

DOC. 7

fls. 1965

Solicitante:	INVISTA
--------------	---------

[illegible]

BANCO DE TERRAS									
Análise do Mercado de Terras	Localização	Indexador	Sc/ha - Mercado	Valor/indexador (R\$/ind.)	Valor unitário (R\$/ha) - VP	Uso do Solo	Prazo (1+1n)	Valor Unitário R\$/ha útil	Comentários
	Catanduva - SP	sc/ha	722,2	99.319,84	R\$72.000	Agricultura	2,00	R\$88.300	Cana - Média capacidade produtiva
	Votuporanga - SP	sc/ha	640,4	88.071,84	R\$64.000	Agricultura	2,00	R\$78.300	Cana - Média capacidade produtiva
SP 10% VALOR AGRIC.	Catanduva - SP	ha	1,0	8.098,56	R\$7.200	Vegetação	2,00	R\$7.200	
SP 10% VALOR AGRIC.	Votuporanga - SP	ha	1,0	7.198,72	R\$6.400	Vegetação	2,00	R\$6.400	



Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tju.jus.br/bastadigital/vol/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036983-69/2023 e o código DOSKicf. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tju.jus.br/bastadigital/vol/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036983-69/2023 e o código DOSKicf.



PREMISSAS -> DESÁGIO / PARCELAMENTO / TAMANHO IMÓVEL	
Módulo Fiscal - Embrapa	24,00
Número módulos fiscais	11,57
Tamanho da Propriedade	Pequena
Prazo (1+n)	2
	Ato/Sinal (R\$)
	33%
Parcela Anual (MM R\$)	6,45

Deságio	Classificação
Liquidez	Boa
Localização	Boa
Situação Produtiva	Ótima
Deságio Ponderado	13.8%

Bioma	Cerrado
Amazônia Legal	Não
RL Necessária (%)	20

INDEXADOR DE MERCADO		
Mercado:	Soja (R\$/sc 60kg)	R\$ 137,53
Deságio:	Soja (R\$/sc 60kg)	R\$ 110,00

Venda (meses)	24,00
Taxa a.a. (%)	12%

***CONSIDERANDO UM CENÁRIO LIVRE DESIMPEDIDO**

INDICADOR DA SOJA ESALQ/BM&FBOVESPA - PARANAGUÁ -> Data: 20/05

INDICADOR DA SOJA ESALQ/BM&FBVESPA - PARANAGUÁ				
	VALOR R\$*	VAR./DIA	VAR./MÊS	VALOR US\$*
20/05/2024	137,53	0,90%	6,57%	26,92
17/05/2024	136,30	0,97%	5,62%	26,70
16/05/2024	134,99	-0,38%	4,60%	26,31
15/05/2024	135,51	1,01%	5,01%	26,38
14/05/2024	134,16	-0,60%	3,96%	26,15

<https://www.cepea.esalq.usp.br/br/indicador/soja.aspx>

SOBREPOSIÇÕES OBSERVADAS -> ANEXOS AO FINAL DA PLANILHA DE AVALIAÇÃO				
TIPOLOGIA	CONTEM?	QUANTIDADE	MATRÍCULA (S)	OBSERVAÇÕES (CÓDIGO / NOME PROPRIEDADE)
INCRA (SIGEF / SNCI)	NÃO	0	0	
	NÃO	0	0	
	NÃO	0	0	
	NÃO	0	0	
	NÃO	0	0	
	NÃO	0	0	
MINERAÇÃO	NÃO	0	0	

Observações Adicionais

ÁREA LOCALIZADA

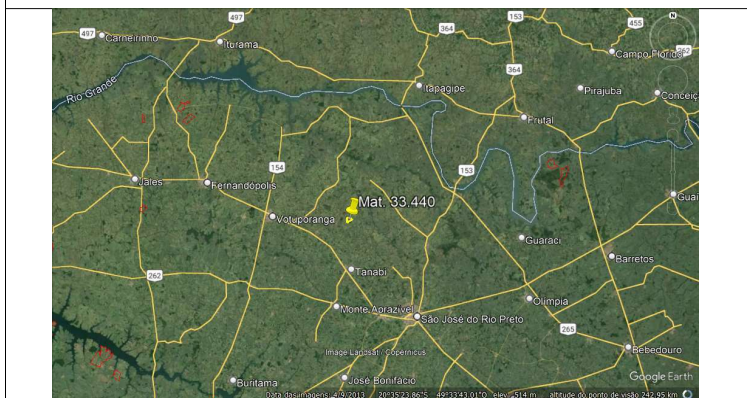
Liquidez: Boa, tamanho de área x aproveitamento e aptidão do solo e localização são pontos favoráveis na liquidez do imóvel;
Localização: Boa, imóvel avaliando ficando a cerca de 14 quilômetros da rodovia SP-320 (pavimentada) e a cerca de 22 quilômetros do município de Tanabi - SP;
Situação Produtiva: Ótima, polígono tem cerca de 80% em agricultura de sequeiro, 2% em área útil e o restante em vegetação;
Tamanho da propriedade: Considerada de tamanho pequeno, contendo 11,57 módulos fiscais, quando somados as matrículas;
Imagens atualizadas analisadas datadas em 06.05.2024.
Foi analisado sobre índice NDVI para área em questão, vide anexo em "Índices Utilizados";
Analisou-se a declividade da área como sendo considerada regular, vide mapa anexo em "Índices Utilizados";
Foi analisado e não observado sobreposição de áreas de unidade de conservação, mineração, assentamento, quilombolas ou mesmo reserva indígenas em área de matrícula de objeto avaliando, vide anexo em "Índices Utilizados";
→ A fim de não subestimar o valor da presente avaliação, foi considerado o valor de "Agricultura" para áreas denominadas como "Área Útil".
Altitude Média: 511m;
Tipo de solo: Argilossolo Vermelho-Amarelo;
Observação Localizadores → AO FINAL DA PLANILHA DE AVALIAÇÃO

VALORAÇÃO - COMPOSIÇÃO FINAL									
Mat. 33.440	Área (hectares)	%	Indexador	Qtdade. (ind.)	Valor/indexador (R\$/ind.)	Valor Mercado (R\$)	Valor de Venda Forçada (R\$)	Valor VP (R\$)	Qtdade. VP (ind.)
Agricultura	231,10	83%	ha	1,0	R\$93.690,08	21.651.777	18.674.658	16.602.647	71.84
Área Útil	5,00	2%	ha	1,0	R\$93.690,08	468.450	404.038	359.209	71.84
Vegetação	41,64	15%	ha	1,0	R\$7.616,15	317.103	273.501	243.156	5.84
Total	277,74	100%				22.437.331	19.352.198	17.205.012	61

