos 21 de setembro de 2007, ambos pela Prefeitura Municipal de Terra Roxa/SP; e, c) Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e de Terceiros nº 025852007-21031010, CEI nº 37.710.02275/67, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos

(SEGUE VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
9.899	01
	VERSO

19 de setembro de 2007, confirmada sua validade pela Internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br, procedo a esta averbação para constar a aquisição de um **prédio residencial** com frente para a **Rua Dionizio Pizzo Marostica**, tendo recebido o n.º **384**, com a área construída de **134,90 metros quadrados**. (Valor venal predial: R\$ 8.023,85 – Valor tabela SINDUSCON / SP: R\$ 118.791,59 / Prot. n.º 43.022, de 25/09/2007 – Custas recolhidas pela guia n.º 485/2007)

O Escrevente Autorizado,

[Assinatura]
José Valdeci dos Santos.

Av. 04, em 31 de julho de 2008. (BAIXA)

Pela carta datada e assinada na cidade de Sertãozinho/SP, aos 22 de julho de 2008, expedida pela Cooperativa de Crédito dos Plantadores de Cana de Sertãozinho, procedo a esta averbação para constar a "baixa" do registro n.º 02 (dois) desta Matrícula, em virtude da total quitação. (Prot. n.º 44.336, de 29/07/2008 – Custas recolhidas pela guia n.º 141/2008)

A Oficial,

[Assinatura]
Aline A. Manfrin Molinari Buch.

R. 05, em 31 de julho de 2008. (HIPOTECA CEDULAR)

Pela Cédula Rural Hipotecária n.º 9436-4, N.º Ref. BACEN: 80005773, datada e assinada na cidade de Sertãozinho/SP, aos 18 de julho de 2008, os proprietários, JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, já qualificados, dão, em hipoteca cédular de 1º (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO - COCRED**, com sede na Rua Augusto Zanini, 1591, município e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 71.328.769/0001-81, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), com vencimento final para 27 de julho de 2009, com juros estipulados à taxa de 15,00% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. **REGISTRO AUXILIAR:** A presente cédula também foi registrada nesta data sob n.º **9.028**, livro 03 – Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 44.337, de 29/07/2008 – Custas recolhidas pela guia n.º 141/2008).

A Oficial,

[Assinatura]
Aline A. Manfrin Molinari Buch.

R. 06, em 24 de junho de 2009. (HIPOTECA CEDULAR)

Pela Cédula Rural Hipotecária n.º 12273-7, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 09 de junho de 2009, os proprietários, JOÃO CAETANO, na qualidade de emitente e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, na qualidade de garantidora, ambos já qualificados, dão, em hipoteca cédular de 2º (segundo) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO - COCRED**, com sede na Rua Augusto Zanini, 1591, município e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 71.328.769/0001-81, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais), com vencimento final para 10 de agosto de 2011, com juros estipulados à taxa de 15,00% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob n.º **9.271**, livro 03 – Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 46.573, de 18/06/2009 – Custas recolhidas pela guia n.º 113/2009).

O Oficial Substituto,

[Assinatura]
Cleber Lemes de Souza.

Av. 07, em 23 de novembro de 2010. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO)

Pela Cédula Rural Hipotecária n.º 20412-0, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 10 de novembro de 2010, procedo a esta averbação para constar a alteração de denominação da Cooperativa de Crédito dos Plantadores de Cana de Sertãozinho – COCRED para Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED, conforme comprova a Ata da Assembléia Geral " segue na ficha 02 "

MATRÍCULA **9.899** FICHA **02**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIRADOURO - S.P.
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

128

Continuação da matrícula nº. 9.899 - ficha 02...
Extraordinária realizada em 26 de junho de 2009, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 418.573/09-8. (Prot. n.º 51.896, de 16/11/2010 - Custas recolhidas pela guia n.º 215/2010)
O Escrevente Autorizado, Daniel Ricardo Dalbem.

