



LEI Nº 4.834, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2025.

Autoriza o Município a desapropriar o imóvel localizado na **Estrada Municipal Verissimo Fernandes, nº 255, Zona Rural**, neste município, e dá outras providências.”

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a **Câmara Municipal**, nos termos da Lei Orgânica do Município, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município, através do Poder Executivo, autorizado a firmar acordo e efetuar pagamento à **LUIS FIORI RUOCCO**, na quantia total de R\$266.500,00 (duzentos e sessenta e seis mil e quinhentos reais), referente área a ser **desapropriada** pela Prefeitura Municipal de Santa fé do Sul, conforme Decreto nº 5.851, de 24 de fevereiro de 2025, que declara a área de utilidade pública para fins de desapropriação para ampliação do Aeródromo Estância Turística de Santa Fé do Sul (SILT), **conforme descrição a seguir:**

I - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0542** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'03,991"** de latitude **-20°13'38,904"** e de altitude **384.56m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 35.733 | Fazenda Ana Carolina, com azimute de 123°26' e distância de 50,11m até o vértice **E01-M-6229** de longitude **-50°58'02,551"** de latitude **-20°13'39,802"** e de altitude **385.47m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48.320 | Estância São José - Área Remanescente, com azimute de 216°55' e distância de 440,69m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36.501 | Sitio Santa Barbará, com azimute de 303°39' e distância de 42,62m até o vértice **AKY-M-0557** de longitude **-50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m** com azimute de 216°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 287°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com Estrada Vicinal Verissimo Fernandes - SFS 255, com azimute de 38°06' e distância de 13,33m até o vértice **IHUU-M-2674** de longitude **-50°58'23,995"** de latitude **-20°13'58,636"** e de altitude **368.81m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 17.065,17.066 | Chácara Aeroporto, com azimute de 107°56' e distância de 107,24m até o vértice **IHUU-M-20023** de longitude **-50°58'20,480"** de latitude **-20°13'59,710"** e de altitude **371.77m** com azimute de 36°41' e distância de 209,5m até o vértice **IHUU-P-20462** de longitude **-50°58'16,167"** de latitude **-20°13'54,248"** e de altitude **381.84m** com azimute de 36°39' e distância de 149,14m até o vértice **IHUU-M-20024** de longitude **-50°58'13,099"** de latitude **-20°13'50,358"** e de altitude **385.99m** com azimute de 36°55' e distância de 223,76m até o vértice **IHUU-P-20463** de longitude **-50°58'08,469"** de latitude **-20°13'44,541"** e de altitude **386.86m** com azimute de 36°51' e distância de 216,67m até o vértice **AKY-M-0542** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.937,33 m.





Art. 2º Consistem obrigações do proprietário – Expropriado:

I – dar posse imediata e automática da área, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ao Município, para a execução das obras e serviços objetos das intervenções, no ato das assinaturas do acordo a ser firmado, constante do art. 1º desta;

II – transferir ao Município – Expropriante, mediante escritura pública, a área desapropriada conforme descrita no art. 1º.

Parágrafo Único. A área a que se refere o art. 1º, foi determinada na importância total de R\$266.500,00 (duzentos e sessenta e seis mil e quinhentos reais), de acordo entre as partes, suportado em parecer técnico de avaliação mercadológica.

Art. 3º A presente dação em pagamento implicará na plena, geral e irrevogável quitação do valor do imóvel desapropriado, após o devido cumprimento do art. 2º desta.

Art. 4º As despesas decorrentes da presente Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 26 de fevereiro de 2025.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração



Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CFT n° 26864905861-SP

MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO

DENOMINAÇÃO: ESTÂNCIA SÃO JOSÉ - REMANESCENTE

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL (SP)

COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)

MATRICULA: 48.320

ÁREA: 39,0416 ha

PERIMETRO (SGL): 2.637,87 m

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Características e confrontações

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **E01-M-6229** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'02,551"** de latitude **-20°13'39,802"** e de altitude **385.47m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 35.733 | Fazenda Ana Carolina, com azimute de 123°27' e distância de 763,95m até o vértice **AKY-M-0512** de longitude **-50°57'40,592"** de latitude **-20°13'53,494"** e de altitude **364.98m** com azimute de 184°53' e distância de 300,03m até o vértice **AKY-M-0321** de longitude **-50°57'41,473"** de latitude **-20°14'03,215"** e de altitude **353.38m** com azimute de 185°12' e distância de 41,6m até o vértice **AKY-V-10004** de longitude **-50°57'41,603"** de latitude **-20°14'04,562"** e de altitude **343.87m** com azimute de 215°35' e distância de 143,12m até o vértice **AKY-V-10007** de longitude **-50°57'44,473"** de latitude **-20°14'08,346"** e de altitude **349.35m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36.501 | Sitio Santa Barbará, com azimute de 303°41' e distância de 62,6m até o vértice **AKY-M-0558** de longitude **-50°57'46,267"** de latitude **-20°14'07,217"** e de altitude **353.22m** com azimute de 303°38' e distância de 885,87m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48.320 | Estância São José - Área Desapropriada, com azimute de 36°55' e distância de 440,69m até o vértice **E01-M-6229** ponto inicial da descrição deste perímetro de 2.637,87 m.

Santa Fé do Sul (SP), 20 de Fevereiro de 2025.

*Prefeito Municipal de Santa Fé de Sul
Evandro Farias Mura*

*Cleber Luis da Silva
Tec. Agrimensor
CFT n° 26864905861-SP
TRT n° CFT2504319199*

Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CFT n° 26864905861-SP

MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
DENOMINAÇÃO: ESTÂNCIA SÃO JOSÉ - DESAPROPRIAÇÃO

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL (SP)

COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)

MATRICULA: 48.320

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

ÁREA: 2,5798 ha

PERIMETRO (SGL): 1.937,33 m

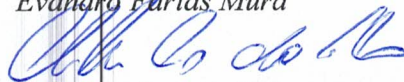
DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Características e confrontações

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0542** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'03,991"** de latitude **-20°13'38,904"** e de altitude **384.56m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 35.733 | Fazenda Ana Carolina, com azimute de 123°26' e distância de 50,11m até o vértice **E01-M-6229** de longitude **-50°58'02,551"** de latitude **-20°13'39,802"** e de altitude **385.47m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48.320 | Estância São José - Área Remanescente, com azimute de 216°55' e distância de 440,69m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36.501 | Sítio Santa Barbará, com azimute de 303°39' e distância de 42,62m até o vértice **AKY-M-0557** de longitude **-50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m** com azimute de 216°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 287°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com Estrada Vicinal Verissimo Fernandes - SFS 255, com azimute de 38°06' e distância de 13,33m até o vértice **IHUU-M-2674** de longitude **-50°58'23,995"** de latitude **-20°13'58,636"** e de altitude **368.81m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 17.065,17.066 | Chácara Aeroporto, com azimute de 107°56' e distância de 107,24m até o vértice **IHUU-M-20023** de longitude **-50°58'20,480"** de latitude **-20°13'59,710"** e de altitude **371.77m** com azimute de 36°41' e distância de 209,5m até o vértice **IHUU-P-20462** de longitude **-50°58'16,167"** de latitude **-20°13'54,248"** e de altitude **381.84m** com azimute de 36°39' e distância de 149,14m até o vértice **IHUU-M-20024** de longitude **-50°58'13,099"** de latitude **-20°13'50,358"** e de altitude **385.99m** com azimute de 36°55' e distância de 223,76m até o vértice **IHUU-P-20463** de longitude **-50°58'08,469"** de latitude **-20°13'44,541"** e de altitude **386.86m** com azimute de 36°51' e distância de 216,67m até o vértice **AKY-M-0542** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.937,33 m.

