



LOPES CAPRIO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE IBITINGA/SP

AÇÃO DE EXECUÇÃO

Autos nº. 1000801-93.2025.8.26.0236

INVESTCON FIDC, já qualificado anteriormente nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve vem, tempestiva e respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção às r. Decisões às fls. 350/**351** (último parágrafo)-242/**245**, juntar as anexas avaliações da Matrícula nº. 6.208 realizadas por 03 (três) corretores imobiliários e REITERAR o pedido de Intimação do cônjuge do Executado – Gisele Aparecida – na Petição às fls. 274 (FEDTJ às fls. 275/276 e Certidão às fls. 277) para o prosseguimento do feito;

Ato contínuo, homologada a avaliação apresentada, requer o Exequente seja determinada a realização de leilão judicial eletrônico para alienação do imóvel, nos termos do Art. 879, inciso do CPC, indicando para tanto a **Leiloeira Oficial DORA PLAT, inscrita na JUCESP sob o nº. 744, devidamente habilitada perante o TJ/SP junto ao Portal de Auxiliares da Justiça sob o perfil n.º 5608**, por intermédio da gestora **ZUK LEILÕES**, com endereço comercial na Rua Minas Gerais, nº. 316 – Cj 62, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP e atuação perante a plataforma "www.portalzuk.com.br";

Por fim, caso deferida a indicação da leiloeira, o Exequente requer seja determinada sua intimação por meio do endereço eletrônico contato@portalzuk.com.br a fim de que tome ciência da nomeação e adote todas as providências necessárias ao regular andamento do ato, inclusive para que seus prepostos possam receber intimações em nome da Leiloeira Pública, providenciar a elaboração da minuta do edital, sua devida publicação e demais atos inerentes ao procedimento de leilão.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 9 de abril de 2026.


Vanessa Cristine Ribeiro Caprio
OAB/SP 299.425

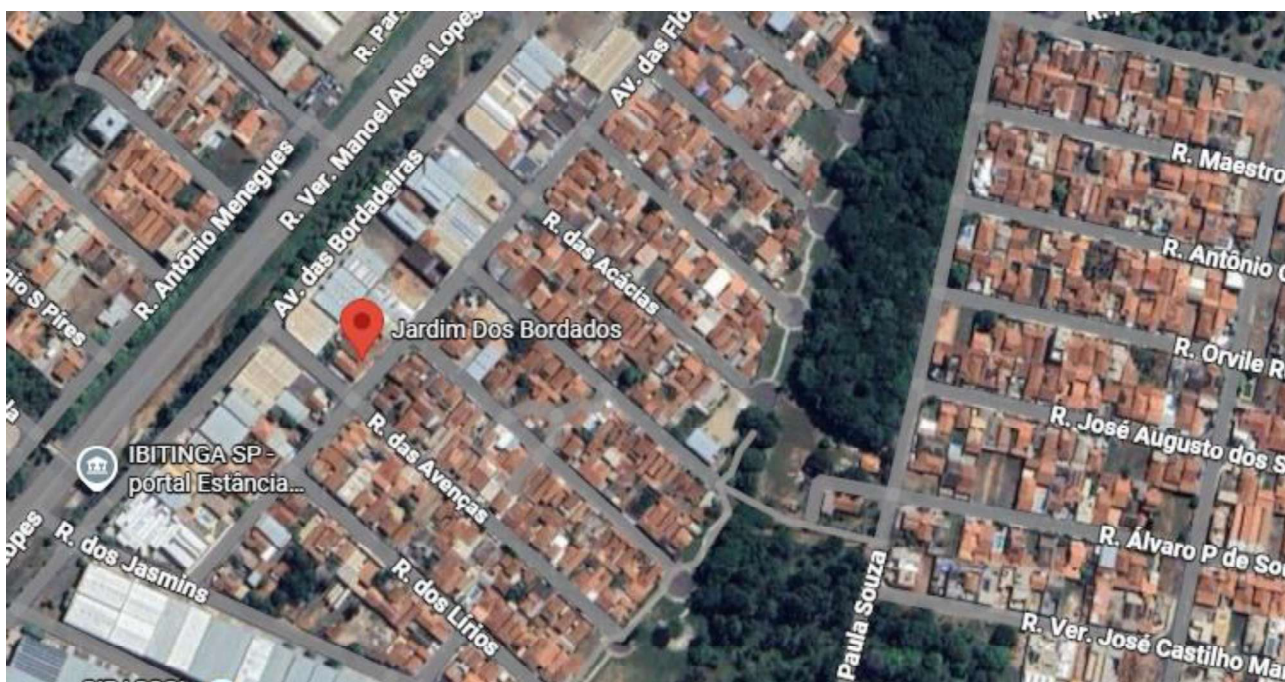
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 1000801-93.2025.8.26.0236