R. 08, em 23 de novembro de 2010. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula Rural Hipotecária, já identificada na Av. 07 (sete), emitida por ANTONIO CAETANO, brasileiro, produtor agrícola, casado, RG nº 21.243.813-SSP/SP, CPF/MF nº 161.757.358-20, e, IDA RIBEIRO CAETANO, brasileira, agricultora, RG nº 26.790.812-X, CPF/MF nº 342.595.798-86, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, na Rua Sete de Setembro, 357, os proprietários JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, na qualidade de co-emitentes, ofereceram em hipoteca cedular de 3º (terceiro) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOBOCOCRED, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de **RS 50.000,00** (cinquenta mil reais), com vencimento final para 10 de junho de 2011, com juros estipulados à taxa de 15,00% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob n.º 9.654, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam de título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 51.896, de 16/11/2009 - Custas recolhidas pela guia n.º 215/2010).
O Escrevente Autorizado, Daniel Ricardo Dalbem.

R. 09, em 18 de agosto de 2011. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula Rural Hipotecária nº 25046-9, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 10 de agosto de 2011, os proprietários, JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, na qualidade de emitentes, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 4º (QUARTO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOBOCOCRED, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de **RS 70.000,00** (setenta mil reais), com vencimento final para 10 de setembro de 2013, com juros estipulados à taxa de 6,17% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. Figuram ainda na qualidade de garantidores, ANTONIO CAETANO e sua mulher IDA RIBEIRO CAETANO, já qualificados. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob n.º 9.849, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 54.330 de 13/08/2011 - Custas recolhidas pela guia n.º 155/2011).
O Escrevente Autorizado, Daniel Ricardo Dalbem.

R. 10, em 19 de setembro de 2012. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 32005-7, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 12 de setembro de 2012, o proprietário, JOÃO CAETANO, na qualidade de emitente e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, na qualidade de avalista, interveniente garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 5º (QUINTO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOBOCOCRED, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de **RS 35.000,00** (trinta e cinco mil reais), com vencimento final para 15 de março de 2013, com juros estipulados à taxa de 7,00% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. Figuram ainda na qualidade de avalistas, intervenientes garantidores e hipotecante garantidores, ANTONIO CAETANO e sua mulher IDA RIBEIRO CAETANO, os quais ofereceram em hipoteca o imóvel da matrícula nº. 5.444. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob n.º 10.108, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 58.697 de 13/09/2012 - Custas recolhidas pela guia n.º 177/2012).
O Oficial Substituto, Cleber Lemes de Souza.

"Segue no verso"

disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:30/08/2021 11:30:19

MATRICULA 9.899 FICHA 02
VERSO

179

Continuação da matrícula nº. 9.899 – ficha 02v...

R. 11, em 20 de março de 2013. (HIPOTECA CEDULAR)

Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 34779-2, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 14 de março de 2013, o proprietário, JOAO CAETANO, na qualidade de emitente e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, na qualidade avalista, interveniente garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 6º (SEXTO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula à COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), com vencimento final para 10 de maio de 2014, com juros estipulados à taxa de 10,00% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob nº. 10.226, livro 03 – Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 59.575 de 18/03/2013 – Custas recolhidas pela guia nº. 054/2013).

O Oficial Substituto,  Cleber Lemes de Souza.

Av. 12, em 17 de maio de 2013. (BAIXA DE REGISTRO)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 26 de março de 2012, expedido pela credora Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED, procedo a esta averbação para constar a “baixa da hipoteca” registrada sob o nº. 05 (cinco) desta Matrícula, em virtude da quitação da cédula no valor de R\$ 50.000,00. (Prot. n.º 59.902, de 14/05/2013 – Custas recolhidas pela guia nº. 092/2013)

O Escrevente Autorizado,  Daniel Ricardo Dalbem.

Av. 13, em 17 de maio de 2013. (BAIXA DE REGISTRO)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 26 de março de 2012, expedido pela credora Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED, procedo a esta averbação para constar a “baixa da hipoteca” registrada sob o nº. 06 (seis) desta Matrícula, em virtude da quitação da cédula no valor de R\$ 90.000,00. (Prot. n.º 59.902, de 14/05/2013 – Custas recolhidas pela guia nº. 092/2013)

O Escrevente Autorizado,  Daniel Ricardo Dalbem.


