

14 NOV 2025 3 2 0 7 3 5



01/03  
n



CARTÓRIOS.  
QUEM  
PROTEGE  
VOCE.



TÍTULO PRENOTADO NA DA  
NÚMEROS INDICADOS

**ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - Protocolo nº 21281**

Em treze de novembro de dois mil e vinte e cinco (13/11/2025), nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, e nesta serventia notarial, localizada na Rua Bento da Cruz nº 541, lavro esta **ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO**, em que, perante mim Escrevente e do Tabelião, comparecem: **A) como DEVEDORES: WALTER SERRA**, RG nº 13.663.386 SSP/SP, CPF nº 088.038.868-42, brasileiro, agricultor, e seu cônjuge **SILMARA FIOROTTO SERRA**, RG nº 22.643.068-6 SSP/SP, CPF nº 114.899.318-56, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Strozzi, 541, Jardim Popi, Birigui-SP; **B) como CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE - SP**, sociedade cooperativa, CNPJ nº 04.484.490/0001-08, com sede na Rua Saudades nº 100, Centro, Birigui-SP, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35.400.066.466 em sessão de 21/01/2002, sob o nº 015.048/02-0, e sua última alteração estatutária consolidada em 11/03/2025, registrada na mesma Junta Comercial, sendo neste ato representada por seu Diretor Executivo, CHARLES ANDRÉ FENSKE, RG nº 8.357.020-2 SSP/PR, CPF nº 044.453.609-45, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado na Alameda Bristol, nº 210, Parque das Árvores, Birigui-SP, eleito conforme ata de reunião extraordinária do conselho de administração consolidada em 11/03/2025 registrada na mesma Junta Comercial nº 22.120/25-7 em sessão de 05/03/2025 (pasta Eletrônica nº 529/005), e por seu Diretor de Operações, RAFAEL BERTOLUCCI MENDES, RG nº 46.300.427-9 SSP/SP, CPF nº 374.084.438-86, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua Luiz Carlos Bertechini nº 2275, Apartamento 81-A, Parque das Paineiras, Birigui-SP, eleito conforme ata de reunião extraordinária do conselho de administração consolidada em 22/01/2025 registrada na mesma Junta Comercial nº 22.120/25-7 em sessão de 05/03/2025 (pasta Eletrônica nº 529/005). Reconheço a capacidade e a identidade dos comparecentes, cujos documentos de identificação acima mencionados foram apresentados, nas suas vias originais, e conferidos, do que dou fé. O presente negócio jurídico de DAÇÃO EM PAGAMENTO, formalizado juridicamente por mim Escrevente e pelo Tabelião, neste instrumento público, submete-se às cláusulas contratuais adiante especificadas, que foram estipuladas pelos comparecentes e que representam a livre expressão da vontade por todos eles manifestada. **1. OBJETO:** o presente negócio jurídico tem por objeto o imóvel urbano matriculado sob nº **92.110** no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui-SP, consistente de **Um imóvel rural, contendo como benfeitorias uma casa de tijolos coberta com telhas e outras pequenas benfeitorias**, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BLK-V-0120, de coordenadas (Longitude: -50°17'49,747", Latitude: -21°07'42,920 e Altitude: 394,56 m); cravado na divisa de propriedade da Fazenda Santa Madalena (Gleba A1) e propriedade de Fabio Gregorini. Fazenda Santa Cândida, matrícula 78.334, INCRA 616.052.003.824-7; deste, segue confrontando com propriedade de Fabio Gregorini, Fazenda Santa Cândida, matrícula 78.334, INCRA 616.052 003 824-7, com os seguintes azimutes e distâncias: 221°42' e 32,14 m até o vértice A8P-M-4206, (Longitude: -50°17'50,488" Latitude: -21°07'43,700" e Altitude 394,49 m); 203°05 e 76,60 m até o vértice A8P-M-4205, (Longitude: -50°17'51,529", Latitude: -21°07'45,991" e Altitude. 395, 12 m), 200°00' e 40,39 m até o vértice A8P-M-4204. (Longitude: -50°17'52,008", Latitude: -21°07'47 225" e Altitude: 395,31 m); 171°35' e 82,24 m ate o vértice A8P-M-4203, (Longitude: -50°17'51,591", Latitude: -21°07'49,870" e Altitude 395 52 395,52 m); deste, segue confrontando com propriedade de Eduardo Almeida Prado Rocha de Siqueira, Fazenda São Carlos, Mat 83120, INCRA 616.052.010.200-0, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°40' e e 4,19 m até o vertice BLK-V-0124. (Longitude: -50°17'51,560", Latitude: -21°07'50,003" e Altitude: 395,93 m); deste, deflete a direita e segue confrontando com a Fazenda Santa Madalena (Gleba 03), com os seguintes azimutes e distâncias: 265 25' e e 798,34 m até o vértice BLK-M-0185, (Longitude: -50°18'19,137" Latitude: -21°07'52,074" e Altitude: 376,21 m); 265 26 0186, (Longitude: e 622,65 Om até o rtice BLK-M vértice tude: -50°18'40,646", Latitude: -21°07'53,681" e Altitude: 375,45 m); 265°26' e 594,71 m até o vértice BLK-V-0125, (Longitude: -50 1901 190", Latitude: -21°07'55,217" e Altitude: 358,95 m); cravado na divisa

