



Valide aqui
este documento

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
53.410

FICHA
01

Assinado

IMÓVEL:- Área de terras desmembrada da gleba sob n.º 2, do Sítio da Pedra, localizada na Rodovia Estadual Wilson Finardi - SP 191, na altura do Km. 74, neste município e comarca de Rio Claro, que assim se descreve: o imóvel tem o marco primordial 1, geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SAD 69, MC 45° WGr, com coordenadas planas no sistema UTM E=232.212,386m. e N=7.523.218,398, referenciado na rede geodésica do IBGE, a partir do marco SF-23-1021, e cravado no vértice formado pelo imóvel objeto desta descrição, com o imóvel de propriedade da Ipê Agro-Avícola Ltda.; daí, segue no azimuth de 131° 00' 54", na distância de 398,158 metros até o marco 2 (UTM E=232.512,811m. e N=7.522.957,104m.), confrontando do marco 1 ao marco 2 com a propriedade de Ipê Agro Avícola Ltda.; daí, segue no azimuth de 205° 16' 18", na distância de 59,809 metros até o marco 3 (UTM E=232.487,278m. e N=7.522.903,019m.); daí, segue no azimuth de 194° 13' 01", na distância de 39,285 metros até o marco 4 (UTM E=232.477,630m. e N=7.522.864,937m.); daí, segue no azimuth de 237° 45' 23", na distância de 13,782 metros até o marco 5 (UTM E=232.465,973m. e N=7.522.857,584m.); daí, segue no azimuth de 313° 04' 33", na distância de 15,462 metros até o marco 6 (UTM E=232.454,679m. e N=7.522.868,144m.); daí, segue no azimuth de 326° 31' 26", na distância de 30,124 metros até o marco 7 (UTM E=232.438,062m. e N=7.522.893,272m.); daí, segue no azimuth de 296° 45' 38", na distância de 27,848 metros até o marco 8 (UTM E=232.413,197m. e N=7.522.905,811m.); daí, segue no azimuth de 278° 51' 08", na distância de 61,526 metros até o marco 9 (UTM E=232.352,404m. e N=7.522.915,279m.); daí, segue no azimuth de 301° 06' 41", na distância de 11,620 metros até o marco 10 (UTM E=232.342,455m. e N=7.522.921,283m.); daí, segue no azimuth de 326° 55' 59", na distância de 21,454 metros até o marco 11 (UTM E=232.330,750m. e N=7.522.939,262m.); daí, segue no azimuth de 295° 40' 06", na distância de 15,179 metros até o marco 12 (UTM E=232.317,068m. e N=7.522.945,837m.); daí, segue no azimuth de 227° 49' 01", na distância de 18,991 metros até o marco 13 (UTM E=232.302,996m. e N=7.522.933,085m.); daí, segue no azimuth de 191° 21' 08", na distância de 33,039 metros até o marco 14 (UTM E=232.296,493m. e N=7.522.900,692m.); daí, segue no azimuth de 175° 16' 43", na distância de 29,934 metros até o marco 15 (UTM E=232.298,957m. e N=7.522.870,860m.); daí, segue no azimuth de 167° 30' 08", na distância de 27,563 metros até o marco 16 (UTM E=232.304,921m. e N=7.522.843,950m.); daí, segue no azimuth de 219° 04' 15", na distância de 30,526 metros até o marco 17 (UTM E=232.285,681m. e N=7.522.820,250m.); daí, segue no azimuth de 275° 13' 54", na distância de 63,336 metros até o marco 18 (UTM E=232.222,609m. e N=7.522.826,026m.); daí, segue no azimuth de 250° 20' 42", na distância de 19,616 metros até o marco 19 (UTM E=232.204,136m. e N=7.522.819,428m.); daí, segue no azimuth de 198° 38' 37", na distância de 23,759 metros até o marco 20 (UTM E=232.196,541m. e N=7.522.796,915m.); daí, segue no azimuth de 188° 05' 42", na distância de 44,706 metros até o marco 21 (UTM E=232.190,245m. e N=7.522.752,655m.), confrontando do marco 2 ao marco 21 com a margem direita do Rio Corumbataí; daí, segue no azimuth de 310° 26' 36", na distância de 226,090 metros até o marco 22 (UTM E=232.018,180m. e N=7.522.899,318m.); daí, segue no azimuth de 237° 00' 54", na distância de 41,00 metros até o marco 22 A (UTM E=231.983,789m. e N=7.522.876,997m.), confrontando do marco 21 o marco 22 A, com a propriedade da Fabrica de Balas São João; daí, segue no azimuth de 310° 26' 36", na distância de 171,460 metros até o marco 27 A (UTM E=231.853,300m. e N=7.522.988,222m.), confrontando do marco 22 A ao marco 27 A com a propriedade da Ipê Agro-Avícola Ltda.; daí, segue no azimuth de 58° 20' 02",

