



Processo nº 0004111-85.2020.8.26.0047

Requerente: Diemes Bruno Costa Gimenes

Requerido: Luzia Crede Gomes Bauermeister

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo nº 0004111-85.2020.8.26.0047, tendo como requerente Diemes Bruno Costa Gimenes e requerido Luzia Crede Gomes Bauermeister, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **Lauda de Avaliação** referente ao Imóvel Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP.

**Solicitante da Avaliação:**

Processo nº 0004111-85.2020.8.26.0047
Requerente: Diemes Bruno Costa Gimenes
Requerido: Azarias Ribeiro Netto

Responsabilidade Técnica:

Lucas Descrove Franco
CPF: 430.168.438-70
Engenheiro Civil - CREA-SP 5069955696

Objeto:

O objeto de avaliação consiste no Imóvel Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP. Trata-se de um uma gleba de terras situada no Município de Assis - SP, denominado “Sítio Nossa Senhora Aparecida”, com área de 09,68 hectares, tomando como referência central as seguintes coordenadas: 22°35'26.4"S 50°27'48.3"W

Objetivo:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel rural objeto da Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP

Finalidade:

Levantamento do valor de mercado para fins judiciais.

Metodologia:

MCDM - Método comparativo direto de dados do mercado

Fundamentação

Grau de Fundamentação II

Valor da Avaliação

Avaliação pelo MCDM

Valor do imóvel avaliando R\$ 475.000,00
Valor da ideal em penhora (AV.13/16.720) R\$ 183.000,00



1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 REQUERENTE

Diemes Bruno Costa Gimenes
CPF nº 204.560.448-92
Rua Abílio Bernardino de Souza, nº 226 – Jardim Santa Clara
Assis / SP

1.2 REQUERIDO

Luzia Crede Gomes Bauermeister
CPF nº 256.822.709-59
Rua Fernão Dias, nº 1096 – Vila Adileta – Assis / SP

2. OBJETO

O objeto de avaliação consiste no Imóvel Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP. Trata-se de um uma gleba de terras situada no Município de Assis - SP, denominado “Sítio Nossa Senhora Aparecida”, com área de 09,68 hectares, tomando como referência central as seguintes coordenadas: 22°35'26.4"S 50°27'48.3"W

3. VISTORIA

Conforme agendamento registrado nos autos à Fl. 370, este Perito Judicial deslocou-se ao município de Assis-SP na data de 22 de abril de 2025, com o objetivo de realizar vistoria in loco no imóvel rural objeto da presente demanda, utilizando como base as informações constantes na matrícula do imóvel e nos autos.

Todavia, verificou-se que os documentos disponíveis não continham elementos técnicos suficientes para a identificação precisa da gleba em campo, tais como coordenadas georreferenciadas, croquis de acesso, marcos físicos reconhecíveis ou indicação clara de confrontações. Em razão dessa insuficiência documental, não foi possível localizar o imóvel de forma segura. Registra-se, ainda, nesse momento a ausência de contato, acompanhamento ou fornecimento de informações adicionais por quaisquer das partes envolvidas.

Em manifestação Fl. 378-379, foi informado a situação e em sequência foi peticionado por parte do Requerente informações complementares de modo a suportar a realização da perícia.



Com as informações complementares foi possível localizar a região na qual a área referente a matrícula avaliada encontra-se, tampouco não foi possível identificar com precisão suas delimitações.

Diante desse cenário, e em observância aos princípios da razoabilidade, eficiência e utilidade da prova pericial, adotou-se procedimento técnico baseado no levantamento de dados regionais, considerando as características agrônomicas, produtivas e mercadológicas de glebas rurais situadas no entorno da área avaliada, com foco na estimativa do valor da terra nua por alqueire paulista.

Tal abordagem encontra respaldo na ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, a qual admite, em situações de inviabilidade de vistoria direta e individualizada, a utilização de dados indiretos e amostragens representativas de mercado, desde que devidamente fundamentadas e compatíveis com a finalidade da avaliação.

Considerando a relativa homogeneidade das características rurais da região, os dados obtidos mostraram-se tecnicamente adequados para a aplicação do método avaliativo adotado, permitindo a obtenção de estimativa de valor coerente e compatível com as condições de mercado.

4. METODOLOGIA APLICADA

A presente avaliação foi conduzida com base nos critérios técnicos definidos pela ABNT NBR 14653-3:2011 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, norma oficialmente reconhecida e adotada como referência pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

A metodologia adotada para estimativa do valor do imóvel é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na ABNT NBR 14653. Tal método consiste na comparação do bem a ser avaliado com outros imóveis similares, que tenham sido recentemente transacionados ou estejam disponíveis no mercado, ajustando-se as diferenças observadas entre os imóveis analisados e o imóvel em avaliação.

O valor de mercado é definido como:

“A quantia mais provável pela qual um bem poderia ser negociado, em data determinada, entre partes independentes, bem informadas, dispostas, porém não compelidas à negociação, considerando-se as condições normais de mercado.”