Santa Fé do Sul (SP), 20 de Fevereiro de 2025.

*Prefeito Municipal de Santa Fé de Sul
Evandro Farias Mura*



*Cleber Luis da Silva
Tec. Agrimensor
CFT n° 26864905861-SP
TRT n° CFT2504319199*

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Desapropriação Estância São José)



PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

Santa Fé do Sul, 24 de fevereiro de 2025

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO	3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	5
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	5
4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS	6
4.3. HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	8
6. CONCLUSÃO DO PTAM	9
ANEXOS	10
ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1	10
ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	11
ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	12
ANEXO IV – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
ANEXO V – CERTIDÃO MATRICULA	16
ANEXO VI – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	17



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita sob o CNPJ nº 45.138.070/0001-49, com sede na Conselheiro Antônio Prado, n.º 1616, Centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para auxiliar em processo de desapropriação de área para utilidade pública, visando ampliação do aeródromo municipal, localizado na Avenida Veríssimo Fernandes (antiga vicinal SFS-255).

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. **Estância São José - Remanescente, localizado Avenida Veríssimo Fernandes (antiga vicinal SFS-255), objeto da matrícula n.º48.320.**

Características do imóvel total: Imóvel rural com 39,0416 hectares, sendo 2,5798 hectares (6,61% da área do imóvel) que será desapropriado para ampliação do aeródromo municipal, e o restante é utilizado para atividade rural (pastagem). Contem como benfeitorias uma casa sede, barracão, curral e demais infraestruturas voltadas a pecuária.

Características da parte em avaliação: Imóvel rural com 2,5798 hectares, com cobertura de pastagem, o qual será utilizado para ampliar o aeródromo municipal.

DENOMINAÇÃO: "ESTÂNCIA SÃO JOSÉ – DESAPROPRIAÇÃO"

MATRÍCULA: nº 48.320

ÁREA: 2,5798 HECTARES

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AKY-M-0542** georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W de longitude - **50°58'03,991"** de latitude **-20°13'38,904"** e de altitude **384.56m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 35.733 | Fazenda Ana Carolina, com



azimute de 123°26' e distância de 50,11m até o vértice **E01-M-6229** de longitude **-50°58'02,551"** de latitude **-20°13'39,802"** e de altitude **385.47m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 48.320 | Estância São José - Área Remanescente, com azimute de 216°55' e distância de 440,69m até o vértice **E01-M-6230** de longitude **-50°58'11,673"** de latitude **-20°13'51,257"** e de altitude **354.63m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 36.501 | Sitio Santa Barbará, com azimute de 303°39' e distância de 42,62m até o vértice **AKY-M-0557** de longitude **-50°58'12,895"** de latitude **-20°13'50,489"** e de altitude **386.13m** com azimute de 216°47' e distância de 369,78m até o vértice **AKY-M-0556** de longitude **-50°58'20,524"** de latitude **-20°14'00,118"** e de altitude **371.92m** com azimute de 287°50' e distância de 114,49m até o vértice **AKY-M-0555** de longitude **-50°58'24,278"** de latitude **-20°13'58,977"** e de altitude **369.16m**; deste segue confrontando com Estrada Vicinal Verissimo Fernandes - SFS 255, com azimute de 38°06' e distância de 13,33m até o vértice **IHUU-M-2674** de longitude **-50°58'23,995"** de latitude **-20°13'58,636"** e de altitude **368.81m**; deste segue confrontando com CNS: 11.971-9 | Mat. 17.065,17.066 | Chácara Aeroporto, com azimute de 107°56' e distância de 107,24m até o vértice **IHUU-M-20023** de longitude **-50°58'20,480"** de latitude **-20°13'59,710"** e de altitude **371.77m** com azimute de 36°41' e distância de 209,5m até o vértice **IHUU-P-20462** de longitude **-50°58'16,167"** de latitude **-20°13'54,248"** e de altitude **381.84m** com azimute de 36°39' e distância de 149,14m até o vértice **IHUU-M-20024** de longitude **-50°58'13,099"** de latitude **-20°13'50,358"** e de altitude **385.99m** com azimute de 36°55' e distância de 223,76m até o vértice **IHUU-P-20463** de longitude **-50°58'08,469"** de latitude **-20°13'44,541"** e de altitude **386.86m** com azimute de 36°51' e distância de 216,67m até o vértice **AKY-M-0542** ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.937,33 m.



4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Por se tratar de imóvel rural, foi pesquisado imóveis com as mesmas características quanto a proximidade da margem do rio, sendo encontrado um imóvel anunciado para venda e outro que foi comercializado no ano de 2019.

Segue abaixo tabela de identificação dos imóveis referenciais.

Imóvel	Contato	Endereço	Área (ha)
R1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100	Avenida Verrissimo Fernandes – Corredor Almeida Prado	1.248,72
R2	Novo Tempo Empreendimentos Imobiliários Itajobi LTDA –	Avenida Verrissimo Fernandes – Corredor Almeida Prado	15,2408

Tabela 1: identificação dos imóveis referenciais

4.2. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS REFERÊNCIAS

R1:

- Área: 516 Alqueires Paulista
- Reserva Legal: 100 Alqueires Paulista
- Área agricultável: 410 Alqueires em Pastagens
- Benfeitorias: 01 Casa sede, 03 casas para funcionários, Barracão Mecânica e Armazenamento.

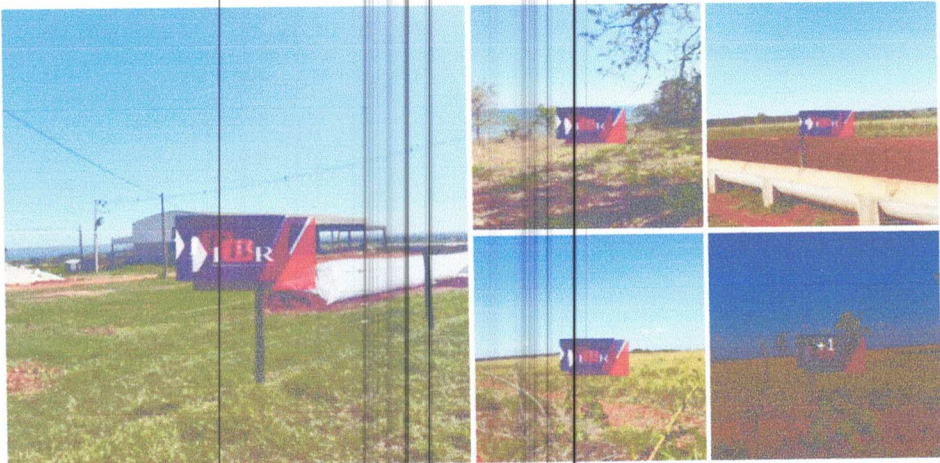
sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100