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TRANSITO





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**Estado de São Paulo**

02/03  
7

de propriedade da Fazenda Santa Madalena (Gleba A3), a margem da Estrada Municipal BGI-136 (a seis metros do eixo da mesma); deste, deflete a direita e segue margeando a Estrada Municipal BGI-136, mantendo seis metros do eixo da mesma, com os seguintes azimutes e distâncias: 339°42' e 150.58 m até o vértice BLK-V-0080, (Longitude: -50°19'03,000". Latitude -21°07'50,625" e Altitude: 351,48 m), 329°21' e 75,82 m até o vértice BLK-V-0121 (Longitude: -50°19'04,339" Latitude: - 21 07'48.504" e Altitude 349,19 m), deste, deflete a direita e segue confrontando com Fazenda Santa Madalena (Gleba 01), com os seguintes azimutes e distâncias: 85°29' e 14.07 m até o vértice BLK-M-0182. (Longitude: -50°19'03,853, Latitude: -21°07'48,468" e Altitude: 349,96 m); 85°26' e 650.51 m até o vértice BLK-M-0181, (Longitude: - 50 18'41,382", Latitude: -21°07'46,786" e Altitude: 372.81 m); 85 27 e 561,66 m até o vértice BLK-M-0180, (Longitude: -50°18'21,980". Latitude: -21°07'45,339" e Altitude: 370,83) m), 85 25' e 933, 14 m até o vértice BLK-V-0120, ponto inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo assim uma área de 43,9319 há. A propriedade é denominada SÍTIO SÃO VALENTIM. O imóvel está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, CCIR 2025, código do imóvel, em área maior, sob nº **951.056.005.720-3**, denominação do imóvel: Sítio São Valentin – São João; área total 48,4538 ha; modulo rural: 16,0528ha; nº de módulos rurais: 2,53ha; modulo fiscal: 30,0000ha; nº de módulos fiscais: 1,6151; fração mínima de parcelamento: 2,00ha; declarante: Walter Serra; CCIR nº **69747660252**, gerado em 26/06/2025, quitado, CIB nº **9703468-1**. Referido imóvel tem valor de R\$ 1.548.846,32 (um milhão, quinhentos e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos) de acordo com a Declaração do ITR referente ao exercício de **2025**. **2. ORIGEM:** o imóvel foi adquirido pelo DEVEDOR conforme “R-02” da matrícula acima citada. **3. DISPONIBILIDADE:** o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, fiscais e outros, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele, ações reais ou pessoais reipersecutórias, assim como inexistem débitos condominiais ou tributários pendentes, o que é declarado pelos DEVEDORES e pela DADORA, sob pena de responsabilidade civil e penal, nos termos do § 3º do artigo 1º do Decreto nº 93.240/86. **4. DAÇÃO EM PAGAMENTO:** a DADORA dá em pagamento à CREDORA o imóvel objeto deste negócio, para satisfação da dívida que os DEVEDORES tem com a CREDORA, referente à operação de crédito, com os valores abaixo descritos:.....

IMÓVEL

Tipo	Cédula	Saldo em Aberto (R\$)
Sicredi Custeio Agropecuário	C402212386	-----R\$ 233.714,98-----
Crédito com Garantia de Imóvel	C402215113	-----R\$ 431.383,98-----
Mastercard Platinum	0005276800175189009	-----R\$ 24.483,48-----

Referida dação em pagamento é feita no valor de **R\$ 689.582,44** (seiscentos e oitenta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos). A presente dação em pagamento refere-se aos direitos e obrigações decorrentes do “R-05” da matrícula nº 92.110 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui-SP. As partes autorizam assim o competente Oficial de Registro a consolidar a propriedade em favor da CREDORA, após o registro da presente da presente escritura. **5. TRANSMISSÃO:** Os DEVEDORES transmitem à CREDORA a posse, o domínio e todos os direitos e ações referentes ao imóvel, objeto deste negócio, constituindo a presente Escritura título translativo apto à formalização da transferência dominial, mediante o seu registro no competente Registro de Imóveis, motivo pelo qual autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações pertinentes e necessários à efetivação da transferência dominial. Autorizando inclusive o Oficial de Registro de Imóveis competente à efetuar o cancelamento da alienação fiduciária constante no “R-05” da referida matrícula. **6. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**  
**6.1)** Se na eventualidade, para fazer valer seus direitos decorrentes deste instrumento, tiver a CREDORA que recorrer às vias judiciais, os DEVEDORES, além do que tiver de principal, encargos e mora, obrigam-se a pagar também, a verba de 20% (vinte por cento) sobre o valor final da dívida para honorários de advogado, devidos a partir do despacho proferido no pedido inicial, bem assim como às



REGISTRO DE IMÓVEL  
BIRIGUI - SP  
320735  
PRENOTADO SOB O NÚMERO ACIMA  
COM CERTIDÃO FINAL

**2º CARTÓRIO**  
BIRIGUI - SP  
NOTAS E PROTESTO

03/03



CARTÓRIOS.  
QUEM  
PROTEGE  
VOCÊ.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

6.2) Os DEVEDORES declaram expressamente para todos os fins e efeitos de direito, sem qualquer coação e de livre e espontânea vontade, que concordam com a entrega do bem objeto desse instrumento e que renuncia do direito de questionar, por qualquer meio, inclusive judicialmente quaisquer demandas desta operação; 6.3) Para qualquer procedimento judicial com base no presente instrumento, fica eleito desde já, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de Birigui – SP. 6.4) Os DEVEDORES reconhecem e concordam que o imóvel ofertado pode possuir valor superior ao montante da dívida ora confessada, e, ainda assim, optam voluntariamente por entregá-lo à CREDORA para liquidação total da obrigação, renunciando expressamente a qualquer direito de restituição, compensação ou ressarcimento de eventual saldo excedente, seja a que título for. 7. DOCUMENTOS: foram apresentados nesta serventia os seguintes documentos, arquivados na pasta Eletrônica nº 532/201: a) certidão de matrícula expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Birigui-SP em 24/10/2025, da qual verifiquei a inexistência de ônus reais, penhoras, arrestos ou sequestros, citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel descrito; b) o ITBI foi recolhido no valor de R\$ 30.976,93; c) certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT, em nome do Devedor, emitida pelo *site* do Tribunal Superior do Trabalho no dia 24/10/2025; d) foi feita a pesquisa de indisponibilidades no *site* [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br) na data de hoje, e não foi encontrada nenhuma ocorrência, conforme hash nº xucpnrkivi e hash ztze7z9c4. 8. ENCERRAMENTO: a CREDORA dispensa a apresentação das demais certidões negativas de tributos, distribuidores judiciais e outras, em especial a certidão negativa relativa aos tributos federais à dívida ativa da união e a certidão negativa de débitos, nos termos do item 59.2, seção V, subseção I do Código de Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, assumindo a responsabilidade sobre o negócio ora formalizado. Declaro que, no prazo legal, será emitida DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da SRF vigente. LIDA A ESCRITURA para todos os comparecentes, cada um deles a aceitou como está redigida, declarando a perfeita concordância entre seu inteiro teor e a vontade por eles manifestada, razão pela qual a assinam, do que dou fé. Eu, Mateus Laranjeira Santos, Escrevente, lavro esta escritura. Eu, Jeferson Mikio Satudi, Substituto do Tabelião, a subscrevo, encerrando-a com minha assinatura. Emolumentos: Tabelião - R\$ 4.236,76; Estado - R\$ 824,16; Secretaria da Fazenda – R\$ 1.204,14; Município - R\$ 169,47; Ministério Público - R\$ 203,37; Registro Civil - R\$ 222,99; Tribunal de Justiça – R\$ 290,78; Santa Casa – R\$ 42,37; Total – R\$ 7.194,04. (WALTER SERRA // SILMARA FIOROTTO SERRA // CHARLES ANDRÉ FENSKE, representando a Credora. // RAFAEL BERTOLUCCI MENDES, representando a Credora. // MATEUS LARANJEIRA SANTOS – Escrevente // JEFERSON MIKIO SATUDI - Substituto do Tabelião). **O presente TRASLADO confere com a ESCRITURA PÚBLICA lavrada nas páginas 201/204 do livro 532 desta serventia, do que dou fé. Birigui-SP, 14 de Novembro de 2025.**