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um lote de terreno sob nº 05 da quadra "N", situado nesta cidade de Ibitinga/SP, no Jardim dos Bordados, com frente para a Rua das Avenças, medindo 11,50 metros de frente, por 24,00 metros da frente aos fundos, perfazendo área total de 276,00 m², confrontando com os lotes nº 01 e 02, lote nº 07 e com a referida via pública, sobre o qual foi edificado um prédio residencial em alvenaria (casa de morada), com área construída de aproximadamente 62,00 m², devidamente averbado na matrícula, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 6.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga/SP.



Cláudio Mariano

Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$ 235.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



10/07/2024
21.744.965-48.040.020
Planalto
Ibitinga SP
14942-036
Brasil

Oportunidade. Sobrado em construção para venda em Ibitinga-SP no Resid. Cambui, 3 dormitórios com suite, 286 m2 construído...

Endereço indisponível
Residencial Cambui, Ibitinga/SP

286m² 3 3 2

R\$ 252.177

Contatar

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.



Ibitinga, 23 de março de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Processo nº 1000801-93.2025.8.26.0236 - Claudio.docx

Documento número #a528ed3c-f3c2-4957-952e-c961f749a17d

Hash do documento original (SHA256): 4d7273705b70105801cbda3b0ed5434e08a312c9d55cc95423f9b6a6b04f6864

Assinaturas **Cláudio Mariano**

Assinou como corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 15:39:51



Cláudio Mariano

Log

- 30 mar 2026, 14:15:44 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número a528ed3c-f3c2-4957-952e-c961f749a17d. Data limite para assinatura do documento: 11 de maio de 2026 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2026, 14:17:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 30 mar 2026, 15:39:51 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 304f2b(...), vide anexo manuscript_30 mar 2026, 15-37-08.png. IP: 191.204.240.49. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.838767 e longitude -46.1331916. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1411.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 mar 2026, 15:39:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a528ed3c-f3c2-4957-952e-c961f749a17d.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a528ed3c-f3c2-4957-952e-c961f749a17d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 15:39:51

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 304f2b(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'CLIK' in a large font, followed by 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '30/03/2026 15:39:46'.

Cláudio Mariano
manuscript_30 mar 2026, 15-37-08.png

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Ibitinga -SP.

PROCESSO

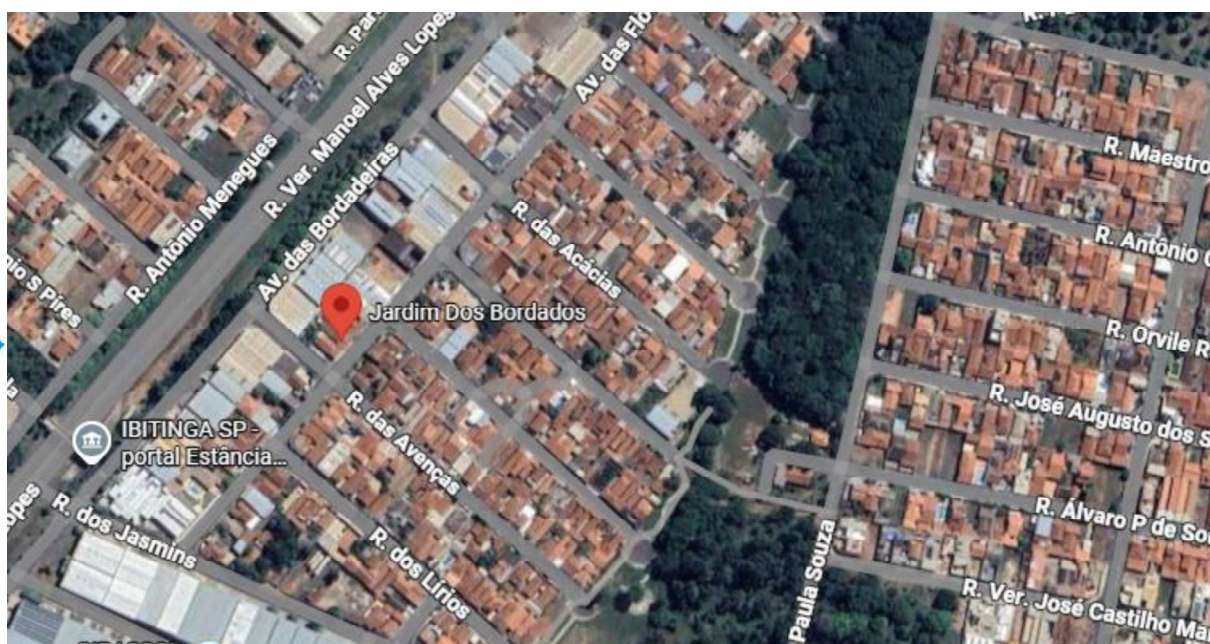
Processo nº **1000801-93.2025.8.26.0236**