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AR84H-B535F-XJXS3-2226E>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GENTIL CIBIEN FILHO, liberado nos autos em 15/04/2025 às 16:41. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000512-93.2022.8.26.0589 e código oc5F9Y5t.



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

53.410

FICHA

01

VERSO

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GENTIL CIBIEN FILHO, liberado nos autos em 15/04/2025 às 16:41 por www.ridigital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000512-93.2022.8.26.0589 e código oc5F9Y5t.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AR84H-B535F-XJXS3-2226E>

na distância de 276,403 metros até o marco 28 (UTM E=232.088,552m. e N=7.523.133,325m.); daí, segue até o ponto 1, início da descrição, em curva à esquerda com raio de 1.525,00 metros e desenvolvimento de 150,300 metros, confrontando do marco 27 A ao marco 1, com a faixa de domínio do D.E.R. (Rodovia Estadual Wilson Finardi – SP 191), fechando assim um perímetro de 1.850,971 metros, encerrando uma área de 14,46763 hectares.

CADASTRO INCRA Nº 623.075.006.769-4 (área maior), com as seguintes características: área total 25,2000 ha, módulo rural 17,6223 ha., nº de módulos rurais 1,43, módulo fiscal 14,0000 ha, nº de módulos fiscais 1,80, fração mínima de parcelamento 2,0000 ha., com a denominação de **SITIO DA PEDRA II**.

PROPRIETARIA:- IPÊ AGRO-AVÍCOLA LTDA., com sede no Distrito de Ajapi-SP, deste município e comarca de Rio Claro, na Rodovia Rio Claro/Ajapi, Km 9, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.060.978/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3-29.473, de 07/05/1.996, deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 15 de abril de 2.009.

O Escrevente Autorizado: _____ (José Américo Valdanha).

O Oficial: _____ (José Gentil Ciben Filho).

R.1-53.410. Rio Claro, 15 de abril de 2.009.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura publica lavrada em 11 de fevereiro de 2.009, no 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 725 fls. 146, a proprietária **IPÊ AGRO-AVÍCOLA LTDA.**, já qualificada, devidamente representada, vendeu o imóvel desta matrícula a **XAPEC AGROPECUARIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Distrito de Cerqueira César, na Alameda Franca, nº 1188, apt. 44, inscrita no CNPJ/MF sob nº 74.654.625/0001-03, devidamente representada, pelo preço de R\$100.000,00. Consta da escritura que a outorgante vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 064282008-21029050 expedida em 26 de novembro de 2.008 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e À Dívida Ativa da União, com Código de Controle sob nº 22E5.CD9B.022C.D3B3, expedida em 23 de janeiro de 2.009. Para os efeitos do artigo 21 da Lei Federal 9393/96, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com Código de Controle: F3A0.3E49.91A5.9E67, expedida em 16 de janeiro de 2.009. (Protocolo nº 116.123).

O Escrevente Autorizado: _____ (José Américo Valdanha).

AV.2-53.410.- Rio Claro, 15 de abril de 2.009.

Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula passou a denominar-se **GLEBA IPÊ**, conforme se verifica da escritura registrada sob nº 1 acima. (Protocolo nº 116.123). O Escrevente Autorizado: _____ (José Américo Valdanha).

- continua na ficha 02 -

Valide aqui
este documento

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

53.410

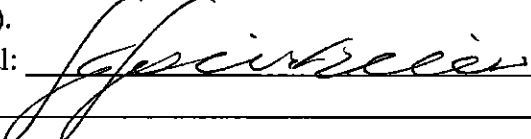
FICHA

02

R.3-53.410.- Rio Claro, 20 de julho de 2.011.