Certidão de Debitos... Calculadora de dias... Suite Beta Portal | Pref. Santa F... IDE-SP - Infraestrut... Registro | Portal Obr... Adobe Acrobat

olx Busque

Plano Profissional Meu Anuncio Chat Notificações Entrar Anunciar grátis

São Paulo > S. José do Rio Preto > Região > Terrenos, áreas e fazendas > Região de Santa Fé do Sul > Santa Fé do Sul



R\$ 150.000.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(17) 98823 Exibir número

Enviar mensagem

Olá, meu nome é [nome] e gostaria de saber mais sobre este imóvel. Você poderia me enviar mais informações e fotos? Obrigado.

libr Imóveis E...

Na OLX desde julho de 2024

Santa Fé do Sul

Assinar perfil do anunciante

Informações verificadas

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-em-santa-fe-do-sul-sp-1323409228?lis=listing_1100



R2:

- Área: 15,2408 hectares
- Reserva Legal: Não possui
- Área agricultável: 15,2408 hectares
- Benfeitorias: Apenas cerca de arame farpado

R.08/14.725 Em 13 de Setembro de 2019. Prenotação nº 119.836 de 06 de Maio de 2019
(VENDA E COMPRA) Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Livro 331
 páginas 177/181, pelo Tabelião de Notas e de Prolesio de Letras e Títulos de Santa Fé do
 Sul/SP, datada de 10 de Abril de 2019, juntamente com o comprovante de recolhimento da

Continua na ficha 05

Oficial de Registro de Imóveis
 JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
 Código Nacional de Serventia (CNS): 11.971-9

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
 Estado de São Paulo

M.14.725 **Ficha 05**

gira do ITBI, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, os proprietários **ADEMILSON DE MATOS** e sua mulher **MARIA JOSÉ MARIANO DE MATOS**, já qualificados, **venderam** o imóvel, objeto desta Matrícula, a **NOVO TEMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ITAJOBÍ LTDA** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 14.330.255/0001-24, com sede na Rua Expedicionários, 206, Sala 02, Centro, em Itajobí/SP, pelo preço de R\$ 2.530.000,00 (dois milhões, quinhentos e trinta mil reais). Eu, João Alberto de Oliveira Góis (Fernanda Regina Moretti Silva), Escrevente, formulei e digitei; e Eu, João Alberto de Oliveira Góis, Oficial Titular, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A00000091731190)

RODRIGO MOREIRA CAVARCO
 2º Substituto do Oficial de Registro
 RG: 29.650.537-6-SP/SP

CERTIDÃO	CUSTAS		
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 9 página(s), foi elaborada nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.019/73, da matrícula 14725, na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 20/09/2019. N.º Pedido: N.º Prenotação: 44044	Emblemas	31,08	
	Estado	9,00	
	Sec. Fazenda	6,16	
	Registro Civil	1,67	
	Trib. Justiça	2,17	
	Ministério Público	1,52	
	Imposto Municipal	1,58	
	TOTAL	53,78	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86 a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<u>Adriano Rodrigo dos Santos</u> Escrevente	


Santa Fé do Sul, 23 de setembro de 2019



SELO DIGITAL

1197193210E00000071046195

Para conferir a procedência, consulte o endereço eletrônico e verifique no QR Code impresso ou através do endereço eletrônico PMS - Selo Digital (página 1)



4.3. HOMOGENIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Ref.	Endereço	Área do Imóvel (há)	Área das edificações aproximadas (m ²)	Fonte de pesquisa	Valor de Venda R\$	Fator redutor de negociação R\$ (5%)	Valor de mercado de venda R\$
R1	Fazenda São Marco	1.248,72	3.200,00	Anuncio	150.000.000,00	7.500.000,00	142.500.000,00
R2	Gleba B – Vivenda Araras	15,2408	380,00	Venda Realizada	2.530.000,00	-	2.530.000,00

Tabela 2: Dados dos imóveis referenciais

Ref.	Endereço	Área do Imóvel (ha)	Valor de mercado da venda	Preço por ha
R1	Fazenda São Marco	1.248,72	R\$ 142.500.000,00	R\$ 114.116,86
R2	Gleba B – Vivenda Araras	15,2408	R\$ 2.530.000,00	R\$ 166.001,78
Preço Médio				R\$ 140.059,32

Tabela 3: Valor por hectare

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO OBJETO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	TAMANHO ha	VALOR R\$/M2	VALOR FINAL
Área a Expropriar da Matrícula nº 35.733	2,5798	R\$ 140.059,32	R\$ 361.325,03

Tabela 4: Determinação do valor de mercado

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem praticados na Instrução técnica para auxiliar em processo de desapropriação de área para utilidade pública, visando ampliação do aeródromo municipal.

Foram utilizados dois imóveis referenciais para comparação, sendo imóveis rurais, com cobertura de pastagem e infraestrutura para os fins a que se destinam. Os imóveis foram tratados de forma a encontrar o valor por hectare, obtendo-se uma média de R\$ 140.059,32/há. Vale ressaltar que o R1 possui vocação agropecuária, estando em efetividade sua atividade rural. Já o imóvel R2 possui vocação turística, sendo destinado a implantação de um condomínio urbano, atualmente possui pastagem, e até o momento não foi iniciada sua urbanização. De modo que utilizamos o valor referencial de um imóvel que exerce plenamente atividade rural e um imóvel que está em fase de transição para atividade urbana, somando-se as características encontradas sobre o imóvel avaliando que ainda é rural, mas tende a ser urbanizado futuramente haja visto o objetivo da desapropriação.

Aplicando-se o valor médio do hectare sob a área do imóvel objeto de avaliação, encontrou-se o valor a ser neste processo de desapropriação de R\$ 361.325,03, sendo este o valor máximo de negociação atribuído a esta área.