O IMÓVEL

Um lote de terreno sob nº 05 da quadra "N", situado nesta cidade de Ibitinga/SP, no Jardim dos Bordados, com frente para a Rua das Avenças, medindo 11,50 metros de frente, por 24,00 metros da frente aos fundos, perfazendo área total de 276,00 m², confrontando com os lotes nº 01 e 02, lote nº 07 e com a referida via pública, sobre o qual foi edificado um prédio residencial em alvenaria (casa de morada), com área construída de aproximadamente 62,00 m², devidamente averbado na matrícula, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 6.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga/SP

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI



Vista aérea do local

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

Um (1)

6.208

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um lote de terreno, sob número cinco (5) da quadra "N", situado nesta cidade, no local denominado "Jardim dos Bordados", destacado de maior área, com frente para a rua das Avencas, lado ímpar, com a área de 276,00 metros quadrados, medindo onze (11) metros e cinquenta (50) centímetros de frente, por vinte e quatro (24) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, confrontando no lado direito com os lotes um (1) e dois (2), do lado esquerdo com o lote sete (7) e nos fundos com o lote seis (6), todos da quadra "N". O terreno descrito está localizado numa distância de 24,00 metros da Avenida das Flores, e cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lote 05 da quadra 13, setor IV, J. dos Bordados.= NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA: Imobiliária Nosso Lar Ltda., com sé nesta cidade. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 1, na matrícula nº 3.040 do livro 2 de Registro Geral, e loteamento registrado sob nº 3, na mesma matrícula.- Ibitinga, 30 de Novembro de 1.981. O Escrevente Autorizado, *Valdemir L. da Silva*. Emolts..Cr\$ 200,00.- Ao Est..Cr\$ 40,00.- T.A.S.J.Cr\$ 30,00.- TOTAL...Cr\$ 270,00.-

Guias 221/81 e R.p.c. 49/81.

R. 1 - 6.208. Conforme escritura pública lavrada à pág. 245 do livro nº 158 do 1º Cartório de Notas local, em vinte e dois (22) de Setembro do corrente ano, a IMOBILIÁRIA NOSSO LAR LIMITADA, com séde nesta cidade, à rua José Custódio nº 680, portadora do CGC nº 49.229.362/0001-48, representada pelo sócio gerente, Walfrido Robert, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG 4.225.458 e do CPF nº 614.571.088-87, - vendeu o imóvel acima, ao senhor PEDRO CHERRI, brasileiro, lavrador, casado no regime de comunhão de bens com GISELDA APARECIDA DE BATISTA CHERRI, residente e domiciliado neste município, no Bairro Ouro Branco, Sítio Santa Florida, portador do RG nº 8.426.560 e CPF 005.754.568-50, pelo preço de Cr\$ 32.000,00 (trinta e dois mil cruzeiros). O certificado de Regularidade de Situação, expedido pela agência de Itápolis, em 20 de Abril de 1.981, sob nº 668561, série "B", válido até 28 de Fevereiro de 1.982, encontra-se arquivado neste cartório, às fls. 56 do processo de Registro de Loteamento.- Ibitinga, 30 de Novembro de 1.981. O Escrevente Autorizado, *Valdemir L. da Silva*. Emolts..Cr\$ 1.500,00.- Ao Est..Cr\$ 300,00.- T.A.S.J.Cr\$ 225,00.- TOTAL...Cr\$ 2.025,00.-

Guias 221/81 e Rec. 49/81.