- ARROLAMENTO DE BENS -

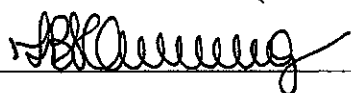
À vista do disposto no parágrafo 5º, inciso I, do artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1.997, procedo ao registro da **"Relação de Bens e Direitos para Arrolamento"**, apresentada pelo **MINISTÉRIO DA FAZENDA - RECEITA FEDERAL DO BRASIL** na qual figura como sujeito passivo, a proprietária **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.** (inscrita no CNPJ/MF. nº 74.654.625/0001-03), tendo por objeto o imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício/GAB nº 13888/0587/2011, expedido em 27 de junho de 2.011, pela Delegacia da Receita Federal de Piracicaba-SP, assinado pela delegada Maria Catharina Villalvas Moreno Avighi. (Protocolo nº 130.132).

O Oficial:  (José Gentil Cibien Filho).

AV.4-53.410.- Rio Claro, 29 de junho de 2.016.

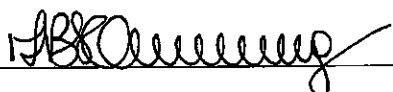
- INDISPONIBILIDADE -

Nos termos do comunicado cadastrado em 23 de junho de 2.016, no site <https://www.indisponibilidade.org.br/>, sob Protocolo da Indisponibilidade 201606.2317.00153020-IA-410, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da empresa **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF. nº 74.654.625/0001-03, por r. decisão do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Federal da comarca de Piracicaba-SP., proferida nos autos do Processo nº 00052945820164036109. (Protocolo nº 164.941).

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

AV.5-53.410.- Rio Claro, 29 de dezembro de 2.016.

Em atendimento ao requerimento datado de Cerquilha-SP, 26 de dezembro de 2.016, é feita a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida em juízo a **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**, sob processo nº 1006156-53.2016.8.26.0510, distribuída em 16/08/2016, à 1ª Vara Cível desta comarca, figurando como exequente **CIPATEX IMPREGNADORA DE PAPÉIS E TECIDOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 47.254.461/0001-54 e, como executados **LUIZZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SOFÁS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 05.150.052/0001-68; **DANILO LUNARDI SCUSSOLINO**, inscrito no CPF/MF nº 302.662.458-62; **LUIZZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE SOFÁS LTDA. - FILIAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 05.150.052/0002-49; **DADYLO COMÉRCIO EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 07.403.507/0001-35; **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 74.654.625/0001-03, **LUIZ ANTONIO SCUSSOLINO**, inscrito no CPF/MF nº 199.682.058-34 e **DENISE APARECIDA LUNARDI SCUSSOLINO**, inscrita no CPF/MF nº 123.520.978-43, tendo como valor da causa a quantia de R\$1.870.252,64, conforme consta da certidão expedida em 14 de dezembro de 2.016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Sede desta comarca, assinada digitalmente por Andrea Cristina Mendes. (Protocolo nº 167.973).

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

AV.6-53.410.- Rio Claro, 03 de fevereiro de 2.017.

- PENHORA -

Nos termos da Certidão de Penhora publicada em 02 de fevereiro de 2.017, sob *Protocolo de Penhora Online: PH000151190*, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda da 4ª Vara

(continua no verso)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

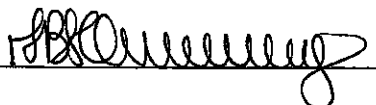
53.410

FICHA

02

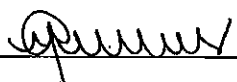
VERSO

Federal da comarca de Piracicaba-SP, passada nos autos de Execução Fiscal nº de ordem: 00052711520164036109, tendo como exequente, **PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM PIRACICABA**, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.895.672/0001-63, **procedo a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade da executada, **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 74.654.625/0001-03, a qual foi nomeada depositária, cuja constrição foi levada à efeito nos referidos autos em 16/12/2016 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no valor de R\$351.135.535,36. (Protocolo nº 168.581).

A Escrevente Autorizada:  (Thaicy Brienza Hebling).

AV.7-53.410.- Rio Claro, 17 de agosto de 2.017.