**MATEUS LARANJEIRA SANTOS**  
Escrevente



Selo Digital:

1128471ES000000142561257



União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)



RUA BENTO DA CRUZ, 541 - CENTRO  
BIRIGUI - SP - CEP: 16200-108



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

Id Itbi: 54937

ITBI

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e direitos a eles relativos

<b>Contribuinte Transmittente</b>				<b>Contribuinte Comprador</b>			
Nome: WALTER SERRA				Nome: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIM.DA ALTA			
Endereço: 16201-024 - RUA BENJAMIN STROZZI, 541				Endereço: 16200-005 - RUA SAUDADES, 100			
Bairro: JARDIM POPI		Cidade: BIRIGUI		Bairro: CENTRO		Cidade: BIRIGUI	
Cnpj / Cpf: 088.038.868-42		Inscr Estadual / RG		Cnpj / Cpf: 04.484.490/0001-08		Inscr Estadual / RG	
<b>Outros</b>				<b>Receita</b>			
Identificação Doc - Nome				Vir Venal 0,00 2,00% 30.976,93			
				Vir do Instrumento 1.548.846,32			
				Vir Parte Financiada 0,00 0,50% 0,00			
				Vir Parte não Financiada 1.548.846,32 2,00%			
				Vir da Fração 1.548.846,32 100,000% 30.976,93			
				Inter - Vivos 30.976,93 Cor / Jur / Mul 0,00 / 0,00 / 0,00			
				Vencimento: 12/12/2025 TOTAL: 30.976,93			

320735

PRENDA DO SÓCIO NÚMERO ACIMA

DA CERTIDÃO Via Cartório

Natureza da Transação: Dação em Pagto " lavrada no Segundo Tab.Notas de Birigui-SP=Um imóvel rural, c/Benfeitorias- CIB nº 9703468-1 (INCRA 951.056.005.720-3 em área maior -Sítio S.Valentin ) ( ITR=R\$ 1.548.846,32)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

Id Itbi: 54937

ITBI

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e direitos a eles relativos

<b>Contribuinte Transmittente</b>				<b>Contribuinte Comprador</b>			
Nome: WALTER SERRA				Nome: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIM.DA ALTA			
Endereço: 16201-024 - RUA BENJAMIN STROZZI, 541				Endereço: 16200-005 - RUA SAUDADES, 100			
Bairro: JARDIM POPI		Cidade: BIRIGUI		Bairro: CENTRO		Cidade: BIRIGUI	
Cnpj / Cpf: 088.038.868-42		Inscr Estadual / RG		Cnpj / Cpf: 04.484.490/0001-08		Inscr Estadual / RG	
<b>Outros</b>				<b>Receita</b>			
Identificação Doc - Nome				Vir Venal 0,00 2,00% 30.976,93			
				Vir do Instrumento 1.548.846,32			
				Vir Parte Financiada 0,00 0,50% 0,00			
				Vir Parte não Financiada 1.548.846,32 2,00%			
				Vir da Fração 1.548.846,32 100,000% 30.976,93			
				Inter - Vivos 30.976,93 Cor / Jur / Mul 0,00 / 0,00 / 0,00			
				Vencimento: 12/12/2025 TOTAL: 30.976,93			

Natureza da Transação: Dação em Pagto " lavrada no Segundo Tab.Notas de Birigui-SP=Um imóvel rural, c/Benfeitorias- CIB nº 9703468-1 (INCRA 951.056.005.720-3 em área maior -Sítio S.Valentin ) ( ITR=R\$ 1.548.846,32)

Local de Pagamento: PAGÁVEL SOMENTE EM LOCAIS CREDENCIADOS PELA PREFEITURA					Vencimento: 12/12/2025
Beneficiário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI - 46.151.718/0001-80					Nosso Número: 35146819
RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157					(=) Valor do Documento: 30.976,93
Data do Documento: 13/11/2025	Número do Documento: 5574418	Data do Processo: 13/11/2025			
Município: BIRIGUI	Espécie: REAL	Quantidade: X	Valor: X	Código do Município: 0552	
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente					(-) Desconto / Abatimento
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					(-) Outras Deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outras
					(=) Valor Cobrado

COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIM.DA ALTA NOROESTE DE  
16200-005 - RUA SAUDADES, 100  
CENTRO BIRIGUI SP

Origem 54937 Itbi

8160000309-4 76930552202-1 51212009003-4 51468190000-7







Emissão de comprovantes - Autorizável

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
14/11/2025 - AUTOATENDIMENTO - 13.07.54  
1911901911 SEGUNDA VIA 0001

RECIBO DE IMÓ  
BIRIGUI - SP  
320735  
PRENOTADO SOB O NÚMERO ACIMA  
DATA CERTIDÃO FINAL

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: CONFEDERACAO INTERESTADUA  
AGENCIA: 1911-9 CONTA: 88.707-2

=====			
Convenio	TRIBUTOS	PM BIRIGUI	
Codigo de Barras	8160000309-4	76930552202-1	✓
	51212009003-4	51468190000-7	
Data do pagamento		14/11/2025	
Valor em Dinheiro		30.976,93	
Valor em Cheque		0,00	
Valor Total		30.976,93	✓
-----			

DOCUMENTO: 111474  
AUTENTICACAO SISBB: E.B44.B99.D75.59F.110

Transação efetuada com sucesso por: JH857607 MARIA ANGELICA DOS SANTOS.



**RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO 2025**

Dados do Imóvel Rural		
CIB	Área Total	<b>RECIBO DE ITR</b> BIRIGUI - SP  <b>320735</b>  PRENOTADO SOB O NÚMERO ACIMA. DATA CERTIDÃO FINAL.
9703468-1	48.4 ha	
Nome SITIO SAO VALENTIN - SITIO SAO JOAO		
Endereço ESTRADA BGI-136 -BAIRRO GOULART		
Município	UF	CEP
BIRIGUI	SP	16200-970

Identificação do Contribuinte		
Nome JOAO BAPTISTA SERRA		
CPF	Telefone	
128.602.988-00	(18) 9 9749-9473	
Endereço para Correspondência	Complemento	Bairro
RUA GETULIO VARGAS, Nº 329	-	PATRIMONIO SILVARES
Município	UF	CEP
BIRIGUI	SP	16201-015

Informações da Declaração		
Declaração Retificadora	Valor da Terra Nua Tributável	Imposto Calculado
Não	R\$ 1.207.816,43	R\$ 362,34
Imposto Devido	Quantidade de Quotas	Valor da Quota
R\$ 362,34	1	R\$ 362,34

Declaração recebida via Internet JV pelo agente Receptor Serpro em 08/09/2025 15:51:03 3256649765

Recibo de Entrega da Declaração do ITR do Exercício 2025
Sr (a) JOAO BAPTISTA SERRA, inscrito(a) no CPF sob o nº 128.602.988-00. O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2025 apresentada em 08/09/2025 15:51:03, referente ao CIB 9703468-1, é:
<b>36.31.32.54.64.34</b>
Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



Identificação CIB: 9703468-1

Nome do Imóvel Rural: SITIO SAO VALENTIN - SITIO SAO JOAO

REGISTRO DE IMÓVEL  
BIRIGUI - SP

320735

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

PRESTADO SOB O NÚMERO ACIMA  
DA CERTIDÃO FINAL**Dados do Imóvel Rural**

Nome

SITIO SAO VALENTIN - SITIO SAO JOAO

Área Total

48,4 ha

Código do imóvel no Incra

9510560057203

Endereço

ESTRADA BGI-136 -BAIRRO GOULART

Município

BIRIGUI

UF

SP

CEP

16200-970

Imóvel pertence a um condomínio?

Sim

Imóvel imune ou isento?

Não

Declaração retificadora?

Não

**Identificação do Contribuinte**

Tipo de contribuinte

Pessoa Física

CPF

128.602.988-00

Nome

JOAO BAPTISTA SERRA

Telefone

(18) 9 9749-9473

Endereço para correspondência

RUA GETULIO VARGAS, Nº 329

Complemento

-

Bairro

PATRIMONIO SILVARES

Município

BIRIGUI

UF

SP

CEP

16201-015

**Demais Condôminos**

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual
128.602.988-00	JOAO BAPTISTA SERRA	50,00 %
088.038.868-42	WALTER SERRA	50,00 %



Identificação CIB: 9703468-1

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO SÃO VALENTIM - SÍTIO SÃO JOÃO

REGISTRO DE IMÓVEL  
BIRIGUI - SP

320735

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

**Distribuição da Área do Imóvel Rural e da Área Utilizada na Atividade Rural e Grau de Utilização e Informações Ambientais****Distribuição da Área do Imóvel Rural**

Área Total do Imóvel	Preservação permanente	Reserva legal
48,4 ha	1,9 ha	3,8 ha
Reserva particular do patrimônio natural	Interesse ecológico	Servidão ambiental
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Coberta por florestas nativas		
3,8 ha		
Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público		
0,0 ha		
Área Tributável		
38,9 ha		
Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural		
0,4 ha		
Área Aproveitável		
38,5 ha		

**Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural**

Produtos vegetais	Área em descanso	
38,5 ha	0,0 ha	
Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)		
0,0 ha		
Pastagem	Exploração extrativa	Atividade granjeira ou aquícola
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública		
0,0 ha		
Área Utilizada na Atividade Rural		
38,5 ha		

**Grau de Utilização (GU)**Grau de utilização  
100,0 %**Informações Ambientais**

Número do recibo do ADA 2025/Ibama

12535355713033

Número do CAR

SP-3506508-4296E527859845D6860DA2DF2A93139D



Identificação CIB: 9703468-1

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO SAO VALENTIN - SÍTIO SAO JOAO

REGISTRO DE IMÓVEL BIRIGUI - SP  <b>320735</b> PRENOTADO SOB O NUMERO ACIMA. DATA CERTIDÃO FINAL
---

**DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT**
**Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural**
**Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural**

Área com Demais Benfeitorias	Área de Mineração (jazida/mina)	
0,0 ha	0,0 ha	
Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico		
0,0 ha		
Área Inexplorada	Outras Áreas	Área não Utilizada na Atividade Rural
0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha

**Cálculo do Valor da Terra Nua e do Imposto e Pagamento**
**Cálculo do Valor da Terra Nua**

Valor total do imóvel	
R\$ 1.706.371,95	
Valor das construções, instalações e benfeitorias	
R\$ 84.821,69	
Valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas	
R\$ 118.730,26	
Valor da terra nua	
R\$ 1.502.820,00	

**Cálculo do Imposto**

Valor da terra nua tributável	Aliquota
R\$ 1.207.816,43	0,03 %
Imposto calculado	Imposto devido
R\$ 362,34	R\$ 362,34

**Pagamento**

Quantidade de quotas	Valor da quota ou da quota única
1	R\$ 362,34

Declaração recebida via Internet JV pelo agente Receptor Serpro em 08/09/2025 15:51:03 3256649765

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL





MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional



**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA  
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 9.703.468-1

Nome do Imóvel: SITIO SAO VALENTIN - SAO JOAO

UF: SP

Município: BIRIGUI

Área total (em hectares): 48,4

Contribuinte: JOAO BAPTISTA SERRA

CPF: 128.602.988-00

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 12:48:01 do dia 25/11/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 24/05/2026.