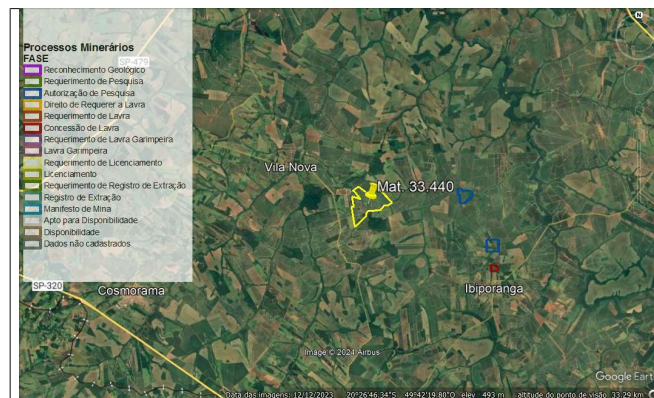
OBSERVAÇÕES LOCALIZADORES

"Matrícula 33.440
imóvel localizado, área 277,7356 ha."

ANEXOS - ÁREA MINERAÇÃO | ÁREAS RESERVA INDÍGENAS / ASSENTAMENTO / QUILOMBOLA / UNIDADE DE CONSERVAÇÃO / EMBARGOS ICMBio | SOBREPOSIÇÕES INCRA (SIGEF / SNCI)



ÁREAS RESERVA INDÍGENAS / ASSENTAMENTO / QUILOMBOLA / UNIDADE DE CONSERVAÇÃO / EMBARGOS ICMBio


MINERAÇÃO



DOC. 2

Valor do campo

DILIGÊNCIA DE IMÓVEL RURAL (INVESTIGAÇÃO)

MATRÍCULA: 33.440 (Fazenda São Sebastião)

COMARCA: Tanabi - SP

SOLICITANTE: INVISTA FIDC.

ÍNDICE

01 - OBJETIVO	4
02 – IMÓVEL EM ANÁLISE	4
03 – DILIGÊNCIA	5
04 – ENCERRAMENTO	7
05 – ANEXOS	8
05 – CONTATO	28

01 - OBJETIVO

O objetivo da diligência foi atestar a atividade do imóvel, além de apurar informações sobre a posse e o tipo de cultura existente.

A visita técnica foi realizada no dia 13 de novembro de 2025.

02 – IMÓVEL EM ANÁLISE

O imóvel objeto da diligência é conhecido como Fazenda do Ovídio, registrado com o nome de Fazenda São Sebastião, de propriedade de Agropecuária Ovídio Ltda., localizado no Município de Tanabi/SP. O imóvel é composto pela matrícula n.º 33.440.

A matrícula está registrada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Tanabi/SP. A área possui aproximadamente 277,74 hectares.

Tabela 01 - Composição do imóvel pela matrícula.

Matrícula	Situação	Município	Área Total (ha)
33.440	Localizado	Tanabi-SP	277,74
Total			277,74

03 – DILIGÊNCIA

LOCALIZAÇÃO

Na (Figura 1), tem-se o mapa de localização do imóvel, conforme obtido pelo time de análise.

Figura 1 - Mapa do perímetro do imóvel sobreposto na imagem do Satélite Sentinel-2 L2A., com passagem em 12/11/2025.



OCUPAÇÃO

Levando em consideração as informações do caseiro do imóvel em análise, funcionário da Usina Tereos, e de vizinhos, o imóvel da matrícula n.º 33.440, denominado Fazenda São Sebastião, pertence à família Ovídio e atualmente encontra-se arrendado para a Usina Tereos, com sede no município de Tanabi/SP, para o cultivo de cana-de-açúcar.

EXPLORAÇÃO

A propriedade em análise conta com 232,1 hectares de cana-de-açúcar, aparentemente conduzidos com manejos que visam alcançar boas produtividades. As mesmas fontes informaram que a Usina Tereos é responsável por todos os manejos relacionados à cultura no imóvel arrendado. O proprietário recebe o pagamento do arrendamento em forma de toneladas por alqueire, variando, em média, entre 45 e 60 toneladas por alqueire paulista.

Considerando esses dados, podemos estimar a rentabilidade anual da seguinte forma: 95,9 alqueires (área de cana no imóvel) × 52,5 toneladas (média de arrendamento por alqueire) × R\$ 129,50 (valor da tonelada de cana, conforme Consecana), totalizando aproximadamente R\$ 652.000,12.

Na (Tabela 2), é apresentada a distribuição do uso do solo do imóvel.

Tabela 2 - Uso do solo

Mat. 33.440	Área (ha)	%
Cana-de-açúcar	232,21	84%
Vegetação Nativa	45,53	16%
Total	277,74	100%

Fonte: Matrícula, Google Earth, Satélite Sentinel-2 LA, com passagem em 12/11/2025 e Drone.

Figura 2 - Mapeamento do uso do solo

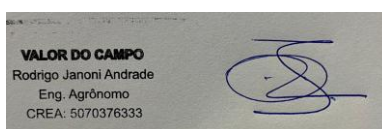


Fonte: Matrícula, Google Earth, Satélite Sentinel-2 LA, com passagem em 12/11/2025 e Drone.

04 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar até o momento, este signatário encerra o presente parecer, que consta de 28 páginas impressas digitalmente e numeradas. Esta, datada e assinada.

Batatais/SP, 17 de novembro de 2025.



RODRIGO JANONI
ANDRADE:39692
699897

Assinado de forma digital
por RODRIGO JANONI
ANDRADE:39692699897
Dados: 2025.11.17
14:06:02 -03'00'