Braz Odair Bello



Ivan Cesar Previato Lucheti



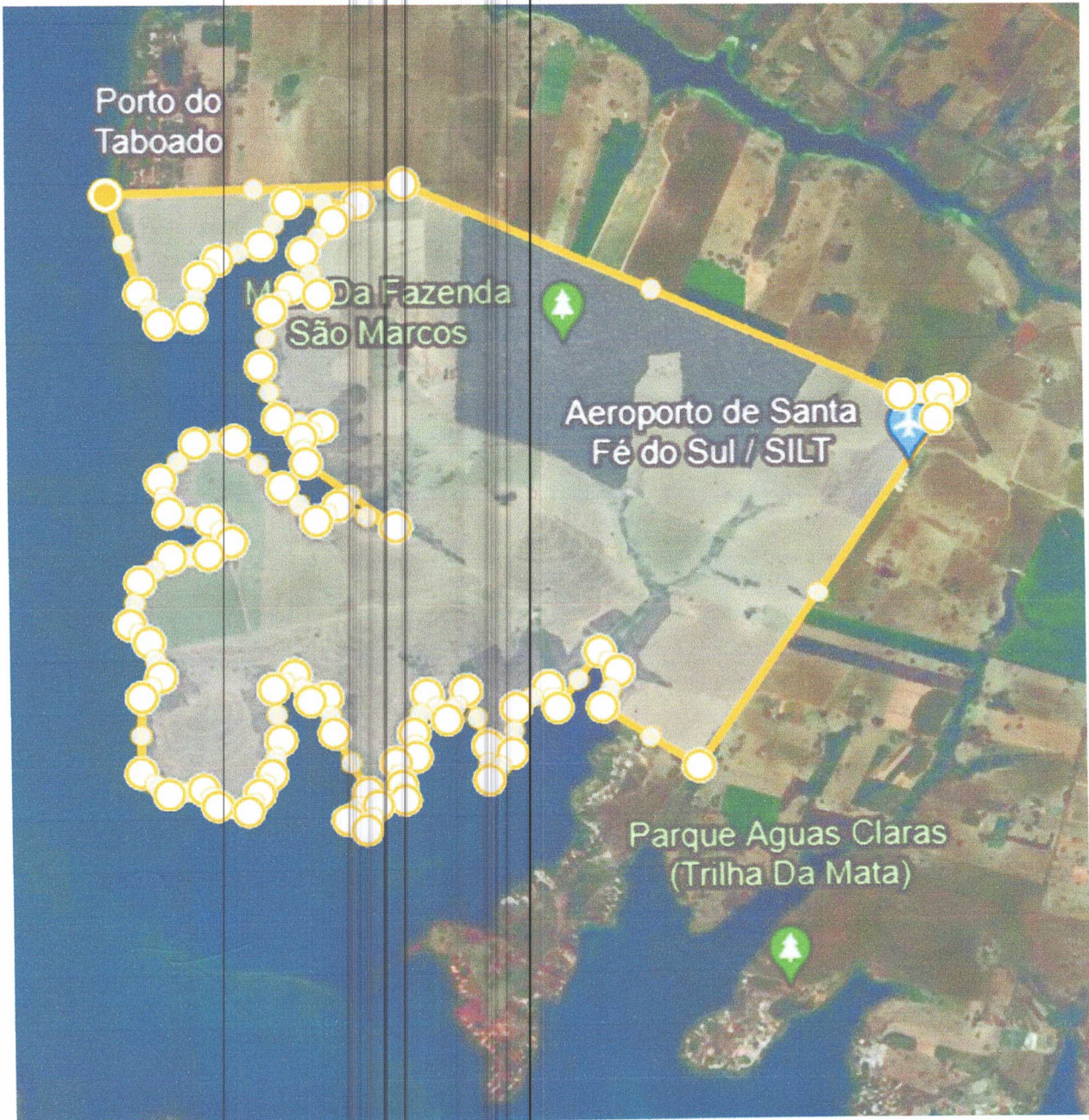
Valdirde Castro

Willyan Wilson Milan

ANEXOS

ANEXO I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

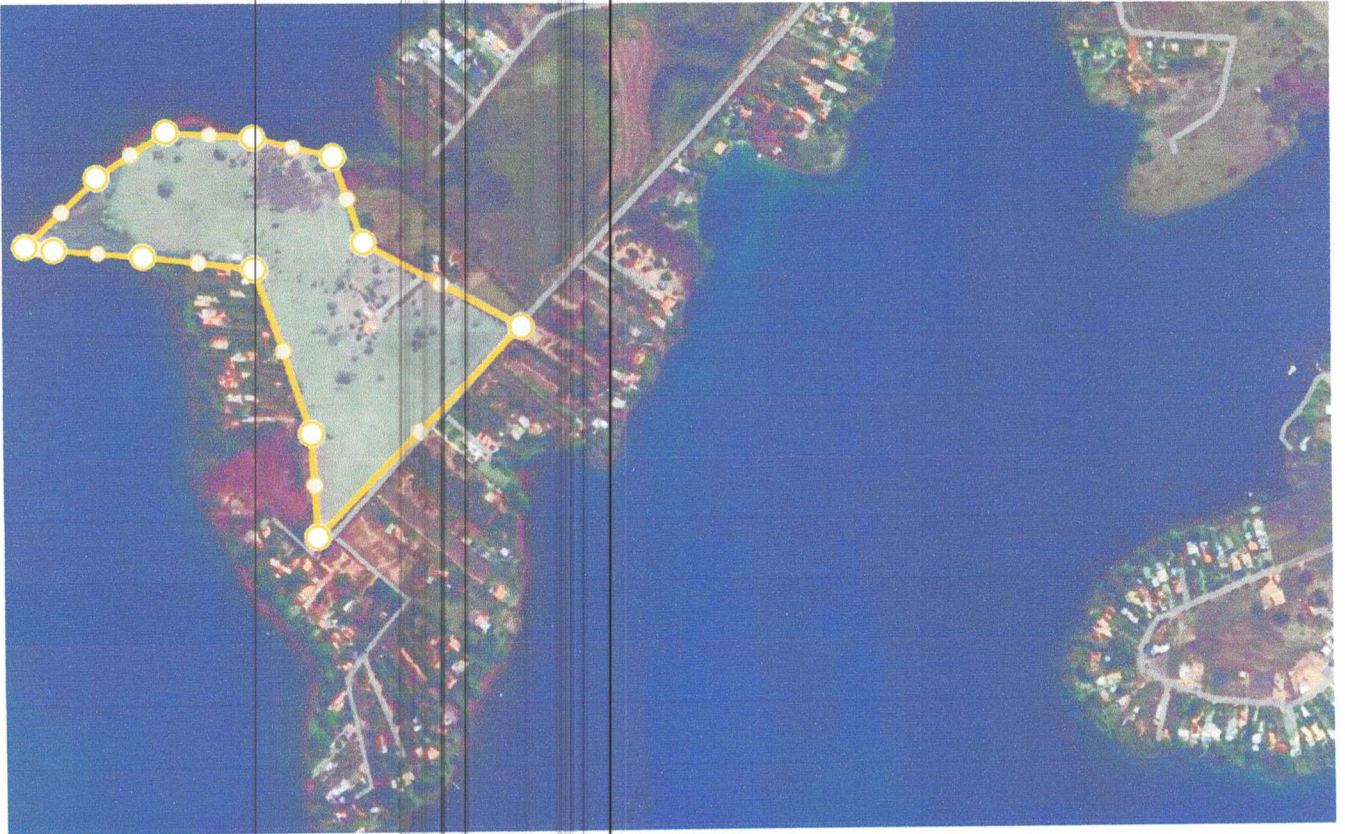
Nome	Localização	Área
Fazenda São Marcos	Q2M6+3R Rubinéia, São Paulo	1.248,72 he