Código de controle da certidão: **9594.10C4.7372.935B**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



24/11/2025 \* \*\*\*\*\* \* 09  
BCS00089-2 3021 CXA 00004  
\*\*\*\*\* 19000 4XC T20E 2-60000339

# Documento de Arrecadação de Receitas Federais

< PAGAMENTO DE TRIBUTOS >

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE DARF

RECIBO DE IMPOSTO  
BIRIGUI - SP  
320735  
PRENOTADO SOB O NÚMERO ACIMA  
DATA CERTIDÃO FINAL

EMPRESA CONVENIADA  
NOME: DARF COOP COD BARRAS 0385  
SEGMENTO: ORGÃOS GOVERNAMENTAIS  
FORMA DE PAGAMENTO: DEBITO EM CONTA

DAO BAPTISTA SERRA

30/09/2025

Número do Documento

07.16.25328.0099245-9

Pagar este documento até

24/11/2025

Valor Total do Documento

436,36

AGENTE ARRECADADOR

CNC 748 BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A.

CODIGO DE BARRAS

8584000004-3 36360385253-7

28071625328-4 00992459464-4

NUMERO DOCUMENTO: 07162532800992459

AL RURAL

Principal

362,34

Multa

65,76

Juros

8,26

Total

436,36

DATA DO PAGAMENTO: 24/11/2025

VALOR DO PAGAMENTO: 436,36

VALOR PAGO: 436,36

RECIBO DE IMPOSTO  
BIRIGUI - SP  
320735  
PRENOTADO SOB O NÚMERO ACIMA  
DATA CERTIDÃO FINAL

AUTENTICACAO MECANICA  
BCS00089-2 3021 CXA 00004-36360385253-7  
24/11/2025 \* \*\*\*\*\* \* 09 DARFC0385

A PARTIR DE 2022

362,34

65,76

8,26

436,36

MENSAGEM

MODELO APROVADO PELA SRF - ADE CONJUNTO  
CDRAT/COTEC NRO. 01/2006

MENSAGEM

GUARDE ESTE COMPROVANTE JUNTO COM O DARF  
METODO DE POSITIVACAO: DOCUMENTO

AGENCIA: 002 - UNIDADE DE ATENDIMEN

DATA: 24/11/2025 HORA: 10:07:05

TERMINAL: DT1C7VT53

LDAP: KELL\*\*\*\*\*

NSU: 000029 AUT.: 0001 ATENDIM: 000001

VIA DO ASSOCIADO

24/11/2025 09:15:29

SEND A (Versão:5.2.7)

Página: 1 / 1

8584000004 3

36360385253 7

28071625328 4

00992459464 4

AUTENTICACÃO MECÂNICA

10/15/52

10/15/52

10/15/52

10/15/52

10/15/52





**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional



**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA  
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 0.753.240-7

Nome do Imóvel: SITIO SANTA MADALENA

UF: SP

Município: BIRIGUI

Área total (em hectares): 37,4

Contribuinte: JOAO BAPTISTA SERRA

CPF: 128.602.988-00

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:39:30 do dia 24/11/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/05/2026.

Código de controle da certidão: **19D6.6CCD.4391.F47E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCR  
EMISSÃO EXERCÍCIO 2025

RECEBI DO TITULAR  
BIRIGUI - SP  
320735  
PRECATORIO SEU NUMERO ANIMA  
DATA CERTIDAO FINAL

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 951.056.005.720-3	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL SITIO SÃO VALENTIN - SÃO JOÃO						
ÁREA TOTAL (ha) 48,4538	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 03/04/2023			ÁREA CERTIFICADA? 0,0000		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL ESTRADA MUNICIPAL BGI-136				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL BIRIGUI			
MÓDULO RURAL (ha) 16,0528	Nº MÓDULOS RURAIS 2,53	MÓDULO FISCAL (ha) 30,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 1,6151		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/BIRIGUI		DATA REGISTRO 31/08/2022	CNS OU OFÍCIO 114728	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 92114	REGISTRO R-02 AV-01	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 4,5219
SP/BIRIGUI		31/08/2022	114728	92110	R-02 AV-01	2	43,9319
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 48,4538	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -				

DADOS DO DECLARANTE

NOME Walter Serra	CPF/CNPJ 088.038.868-42
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 2

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 088.038.868-42	NOME Walter Serra	CONDIÇÃO Nu-Proprietário	DETENÇÃO (%) 100,00
128.602.988-00	Joao Baptista Serra	Usufrutuário	

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 16/06/2025	NÚMERO DO CCR 69747660252	DATA DE GERAÇÃO DO CCR 26/06/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 11,29	VALOR COBRADO 11,29	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

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

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.  
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.  
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.  
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/84, DECRETO LEI 1.969/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.  
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.622/93.  
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.  
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.  
2. O CCR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.  
3. O CCR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.  
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:  
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;  
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;  
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BIRIGUI - SP**  
Rua Barão do Rio Branco, 918, Centro, Birigui - SP, 16200-001 - Telefone: (18) 36441520/ 36441530

**Guilherme Streit Carraro - Oficial Registrador**

Protocolo n.º: **320.735** Prenotado em: 14/11/2025

Apresentante: **YANKA CRISTINA LOPES**

Interessado: **SICREDI ALTA NOROESTE - SP**

Natureza do Documento: **Escritura Pública**

Livro	Número	Ato	Negocio Juridico	Emolumentos	Estado	Ipesp	Sinoreg	T.J.	MP	ISS	Total
Matrícula	92110	10	Registro com Valor Declarado	2929,00	832,45	569,77	154,16	201,02	140,59	117,16	4944,15
Selo Digital	11472832100000043913325J										

Sub Total 2.929,00 832,45 569,77 154,16 201,02 140,59 117,16 4.944,15

Certidões emitidas	Quantidade	Emolumentos	Estado	Ipesp	Sinoreg	T.J.	MP	ISS	Total
Matrícula 92110	1	44,20	12,56	08,60	02,33	03,03	02,12	01,77	74,61

Valor de custas (Incluindo Estorno da Prenotação) 2.973,20 845,01 578,37 156,49 204,05 142,71 118,93 5.018,76

Valor Total de custas : R\$ 5.018,76  
Valor de despesas extras : R\$ 00,00  
Total Geral : R\$ 5.018,76  
Valor do depósito : R\$ 5.018,76  
Valor a Devolver : R\$ 00,00  
Valor a Receber : R\$ 00,00



**320.735**

**Birigui, 25 de novembro de 2025**

**Mario Antonio da Silva Junior - Escrevente Autorizado**

Recebi o título e paguei/recebi o saldo devedor/credor:

Nome: \_\_\_\_\_ R.G. nº: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Ass: \_\_\_\_\_

**EM BRANCO**

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL**LIVRO Nº 2**
**CNM 114728.2.0092110-16**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS**  
 BIRIGUI - SP

Matrícula	Folha
<b>92.110</b>	<b>01F</b>

*Ronaldo Adriano Flauzina*  
 Oficial Designado

 CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8  
 REGISTRO GERAL

Uma propriedade rural, com a área de 43,9319 hectares de terras, denominada Fazenda Santa Madalena, situada no Bairro Goulart, na Fazenda Baguassu, no Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, contendo como benfeitorias uma casa de tijolos coberta com telhas e outras pequenas benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BLK-V-0120, de coordenadas (Longitude: -50°17'49,747", Latitude: -21°07'42,920" e Altitude: 394,56 m); cravado na divisa de propriedade da Fazenda Santa Madalena (matricula nº 92.109) e propriedade de Fabio Gregorini, Fazenda Santa Cândida, matricula 78.334, INCRA 616.052.003.824-7; deste, segue confrontando com propriedade de Fabio Gregorini, Fazenda Santa Cândida, matricula 78.334, INCRA 616.052.003.824-7, com os seguintes azimutes e distâncias: 221°42' e 32,14 m até o vértice A8P-M-4206, (Longitude: -50°17'50,488", Latitude: -21°07'43,700" e Altitude: 394,49 m); 203°05' e 76,60 m até o vértice A8P-M-4205, (Longitude: -50°17'51,529", Latitude: -21°07'45,991" e Altitude: 395,12 m); 200°00' e 40,39 m até o vértice A8P-M-4204, (Longitude: -50°17'52,008", Latitude: -21°07'47,225" e Altitude: 395,31 m); 171°35' e 82,24 m até o vértice A8P-M-4203, (Longitude: -50°17'51,591", Latitude: -21°07'49,870" e Altitude: 395,52 m); deste, segue confrontando com propriedade de Eduardo Almeida Prado Rocha de Siqueira, Fazenda São Carlos, Mat. 83120, INCRA 616.052.010.200-0, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°40' e 4,19 m até o vértice BLK-V-0124, (Longitude: -50°17'51,560", Latitude: -21°07'50,003" e Altitude: 395,93 m); deste, deflete a direita e segue confrontando com a Fazenda Santa Madalena (matricula nº 92.111), com os seguintes azimutes e distâncias: 265°25' e 798,34 m até o vértice BLK-M-0185, (Longitude: -50°18'19,137", Latitude: -21°07'52,074" e Altitude: 376,21 m); 265°26' e 622,65 m até o vértice BLK-M-0186, (Longitude: -50°18'40,646", Latitude: -21°07'53,681" e Altitude: 375,45 m); 265°26' e 594,71 m até o vértice BLK-V-0125, (Longitude: -50°19'01,190", Latitude: -21°07'55,217" e Altitude: 358,95 m); cravado na divisa de propriedade da Fazenda Santa Madalena (matricula nº 92.111), a margem da Estrada Municipal BGI-136 (a seis metros do eixo da mesma); deste, deflete a direita e segue margeando a Estrada Municipal BGI-136, mantendo seis metros do eixo da mesma, com os seguintes azimutes e distâncias: 339°42' e 150,58 m até o vértice BLK-V-0080, (Longitude: -50°19'03,000", Latitude: -21°07'50,625" e Altitude: 351,48 m); 329°21' e 75,82 m até o vértice BLK-V-0121, (Longitude: -50°19'04,339", Latitude: -21°07'48,504" e Altitude: 349,19 m); deste, deflete a direita e segue confrontando com Fazenda Santa Madalena (matricula nº 92.109), com os seguintes azimutes e distâncias: 85°29' e 14,07 m até o vértice BLK-M-0182, (Longitude: -50°19'03,853", Latitude: -21°07'48,468" e Altitude: 349,96 m); 85°26' e 650,51 m até o vértice BLK-M-0181, (Longitude: -50°18'41,382", Latitude: -21°07'46,786" e Altitude: 372,81 m); 85°27' e 561,66 m até o vértice BLK-M-0180, (Longitude: -50°18'21,980", Latitude: -21°07'45,339" e Altitude: 370,83 m); 85°25' e 933,14 m até o vértice BLK-V-0120, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

VIDE VERSO

**Guilherme Streit Carraro - OFICIAL**

Rua Barao do Rio Branco, 918 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-001 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



LIVRO Nº 2

CNM 114728.2.0092110-16  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 BIRIGUI - SP

Matrícula	Folha
92.110	01V

*Ronaldo Adriano Flaúzino*  
 Oficial Designado

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8  
 REGISTRO GERAL

Certificado pelo SIGEF/INCRA sob nº ed08a8b8-16ac-4942-a7a2-4fa0d56fd4de, ART sob o nº BR20220503410-SP e CREA 03918253805/SP.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) **ROSELI APARECIDA SERRA LOT**, RG nº 9.341.173-SSP/SP, CPF/MF nº 085.037.988-16, brasileira, do lar, e seu cônjuge **MARCIO LOT**, RG nº 10.578.562-SSP/SP, CPF/MF nº 957.742.978-53, brasileiro, agricultor, casados pelo regime da comunhão universal de bens, posteriormente a Lei 6.515/77 e escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 15.961 lvº 3 deste Oficial, residentes e domiciliados, na Fazenda 3-M, Taquari, Birigui/SP; 2) **WALTER SERRA**, RG nº 13.663.386-SSP/SP, CPF/MF nº 088.038.868-42, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SILMARA FIOROTTO SERRA**, RG nº 22.643.068-6-SSP/SP, CPF/MF nº 114.899.318-56, brasileira, do lar, residente e domiciliado na rua Benjamin Strozzi, nº 541, Jardim Popi, Birigui/SP; 3) **PEDRO DONIZETE SERRA**, RG 11.179.690-SSP/SP, CPF/MF nº 021.728.968-10, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA INÊS AGUSTINIS SERRA**, RG nº 25.251.420-8-SSP/SP, CPF/MF nº 087.012.738-17, brasileira, do lar, residente e domiciliado, a rua Benjamin Strozzi, nº 524, Birigui/SP; 4) **ROSICLER SOLANGE SERRA DANTAS**, RG nº 18.888.337-X-SSP/SP, CPF/MF nº 074.851.228-43, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JAIME GUIMARÃES DANTAS FILHO**, RG nº 7.919.784-X-SSP/SP, CPF/MF nº 825.626.958-87, brasileiro, dentista, residente e domiciliada na Rua Getúlio Vargas, nº 329, Birigui/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 90.477 local de 19/10/2021.