Rodrigo Janoni Andrade

05 – ANEXOS

ANEXO I – MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

fls. 2020

CNM:120147.2.0033440-26

Livro nº 2 REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA
33.440

FICHA
01

Oficial de Registro de Imóveis

TANABI - SP

Rui José Corrêa Pontes - Oficial

22 de OUTUBRO de 2021

IMÓVEL: Imóvel rural com a área de 277,7356 hectares ou 114,767 alqueires de terras, situado nas **FAZENDAS NOVA ou RIBEIRÃO BONITO e BARRA MANSA**, neste distrito, município e Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, contendo uma casa de madeira e barro, uma casa construída de tijolos e coberta com telhas, quatorze casas de pau-a-pique cobertas com telhas, dezoito mil pés de café, cercas de arame e outras pequenas benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: “inicia-se a descrição deste perímetro no vértice GAIR-M-0948, de coordenadas Long: 49°39'01,738" W, Lat: 20°25'21,483" S e Altitude: 488,52 m; deste segue confrontando com Fazenda Santa Rita, matrícula 22.087, propriedade de Jaime Jonas do Nascimento e s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 126°55' e de 394,35m até o vértice GAIR-M-0949, de coordenadas Lon: 49°38'50,865" W, Lat: 20°25'29,187" S e Altitude: 500,21 m; 126°28' e de 484,68m até o vértice GAIR-M-0950, de coordenadas Lon: 49°38'37,423" W, Lat: 20°25'38,557" S e Altitude: 507,02 m; 358°05' e de 125,06m até o vértice GAIR-M-0951, de coordenadas Lon: 49°38'37,567" W, Lat: 20°25'34,493" S e Altitude: 510,20 m; 3°48' e de 54,65m até o vértice GAIR-M-0952, de coordenadas Lon: 49°38'37,442" W, Lat: 20°25'32,720" S e Altitude: 510,72 m; 9°37' e de 83,47m até o vértice GAIR-M-0953, de coordenadas Lon: 49°38'36,961" W, Lat: 20°25'30,044" S e Altitude: 512,21 m; 13°43' e de 51,19m até o vértice GAIR-M-0954, de coordenadas Lon: 49°38'36,542" W, Lat: 20°25'28,427" S e Altitude: 512,93 m; 61°02' e de 282,78m até o vértice GAIR-M-0955, de coordenadas Lon: 49°38'28,008" W, Lat: 20°25'23,975" S e Altitude: 516,94 m; 140°43' e de 128,96m até o vértice GAIR-M-0956, de coordenadas Lon: 49°38'25,192" W, Lat: 20°25'27,221" S e Altitude: 518,35 m; 54°51' e de 130,79m até o vértice GAIR-M-0957, de coordenadas Lon: 49°38'21,503" W, Lat: 20°25'24,773" S e Altitude: 520,25 m; deste segue confrontando com Sítio Santa Bárbara, matrícula 6.469, propriedade de Pedro Marcos Casagrande, com os seguintes azimutes e distâncias: 136°05' e de 567,84m até o vértice GAIR-M-0957A, de coordenadas Lon: 49°38'07,919" W, Lat: 20°25'38,074" S e Altitude: 512,28 m; 136°02' e de 527,83m até o vértice GAIR-M-0957B, de coordenadas Lon: 49°37'55,280" W, Lat: 20°25'50,427" S e Altitude: 476,98 m; 136°14' e de 68,38m até o vértice GAIR-P-1060, de coordenadas Lon: 49°37'53,649" W, Lat: 20°25'52,033" S e Altitude: 472,61 m, situado no Córrego Barra Mansa, margem oposta Fazenda Cambão, matrícula 19.883, propriedade de Pedro José de Paula e s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 236°45' e de 288,02m até o vértice GAIR-P-1059, de coordenadas Lon: 49°38'01,958" W, Lat: 20°25'57,167" S e Altitude: 476,09 m; 270°20' e de 229,18m até o vértice GAIR-P-1058, de coordenadas Lon: 49°38'09,863" W, Lat: 20°25'57,123" S e Altitude: 482,11 m; 210°41' e de 180,01m até o vértice GAIR-P-1057, de coordenadas Lon: 49°38'13,033" W, Lat: 20°26'02,156" S e Altitude: 483,42 m; 224°15' e de 184,29m até o vértice GAIR-M-0306, de coordenadas Lon: 49°38'17,470" W, Lat: 20°26'06,447" S e Altitude: 487,86 m; deste segue confrontando com Fazenda Cambão, matrícula 19.883, propriedade de Pedro José de Paula e s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 265°03' e de 38,26m até o vértice GAIR-M-0305, de coordenadas Lon: 49°38'18,785" W, Lat: 20°26'06,554" S e Altitude: 488,80 m; 265°21' e de 679,44m até o vértice GAIR-M-0304, de coordenadas Lon: 49°38'42,145" W, Lat: 20°26'08,344" S e Altitude: 517,71 m; 220°57' e de 106,18m até o vértice GAIR-V-0068, de coordenadas Lon: 49°38'44,546" W, Lat: 20°26'10,951" S e Altitude: 517,95 m; 207°03' e de 107,44m até o vértice GAIR-V-0067, de coordenadas Lon: 49°38'46,232" W, Lat: 20°26'14,062" S e Altitude: 518,02 m; 178°04' e de 52,01m até o vértice GAIR-V-0066, de coordenadas Lon: 49°38'46,172" W, Lat: 20°26'15,752" S e Altitude: 519,55 m; 150°46' e de 45,36m até o vértice GAIR-M-0303, de coordenadas Lon: 49°38'45,408" W, Lat: 20°26'17,039" S e Altitude: 521,66 m; 150°44' e de 3,74m até o vértice B2U-M-2781, de coordenadas Lon: 49°38'45,345" W, Lat: 20°26'17,145" S e Altitude: 520,52 m; deste segue confrontando com Fazenda Glória Maria, matrícula 30.990, propriedade de Valdir Alderigi

“SEGUE NO VERSO”

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE COELHO GOMES FERNANDES BASTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 21:02, sob o número WJM126406983319. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código 8c0e3c3c.