R. 2 - 6.208. Conforme cédula rural pignoratícia e hipotecária, emitida nesta cidade, nesta data, pelo sr. PEDRO CHERRI e sua mulher GISELDA APARECIDA DE BATISTA CHERRI, do lar, brasileiros, CIC 005.754.568-50, residentes e domiciliados em Ibitinga, avalizada por GERACI FLEIS, CIC 54.688.998-91, e NICOLA DE BAPTISTA, CIC 126.480.572-80, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., do valor de Cr\$ 2.468,00, em 28 de Novembro de 1.986, e que também foi registrada sob nº 7.195 no livro 3, - os emitentes deram ao Banco, em garantia, em hipoteca cédula de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel (CONTINUA NO VERSO)

Um (1)

6.208

Autenticação:

Valdemir L. da Silva
Escr. Marques Silva

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANCELADO

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Clicksign ad0e8764-d573-45f8-96e5-20f68798a1ee

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA CRISTINE RIBEIRA CAPRIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2026 às 12:22, sob o número WYCG26700150809. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000801-93.2025.8.26.0236 e código b4MT8OaG.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel consiste em um terreno com edificação residencial situado no Jardim dos Bordados, com frente para a Rua das Avenças, no município de Ibitinga/SP.

A área caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial, composta por imóveis unifamiliares e loteamentos urbanos.

O entorno apresenta infraestrutura urbana básica, incluindo vias públicas, comércio local e serviços essenciais.

Trata-se de região inserida na malha urbana do município, com características de bairro residencial consolidado.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$ 225.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % (dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI



Oportunidade. Sobrado em construção para venda em Ibitinga-SP no Resid. Cambui, 3 dormitórios com suite, 286 m2 construído...



Endereço indisponível
Residencial Cambui, Ibitinga/SP

🏠 286m² 🛏 3 🚿 3 🚗 2

R\$ 252.177

Contatar

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

Ibitinga, 23 de março de 2026

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Processo nº 1000801-93.2025.8.26.0236 - Ana Carolina.docx

Documento número #ad0e8764-d573-45f8-96e5-20f68798a1ee

Hash do documento original (SHA256): 3f90058bc94ecc471715cc2a8ccc773e3937174ca61cac0dc8c713d5baaa281d

Assinaturas **ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 14:24:03


ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI**Log**

- 30 mar 2026, 14:12:43 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número ad0e8764-d573-45f8-96e5-20f68798a1ee. Data limite para assinatura do documento: 08 de maio de 2026 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2026, 14:15:12 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarol.mourad@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI e CPF 367.291.068-67.
- 30 mar 2026, 14:24:03 ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarol.mourad@gmail.com. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a6e28(...), vide anexo manuscript_30 mar 2026, 14-22-46.png. IP: 191.179.40.222. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.81543427142652 e longitude -46.07940664282107. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1411.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 mar 2026, 14:24:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ad0e8764-d573-45f8-96e5-20f68798a1ee.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ad0e8764-d573-45f8-96e5-20f68798a1ee, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 14:24:03

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a6e28(...)

A handwritten signature in black ink is written over a faint, rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo and the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' along with a timestamp '30/03/2026 14:23:23'.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
manuscript_30 mar 2026, 14-22-46.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **1000801-93.2025.8.26.0236**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel:**

1) IMÓVEL

Um lote de terreno sob nº 05 da quadra "N", situado nesta cidade de Ibitinga/SP, no Jardim dos Bordados, com frente para a Rua das Avenças, medindo 11,50 metros de frente, por 24,00 metros da frente aos fundos, perfazendo área total de 276,00 m², confrontando com os lotes nº 01 e 02, lote nº 07 e com a referida via pública, sobre o qual foi edificado um prédio residencial em alvenaria (casa de morada), com área construída de aproximadamente 62,00 m², devidamente averbado na matrícula, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 6.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga/SP.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula nº 6.208 do Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.208

FOLHA

Um (1).=

FOLHA	Um (1)
MATRÍCULA	6.208

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um lote de terreno, sob número cinco (5) da quadra "N", situado nesta cidade, no local denominado "Jardim dos Bordados", destacado de maior área, com frente para a rua das Avencas, lado ímpar, com a área de 276,00 metros quadrados, medindo onze (11) metros e cinquenta (50) centímetros de frente, por vinte e quatro (24) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, confrontando no lado direito com os lotes um (1) e dois (2), do lado esquerdo com o lote sete (7) e nos fundos com o lote seis (6), todos da quadra "N". O terreno descrito está localizado numa distância de 24,00 metros da Avenida das Flores, e cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lote 05 da quadra 13, setor IV, J. dos Bordados. = NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA: Imobiliária Nosso Lar Ltda., com sé nesta cidade. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1, na matrícula nº 3.040 do livro 2 de Registro Geral, e Loteamento registrado sob nº 3, na mesma matrícula. = Ibitinga, 30 de Novembro de 1.981. O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* - (Valdemir L. da Silva). =

Emolts..Cr\$	200,00.-
Ao Est..Cr\$	40,00.-
T.A.S.J.Cr\$	30,00.-
TOTAL...Cr\$	270,00.-

Guias 221/81 e Rec. 49/81.