**CADASTRO CCIR/ITR:** Cadastrado no CCIR-2022 sob nº 616.052.006.505-8; módulo rural (ha) 29,6557; nº de módulos rurais 6,10; módulo fiscal (ha) 30,0000; nº de módulos fiscais 6,0500; fração mínima de parcelamento (ha) 2,00; área total (ha) 181,5000; área registrada (ha) 181,5000; Posse a justo título: 0,0000; nº do CCIR 47893123222, devidamente quitado e apresentado a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via Internet), emitida em 14/07/2022, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal - NIRF: 0.753.240-7.

**CADASTRO NO SICAR/CAR:** Cadastrado no CAR Cadastro Ambiental Rural sob nº 35065080156600 (existindo uma proposta de reserva legal em área maior com a área de 6,3825 hectares).

Birigui/SP, 31 de agosto de 2022.

REF: Prenotação nº 291.190 de 29/08/2022.

Selo: 114728311000000025913422N.

*Fabiana Batista Dias*  
 Escrevente Autorizada

*Silvia Antonio Bagio*  
 Escrevente Substituto

cont. fls \_\_\_\_\_

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL**LIVRO Nº 2**

CNM 114728.2.0092110-16  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
BIRIGUI - SP

Matricula	Folha
92.110	02F

*Ronaldo Adriano Fluzina*  
Oficial Designado

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8  
REGISTRO GERAL

Av.01 - 31 de agosto de 2022  
REF: Prenotação nº 291.190 de 29/08/2022.

**USUFRUTO**

Continua em pleno vigor o USUFRUTO instituído em favor de **JOÃO BAPTISTA SERRA**, RG nº 5.399.465-SP e CPF/MF nº 128.602.988-00, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente à Rua Getúlio Vargas, nº 329, Birigui-SP, nas seguintes **CONDIÇÕES**: O presente Usufruto refere-se somente a 50% do imóvel acima descrito; O viúvo meeiro João Baptista Serra, já acima qualificado, cede e transfere a nua-propriedade da parte ideal que lhe toca em razão da meação, ou seja 4/8 partes ideais do imóvel acima, em favor dos herdeiros filhos Pedro Donizete Serra; Walter Serra, Roseli Aparecida Serra Lot e Rosicler Solange Serra Dantas, reservando para si, entretanto o direito de usufruto vitalício, usufruto esse inscrito no R.3 da Matricula nº 28.445 e transportado para o Av.1 da Matricula nº 90.477 deste Oficial. Selo: 1147283E1000000025913522V

AVERBADO POR:

*Fabiana Batista Dias*  
Escrevente Autorizada

*Silvio Antonio Bagio*  
Escrevente Substituto

R.02 - 31 de agosto de 2022  
REF: Prenotação nº 291.190 de 29/08/2022.

**DIVISÃO AMIGÁVEL**

**ADQUIRENTE**: **WALTER SERRA**, RG nº 13.663.386-SSP/SP, CPF/MF nº 088.038.868-42, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SILMARA FIOROTTO SERRA**, RG nº 22.643.068-6-SSP/SP, CPF/MF nº 114.899.318-56, brasileira, do lar, residente e domiciliado na rua Benjamin Strozzi, nº 541, Jardim Popi, Birigui/SP.

**FORMA DO TÍTULO**: Pela Escritura de Divisão Amigavel de 14/07/2022 (livro nº 469, fls. 131/137) do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Birigui/SP, no valor de R\$ 999.177,63 (sendo o valor do ITR de R\$ 1.079.296,51), o imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo na sua totalidade exclusivamente ao ora adquirente (sendo 50% da nua propriedade e 50% da propriedade consolidada). Selo: 114728321000000025913622H

REGISTRADO POR:

*Fabiana Batista Dias*  
Escrevente Autorizada

*Silvio Antonio Bagio*  
Escrevente Substituto

Av.03 - 09 de setembro de 2022,  
REF: Prenotação nº 291.257 de 01/09/2022.

**DENOMINAÇÃO DA PROPRIEDADE**

**FORMA DO TÍTULO**: Por Requerimento de 01/09/2022, procede-se a presente averbação para ficar constando que a propriedade acima passou a denominar-se **SÍTIO SÃO VALENTIM**. Selo: 114728331000000026071222K.

VIDE VERSO

**Guilherme Streit Carraro - OFICIAL**

Rua Barao do Rio Branco, 918 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-001 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



LIVRO Nº 2

CNM 114728.2.0092110-16  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 BIRIGUI - SP

Matrícula	Folha
92.110	02V

*Ronaldo Adriano Flaizino*  
 Oficial Designado

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8  
 REGISTRO GERAL

AVERBADO POR:

*Fabiana Batista Dias*  
 Escrevente Autorizada

*Silvio Antonio Bagio*  
 Escrevente Substituto

Av.04 - 18 de janeiro de 2023

REF: Prenotação nº 294.334 de 11/01/2023.

**CADASTRO NO CCIR - ITR**

**FORMA DO TÍTULO:** Pelo Requerimento, devidamente assinado e datado de 11/01/2023, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está Cadastrado no CCIR 2022 sob nº 951.056.005.720-3, módulo rural 16,0528; nº módulos rurais 2,53; módulo fiscal 30,0000; nº módulos fiscais 1,6151; fração mínima parcelamento 2,00; área total de 48,4538; área registrada 48,4538; posse a justo título 0,0000, nº do CCIR 52938290226, devidamente quitado e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 17/01/2023, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal sob nº 9.703.468-1. Selo: 1147283310000000277869230.

AVERBADO POR:

*Vanessa Ferrari Zago*  
 Escrevente Autorizada

*Silvio Antonio Bagio*  
 Escrevente Substituto

R.05 - 23 de abril de 2024.

REF: Prenotação nº 305.311 de 17/04/2024.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**DEVEDORES:** WALTER SERRA e seu cônjuge SILMARA FIOROTTO SERRA, já qualificados.

