



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0044707-10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matricula

44.707

F

-01-

SCRParado,

18 de maio de 2023

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel rural (com 3,8126 hectares), denominado Gleba 2 da Fazenda Sapé, situado na Estrada Municipal ESP-010 (ligação entre o Perímetro Urbano do Município de Espírito Santo do Turvo e o Bairro Água do Macaco), no Município de Espírito Santo do Turvo, Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, no Estado de São Paulo, com as medidas, azimutes, coordenadas (latitudes e longitudes), altitudes e confrontações adiante especificados:

Ponto de Amarração	Descrição
BX5-P-14486	Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BX5-P-14486, cravado na intersecção do imóvel com a margem esquerda da Água do Rangel; e, do outro lado da água, com o imóvel matriculado sob nº 4.577 (de propriedade de Mariana Pacheco Pereira e outros).

DESCRIÇÃO DA PARCELA						
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Distância (m)
BX5-P-14486	-49°25'41,330"	-22°41'05,360"	464,10	BX5-P-14487	114°59'	6,05
BX5-P-14487	-49°25'41,138"	-22°41'05,443"	462,27	BX5-P-14488	185°55'	23,51
BX5-P-14488	-49°25'41,223"	-22°41'06,203"	463,78	BX5-P-14489	183°44'	14,43
BX5-P-14489	-49°25'41,256"	-22°41'06,671"	462,92	BX5-P-14490	215°05'	32,37
BX5-P-14490	-49°25'41,908"	-22°41'07,532"	464,74	BX5-P-14491	189°20'	14,59
BX5-P-14491	-49°25'41,991"	-22°41'08,000"	464,36	BX5-P-14492	271°40'	10,48
BX5-P-14492	-49°25'42,358"	-22°41'07,990"	464,66	BX5-P-14493	174°56'	17,82
BX5-P-14493	-49°25'42,303"	-22°41'08,567"	463,73	BX5-P-14494	235°55'	6,75
BX5-P-14494	-49°25'42,499"	-22°41'08,690"	464,28	BX5-P-14495	257°49'	23,92
BX5-P-14495	-49°25'43,318"	-22°41'08,854"	464,41	BX5-P-14496	220°30'	16,26
BX5-P-14496	-49°25'43,688"	-22°41'09,256"	465,00	BX5-P-14497	166°20'	11,97
BX5-P-14497	-49°25'43,589"	-22°41'09,634"	464,65	BX5-P-14498	112°27'	9,42
BX5-P-14498	-49°25'43,284"	-22°41'09,751"	464,39	BX5-P-14499	147°15'	48,76
BX5-P-14499	-49°25'42,360"	-22°41'11,084"	464,99	BX5-P-14500	159°12'	14,15
BX5-P-14500	-49°25'42,184"	-22°41'11,514"	465,28	BX5-P-14501	198°49'	22,65
BX5-P-14501	-49°25'42,440"	-22°41'12,211"	465,40	BX5-P-14502	169°36'	19,95
BX5-P-14502	-49°25'42,314"	-22°41'12,849"	464,49	BX5-P-14503	215°08'	22,12
BX5-P-14503	-49°25'42,760"	-22°41'13,437"	463,09	BX5-P-14504	245°56'	24,07
BX5-P-14504	-49°25'43,530"	-22°41'13,756"	465,98	BX5-P-14505	201°22'	32,90
BX5-P-14505	-49°25'43,950"	-22°41'14,752"	465,89	BX5-P-14506	174°35'	31,80
BX5-P-14506	-49°25'43,845"	-22°41'15,781"	466,19	BX5-P-14507	176°51'	15,62
BX5-P-14507	-49°25'43,815"	-22°41'16,288"	466,38	BX5-P-14508	212°44'	18,95
BX5-P-14508	-49°25'44,174"	-22°41'16,806"	466,71	BX5-P-14509	151°57'	15,06
BX5-P-14509	-49°25'43,926"	-22°41'17,238"	465,72	BX5-P-14510	229°44'	25,32
BX5-P-14510	-49°25'44,603"	-22°41'17,770"	466,81	BX5-P-14511	272°26'	6,51
BX5-P-14511	-49°25'44,831"	-22°41'17,761"	467,08	BX5-V-5800	231°27'	9,09
BX5-V-5800	-49°25'45,080"	-22°41'17,945"	467,40	BX5-V-5801	347°37'	275,81
BX5-V-5801	-49°25'47,152"	-22°41'09,188"	470,27	BX5-V-5802	341°14'	29,56
BX5-V-5802	-49°25'47,485"	-22°41'08,278"	469,96	BX5-M-6376	320°34'	23,42
BX5-M-6376	-49°25'48,006"	-22°41'07,690"	471,55	BX5-M-6377	309°59'	6,22
BX5-M-6377	-49°25'48,173"	-22°41'07,560"	471,23	BX5-V-5804	302°17'	44,00
BX5-V-5804	-49°25'49,476"	-22°41'06,796"	469,66	BX5-V-5794	314°59'	8,96
BX5-V-5794	-49°25'49,698"	-22°41'06,590"	463,05	BX5-V-5795	92°05'	32,91
BX5-V-5795	-49°25'48,546"	-22°41'06,629"	463,76	BX5-V-5796	91°29'	61,54
BX5-V-5796	-49°25'46,391"	-22°41'06,681"	464,17	BX5-V-5797	61°22'	17,72
BX5-V-5797	-49°25'45,846"	-22°41'06,405"	464,33	BX5-V-5798	59°25'	47,05
BX5-V-5798	-49°25'44,427"	-22°41'05,627"	464,02	BX5-V-5799	80°41'	35,20
BX5-V-5799	-49°25'43,210"	-22°41'05,442"	464,04	BX5-P-14482	180°00'	2,55
BX5-P-14482	-49°25'43,210"	-22°41'05,525"	464,40	BX5-P-14483	149°52'	11,77
BX5-P-14483	-49°25'43,003"	-22°41'05,856"	464,22	BX5-P-14484	91°50'	21,13
BX5-P-14484	-49°25'42,263"	-22°41'05,878"	464,32	BX5-P-14485	73°00'	11,58
BX5-P-14485	-49°25'41,875"	-22°41'05,768"	464,52	BX5-P-14486	51°06'	19,99