(ABNT NBR 14653-1:2022, item 3.1.18)

No caso da presente avaliação, o valor de mercado (VI) do imóvel rural será obtido pela seguinte fórmula:



$$VI = Vec + Vb + Vg$$

Onde:

VI: Valor de mercado do imóvel;

Vec: Valor econômico das culturas;

Vb: Valor das benfeitorias;

Vg: Valor da gleba (terra nua).

Não foram consideradas benfeitorias permanentes para fins de avaliação, adotando-se como premissa a valoração da terra nua, em consonância com as informações constantes na matrícula e com as características predominantes observadas na região.

Assim, o valor do imóvel corresponde exclusivamente ao valor da terra nua, conforme equação simplificada:

$$VI = Vg = VU \times \text{Área}$$

Onde:

VU: Valor unitário da terra nua, em R\$/alqueire paulista;

Área: Área total do imóvel em alqueires paulistas.

Considerando a impossibilidade de delimitação precisa da gleba em campo, conforme descrito no item de vistoria e caracterização do imóvel, a aplicação do método comparativo foi realizada com base em dados de mercado regional, tomando como referência imóveis rurais com características similares de localização, aptidão agrícola e condições de acesso, conforme preconiza a ABNT NBR 14653-3 em situações de limitação de identificação individualizada do bem.

5. IMÓVEL AVALIANDO

5.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS

Apresenta-se uma sucinta citação da matrícula do imóvel objeto de avaliação

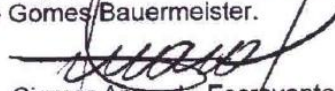
Matrícula nº 16.750 – Cartório de Registro de Imóveis de Assis

“IMÓVEL: um lote de terras denominado Sítio Nossa Senhora Aparecida, situado na Fazenda Pinga, neste município e comarca de Assis, com a área de 09,68 has (nove hectares e sessenta e oito ares), iguais a 04 (quatro) alqueires paulistas de terras, com as seguintes confrontações: nas cabeceiras, com a Ferrovia Paulista S.A. FEPASA; por um lado com Benedito Arnaldo e José Domingos da Costa; por outro lado com Antonio



Loureiro Sobral, sucessor de Ildefonso Virgulino; e pelos fundos com Ilídio Marçal, sem benfeitorias, cadastrado no Incra sob nº 627.011.634.476/8, área total 9,6, módulo 20,0, nº de módulos 0,48, fração mínima de parcelamento 3,0has.”

Consta, ainda, na AV.13/16.720, a averbação de penhora que enseja a presente avaliação.

AV.13/16.720/	P-244.184, de 27/06/2022.	Assis, 29 de Junho de 2022.
PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 22 de junho de 2022, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 0004111-85.2020.8.26.0047 (Protocolo de Penhora Online)		
Continua na ficha n.º 3.		
PH000422117), movida por DIEMES BRUNO COSTA GIMENES , CPF/MF n.º 204.560.448-92; e JULIANA MARIA CAMARGO , CPF/MF n.º 353.752.748-92, contra LUZIA CREDE GOMES BAUERMEISTER , já qualificada, foi determinada a PENHORA de parte ideal correspondente a 38,58447% do imóvel , para a garantia da execução da dívida no valor de R\$14.297,36; tendo sido nomeada como depositária: Luzia Crede Gomes Bauermeister .		
 Sigmar Amaral - Escrevente		