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
33.440

FICHA
01

VERSO

fls. 2021

CNM:120147.2.0033440-26

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MU74B-JE3RX-X5M8E-VAGJT>

Cuoghi e outro; com os seguintes azimutes e distâncias: 226°05' e de 415.03m até o vértice B2U-M-2807, de coordenadas Lon: 49°38'55,660" W, Lat: 20°26'26,503" S e Altitude: 502,05 m; 225°47' e de 536.39m até o vértice B2U-M-2806, de coordenadas Lon: 49°39'08,925" W, Lat: 20°26'38,662" S e Altitude: 487,92 m; deste segue confrontando com Sítio Santo Antônio II, matrícula 30.445, propriedade de Pedro Marcos Casa Grande é s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°10' e de 354.89m até o vértice GAIR-M-0958, de coordenadas Lon: 49°39'11,014" W, Lat: 20°26'27,292" S e Altitude: 503,10 m; 350°27' e de 329.61m até o vértice GAIR-M-0959, de coordenadas Lon: 49°39'12,898" W, Lat: 20°26'16,723" S e Altitude: 502,13 m; deste segue confrontando com Fazenda Rosa, matrícula 21.931, propriedade de André Flávio Chain de Amorim e S/M, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°04' e de 187.93m até o vértice GAIR-M-0960, de coordenadas Lon: 49°39'14,015" W, Lat: 20°26'10,704" S e Altitude: 507,12 m; 350°06' e de 319.78m até o vértice GAIR-M-0961, de coordenadas Lon: 49°39'15,911" W, Lat: 20°26'00,461" S e Altitude: 511,82 m; deste segue confrontando com Sítio São Paulo, matrícula 2.456, propriedade de Paulo André Pelosi e s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 85°40' e de 5.29m até o vértice GAIR-M-0962, de coordenadas Lon: 49°39'15,729" W, Lat: 20°26'00,448" S e Altitude: 512,00 m; 86°11' e de 126.27m até o vértice GAIR-M-0963, de coordenadas Lon: 49°39'11,383" W, Lat: 20°26'00,175" S e Altitude: 513,86 m; 350°47' e de 455.16m até o vértice GAIR-M-0964, de coordenadas Lon: 49°39'13,894" W, Lat: 20°25'45,566" S e Altitude: 495,72 m; 350°59' e de 160.21m até o vértice GAIR-M-0965, de coordenadas Lon: 49°39'14,759" W, Lat: 20°25'40,421" S e Altitude: 489,79 m; 18°48' e de 8.54m até o vértice GAIR-M-0966, de coordenadas Lon: 49°39'14,664" W, Lat: 20°25'40,158" S e Altitude: 489,51 m; 107°50' e de 400.22m até o vértice GAIR-M-0967, de coordenadas Lon: 49°39'01,523" W, Lat: 20°25'44,145" S e Altitude: 477,45 m; 107°50' e de 139.92m até o vértice GAIR-V-0370, de coordenadas Lon: 49°38'56,929" W, Lat: 20°25'45,539" S e Altitude: 474,96 m; situado no Córrego Sem Denominação margem oposta Sítio São Paulo, matrícula 2.456, propriedade de Paulo André Pelosi e s/m; deste segue com os seguintes azimutes e distâncias: 311°11' e de 21.34m até o vértice GAIR-P-2518, de coordenadas Lon: 49°38'57,483" W, Lat: 20°25'45,082" S e Altitude: 474,27 m; 311°14' e de 19.08m até o vértice GAIR-P-2519, de coordenadas Lon: 49°38'57,978" W, Lat: 20°25'44,673" S e Altitude: 473,98 m; 318°43' e de 145.47m até o vértice GAIR-P-2520, de coordenadas Lon: 49°39'01,288" W, Lat: 20°25'41,118" S e Altitude: 470,71 m; 323°15' e de 201.14m até o vértice GAIR-P-2521, de coordenadas Lon: 49°39'05,438" W, Lat: 20°25'35,877" S e Altitude: 466,83 m; 316°19' e de 150.26m até o vértice GAIR-P-2522, de coordenadas Lon: 49°39'09,017" W, Lat: 20°25'32,343" S e Altitude: 463,75 m; 316°57' e de 85.21m até o vértice GAIR-P-2523, de coordenadas Lon: 49°39'11,023" W, Lat: 20°25'30,318" S e Altitude: 466,55 m; 304°10' e de 25.51m até o vértice GAIR-P-2524, de coordenadas Lon: 49°39'11,751" W, Lat: 20°25'29,852" S e Altitude: 461,14 m; 297°05' e de 21.20m até o vértice GAIR-P-2525, de coordenadas Lon: 49°39'12,402" W, Lat: 20°25'29,538" S e Altitude: 465,78 m; 261°54' e de 13.56m até o vértice GAIR-P-2526, de coordenadas Lon: 49°39'12,865" W, Lat: 20°25'29,600" S e Altitude: 459,31 m; 321°33' e de 14.64m até o vértice GAIR-V-0371, de coordenadas Lon: 49°39'13,179" W, Lat: 20°25'29,227" S e Altitude: 458,65 m; deste segue confrontando com Fazenda Santa Rita, matrícula 22.087, propriedade de Jaime Jonas do Nascimento e s/m, com os seguintes azimutes e distâncias: 54°19' e de 69.62m até o vértice GAIR-M-0968, de coordenadas Lon: 49°39'11,228" W, Lat: 20°25'27,907" S e Altitude: 465,79 m; 54°28' e de 7.41m até o vértice GAIR-M-0969, de coordenadas Lon: 49°39'11,020" W, Lat: 20°25'27,767" S e Altitude: 466,62 m; 54°03' e de 61.45m até o vértice GAIR-M-0970, de coordenadas Lon: 49°39'09,304" W, Lat: 20°25'26,594" S e Altitude: 472,93 m; 54°22' e de 269.86m até o vértice GAIR-M-0948, de coordenadas Lon: 49°39'01,738" W, Lat: 20°25'21,483" S e Altitude: 488,52 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão **GEORREFERENCIADAS** ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido

"SEGUE NA FICHA Nº 02"

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE COELHO GOMES FERNANDES BASTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 21:02, sob o número WJM.126425273169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código 86c0E3yC.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MU74B-JE3RX-X5M8E-VAGJT>

MATRÍCULA
33.440

FICHA
02

Livro nº 2 REGISTRO GERAL -

Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA
33.440

FICHA
02

TANABI-SP
Rui José Corrêa Pontes - Oficial

22 de OUTUBRO de 2021

fls. 2022

CNM:120147.2.0033440-26

pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local), cuja parcela foi CERTIFICADA pelo SIGEF/INCRA em 06 de Setembro de 2.021, nos termos do § 5º, do artigo nº 176 da Lei 6.015/73, recebendo a CERTIFICAÇÃO nº ef72efeb-5cad-4d4e-82c8-23ffa5ed22ba". PROPRIETÁRIOS: RAFAEL OVIDIO NETTO, R.G. nº 6.489.482-SSP/SP, CPF/MF nº 131.033.268-15, brasileiro, agropecuarista, nascido em 27 de Maio de 1.941, filho de Pedro Ovidio e Rosa Bossi, e sua mulher CLELIA MARIA BARACIOLI OVIDIO, R.G. nº 9.139.498-SSP/SP, CPF/MF nº 105.264.328-02, brasileira, do lar, nascida em 07 de Abril de 1.948, filha de Firmino Baracioli e Elvira Righetti Baracioli, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Capitão Daniel da Cunha Moraes, nº 468, centro, em Tanabi, SP. TÍTULO AQUISITIVO: MATRÍCULA nº 14.938 de 04 de Novembro de 1.997 e MATRÍCULA nº 23.940 de 12 de Abril de 2.018, deste ofício de Registro de Imóveis. CADASTRO: No INCRA sob nº 610.151.002.160-9, constando área total 256,4000 ha., módulo rural 14,8228 ha., número de módulos rurais 16,65, módulo fiscal 24,0000 ha., número de módulos fiscais 10,6800, fração mínima de parcelamento 2,0 ha., e na RECEITA FEDERAL sob nº 0.307.652-0, constando área total 256,4 ha. A presente matrícula foi aberta em virtude da RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA das matrículas nºs. 14.938 e 23.940. Protocolo nº 116677, (29/09/2021). Selo Digital: 12014731101667700000421N. Emols.:R\$10,88, Estado:R\$3,09, Sefaz:R\$2,12, R.Civil:R\$0,57, T.Just:R\$0,75, M.Públ:R\$0,52, I.Mun.:R\$0,44, TOTAL:R\$18,37. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