(continua no verso)

matrícula

44.707

F

-01vº-

VERSO

Continuação matrícula 44.707.

CONFRONTANTES			
Vértices		Matrículas	Proprietários dos Imóveis Confrontantes
De	Para		
BX5-P-14486	BX5-P-14509		Margem esquerda da Água do Rangel, a montante; e, do outro lado da água, com o imóvel matriculado sob nº 4.577 (de propriedade de Mariana Pacheco Pereira e outros).
BX5-P-14509	BX5-V-5800		Margem esquerda da Água da Lebre, a montante; e, do outro lado da água, com o imóvel matriculado sob nº 22.077 (de propriedade do Município de Espírito Santo do Turvo).
BX5-V-5800	BX5-V-5794	4.448 (Gleba 5 da Fazenda Sapé, na qual implantada parte da Estrada Municipal ESP-010)	Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa.
BX5-V-5794	BX5-V-5799		Área de Domínio Público da União (com largura de 15,00 metros) ao longo da margem esquerda do Rio Turvo.
BX5-V-5799	BX5-P-14486		Margem esquerda da Água do Rangel, a montante; e, do outro lado da água, com o imóvel matriculado sob nº 4.577 (de propriedade de Mariana Pacheco Pereira e outros).

DESCRIÇÃO DA ÁREA ENCRAVADA (EXCLUÍDA DA PRESENTE MATRÍCULA)						
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Distância (m)
BX5-M-6353	-49°25'44,105"	-22°41'08,591"	468,35	BX5-M-6354	110°58'	10,40
BX5-M-6354	-49°25'43,765"	-22°41'08,712"	467,79	BX5-M-6355	198°59'	15,00
BX5-M-6355	-49°25'43,936"	-22°41'09,173"	467,85	BX5-M-6351	288°59'	7,28
BX5-M-6351	-49°25'44,177"	-22°41'09,096"	468,23	BX5-M-6352	341°27'	4,58
BX5-M-6352	-49°25'44,228"	-22°41'08,955"	468,18	BX5-M-6371	17°23'	7,74
BX5-M-6371	-49°25'44,147"	-22°41'08,715"	468,13	BX5-M-6353	17°26'	4,00

CONFRONTANTE
Imóvel matriculado sob nº 4.448, de propriedade de Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa.