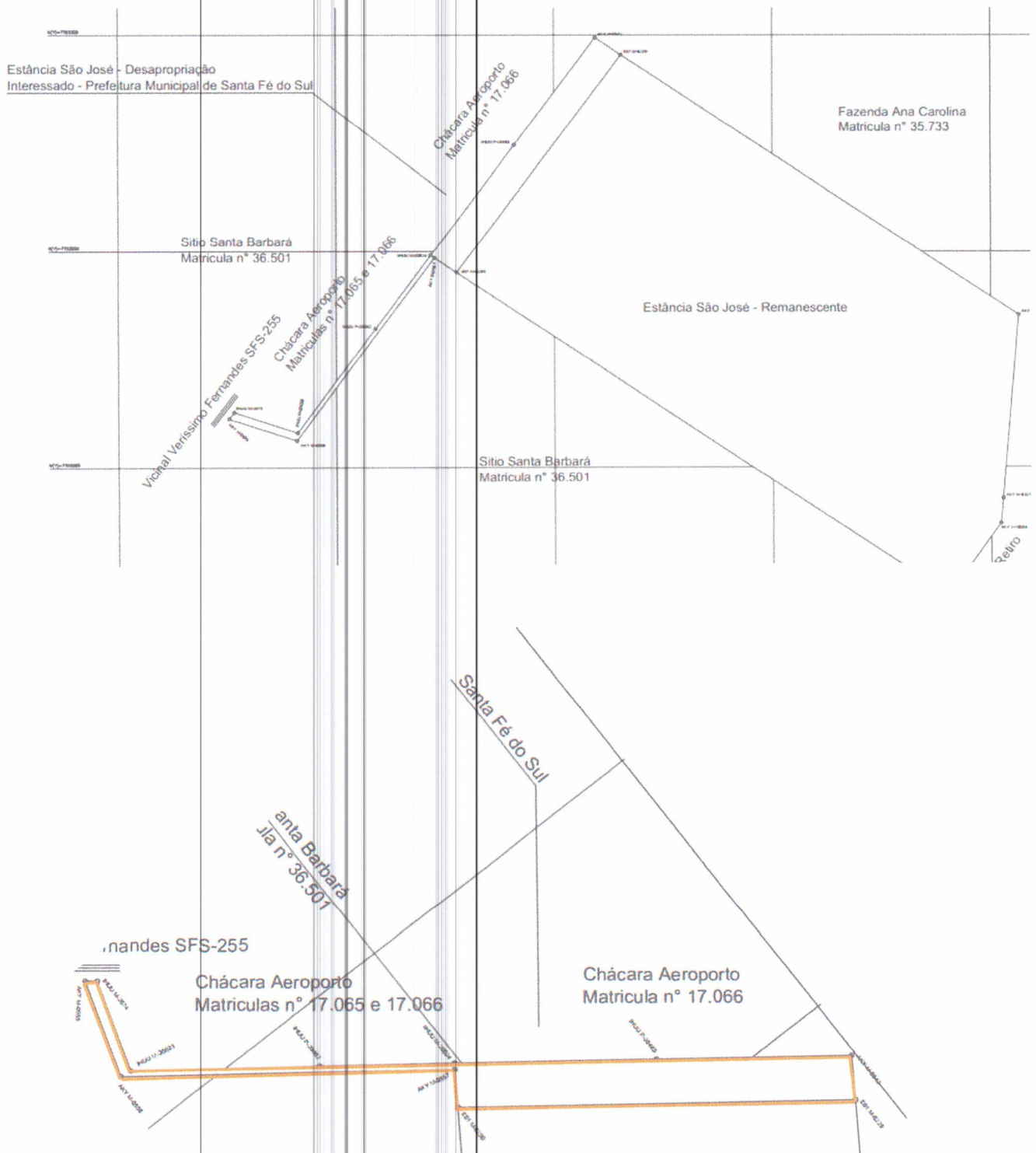
(Handwritten signature and initials)

ANEXO II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Nome	Localização	Área
Gleba B	20°15'16"S – 50°59'39"W	15,2408 he

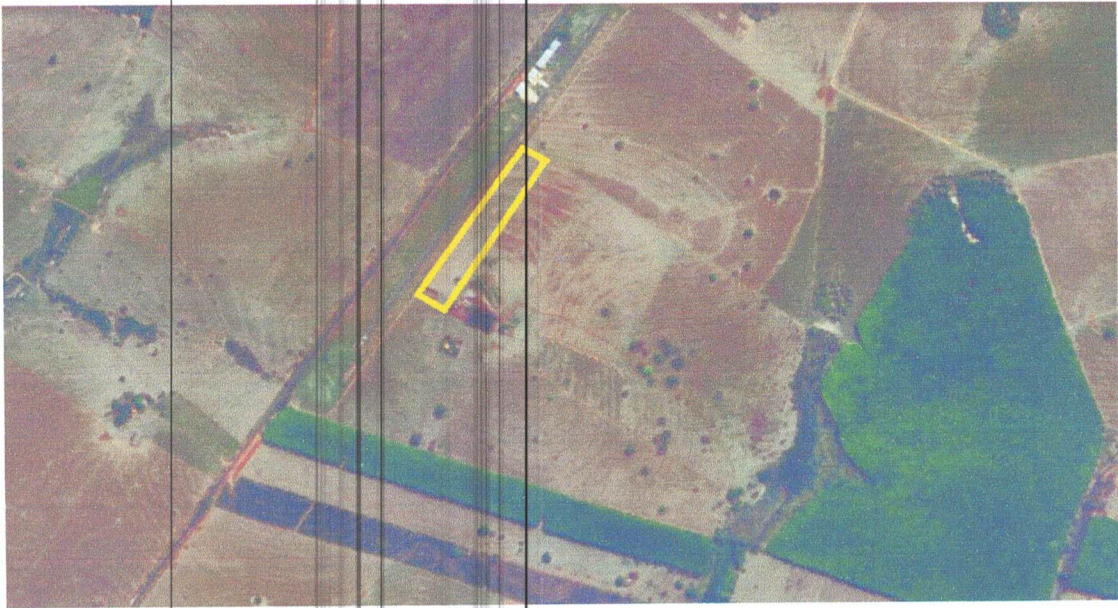


ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO



Estância São José - Desapropriação						
LADOS	COORDENADAS (GEOGRÁFICAS)		ALTITUDES (metros)	AZIMUTES (SGL)	DISTÂNCIAS (SGL) (metros)	
	Vértices	Longitude				
AKY-M-0542 E01-M-6229	-50°58'03,991"	-20°13'38,904"	384,56	123°26'	50,11	
E01-M-6229 E01-M-6230	-50°58'02,551"	-20°13'39,802"	385,47	216°55'	440,69	
E01-M-6230 AKY-M-0557	-50°58'11,673"	-20°13'51,257"	354,63	303°39'	42,62	
AKY-M-0557 AKY-M-0556	-50°58'12,395"	-20°13'50,489"	386,13	216°47'	369,78	
AKY-M-0556 AKY-M-0555	-50°58'20,524"	-20°14'00,118"	371,92	287°50'	114,49	
AKY-M-0555 IHUU-M-2674	-50°58'24,278"	-20°13'58,977"	369,16	38°06'	13,33	
IHUU-M-2674 IHUU-M-20023	-50°58'23,995"	-20°13'58,636"	368,81	107°56'	107,24	
IHUU-M-20023 IHUU-P-20462	-50°58'20,480"	-20°13'59,710"	371,77	36°41'	209,5	
IHUU-P-20462 IHUU-M-20024	-50°58'16,167"	-20°13'54,248"	381,84	36°39'	149,14	
IHUU-M-20024 IHUU-P-20463	-50°58'13,099"	-20°13'50,358"	385,99	36°55'	223,76	
IHUU-P-20463 AKY-M-0542	-50°58'08,469"	-20°13'44,541"	386,86	36°51'	216,67	
Área total (SGL) : 2,5798 ha * Perímetro (SGL): 1.937,33 m						