R. 1 - 6.208. Conforme escritura pública lavrada à pág. 245 do livro nº 158 do 1º Cartório de Notas local, em vinte e dois (22) de Setembro do corrente ano, a IMOBILIÁRIA NOSSO LAR LIMITADA, com sede nesta cidade, à rua José Custódio nº 680, portadora do CGC nº 49.229.362/0001-48, representada pelo sócio gerente, Walfrido Robert, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG 4.225.458 e do CPF nº 614.571.088-87, - vendeu o imóvel acima, ao senhor PEDRO CHERRI, brasileiro, lavrador, casado no regime de comunhão de bens com GISELDA APARECIDA DE BATISTA CHERRI, residente e domiciliado neste município, no Bairro Ouro Branco, Sítio Santa Florida, portador do RG nº 8.426.560 e CPF 005.754.568-50, pelo preço de Cr\$ 32.000,00 (trinta e dois mil cruzeiros). = O certificado de Regularidade de Situação, expedido pela agência de Itápolis, em 20 de Abril de 1.981, sob nº 668561, série "B", válido até 28 de Fevereiro de 1.982, encontra-se arquivado neste cartório, às fls. 56 do processo de Registro de Loteamento. = Ibitinga, 30 de Novembro de 1.981. O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* - (Valdemir Leite da Silva). =

Emolts..Cr\$	1.500,00.-
Ao Est..Cr\$	300,00.-
T.A.S.J.Cr\$	225,00.-
TOTAL...Cr\$	2.025,00.-

Guias 221/81 e Rec. 49/81.

R. 2 - 6.208. Conforme cédula rural pignoratícia e hipotecária, emitida nesta cidade, nesta data, pelo sr. PEDRO CHERRI e sua mulher GISELDA APARECIDA DE BATISTA CHERRI, do lar, brasileiros, CIC 005.754.568-50, residentes e domiciliados em Ibitinga, avaliada por GERACI ELIAS, CIC 54.048.998-91, e NICOLA DE BATISTA, CIC 126.480.578-50, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., do valor de Cr\$ 2.148,00, vendável em 28 de Novembro de 1.986, e que também foi registrada sob nº 7.195 no livro 3, - os emitentes deram ao Banco, em garantia, em hipoteca cédula de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel (CONTINUA NO VERSO)

Autenticação:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org.br/docs/HGUES-BJ4DZ-3GRVSKRLZ3>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.208

FOLHA

Um verso,=

vel retro descrito, o qual foi estimado em Cr\$ 600.000,00. ===
Ibitinga, 28 de Novembro do ano de 1.983. === O Oficial Maior,
(José Pereira de Jesus).=

Av. 3 - 6.208. Conforme instrumento particular passado nesta ci-
dade, em 24 de Dezembro de 1.986, ficando uma via arquivada, com
as firmas reconhecidas, consta que o sr. Pedro Cherri efetuou o
pagamento da cédula registrada sob nº 7.195 no livro 3 (R. 2, =
nesta matrícula), tendo o Banco do Brasil S.A., dado quitação =
total do valor do crédito hipotecário, e autorizado esta averba-
ção. Ibitinga, 24 de Novembro do ano de 1.991. O Oficial Maior,
(José Pereira de Jesus).= (Prot. 51.621).=

Av. 4 - 6.208. Conforme requerimento desta data, com a firma re-
conhecida, que ficou arquivado juntamente com uma autorização =
para utilização (habite-se), fornecida pela Prefeitura Municipi-
pal local, em 25 de Março de 1.987, e uma via do projeto de =
construção, = consta que o sr. PEDRO CHERRI, edificou no terre-
no retro, uma casa residencial, de tijolos e coberta de telhas,
com o valor venal de Cr\$ 607.600,00, correspondente a 466,45 U-
fesp, que recebeu o nº 125 (cento e vinte e cinco) da rua das =
"Avenças". O requerente sr. Pedro Cherri, deixou de apresentar-
a Certidão Negativa de Débito da Previdência Social, tendo em =
vista que a casa possui 62,00 metros quadrados, e destina-se à
sua residência exclusiva, enquadrando-se no disposto no Art. 1º
do Decreto-Lei 1.976/82, o que declarou sob as penas da lei. ==
Ibitinga, 14 de Novembro (11) do ano de 1.991. O Oficial Maior,
(José Pereira de Jesus).= Emolts. Cr\$ 31.700,00.
Ao Est. 8.559,00.
T.A.:S.J. 6.340,00.
(Prot. 51.622). TOTAL. Cr\$ 46.599,00.