AV.01/33.440, Tanabi, 22 de Outubro de 2021. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel encontra-se inscrito no SISTEMA AMBIENTAL PAULISTA - CAR - Cadastro Ambiental Rural, com número de inscrição 35534010024760, conforme comprova o documento emitido pelo SIGAM - Sistema Integrado de Gestão Ambiental - SMA. Protocolo nº 116677 (29/09/2021) - Selo Digital: 1201473E1011667700000521V. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

AV.02/33.440, Tanabi, 22 de Outubro de 2021. Procede-se a esta averbação para constar que a área de 36,6672 hectares de terras do imóvel objeto desta matrícula, encontra-se definida como RESERVA LEGAL, e que os proprietários, Rafael Ovidio Netto e Clelia Maria Baracioli Ovidio se comprometeram a PRESERVAR e a recuperar, quando necessário, referida área, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação a não ser com autorização do órgão ambiental competente, conforme TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL nº 0000111255/2013, cuja área é composta pela GLEBA 01 com 6,1988 ha., GLEBA 02 com 9,1788 ha., GLEBA 03 com 8,7598 ha., GLEBA 03-A com 2,3590 ha., GLEBA 04 com 0,6184 ha., GLEBA 5 com 1,8616 ha., GLEBA 06 com 5,1328 ha., GLEBA 07 com 1,7256 ha., e GLEBA 08 com 0,8324 ha., conforme comprovam a AV.02/14.938 e AV.01/23.940 feitas em 21 de Outubro de 2.013. As glebas estão perfeitamente descritas nos memoriais descritivos arquivados. Protocolo nº 116677 (29/09/2021). Selo Digital: 1201473E1011667700000621T. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura, Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes, (Rui José Corrêa Pontes).

AV.03/33.440, Tanabi, 22 de Outubro de 2021. Pelo requerimento de Retificação Administrativa de 08 de Setembro de 2021, procede-se a esta averbação para constar que o "SEGUE NO VERSO"

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Original

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATÁLIA GISELA PRATES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2026 às 18:35, sob o número WJM126406983319. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código ACYAut.



TRICULA
440

FECHA
02

CNM:120147.2.0033440-26

fls. 2023

Valide aqui este documento. O objeto desta matrícula tem a denominação especial de "FAZENDA SAO STIAO". Protocolo nº 116677 (29/09/2021). Selo Digital: 12014733101166770000721D - Emols.:R\$18,18, Estado:R\$5,17, Sefaz:R\$3,54, R.Civ:R\$0,96, T.Just:R\$1,25, M.Públ:R\$0,87, I.Mun:R\$0,73, TOTAL:R\$30,70. Eu, (Marcos Alvanir da Silveira Ventura), Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, (Rui José Corrêa Pontes).

REG:04/33.440. Tanabi, 30 de Dezembro de 2021. Pelo Instrumento Particular de Constituição de Uma Sociedade Empresária Limitada Unipessoal, firmado em Tanabi - SP no dia 18 de Novembro de 2021, assinado pelas partes, com firmas reconhecidas, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 01 de Dezembro de 2021, sob nº SPP2131832211, os proprietários **RAFAEL OVIDIO NETTO** e sua mulher **CLELIA MARIA BARACIOLI OVIDIO**, já qualificados anteriormente, **TRANSFERIRAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor atribuído de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a título de **CONFERÊNCIA DE BENS** para integralização de capital social, à empresa **AGROPECUÁRIA OVIDIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.445.190/0001-26, com sede na Rua Capitão Daniel da Cunha Moraes, nº 462, centro, em Tanabi, SP. Foi apresentada a Guia de Isenção do recolhimento do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Tanabi. (Valor do imóvel - ITR R\$ 840.000,00). Protocolo nº 117344 (15/12/2021). Selo Digital: 120147321011734400000215 - Emols.:R\$5.756,02, Estado:R\$1.635,92, Sefaz:R\$1.119,70, R.Civ:R\$402,95, T.Just:R\$395,04, M.Públ:R\$276,29, I.Mun:R\$230,24, TOTAL:R\$9.716,16. Eu, (Marcos Alvanir da Silveira Ventura), Escrevente Autorizado, o digitei. O Oficial, (Rui José Corrêa Pontes).

R.05/33.440. Tanabi, SP, 18 de Fevereiro de 2022. Pela Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, lavrada em 04 de Fevereiro de 2022, (Livro nº 3283, Pg. 73/90), pelo 15º Tabelião de Notas, do município e comarca de São Paulo, SP, a proprietária **Agropecuária Ovidio Ltda**, já qualificada, neste ato representada por sua administradora **Clelia Maria Ovidio de Paula**, R.G. nº 17.520.627-2-SSP/SP, CPF/MF nº 670.477.968-43, brasileira, empresária, casada, residente e domiciliada na Avenida dos Flamboyans, nº 22, Residencial Bosque Sul, em Tanabi, SP, endereço eletrônico: clelia@grupointanabi.com.br, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula nos termos da Lei 9.514/97, em favor do **BANCO DAYCOVAL SA**, CNPJ/MF nº 62.232.889/0001-90, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo, SP, endereço eletrônico: juridico.alienacao@bancodaycoval.com.br, neste ato representado por **José Paulo Yasujiro Takai**, R.G. nº 5.456.147-4-SSP/SP, CPF/MF nº 442.677.118-87, brasileiro, administrador de empresas, casado, e **Mauricio Des Santos Biani**, R.G. nº 18.832.863-4-SSP/SP, CPF/MF nº 108.005.718-86, brasileiro, bancário, divorciado, com endereço comercial na Av. Paulista, 1793, São Paulo, SP, em **garantia do limite de crédito do devedor JN AUTO POSTO TANABI LTDA**, CNPJ/MF nº 11.958.569/0002-61, com sede na Rodovia Euclides da Cunha, s/n, Km 487 + 218,04 m, zona rural, Tanabi, SP, neste ato representada por seu sócio titular, **Nilton Flávio Castroquini Filho**, R.G. nº 40.021.702-8-SSP/SP, CPF/MF nº 327.156.498-19, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado na Rua dos Ipês, nº 1, Residencial Bosque Sul, Tanabi, SP, endereço eletrônico: ilton@grupointanabi.com.br, pelo valor de **R\$ 8.503.939,00** (oito milhões e quinhentos e três mil e novecentos e trinta e nove reais), com vencimento limite de 120 (cento e vinte) meses, contados da lavratura desta escritura, constando (do título) outras condições, conforme via arquivada em pasta própria nesta unidade, Protocolo nº 117779 (08/02/2022). Selo Digital: 1201473210117779000001221 - Emols.:R\$2.363,03, Estado:R\$2.661,07, Sefaz:R\$1.821,36, R.Civ:R\$492,79, T.Just:R\$642,80, M.Públ:R\$449,43, I.Mun:R\$374,52, TOTAL:R\$15.804,80. Eu, (Denilson José Ferreira Pontes), Oficial Substituto, o digitei.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MU74B-JE3RX-X5M8E-VAGJT>