LOCALIZAÇÃO: AVENIDA VERÍSSIMO FERNANDES (ANTIGA VICINAL SFS-255)

DENOMINAÇÃO: ESTÂNCIA SÃO JOSÉ - DESAPROPRIAÇÃO

MUNICÍPIO E COMARCA: SANTA FÉ DO SUL (SP)

PROPRIETÁRIOS: LUIS FIORI RUOCCO

MATRÍCULA Nº 48.320 C.R.I. DE SANTA FÉ DO SUL (SP)

CÓDIGO INCRA: 601.195.005.720-7

ÁREA TOTAL ENCONTRADA: 39,0416 HECTARES

ÁREA DESAPROPRIAÇÃO: 2,5798 HECTARES



ANEXO IV – IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



(Handwritten blue ink marks: a circle and a star-like shape)



24 de fev. de 2025 08:36:58
20°13'50,052"S 50°58'11,682"W
Estrada Sem Nome
Santa Fé do Sul
São Paulo



Handwritten blue marks, possibly initials or a signature.

ANEXO V – CERTIDÃO MATRICULA





Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Interino teor - art. 19, § 1º da Lei 6.015/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Jam

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM): 119719.2.0048320-26

Santa Fé do Sul, 31 de Janeiro de 2025

DENOMINAÇÃO: ESTÂNCIA SÃO JOSÉ

LOCALIZAÇÃO: CÓRREGO DO JACU QUEIMADO

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL/SP

CARACTERÍSTICOS: Um imóvel rural, com 41,6206 hectares, com a seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKY-M-0542 de coordenadas (Longitude: - 60°58'03.991", Latitude: -20°13'33.904" e altitude 384,56m); situado no limite da CHÁCARA AEROPORTO com o limite da FAZENDA ANA CAROLINA; deste, segue confrontando com CNS: 11.971-9 - MAT.: 35.733 - FAZENDA ANA CAROLINA, com os seguintes azimutes e distâncias: 123°28' e distância 814,05m, até o vértice AKY-M-0512 de coordenadas (Longitude: -50°57'40.592", Latitude: -20°13'53.494" e altitude 364,98m); 184°53' e 300,05, até o vértice AKY-M-0321 de coordenadas (Longitude: -50°57'41.473", Latitude: -20°14'03.215" e altitude 353,36m); 185°12' e 41,60, até o vértice AKY-V-10004 de coordenadas (Longitude: - 50°57'41.603", Latitude: -20°14'04.562" e altitude 343,87m); 215°35' e 143, 12m, até o vértice AKY-V-10007, de coordenadas (Longitude: -50°57'44.473", Latitude: -20°14'08.346" e altitude 349,35m); situado no limite da FAZENDA ANA CAROLINA, com o limite do SÍTIO SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com CNS: 11.971-9 - MAT.: 36.501 - SÍTIO SANTA BARBARA; com os seguintes azimutes e distâncias: 303°41' e 62,59, até o vértice AKY-M-0558 de coordenadas (Longitude: -50°57'46.267", Latitude: -20°14'07.217" e altitude 353,22m); 303°38' e 928,49, até o vértice AKY-M-0557 de coordenadas (Longitude: -50°58'12.895", Latitude: -20°13'50.489" e altitude 366, 13m); 216°47' e 369,77, até o vértice AKY-M-0556 de coordenadas (Longitude: -50°58'20.524", Latitude: -20°14'00.118" e altitude 371,92m); 287°50' e 114,48m, até o vértice AKY-M-0555, de coordenadas (Longitude: -50°58'24.276", Latitude: -20°13'58.977" e altitude 369, 16m); situado no limite do SÍTIO SANTA BÁRBARA, com o limite da faixa de domínio da ESTRADA VICINAL VERISSOMO FERNANDES - SFS-255; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da ESTRADA VICINAL VERISSOMO FERNANDES - SFS-255, com o azimute de 32°04' e distância 13,32m, até o vértice IHUU-M-2674 de coordenadas (Longitude: -50°58'23.885", Latitude: -20°13'58.636" e altitude 368,81m); situado no limite da faixa de domínio da ESTRADA VICINAL VERISSOMO FERNANDES - SFS-255, com o limite da CHÁCARA AEROPORTO, deste, segue confrontando com CNS: 11.971-9 - MAT: S: 17.065; 17.065 - CHÁCARA AEROPORTO, com os seguintes azimutes e distâncias: 107°56' e 107,24, até o vértice IHUU-M-20023 de coordenadas (Longitude: -50°58'20.480", Latitude: -20°13'59.710" e altitude 371,76m); 36°41' e 209,50, até o vértice IHUU-P-20482 de coordenadas (Longitude: -50°58'16.167", Latitude: -20°13'54.246" e altitude 391,64m); 36°39' e 149,14, até o vértice IHUU-M-20024 de coordenadas (Longitude: -50°58'13.099", Latitude: -20°13'50.355" e altitude 385,99m); 36°54' e 223,76, até o vértice IHUU-P-20463 de coordenadas (Longitude: -50°58'08.466", Latitude: -20°13'44.541" e altitude 386,86m); 36°51' e 218,66m, até o vértice AKY-M-0542, de coordenadas (Longitude: -50°58'03.991", Latitude: -20°13'33.904" e altitude 384,56m); situado no limite da CHÁCARA AEROPORTO, com o

Continua no verso



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.orr.org.br/docs/AM9V6-5V5EW-4-6FR6-DCW9G>



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado do Rio Grande do Sul

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Continuação de averbação

Matrícula (CNI): 119719.2.0048320-26

limite da FAZENDA ANA CAROLINA, vértice inicial da descrição deste perímetro." Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso. O imóvel, objeto desta Matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 001.196.906.720-7, com a área total de 42,8621 ha, classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; data da última atualização: 13/04/2021; indicações para localização do imóvel: Córrego do Jacu Queimado; Município sede do imóvel: Santa Fé do Sul/SP; módulo rural: 50,4362; nº de módulos rurais: 0,83, módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 1,4287; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; com Certificação do INCRA sob o nº 662edbf7-b30a-4dea-8772-714e090b65, de 09 de janeiro de 2025, e; encontra-se cadastrado no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob CIB nº 0.317.849-8, e cadastrado no CAR sob o nº 35466030118747 e no SICAR FEDERAL nº SP-3546603-3CC9.A3F2.A15G.483A.BB79.4574.DD78.C60A e que NÃO HÁ RESERVA LEGAL CADASTRADA.