R. 5 - 6.208. Conforme a Cédula Rural Hipotecária nº 196891-2, =
emitida nesta cidade, em dezenove (19) do corrente, pelo sr. =
PEDRO CHERRI, agricultor, casado com d. GISELDA APARECIDA BATIS-
TA CHERRI, RG. 11.507.008, CIC 250.976.788-77, brasileiros, re-
sidentes e domiciliados nesta cidade, em favor do BANCO NOSSA =
CAIXA S.A., do valor de R\$ 18.000,00, vencível em 17 de Outubro
de 2.014, aos juros de 3% ao ano, e outras condições, pagável =
em 5 prestações anuais, a primeira em 19-10-2.010, e que foi re-
gistrada sob nº 18.522 no livro 3 de Registro Auxiliar, o emi-
tente e sua mulher deram ao Banco, em garantia do pagamento, em
hipoteca cédular de primeiro (1º) grau e sem concorrência de =
terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, que foi estimado em
R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O financiamento é destinado =
à renovação de 3,0 hectares de laranja, no imóvel da M.11.205. =
Ibitinga, 24 de Outubro (10) do ano de 2007. O Oficial Substº.,
(José Pereira de Jesus).= (Prot. 105.294).
(CONTINUA NA FICHA NÚMERO DOIS). CANCELADO

Observações

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

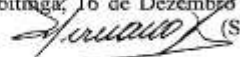
6.208

FICHA

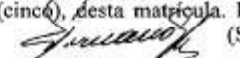
02

MATRÍCULA Nº 6.208. CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO.

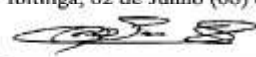
Av. 6 - 6.208. Conforme instrumento particular passado nesta cidade, em oito (8) do corrente mês, as partes aditaram a Cédula Rural Hipotecária registrada sob nº. 18.523 no livro 3 de Registro Auxiliar, e sob n. 5 (cinco) retro, e em virtude da incorporação societária, aprovada pela Assembléia Geral de 30.11.2009, do Banco Nossa Caixa S.A., inscrito no CNPJ sob nº. 43.-073.394/0001-10, pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob nº. 00.000.000/0001-91, o número do título de crédito aditado foi alterado de 196891-2 para 62/00155-8 no Sistema de Informações do Banco do Brasil; alteraram o prazo do instrumento fixando seu novo vencimento em 15 de Dezembro de 2.019; o financiado obrigou-se a amortizar a dívida em 59 parcelas mensais com vencimentos em 15.01.2015 a 15.12.2019, sendo que qualquer recebimento fora do avençado constituirá tolerância do credor e não importará novação, entre outras condições. As partes ratificaram as demais condições da cédula rural hipotecária que não foram alteradas pelo aditamento ora averbado. Ibitinga, 16 de Dezembro (12) do ano de dois mil e catorze (2.014). O Esc. Autorizado,

 (Salvador Celeste Fernandes). Prot. 143.313.

Av. 7 - 6.208. Conforme instrumento particular passado nesta cidade, em dezesseis (16) de Junho do corrente ano, o Banco do Brasil S.A. autorizou o cancelamento do registro 18.523 do livro 3 de Registro Auxiliar; e o cancelamento da hipoteca e respectivo registro de nº. 5 (cinco), desta matrícula. Ibitinga, 05 de Julho (07) do ano de 2.016. O Esc. Autorizado,

 (Salvador Celeste Fernandes). Prot. 151.809.