Av. 14, em 17 de maio de 2013. (BAIXA DE REGISTRO)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 26 de março de 2012, expedido pela credora Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED, procedo a esta averbação para constar a “baixa da hipoteca” registrada sob o nº. 08 (oito) desta Matrícula, em virtude da quitação da cédula no valor de R\$ 50.000,00. (Prot. n.º 59.902, de 14/05/2013 – Custas recolhidas pela guia nº. 092/2013)

O Escrevente Autorizado,  Daniel Ricardo Dalbem.

Av. 15, em 17 de maio de 2013. (BAIXA DE REGISTRO)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 26 de março de 2012, expedido pela credora Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED, procedo a esta averbação para constar a “baixa da hipoteca” registrada sob o nº. 09 (nove) desta Matrícula, em virtude da quitação da cédula no valor de R\$ 70.000,00. (Prot. n.º 59.902, de 14/05/2013 – Custas recolhidas pela guia nº. 092/2013)

O Escrevente Autorizado,  Daniel Ricardo Dalbem.

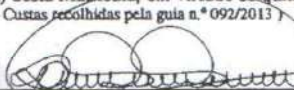
segue na ficha 03...

MATRÍCULA **9.899** FICHA **03**


180

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIRADOURO - S.P.
LIVRO N. 200 REGISTRO GERAL

Continuação do registro nº 9.899 – ficha 03..
Av. 16, em 17 de maio de 2013. (**BAIXA DE REGISTRO**)
Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 26 de março de 2012, expedido pela credora **Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED**, procedo a esta averbação para constar a “**baixa da hipoteca**” registrada sob o nº. 10 (dez) desta Matrícula, em virtude da quitação da cédula no valor de R\$ 35.000,00. (Prot. n.º 59.902, de 14/05/2013 – Custas recolhidas pela guia n.º 092/2013)

O Escrevente Autorizado,  **Daniel Ricardo Dalbem.**


R. 17, em 11 de setembro de 2013. (**HIPOTECA CEDULAR**)
Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 37708-7, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 05 de setembro de 2013, os proprietários, **JOÃO CAETANO**, na qualidade de emitente, e sua mulher **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, na qualidade de avalista, interveniente, garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram em **HIPOTECA CEDULAR DE 2º (SEGUNDO) GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED**, com sede administrativa no Município e Comarca de Sertãozinho/SP, na Rua Dr. Pio Duffles, n. 128, Jardim Soljumar, para garantia da dívida no valor de **R\$ 39.000,00** (trinta e nove mil reais), com vencimento previsto para **10 de março de 2014**, acrescida de taxa de juros de 2,0000% a.m., taxa de juros de 26,8242% a.a., a ser paga na praça de Sertãozinho/SP. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 60.583, de 11/09/2013 – Custas recolhidas pela guia n.º 171/2013).

A Oficial,  **Aline A. Manfrin Molinari Buch.**

Av. 18, em 27 de agosto de 2014. (**BAIXA DE REGISTRO**)
Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 11 de agosto de 2014, expedido pela credora **Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED**, procedo a esta averbação para constar a “**baixa da hipoteca**” registrada sob o nº. 17 (dezessete) desta Matrícula, face a quitação da dívida no valor de **R\$ 39.000,00**. (Prot. n.º 62.412, de 22/08/2014 – Guia n.º 161/2014)

O Preposto Substituto,  **Cleber Lemes de Souza.**

R. 19, em 27 de agosto de 2014. (**HIPOTECA CEDULAR**)
Pela Cédula Rural Hipotecária n.º 42985-0, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 20 de agosto de 2014, o proprietário, **JOÃO CAETANO**, na qualidade de emitente e sua mulher **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, na qualidade de avalista, interveniente garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 2º (SEGUNDO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED**, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais), com vencimento final para **10 de novembro de 2015**, com juros estipulados à taxa de 14,07% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários, além da correção monetária de acordo com a variação positiva da CDI. **REGISTRO AUXILIAR:** A cédula também foi registrada nesta data sob nº. **10.598**, livro 03 – Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 62.413 de 22/08/2014 – Custas recolhidas pela guia n.º 161/2014).

O Preposto Substituto,  **Cleber Lemes de Souza.**

"continua no verso"

MATRICULA 9.899 FICHA 03
VERSO

Continuação da matrícula nº. 9.899 – ficha 03v...