PROPRIETÁRIO: LUIS FIORI RUOCCO, brasileiro, levrador, portador da Carteira de Identidade RG de nº 30.670.625-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 216.879.968-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, com MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, brasileira, cirurgiã dentista, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 1498436-4 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob nº 003.171.021-25, domiciliados na Rua Catorze, nº 226, na cidade de Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 de 13 de março de 2017, e R.09 de 31 de março de 2021, ambos da Matrícula nº 36.457, desta Serventia. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente do Oficial, formulei e digitei, e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, confere e subscrevo. (Prenotação nº 145.406, de 19 de Dezembro de 2024) (Solo Digital nº 119719310A00000169160256)

"AV.01/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.406, de 19 de dezembro de 2024) - **TRANSPORTE: EXISTÊNCIA DE PENHOR LOCALIZAÇÃO NO IMÓVEL** - Procede-se a presente, para fins de transporte da Averbação AV.14 (catorze), da Matrícula 36.457, tendo por objeto a **Existência de Penhor e Localização no Imóvel**, sobre o imóvel da presente Matrícula, cujo teor é: "Nos termos da legislação (art. 167, II, nº 34, da Lei nº 8.015/73, introduzido pela MP 1.085, de 27/12/2021), averba-se a existência de penhor, tendo por objeto o(s) bem(ns) 55 (cinquenta e cinco) VACAS, raça ANELORADA, sem grau de mestiçagem definida, peiagens diversas, com 36 meses de idade, no valor total de R\$ 244.750,00 (duzentos e quarenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais), de propriedade de Luis Fiori Ruocco, já qualificado, registrado hoje sob o Código Nacional de Matrícula, Livro nº 2 - Registro Auxiliar, nº: 119719.3.0016807-53, o(s) qual(is) está(ão) localizado(s) no imóvel desta Matrícula, conforme instrumento da referida garantia" Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei, e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, confere e subscrevo. (Solo Digital nº 1197193E10A0000016916025Y)

"AV.02/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.406, de 19 de dezembro de 2024) - **TRANSPORTE: EXISTÊNCIA DE PENHOR LOCALIZAÇÃO NO IMÓVEL** - Procede-se a presente, para fins de transporte da Averbação AV.15 (quinze), da Matrícula 36.457, tendo por o **Existência de Penhor e Localização no Imóvel**, sobre o imóvel da

Continua na ficha nº 2.-



CERTIDÃO

(Inscrito teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Ficha 2

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matricula (CMM): 119719.2.0048320-26

presente Matrícula, cujo teor é: "Nos termos da legislação (art. 167, II, nº 34, da Lei nº 6.015/73, introduzido pela MP 1.085, de 27/12/2021), averba-se a existência de penhor, tendo por objeto o(s) bem(ns) - 29 (vinte e nove) VACA para PRODUÇÃO DE CARNE, raça ANELORADA, grau de mestiçagem ANELORADA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 129.050,00 (cento e vinte e nove mil e cinquenta reais) - 50 (cinquenta) VACA para PRODUÇÃO DE LEITE, raça GIROLANDA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, registrado hoje sob o Código Nacional de Matrícula, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, nº: 119719.3.0016917-23, o(s) qual(is) está(ão) localizada(s) no imóvel desta Matrícula, conforme instrumento da referida garantia". Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A00000169169250)

"AV.03/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Pronotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE EM MANCOMUNHÃO - Noticia-se que a fração ideal de 1/4 (ou 25%) do imóvel, objeto desta Matrícula, é de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO e seu cônjuge MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificados, em regime de mancomunhão, por força de comunicação patrimonial decorrente do regime de bens do matrimônio deles. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169169250)

"AV.04/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Pronotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE BEM PARTICULAR - Noticia-se que a fração ideal de 3/4 (ou 75%) do imóvel, objeto desta Matrícula, é de propriedade exclusiva de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, por ter sido adquirido por meio de Doação com Cláusula Restritiva de Incomunicabilidade (R.09 (nove) e AV.10 (dez) da Matrícula 29.457 desta Serventia), sendo bem particular por força do regime de bens do casamento dele com MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificada. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169169250)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/MW9V0-5V5EW-L6FR0-DCW9G>

Oficial de Registro de Imóveis e Assessor
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

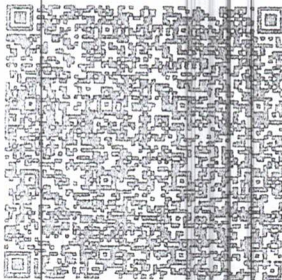
119719 AA 0205558 1124



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW9VG-5V5EW-L6FPG-DCM9G>

CERTIDÃO - Pedido: 79152		CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 48320, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.		Emolumentos	44,20
		Estado	12,56
		Sec. Fazenda	8,60
		Registro Civil	2,33
		Trib. Justiça	3,03
		Ministério Público	2,12
		Imposto Municipal	2,21
		TOTAL	75,05
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec Federal nº 93.240/96, e letra "c" do item 15 do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		(ASSINATURA DIGITAL)	
		LUCAS KALEBE DOS SANTOS ARAUJO	
		ESCREVENTE EXTRAJUDICIAL	
Santa Fé do Sul, 03 de fevereiro de 2025			



SELO DIGITAL

1197193C30E0000012321025U

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Handwritten initials in blue ink

ANEXO VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

Braz Odair Bello: Graduado em Engenharia Civil e Técnico em Transações Imobiliárias; Funcionário Público Municipal desde 2001, atuando como engenheiro Civil, atualmente exercendo o cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrico e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

Willyan Wilson Milan: Graduado em técnico de transações imobiliária, administração e ciências contábeis; pós-graduado em gestão empresarial e segurança pública e direitos humanos; mestrando em desenvolvimento territorial e meio ambiente; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de segurança pública, planejamento e administração.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/IMW9V6-5V5EW-16FR6-DQW9G>



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Continuação de averbo

Matrícula (CNM): 119719.2.0048320-26

limite da FAZENDA ANA CAROLINA, vértice inicial da descrição deste perímetro." Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso. O imóvel, objeto desta Matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 601.195.005.720-7, com a área total de 42,8621 ha, classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; data da última atualização: 13/04/2021; indicações para localização do imóvel: Córrego do Jacu Queimado, Município sede do imóvel: Santa Fé do Sul/SP; módulo rural: 50,4362; nº de módulos rurais: 0,83, módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 1,4287; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; com Certificação do INCRA sob o nº 552edb7-b39a-4dee-8772-71f4c090b55, de 09 de janeiro de 2025, e; encontra-se cadastrado na Cadastro Imobiliário Brasileiro sob CIB nº 0.317.849-8, e cadastrado no CAR sob o nº 35466030118747 e no SICAR FEDERAL nº SP-3546603-3CC9.A3F2.A15C.483A. BB79.4574.DD76.C60A e que NÃO HÁ RESERVA LEGAL CADASTRADA.