R. 8 - 6.208. Conforme escritura lavrada à página 27 do livro nº. 401 do 2º Tabelionato de Notas local, em vinte e nove (29) de Maio do corrente ano, e escritura de ato retificativo lavrada à página 186 do livro nº. 401 do referido tabelionato, em cinco (5) do corrente, mutuários, Sr. PEDRO CHERRI, agricultor, já qualificado, e sua mulher d. GISELDA APARECIDA BATISTA CHERRI, de lides domésticas, portadora do RG.SP. 11.507.008, CPF. 250.976.788-77, casados no regime de comunhão universal de bens, com a escritura de pacto registrada sob nº. 5.144 no livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Avencas, 125, Jardim dos Bordados, confessaram-se devedores para com a credora, a empresa **AGROTÉCNICA MATÃO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de Matão, deste Estado, na Rua São Lourenço, nº. 375, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 54.037.858/0001-50, representada por seus sócios proprietários, Sr. Antônio Carlos Cioffi, RG.SP. 8.477.341, CPF. 929.983.808-91, e Sra. Ana Cristina Pedro Cioffi, RG.SP. 12.717.296, CPF. 145.467.418-04, brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados em Matão, deste Estado, da importância de R\$ 121.353,13 (cento e vinte e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e treze centavos), referente ao fornecimento de insumos agrícolas, valor atualizado em 1,0% ao mês. A dívida será paga diretamente a credora, impreterivelmente, no dia trinta (30) de Setembro do ano de 2.017, sob pena de multa moratória fixada em 10%, além de juros no importe de 1,0% ao mês e atualização monetária de acordo com o índice IGPM, até o dia do pagamento, sendo que a infringência de qualquer cláusula ajustada, será considerado mera tolerância, e não importará em novação ou qualquer espécie de transação. Os mutuários deram à credora, em garantia do pagamento, em hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, que continua sob a guarda dos mutuários, como fiéis depositários, constando ainda da escritura, outras cláusulas e condições, todas regidas de conformidade com os Artigos 783 e 784, e incisos, do Código Civil Brasileiro, e demais legislações atinentes à matéria. Ibitinga, 02 de Junho (06) do ano de dois mil e dezessete (2.017). O Escrevente Autorizado,

 (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 156.578.

(CONTINUA NO VERSO)

CANCELADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Autenticação:

 José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

MATRÍCULA 6.208

FICHA 02

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.208

FICHA

02

VERSO

Av. 9 – 6.208. Conforme instrumento particular passado em Araraquara, em vinte e nove (29) de Agosto do corrente ano, a empresa Agrotécnica Matão Comércio e Representações Ltda., representada pelo sócio senhor Antonio Carlos Cioffi, em virtude da quitação da dívida, autorizou esta averbação do cancelamento da hipoteca registrada sob nº 8, nesta matrícula. Ibitinga, 26 de Setembro de dois mil e vinte e dois (2.022). O Esc. Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 186.518.



Selo Digital nº 120923331000000012687122P

Av. 10 – 6.208. Conforme requerimento passado em São Paulo/SP, em 16/07/2.025, apresentado com a Certidão assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direitos da 2ª Vara Cível local, Dra. Mariana Marques Barbieri, datada de 31/03/2.025, faço esta averbação para constar que nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, foi distribuída no dia 27/02/2.025, e admitida em juízo, uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata, processo nº 1000801-93.2025.8.26.0236, figurando como exequente, a empresa **INVESTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDTÓRIOS**, CNPJ nº 22.406.927/0001-69, e como executados, o senhor **PEDRO CHERRI**, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 005.754.568-50, com endereço à Estrada Municipal Ibitinga-Bariri, s/nº, Sítio Adail, Bairro Palmital; **JOANA MARIA APARECIDA RIBEIRO DA SILVA**, brasileira, casada, empresária, RG nº 26.388.233-0, CPF nº 260.168.708-89, com endereço à Rua Antonio Garibaldi Bolachini de Paula, nº 403, Centro; e a empresa **PEDRO CHERRI e outra**, inscrita no CNPJ sob nº 28.274.329/0001-60, com sede à Estrada Municipal Ibitinga-Bariri, s/nº, Sítio Adail, Bairro Palmital, do valor de R\$ 19.645,86. O documento foi transmitido em 16/07/2.025 e recepcionado em 17/07/2.025, por meio eletrônico no site ONR - <http://www.oficioeletronico.com.br>. Código de Remessa na central: AC010614673, o qual ficou aguardando o pagamento dos emolumentos, sendo registrado nesta data. Ibitinga, 25 de julho (7) do ano de dois mil e vinte e cinco (2.025). O Escrevente Autorizado, (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 204.774, de 17/07/2.025.



Selo Digital nº 120923331000000022963125N.

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FE que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula nº 6208, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão

Ibitinga, sexta-feira, 25 de julho de 2025

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 12092333C3600000022967625P

Valor cobrado pela Certidão:

Ata Oficial	R\$ 44,20
Ata Estado	R\$ 12,55
A. Sec. do Faz.	R\$ 8,60
Ata Reg. Civil	R\$ 2,33
Ata TSP	R\$ 3,03
Ata M.P	R\$ 2,12
Ata ISS	R\$ 1,33