R. 20, em 11 de dezembro de 2014. (**HIPOTECA CEDULAR**)

Pela Cédula Rural Hipotecária nº. 44262-6, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 04 de dezembro de 2014, o proprietário, **JOÃO CAETANO**, na qualidade de emitente e sua mulher **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, na qualidade de avalista, interveniente garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 3º (TERCEIRO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED**, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 27.000,00** (vinte e sete mil reais), com vencimento final para **20 de agosto de 2015**, com juros estipulados à taxa de **14,03% efetivos** ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários, além da correção monetária de acordo com a variação positiva da CDI. **REGISTRO AUXILIAR**: A cédula também foi registrada nesta data sob nº. 10.671, livro 03 – Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. nº 63.045 de 08/12/2014 – Custas recolhidas pela guia nº. 237/2014).

O Preposto Substituto,

Cleber Lemes de Souza.

Av. 21, em 21 de dezembro de 2015. (**ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO**)

Pelo Aditivo de Re-Ratificação à Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº. 42.985-0, datado e assinado na cidade de Viradouro/SP, aos 20 de novembro de 2015, cuja hipoteca foi registrada sob o nº. 19 (dezenove) desta matrícula, procedo a esta averbação para constar que o emitente **JOÃO CAETANO**, a avalista e anuente **MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO**, e a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED**, todos já qualificados, resolveram em comum acordo, alterar: a) vencimento final da cédula para o dia **10 de fevereiro de 2016**; b) cláusulas e condições: aos **10 de fevereiro de 2016** pagarei(emos) por esta Cédula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED**, já qualificada, ou à sua ordem, a quantia de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) em moeda corrente nacional, acrescida dos encargos financeiros adianta, para aplicação de acordo com o descrito no item IX do cabeçalho; c) forma de pagamento: **sem prejuízo do prazo estipulado no início desta Cédula**, recolherei(emos) à **SICOOB COCRED** para a amortização de minha/nossa dívida nas seguintes datas e quantias, comprometendo-me(nos) a liquidar com a última parcela tudo que estiver e dever em decorrência deste financiamento; d) condições de pagamento: nº de parcelas: **01**, data do vencimento: **10/02/2016**. (Prot. nº 64.837, de 15/12/2015 - Custas recolhidas pela guia nº. 240/2015).

O Preposto Escrevente,

Vitor Rosseto Della Marta.

Av. 22, em 24 de março de 2016. (**BAIXA DE REGISTRO**)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 10 de novembro de 2015, expedido pela credora **Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED**, procedo a esta averbação para constar a “**baixa da hipoteca**” registrada sob o nº. 11 (onze) desta matrícula, face à quitação da cédula no valor de **R\$ 32.000,00**. (Prot. nº 65.367, de 16/03/2016 – Custas recolhidas pela guia nº. 056/2016).

O Preposto Escrevente,

Vitor Rosseto Della Marta.

Av. 23, em 24 de março de 2016. (**BAIXA DE REGISTRO**)

Pelo Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado na cidade de Sertãozinho/SP, aos 10 de novembro de 2015, expedido pela credora **Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista – SICOOB COCRED**, procedo a esta averbação para constar a “**baixa da hipoteca**” registrada sob o nº. 20 (vinte) desta matrícula, face à quitação da cédula no valor de **R\$ 27.000,00**. (Prot. nº 65.367, de 16/03/2016 – Custas recolhidas pela guia nº. 056/2016).

O Preposto Escrevente,

Vitor Rosseto Della Marta.