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.

Certificação do sistema INCRA-SIGEF sob nº 32ee6c74-69ea-4563-aa4a-2cb1d7b1bf34 (data da certificação: 09/03/2022, às 14h54min; data da geração: 09/03/2022, às 14h56min).

CCIR: 628.115.003.875-9 (área maior).

NIRF (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal do Brasil): 9.693.872-2 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: CLÁUDIO FERNANDES LOPES (brasileiro, empresário, CI-RG nº 4.913.986-1-SSP-SP, CPF/MF nº 437.445.088-20) e sua esposa EDMÉA JOSÉ NUZZI LOPES (brasileira, do lar, CI-RG nº 12.311.233-3-SSP-SP, CPF/MF nº 145.647.828-19), casados em 11/08/1978, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Júlio Antônio Dário, nº 829, Jardim Alvorada, Pederneiras - SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.61/4.448 (de 14/12/2022) e Av.62/4.448 (de 23/12/2022), ambos desta Serventia.

PROTOCOLO Nº 184.702, de 18/05/2023.

SCRIP, 18/05/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653E1000000016247823L.

Av. 1/44.707.

PROTOCOLO Nº 184.702, de 18/05/2023.

TRANSPORTE DA SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Conforme registro nº 48 e averbação nº 62 (ambos da matrícula nº 4.448), faço a presente averbação de transporte para constar que há no imóvel uma **servidão de passagem** (com 0,0483 hectare), em favor do imóvel (continua na folha -02-)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0044707-10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula

44.707

F

-02-

SCR Pardo,

18 de maio de 2023

Continuação Av. 1/44.707.

matriculado sob nº 25.242 (atualmente de propriedade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP), com a seguinte descrição:

Ponto de Amarração	Descrição
BX5-M-6377	Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BX5-M-6377, cravado na intersecção do imóvel com a Estrada Municipal ESP-010, na divisa com o imóvel matriculado sob nº 4.448 (Gleba 5 da Fazenda Sapé, na qual implantada parte da Estrada Municipal ESP-010, de propriedade de Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa).

DESCRIÇÃO DA PARCELA						
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Distância (m)
BX5-M-6377	-49°25'48,173"	-22°41'07,560"	471,23	1	89°44'	47,64
1	-49°25'46,504"	-22°41'07,553"		2	105°56'	5,37
2	-49°25'46,323"	-22°41'07,601"		3	121°16'	37,34
3	-49°25'45,205"	-22°41'08,231"		4	114°56'	4,60
4	-49°25'45,059"	-22°41'08,294"		BX5-M-6353	108°32'	28,72
BX5-M-6353	-49°25'44,105"	-22°41'08,591"	468,35	BX5-M-6371	197°26'	4,00
BX5-M-6371	-49°25'44,147"	-22°41'08,715"	468,13	5	288°34'	29,27
5	-49°25'45,119"	-22°41'08,412"		6	295°24'	4,80
6	-49°25'45,271"	-22°41'08,345"		7	301°10'	37,03
7	-49°25'46,381"	-22°41'07,722"		8	286°49'	4,14
8	-49°25'46,520"	-22°41'07,683"		BX5-M-6376	269°42'	42,42
BX5-M-6376	-49°25'48,006"	-22°41'07,690"	471,55	BX5-M-6377	309°59'	6,22

CONFRONTANTES			
Vértices		Matrículas	Proprietários dos Imóveis Confrontantes
De	Para		
BX5-M-6377	BX5-M-6353	Matrícula nº 44.707 (Gleba 2)	Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa.
BX5-M-6353	BX5-M-6371	25.242	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.
BX5-M-6371	BX5-M-6376	Matrícula nº 44.707 (Gleba 2)	Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa.
BX5-M-6376	BX5-M-6377	4.448 (Gleba 5)	Cláudio Fernandes Lopes e sua esposa.

SCR P, 18/05/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653E1000000016247923J.

Av. 2/44.707.

PROTOCOLO Nº 184.702, de 18/05/2023.

TRANSPORTE DA INSCRIÇÃO NO SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.