Prot.094895 **CERTIFICO**, que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência à alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta cópia, e que, a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Tanabi-SP, 29 de outubro de 2025
(11:16 h)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rui José Corrêa Pontes
Oficial

CEP 15170-000 - TANABI-SP

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA
CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR
VERBA, INSTR. GR 21/67-22.6.67
RESOL. 5/70.29.5.70

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado.....	R\$ 12,56
A Sec. da Fazenda...	R\$ 8,60
Ao Fundo Reg. Civil...	R\$ 2,33
Ao Tribunal Justiça...	R\$ 3,03
Ao Município.....	R\$ 1,77
Ao Ministério Público	R\$ 2,12
Total.....	R\$ 74,61

RECEBIDO.....



Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGU 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> Selo Digital: 1201473C30094896000001251

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE COELHO GOMES FERNANDES BASTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 21:02, sob o número WJM.126425273169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036983-69.2023.8.26.0100 e código 86v0E3yC.

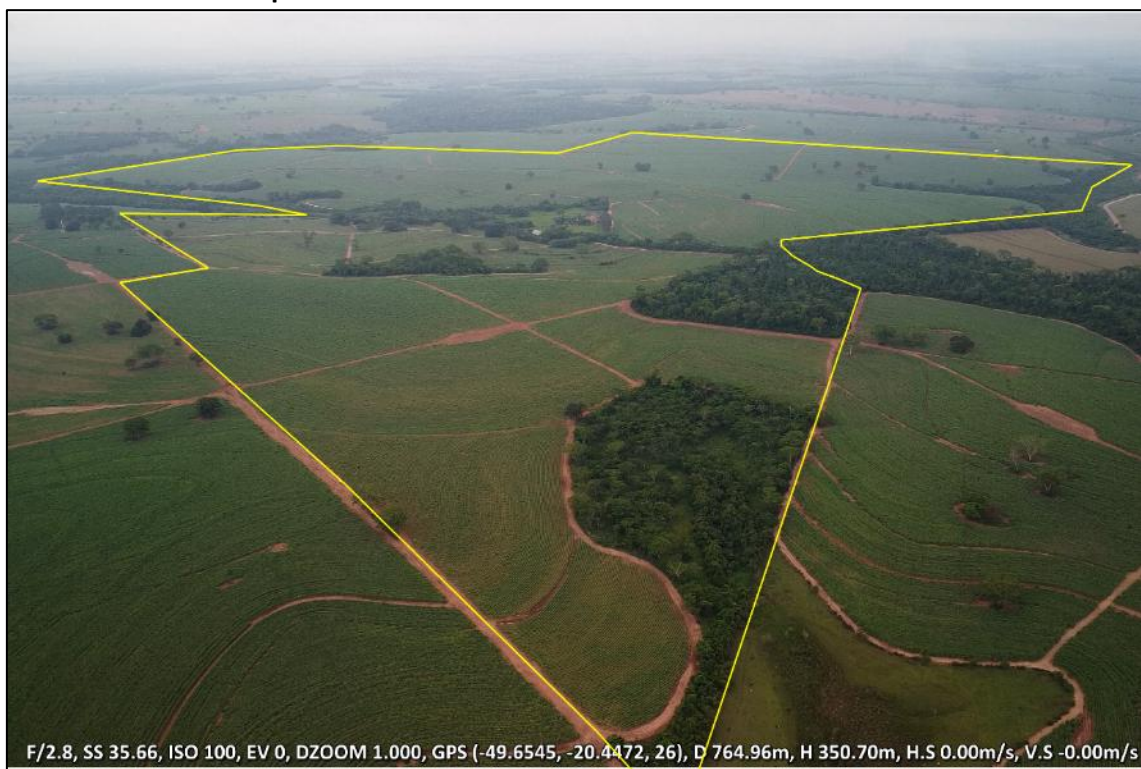
ANEXO II – FOTOS**Foto 1 – Vista panorâmica do imóvel.****Foto 2 – Localização do registro da foto 1 (coordenadas Google Earth).**

Foto 3 – Sede com instalações em boas condições.



Foto 4 – Localização do registro da foto 3 (coordenadas Google Earth).

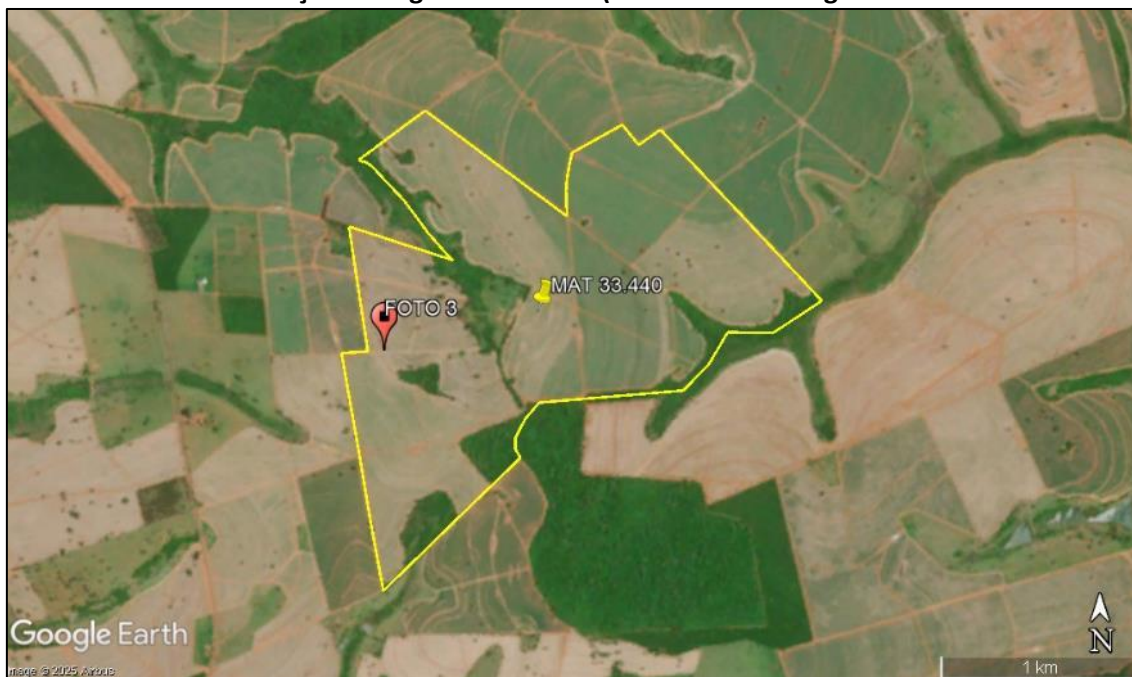


Foto 5 – Talhões de cana-de-açúcar.