MATRICULA 9.899	FICHA 04	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIRADOURO - S.P. LIVRO N. 2 <i>182</i> REGISTRO GERAL Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4
"continuação da matrícula n. 9.899, fls. 04..."		
R. 24, em 24 de março de 2016. (HIPOTECA CEDULAR) Pela Cédula Rural Hipotecária nº 50445-5, emitida na cidade de Sertãozinho/SP, aos 08 de março de 2016, o proprietário, JOÃO CAETANO , na qualidade de emitente e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO , na qualidade avalista, interveniente garantidora e hipotecante, já qualificados, ofereceram, em hipoteca cedular de 2º. (SEGUNDO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula a COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED , já qualificada, para a garantia da dívida no valor de RS 70.000,00 (setenta mil reais), com vencimento final para 10 de agosto de 2017 , com juros estipulados à taxa de 15,40% efetivos ao ano, calculados e capitalizados mensalmente e exigíveis no vencimento e/ou na liquidação da dívida sobre os saldos devedores diários. REGISTRO AUXILIAR: A cédula foi registrada nesta data sob n.º 10.905, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 65.368 de 16/03/2016 - Custas recolhidas pela guia n.º 056 / 2016).		
O Preposto Escrevente,		Vitor Rosseto Della Marta.
Av. 25, em 22 de agosto de 2017. (ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO) Pelo Aditivo de Rerratificação à Cédula Rural Hipotecária n. 50445-5, datado e assinado nesta cidade de Viradouro/SP, aos 03 de agosto de 2017, cuja hipoteca foi registrada sob o n.º 24 (vinte e quatro) desta matrícula, procedo a esta averbação para constar que o emitente JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO , já qualificados, e a credora COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED , inscrita no CNPJ 71.328.769/0001-81, resolveram em comum acordo, alterar a data de vencimento da cédula de 10/08/2017 para 08/11/2017 . (Prot. n.º 67.702, de 15/08/2017 - Custas recolhidas pela guia n.º 158/2017).		
O Preposto Substituto,		Daniel Ricardo Dalbem.
Av. 26, em 16 de outubro de 2017. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO) Pela Cédula Rural Hipotecária nº 566690, emitida nesta cidade de Viradouro/SP, aos 26 de setembro de 2017, e de acordo com ficha cadastral completa, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, extraída no domínio www.jucesponline.sp.gov.br , procedo a esta averbação para constar a alteração de denominação da Credora COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED para SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO , cujo ato foi arquivado na JUCESP sob nº 282.598/17-0, no dia 21/06/2017. (Prot. n.º 67.955 de 11/10/2017 - Custas recolhidas pela guia n.º 193/2017).		
O Preposto Substituto,		Daniel Ricardo Dalbem.
R. 27, em 16 de outubro de 2017. (HIPOTECA CEDULAR) Pela Cédula Rural Hipotecária, já referida na Av. 26 (vinte e seis), os proprietários JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO , já qualificados, ofereceram em HIPOTECA CEDULAR DE 3º (TERCEIRO) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta Matrícula, a SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO , com sede na Rua Doutor Pio Dufles, 128, Jardim Soljumar, na cidade de Sertãozinho/SP, inscrita no CNPJ n. 71.328.769/0001-81, para garantia do pagamento da dívida no valor de RS 70.000,00 (setenta mil reais), com vencimento previsto para 05 de outubro de 2018 , a ser paga na praça de Viradouro/SP, com juros estipulados à taxa efetiva de 12,75% ao ano. REGISTRO AUXILIAR: a cédula foi registrada sob o n.º 11.146, livro 03 - Registro Auxiliar. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 67.955, de 11/10/2017 - Custas recolhidas pela guia n.º 193/2017).		
O Preposto Substituto,		Daniel Ricardo Dalbem.
"continua no verso..."		

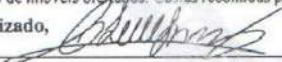
Este documento foi disponibilizado pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 30/08/2021 11:30:19

MATRÍCULA 9.899 FICHA 04v
VERSO


Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

"continuação da matrícula n. 9.899, fls. 04v..."