PROPRIETÁRIO: LUIS FIORI RUOCCO, brasileiro, lavrador, portador da Carteira de Identidade RG de nº 30.670.625-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 216.879.968-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, com MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, brasileira, cirurgiã dentista, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 1499436-4 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob nº 003.171.021-25, domiciliados na Rua Catorze, nº 226, na cidade de Santa Fé do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 de 13 de março de 2017, e R.09 de 31 de março de 2021, ambos da Matrícula nº 36.457, desta Serventia. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente do Oficial, formulei e digitei. e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 145.408, de 19 de Dezembro de 2024) (Selo Digital nº 1197193110A00000169160255)

"AV.01/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - **TRANSPORTE: EXISTÊNCIA DE PENHOR LOCALIZAÇÃO NO IMÓVEL** - Proceder-se a presente, para fins de transporte da Averbação AV.14 (catorze), da Matrícula 36.457, tendo por objeto a Existência de Penhor e Localização no Imóvel, sobre o imóvel da presente Matrícula, cujo teor é: " Nos termos da legislação (art. 167, II, nº 34, da Lei nº 6.015/73, introduzido pela MP 1.085, de 27/12/2021), averba-se a existência de penhor, tendo por objeto o(s) bem(ns) 55 (cinquenta e cinco) VACAS, raça ANELORADA, sem grau de mestiçagem definida, pelagens diversas, com 36 meses de idade, no valor total de R\$ 244.750,00 (duzentos e quarenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais), de propriedade de Luis Fiori Ruocco, já qualificado, registrado hoje sob o Código Nacional de Matrícula, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, nº: 119719.3.0016807-53, o(s) qual(is) está(ão) localizado(s) no imóvel desta Matrícula, conforme instrumento da referida garantia" Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A0000016916925Y)

"AV.02/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - **TRANSPORTE: EXISTÊNCIA DE PENHOR LOCALIZAÇÃO NO IMÓVEL** - Proceder-se a presente, para fins de transporte da Averbação AV.15 (quinze), da Matrícula 36.457, tendo por a Existência de Penhor e Localização no Imóvel, sobre o imóvel da

Continua na ficha nº 2.-



REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Ficha 2

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matricula (CNM): 119719.2.0048320-26

presente Matricula, cujo teor é: "Nos termos da legislação (art. 167, II, nº 34, da Lei nº 6.015/73, introduzido pela MP 1.085, de 27/12/2021), averba-se a existência de penhor, tendo por objeto o(s) bem(ns) - 29 (vinte e nove) VACA para PRODUÇÃO DE CARNE, raça ANELORADA, grau de mestiçagem ANELORADA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 129.050,00 (cento e vinte e nove mil e cinquenta reais). - 50 (cinquenta) VACA para PRODUÇÃO DE LEITE, raça GIROLANDA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, registrado hoje sob o Código Nacional de Matricula, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, nº: 119719.3.0016617-23, o(s) qual(is) está(ão) localizado(s) no imóvel desta Matricula, conforme instrumento da referida garantia". Eu, Isabele Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A00000169158250)

AV.03/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE EM MANCOMUNHÃO - Noticia-se que a fração ideal de 1/4 (ou 25%) do imóvel, objeto desta Matricula, é de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO e seu cônjuge MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificados, em regime de mancomunhão, por força de comunicação patrimonial decorrente do regime de bens do matrimônio deles. Eu, Isabele Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169157250)

"AV.04/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE BEM PARTICULAR - Noticia-se que a fração ideal de 3/4 (ou 75%) do imóvel, objeto desta Matricula, é de propriedade exclusiva de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, por ter sido adquirido por meio de Doação com Cláusula Restritiva de Incomunicabilidade (R.09 (nove) e AV.10 (dez) da Matricula 36.457 desta Serventia), sendo bem particular por força do regime de bens do casamento dele com MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificada. Eu, Isabele Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169156250)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW9V6-5V5EW-L6FR6-DQW9G>



REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Ficha 2

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matrícula (CNM): 119719.2.0048320-26

presente Matrícula, cujo teor é: "Nos termos da legislação (art. 167, II, nº 34, da Lei nº 6.015/73, introduzido pela MP 1.085, de 27/12/2021), averba-se a existência de penhor, tendo por objeto o(s) bem(ns) - 29 (vinte e nove) VACA para PRODUÇÃO DE CARNE, raça ANELORADA, grau de mestiçagem ANELORADA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 129.050,00 (cento e vinte e nove mil e cinquenta reais). - 50 (cinquenta) VACA para PRODUÇÃO DE LEITE, raça GIROLANDA, com faixa etária a partir de 18 meses, da cor de pelagem DIVERSAS, no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, registrado hoje sob o Código Nacional de Matrícula, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, nº: 119719.3.0016817-23, o(s) qual(is) está(ão) localizado(s) no imóvel desta Matrícula, conforme instrumento da referida garantia". Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169158250)

"AV.03/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE EM MANCOMUNHÃO - Notícia-se que a fração ideal de 1/4 (ou 25%) do imóvel, objeto desta Matrícula, é de propriedade de LUIS FIORI RUOCCO e seu cônjuge MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificados, em regime de mancomunhão, por força de comunicação patrimonial decorrente do regime de bens do matrimônio deles. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169157250)

"AV.04/M.48.320". Em 31 de Janeiro de 2025. (Prenotação nº 145.408, de 19 de dezembro de 2024) - TITULARIDADE BEM PARTICULAR - Notícia-se que a fração ideal de 3/4 (ou 75%) do imóvel, objeto desta Matrícula, é de propriedade exclusiva de LUIS FIORI RUOCCO, já qualificado, por ter sido adquirido por meio de Doação com Cláusula Restritiva de Incomunicabilidade (R.09 (nove) e AV.10 (dez) da Matrícula 36.457 desta Serventia), sendo bem particular por força do regime de bens do casamento dele com MARIA GABRIELA DE SOUZA CANATO RUOCCO, já qualificada. Eu, Isabela Vieira Costa, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A00000169156250)

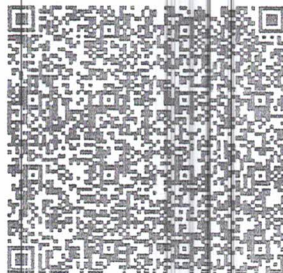
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW9V6-5V5EW-L6FR6-DQW9G>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW9V6-5V5EW-L6FR6-DQW9G>

CERTIDÃO - Pedido: 73132	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 48320, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICF-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos	44,20
	Estado	12,56
	Sec. Fazenda	8,60
	Registro Civil	2,33
	Trib. Justiça	3,03
	Ministério Público	2,12
	Imposto Municipal	2,21
	TOTAL	75,05
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "o" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) LUCAS KALEBE DOS SANTOS ARAÚJO ESCREVENTE EXTRAJUDICIAL
Santa Fé do Sul, 03 de fevereiro de 2025		



SELO DIGITAL

1197193C30E0000012321025U

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