Consoante averbação nº 59 na matrícula nº 4.448, faço a presente averbação para constar que o imóvel está inscrito (em área maior) no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) nº SP-3515194-A137.E9F6.A948.4674.88E3.9D05.13D1.BB0B (cadastro realizado em 07/01/2022). SCR P, 18/05/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 1208653E1000000016248123Y.

Av. 3/44.707.

PROTOCOLO Nº 185.394, de 11/07/2023.

CCIR E NIRF.

Conforme escritura pública especificada no registro nº 4 (adiante), instruída com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivados digitalmente, sob o número do protocolo supracitado, nesta Serventia), faço a presente averbação para constar o seguinte: 1) o imóvel está cadastrado no INCRA com os seguintes dados: código do imóvel rural nº 628.115.003.875-9; área total: 1.685,6337 hectares (área maior); classificação fundiária: grande propriedade produtiva; módulo rural: 16,0003 hectares; número de módulos rurais: 105,35; módulo fiscal: 20,0000 (continua no verso)

matrícula

44.707

F

-02vº-

VERSO

Continuação Av.3/44.707.

hectares; número de módulos fiscais: 84,2817; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares; **2) NIRF** (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): **9.693.872-2** (área maior). SCRP, 1º/08/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653F1000000017037923J.

R.4/44.707.

PROTOCOLO Nº 185.394, de 11/07/2023.**VENDA E COMPRA.**

Conforme **escritura pública de venda e compra** lavrada em 16/06/2023 (livro 453, páginas 269/275, processo 22.305) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, verifica-se que os proprietários **CLÁUDIO FERNANDES LOPES** e sua esposa **EDMÉA JOSÉ NUZZI LOPES** (qualificados na abertura da matrícula) **VENDERAM o imóvel**, pelo valor de **R\$220.566,54** (duzentos e vinte mil, quinhentos e sessenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), integralmente quitado, em cumprimento à lei complementar municipal nº 374 (de 13/06/2023), ao **MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO** (CNPJ/MF nº 57.264.509/0001-69, sediado na Rua Lino dos Santos, s/nº, setor público, Jardim Canaã, em Espírito Santo do Turvo), apresentado pelo Prefeito Afonso Nascimento Neto, brasileiro, casado, CI-RG nº 25.349.935-5-SSP-SP, CPF/MF nº 170.624.938-13, residente e domiciliado na Rua Maria Perpétua Piedade Gonçalves, nº 401, Centro, em Espírito Santo do Turvo-SP. **ITBI**: imunidade (artigo 150, VI, da Constituição Federal). **VALOR DECLARADO NO ITR (EXERCÍCIO 2022)**: R\$194.991,13. **DOI**: Emitida por esta Serventia. SCRP, 1º/08/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653F1000000017038123Y.

Av.5/44.707.

PROTOCOLO Nº 194.274, de 15/05/2025.**CANCELAMENTO DO CADASTRO NO SNCR.**

Conforme **requerimento** formulado em 08/05/2025 pelo Município de Espírito Santo do Turvo (assinado pelo Prefeito Municipal Gilberto Nascimento Bertolino), instruído com Ofício nº 30778/2025/SR(08)SP-F1/SR(08)SP-F/SR(08)SP/INCRA-INCRA (expedido e assinado eletronicamente em 06/05/2025 por Mauro Furquim de Almeida Baldijão, Chefe de Divisão) e Lei Ordinária Municipal nº 1.023 (de 05/09/2023), faço a presente averbação para constar que o **cadastro** do imóvel no SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural) foi **cancelado** porque **o imóvel não mais se destina a atividades rurais, sendo incluído no perímetro urbano**. Os citados documentos foram digitalizados e arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCRP, 21/05/2025, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):

Selo digital 1208653F10000000249856259.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CERTIDÃO DIGITAL

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 44707. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 15 de outubro de 2025, às 10:32:48.**

Giane de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	0,00
À Fazenda....:	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....:	R\$	0,00
Total.....:	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 174454

Controle:



265516

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1208653F3000000027460625F

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z5QV8-BQ6ZF-YYAMD-U63C4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z5QV8-BQ6ZF-YYAMD-U63C4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>