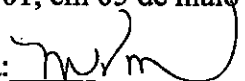
Em atendimento ao requerimento datado de Piracicaba-SP, 07 de agosto de 2.017, firmado pela representante legal da interessada, é feita a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida em juízo, a **ação de execução de título extrajudicial – contratos bancários**, sob processo nº 1010438-83.2017.8.26.0451, distribuída em 20 de junho de 2.017, à 6ª Vara Cível do Foro de Piracicaba, comarca de Piracicaba-SP, figurando como exequente **BANCO SAFRA S/A**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 58.160.789/0001-28, e executados **LEGACY SOFAS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO EIR**, inscrita no CNPJ/MF. nº 14.420.620/0001-94; **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. nº 74.654.625/0001-03; **DDS INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS E EST**, inscrita no CNPJ/MF. nº 07.430.082/0001-53; **DANIEL LUNARDI SCUSSOLINO**, inscrito no CPF/MF. nº 221.941.638-08; e **CAROLINE FACCIO**, inscrita no CPF/MF. nº 026.844.419-60; tendo como valor da causa a quantia de R\$1.442.773,34, conforme consta da certidão expedida em 28 de junho de 2.017, pelo Cartório da 6ª Vara Cível do Foro de Piracicaba, assinada digitalmente por Paulo Fernando Ferraz de Arruda. (Protocolo nº 171.573).

A Escrevente Autorizada:  (Jéssica Cristina Moraes).

AV.8-53.410.- Rio Claro, 22 de maio de 2023.

- **PENHORA** -

Nos termos da certidão publicada em 05 de maio de 2023, sob Protocolo de Penhora Online: **PH000464365**, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda do Ofício Judicial da comarca de São Simão/SP, passada nos autos de Execução Civil nº 0000448-83.2022.8.26.0589, tendo como exequente **TEIXEIRA FORTES ADVOGADOS ASSOCIADOS**, CNPJ/MF. nº 00.869.226/0001-23; e como executados **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.**, CNPJ/MF. nº 74.654.625/0001-03 (nomeada depositária), e **ZITRAL - AGROPECUÁRIA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TRANSPORTE DE MADEIRAS LTDA.**, CNPJ/MF. nº 05.756.159/0001-54, **procedo a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula**, levada a efeito em 11/01/2023 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no importe de R\$833.055,30. (Título protocolado sob nº 210.901, em 05 de maio de 2023, com reentrada em 18 de maio de 2023).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AR84H-B535F-XJXS3-2226E>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GENTIL CIBIEN FILHO, liberado nos autos em 15/04/2025 às 16:41:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000512-93.2022.8.26.0589 e código oc5F9Y5t.

www.ridigital.org.br

CNM: 112532.2.0053410-38

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

53.410

FICHA

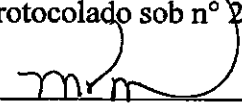
03

CNS: 11.253-2

AV.9-53.410.- Rio Claro, 08 de abril de 2025.

- PENHORA -

Nos termos da certidão de penhora publicada em 02 de abril de 2025, *sob Protocolo de Penhora Online: PH000562372, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>*, oriunda do Ofício Judicial da comarca de São Simão/SP, passada nos autos de Execução Civil nº 0000512-93.2022.8.26.0589, tendo como exequente **FORTES GUIMARÃES & PISANI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ/MF. nº 05.427.255/0001-59, e como executados, **XAPEC AGROPECUÁRIA LTDA.**, CNPJ/MF. nº 74.654.625/0001-03 (nomeada depositária), e **ZITRAL - AGROPECUÁRIA, INDUSTRIA, COMERCIO E TRANSPORTE DE MADEIRAS LTDA.**, CNPJ/MF. nº 05.756.159/0001-54, **procedo a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula**, levada a efeito em 21/01/2025 (data do auto ou termo), para garantia da execução da dívida no importe de R\$1.282.931,05. (Título protocolado sob nº 225.752, em 02 de abril de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo)Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AR84H-B535F-XJXS3-2226E>Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE GENTIL CIBIEN FILHO, liberado nos autos em 15/04/2025 às 16:41:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000512-93.2022.8.26.0589 e código oc5F9Y5t.