TOTAL R\$ 74,17
PROTOCOLO Nº 204774

Recibo: _____

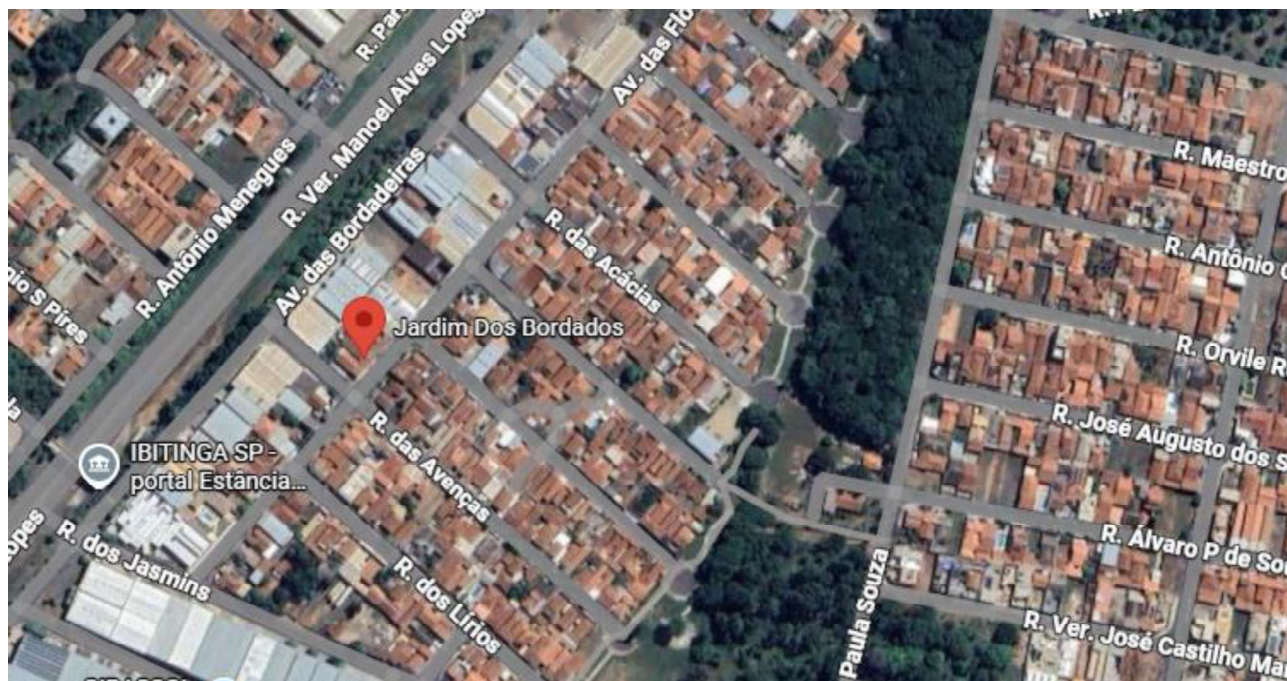
Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

COMPARATIVO DE MERCADO:



Oportunidade. Sobrado em construção para venda em Ibitinga-SP no Resid. Cambuí, 3 dormitórios com suite, 286 m2 construído...

Endereço indisponível
Residencial Cambuí, Ibitinga/SP

286m² 3 3 2

R\$ 252.177

Contatar



Oportunidade Única em IBITINGA - SP | Tipo: Prédio | Negociação: Leilão | Situação: Imóvel

Rua Dionísio Alves De Moraes, --
Jardim Verona, Ibitinga/SP

150m² 2

R\$ 101.000

Contatar



Oportunidade Única em IBITINGA - SP | Tipo: Casa | Negociação: Leilão | Situação: Imóvel

Rua Joao De Oliveira Silva, --
Santo Expedito, Ibitinga/SP

160m² 2

R\$ 195.000

Contatar

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$ 245.000,00**

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtip Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

- DIREITO (Unip)
- Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
- PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)
- Formação G4 Sales
- Formação G4 CX
- CRECI-SP 240.142

Ibitinga, 23 de março de 2026

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksing.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Processo nº 1000801-93.2025.8.26.0236 - BMTP.docx

Documento número #21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30

Hash do documento original (SHA256): 0239602075162469c181f4a5498b5bde5665b46ea8d4be7f9e98948cda0e2fce

Assinaturas **Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 14:28:49



Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos

Log

- 30 mar 2026, 14:09:41 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30. Data limite para assinatura do documento: 05 de maio de 2026 (10:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2026, 14:12:07 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 30 mar 2026, 14:28:49 Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 191.204.240.49. Componente de assinatura versão 1.1411.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 30 mar 2026, 14:28:51 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 21b7b9c4-ea70-4409-9e97-c6fccb80dd30, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 30 mar 2026 às 14:28:49

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)



Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png