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** WALTER SERRA, casado com SILMARA FIOROTTO SERRA, já qualificados; e JOÃO BAPTISTA SERRA, já qualificado.

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE SP, inscrita no CNPJ/MF nº 04.484.490/0004-42, com sede na Rua Saudades nº 100, Centro, em Birigui-SP.

**FORMA DO TÍTULO:** Pelo Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476/17, com Pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, datado de 22/04/2024, o proprietário WALTER SERRA casado com SILMARA FIOROTTO SERRA, e o usufrutuário JOÃO BAPTISTA SERRA, já qualificados (devedores fiduciários) **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à credora fiduciária Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento da Alta Noroeste de São Paulo - Sicredi Alta Noroeste-SP, em garantia do pagamento das dívidas contraídas decorrentes de todas as operações financeiras derivadas. A credora põe à disposição dos


 REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM 114728.2.0092110-16

**LIVRO Nº 2**
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
BIRIGUI - SP — CNS N.º 11472-8  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**


Matrícula

Folha

**92.110****03F****Guilherme Streit Carraro**

Oficial Registrador

devedores, um limite de crédito no valor total de **R\$ 1.500.000,00**, que poderá ser utilizado no decorrer da vigência do contrato, e será recomposto na medida em que ocorrerem os pagamentos e amortizações, até o vencimento do limite ou das operações financeiras derivadas, o que ocorrer por último. Os encargos remuneratórios serão determinados a cada saque deste limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas, respeitada a taxa mínima de 0,01% e máxima de 20%. O prazo de limite é de 3646 dias, com vencimento em 30/04/2034. O prazo de carência para os fins previstos no § 2º, do artigo 26 da lei nº 9.514/97, é de 30 (trinta) dias contados do vencimento da prestação em atraso. Foi atribuído ao imóvel para fins de leilão o valor de R\$ 2.491.800,00. Demais cláusulas e condições constam do título.


O Oficial , Guilherme Streit Carraro. Selo: 11472832100000034758924X.

Av.06 - 18 de dezembro de 2024.

REF: Prenotação nº 311.931 de 13/12/2024.

**NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DO PENHOR**

Procede-se à presente averbação para constar a existência do penhor rural devidamente especializado no **Registro nº 27.677 do Livro 3**, desta Serventia, cujo imóvel de localização dos bens apenhados é o objeto desta matrícula.

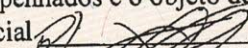
O Oficial , Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E1000000386458249.

Av.07 - 27 de outubro de 2025.

REF: Prenotação nº 319.977 de 22/10/2025.

**NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DO PENHOR**

Procede-se à presente averbação para constar a existência do penhor rural devidamente especializado no **Registro nº 27.868 do Livro 3**, desta Serventia, cujo imóvel de localização dos bens apenhados é o objeto desta matrícula.

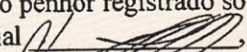
O Oficial , Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E100000043451325U.

Av.08 - 07 de novembro de 2025

REF: Prenotação nº 320.052 de 24/10/2025.

**CANCELAMENTO DA NOTÍCIA DE EXISTÊNCIA DO PENHOR**

Procede-se à presente averbação para constar o cancelamento da **AV.06** acima, em virtude da baixa do penhor registrado sob o nº 27.677, do Livro 3, deste Oficial.

O Oficial , Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E100000043670025V.

Av.09 - 25 de novembro de 2025

REF: Prenotação nº 320.729 de 14/11/2025.

**RENÚNCIA DE USUFRUTO**

VIDE VERSO

**Guilherme Streit Carraro - OFICIAL**

Rua Barão do Rio Branco, 918 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-001 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

**'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'**

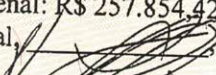
LIVRO Nº 2

CNM 114728.2.0092110-16  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE**  
**BIRIGUI - SP — CNS N.º 11472-8**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

Matrícula	Folha
92.110	03V

**Guilherme Streit Carraro**

Oficial Registrador

Pela Escritura Pública de Renúncia de Usufruto, lavrada no 2º Tabelião local, lvº 532, fls. 205/207, em 13/11/2025, procede-se à presente averbação para ficar constando que o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO constante da AV.01 acima**, em razão da renúncia de JOÃO BAPTISTA SERRA já qualificado. Para fins fiscais, atribui-se o valor de R\$ 516.282,11. Valor venal: R\$ 257.854,42.  
 O Oficial,  Guilherme Streit Carraro. Selo:11472833100000043913225J.

R.10 - 25 de novembro de 2025

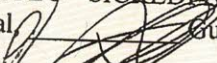
REF: Prenotação nº 320.735 de 14/11/2025.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO**

**ADQUIRENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE - SP**, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ nº 04.484.490/0001-08, com sede na Rua Saudades nº 100, Centro, Birigui-SP, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35.400.066.466.

**TRANSMITENTES: WALTER SERRA e seu cônjuge SILMARA FIOROTTO SERRA**, já qualificados.

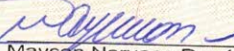
**FORMA DO TÍTULO:** Pela Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Birigui-SP, lvº 532, fls. 201/204, em 13/11/2025, os proprietários **transmitiram** os **direitos e obrigações** que possuíam sobre o presente imóvel, decorrentes do Registro - R.05, em **dação de pagamento** à adquirente, pelo valor de **R\$ 689.582,44**. Assim, com a presente aquisição, **fica consolidada a plena propriedade do imóvel em favor da adquirente COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA ALTA NOROESTE DE SÃO PAULO - SICREDI ALTA NOROESTE - SP**, acima qualificada.

O Oficial,  Guilherme Streit Carraro. Selo:11472832100000043913325J.

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

cont. fls. \_\_\_\_\_


**CERTIFICO** que a presente foi extraída em inteiro teor da MATRÍCULA 92110, em forma reprográfica autêntica, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Certifico que não existem hipotecas, ônus reais, constrições Judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos nela contidos. **CERTIFICO**, ainda, que existe nesta serventia em andamento, o protocolo nº 320.729 em 14/11/2025. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73.

  
 Maycon Narvaes Doná  
 Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 3,03
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,77
MIN. PÚBLICO:	R\$ 2,12
TOTAL:	R\$ 74,61



Selo Digital: 1147283C300000043915225X

  
 Maycon Narvaes Doná  
 Escrevente Autorizado