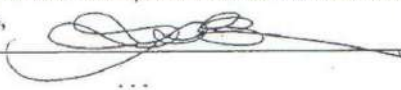
R. 28, em 01 de março de 2018. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula de Crédito Bancário nº. 597255, emitida na cidade de Viradouro/SP, no dia 19 de fevereiro de 2018, os proprietários JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, ambos já qualificados, ofereceram em HIPOTECA CEDULAR DE 4º. (QUARTO) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, à SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO, com sede na Rua Dr. Pio Dufles, n. 128, Jardim Soljumar, na cidade de Sertãozinho/SP, inscrita no CNPJ n. 71.328.769/0001-81, para a garantia da dívida no valor de R\$160.614,72 (cento e sessenta mil, seiscentos e quatorze reais e setenta e dois centavos), a ser paga na praça de Viradouro/SP, com vencimento da primeira parcela em 12 de agosto de 2019, pelo que o principal da dívida será pago em 03 (três) parcelas, com periodicidade de pagamento anual, no valor de amortização de R\$53.538,24 cada prestação, incidindo taxa de juros remuneratórios de 1,02% ao mês, calculados pelo método SAC DECRESCENTE. Figuram ainda na cédula, João Carlos Hodnik Caetano, brasileiro, casado, produtor agropecuário, portador do RG n. 41.573.153-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n. 362.228.898-16, e sua mulher Paola Hrstael Caetano, brasileira, casada, farmacêutica, portadora do RG n. 43.104.531-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF n. 335.979.298-00, ambos como garantidores hipotecantes e avalistas. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 68.590 de 22/02/2018 - Valor base para cobrança das custas e emolumentos: R\$ 80.307,36, referente ao valor total do financiamento dividido por dois, número de imóveis ofertados. Custas recolhidas pela guia n. 041/2018).

O Escrevente Autorizado,  Clerio Lemes de Souza.

R. 29, em 28 de novembro de 2018. (HIPOTECA CEDULAR)
Pela Cédula de Crédito Bancário nº. 662920, emitida na cidade de Viradouro/SP, no dia 05 de novembro de 2018, os proprietários JOÃO CAETANO e sua mulher MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, ambos, já qualificados, ofereceram em HIPOTECA CEDULAR DE 5º. (QUINTO) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, à SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de R\$ 83.955,25 (oitenta e três mil, novecentos e cinquenta e cinco reais), a ser paga na praça de Viradouro/SP, com vencimento da primeira parcela em 11 de novembro de 2019, pelo que o principal da dívida será pago em 02 (duas) parcelas, com periodicidade de pagamento anual, no valor de amortização de R\$ 41.977,62 e R\$ 41.977,63, incidindo taxa de juros remuneratórios de 1,09% ao mês, calculados pelo método SAC DECRESCENTE. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Prot. n.º 69.850 de 23/11/2018 - custas recolhidas pela guia n. 222/2018).

O Preposto Substituto,  Daniel Ricardo Dalbem.

Av. 30 - Prenotação n. 73.541, de 08 de março de 2021. (PENHORA). Pela "Certidão de Penhora" expedida pela Vara Judicial Única da Comarca de Viradouro/SP, encaminhada através do Portal do Ofício Eletrônico, no site www.novo.oficioeletronico.com.br, protocolo n. PH000356817, datada de 05/03/2021, oriundo dos autos da EXECUÇÃO CIVIL, Processo nº. 1000515-8020208260660, cujo valor da dívida é R\$ 264.023,90 (duzentos e sessenta e quatro mil, vinte e três reais e noventa centavos), na qual figura como exequente COOPERATIVA DE CREDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA, inscrita no CNPJ n. 71.328.769/0001-81, e como executados JOÃO CAETANO, inscrita no CPF n. 089.268.178-06, MARLI APARECIDA HODNIK CAETANO, inscrito no CPF n. 167.116.528-43, e JOÃO CARLOS HODNIK CAETANO, inscrito no CPF n. 362.228.898-16, todos já qualificados, procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula de propriedade dos executados João Caetano e sua mulher Marli Aparecida Hodnik Caetano, foi penhorado em sua totalidade no dia 19/08/2020, sendo que constou da certidão que a eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado, e que foi nomeado fiel depositário João Carlos Hodnik Caetano. Viradouro/SP, 19 de março de 2021. (Selo digital n. 11997433100000002305321V - O valor da base de cálculo das custas e emolumentos é o saldo devedor dividido pelo número de imóveis penhorados: R\$ 132.011,95 - Custas recolhidas pela guia n. 055/2021).

O Preposto Substituto,  Daniel Ricardo Dalbem.

disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:30/08/2021 11:30:19



ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

35



Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

35

ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

36



Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

36











ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

42



Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

42





ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

45



Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

45



ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - Crea 060.160.219.6

47



Rua Alfredo Ellis, nº 334, Centro - Fone (017) 9. 9777 – 0363
E:mail-roeni.pirolla@hotmail.com

47