Foto 6 – Localização do registro da foto 5 (coordenadas Google Earth).

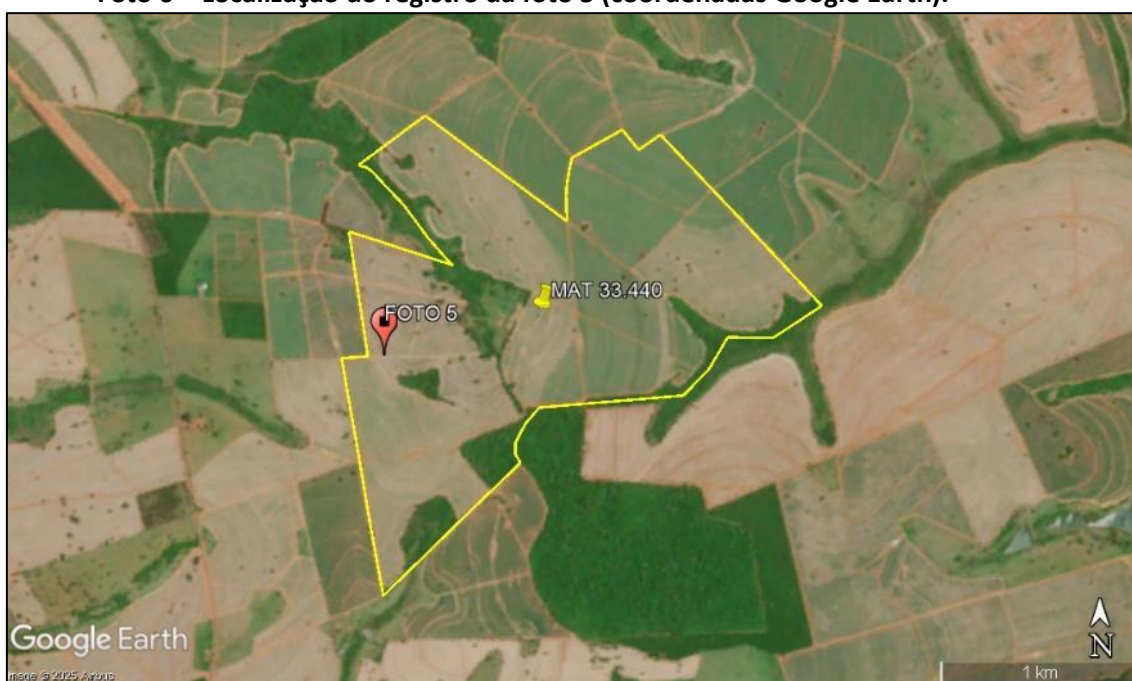


Foto 7 – Área com plantio de cana-de-açúcar.



Foto 8 – Localização do registro da foto 7 (coordenadas Google Earth).



Foto 9 – Propriedade com alto aproveitamento produtivo.



Foto 10 – Localização do registro da foto 9 (coordenadas Google Earth).



Foto 11 – Talhões de cana-de-açúcar com diferentes idades.



Foto 12 – Localização do registro da foto 11 (coordenadas Google Earth).



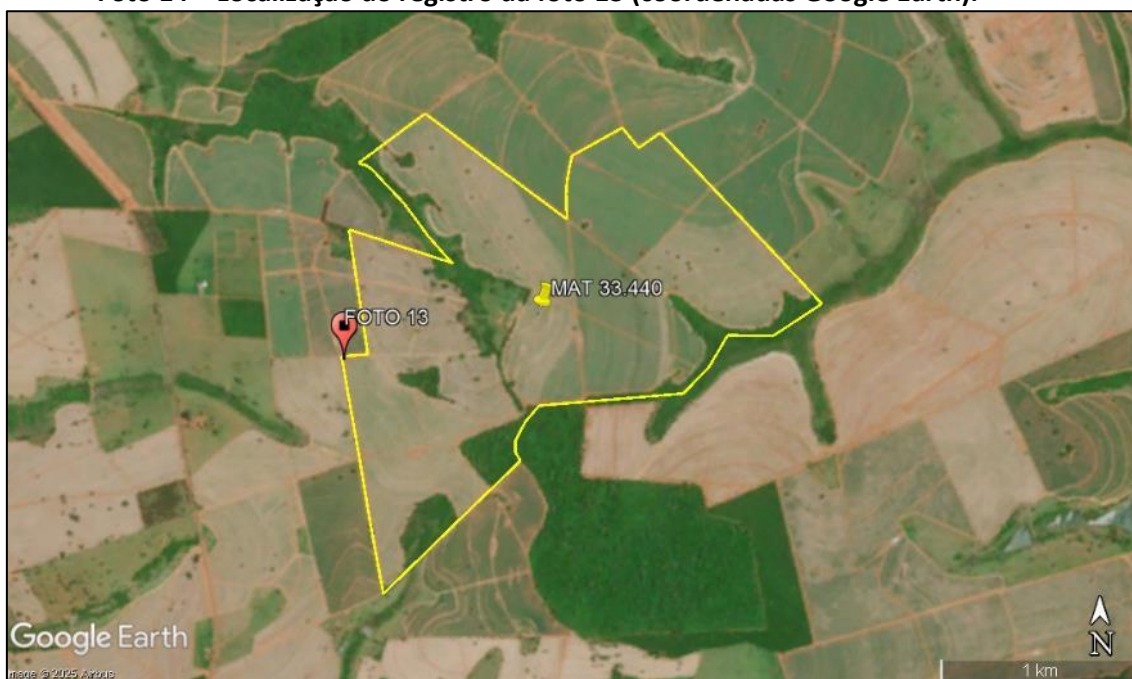
Foto 13 – Cultura da cana-de-açúcar.**Foto 14 – Localização do registro da foto 13 (coordenadas Google Earth).**

Foto 15 – Estradas de talhões com sinais de movimentação de máquinas.



Foto 16 – Localização do registro da foto 15 (coordenadas Google Earth).

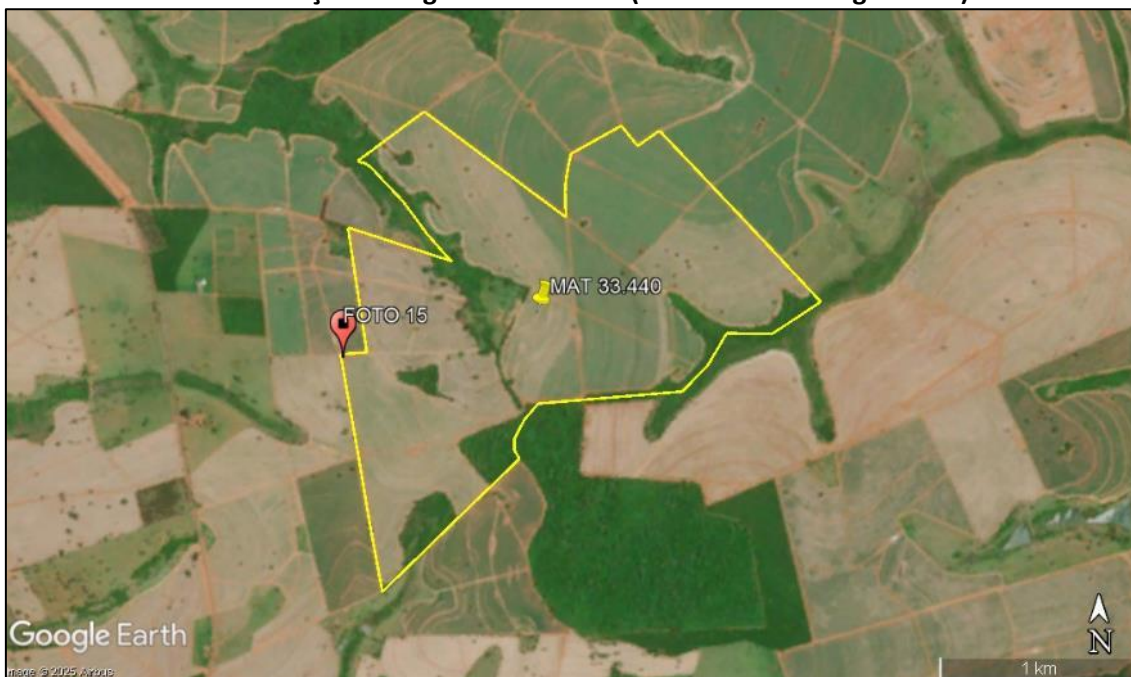


Foto 17 – Plantas saudias.**Foto 18 – Localização do registro da foto 17 (coordenadas Google Earth).**

Foto 19 – Sinais de transição de máquinas.



Foto 20 – Localização do registro da foto 19 (coordenadas Google Earth).



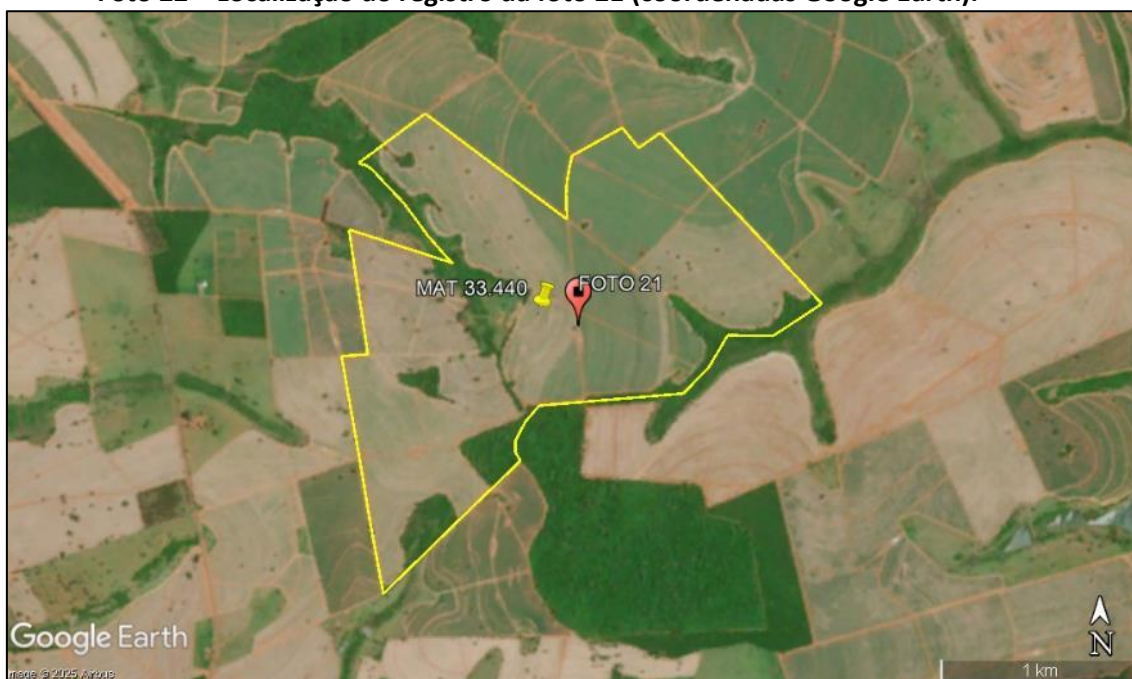
Foto 21 – Áreas de produção.**Foto 22 – Localização do registro da foto 21 (coordenadas Google Earth).**

Foto 23 – Cana-de-açúcar.**Foto 24 – Localização do registro da foto 23 (coordenadas Google Earth).**

Foto 25 – Plantas uniformes.**Foto 26 – Localização do registro da foto 25 (coordenadas Google Earth).**

Foto 27 – Uma planta de amendoim embaixo da cana, sinais de rotação de cultura.



Foto 28 – Localização do registro da foto 27 (coordenadas Google Earth).



Foto 29 – Casa da sede, local de conversa com um homem, aparentemente caseiro.



Foto 30 – Localização do registro da foto 29 (coordenadas Google Earth).



Foto 31 – Local da conversa com o funcionário da Usina Tereos.



Foto 32 – Localização do registro da foto 31 (coordenadas Google Earth).



05 – CONTATO



Acesse nosso site: www.valordocampo.com.br

Entre em contato no telefone: +55 (16) 99788-0528 / (16) 3761-5554

E-mail: contato@valordocampo.com.br

Av. Nove de Julho, 323-A, Castelo – CEP: 14300-216

Batatais - SP