Fonte: Autos

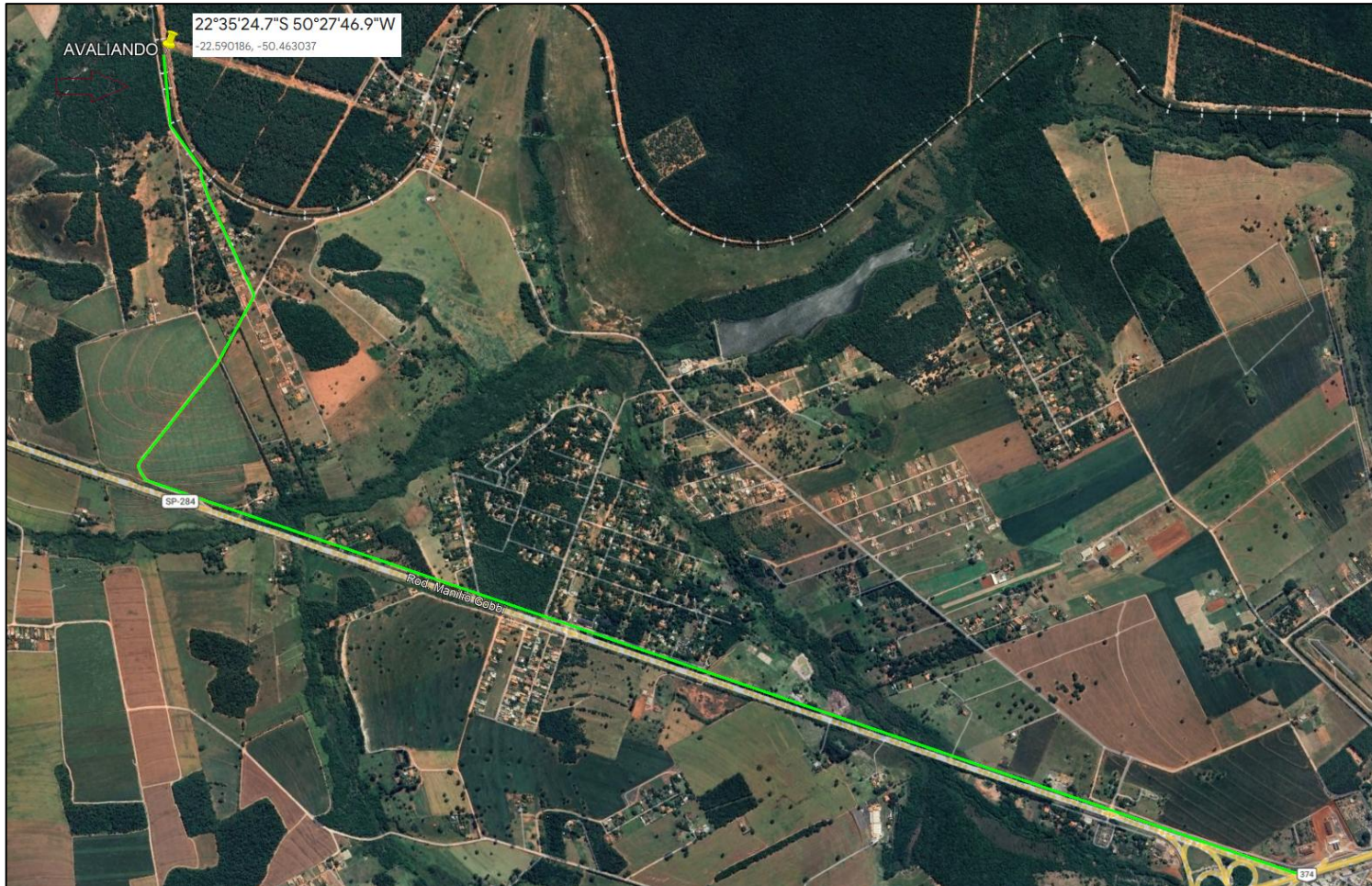
Conforme descrito, o imóvel possui área total de 09,68 hectares, equivalentes a 04,00 alqueires paulistas, caracterizando-se, para fins desta avaliação, como gleba rural sem benfeitorias (terra nua).

A propriedade encontra-se situada na zona rural do município de Assis/SP, na região conhecida como Fazenda Pinga (ou Água da Pinga), com distância aproximada de 7,50 km da zona urbana.

O acesso ao imóvel se dá a partir do município de Assis/SP pela Rodovia Manílio Gobbi, em trecho pavimentado de aproximadamente 5,00 km, seguido por estrada vicinal não pavimentada, com extensão aproximada de 2,50 km até a região de inserção da gleba. A Figura 1, a seguir, apresenta o trajeto até a área em avaliação.



Figura 1 – Trajeto de Assis ao imóvel avaliando



Fonte: Elaborado pelo autor

Perícias Juidiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422
PALMITAL - SP - BRASIL



Apesar da apresentação de informações complementares juntadas aos autos (fls. 387/396), incluindo dados cadastrais e mapa oriundo do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, não foi possível identificar com precisão todas delimitações do imóvel avaliando.

A área apresentada no referido mapa, bem como no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), refere-se a uma gleba com aproximadamente 81,40 hectares, ao passo que o imóvel objeto da presente avaliação possui área de 09,68 hectares, tratando-se, portanto, de fração inserida nesta área maior.

Confrontando-se as informações complementares com a descrição em Matrícula nº 16.750 é possível identificar as cabeceiras do imóvel, uma vez que faceiam a Ferrovia Paulista S.A. FEPASA, elemento físico passível de identificação. Desta forma tem-se uma referência concreta de uma das confrontações do imóvel avaliando. Para melhor esclarecimento, a Figura 2, a seguir, apresenta a referida confrontação, conforme evidenciada no próprio mapa de área apresentado em petição complementar.

Figura 2 – Confrontação em cabeceiras (Avaliando e Ferrovia Paulista S.A)



Fonte: Elaborado pelo autor

Embora não tenha sido possível a delimitação precisa dos limites perimetrais da área de 09,68 hectares, foi possível identificar com razoável segurança a região em que o imóvel se encontra, a partir da confrontação com a ferrovia e dos dados complementares apresentados.



Assim, a ausência de definição exata dos limites da gleba não implica prejuízo técnico significativo à avaliação realizada, uma vez que o método adotado baseia-se na análise de mercado de imóveis rurais com características semelhantes na mesma região, conforme preconiza a ABNT NBR 14653-3.

5.2 APRESENTAÇÃO DA ÁREA AVALIANDA

Inicia-se apresentando a estrada de terra situada na confrontação entre a área avalianda e sua cabeceira, divisa com área de posse da Ferrovia Paulista S.A.

Figura 3 – Estrada localizada na confrontação da cabeceira





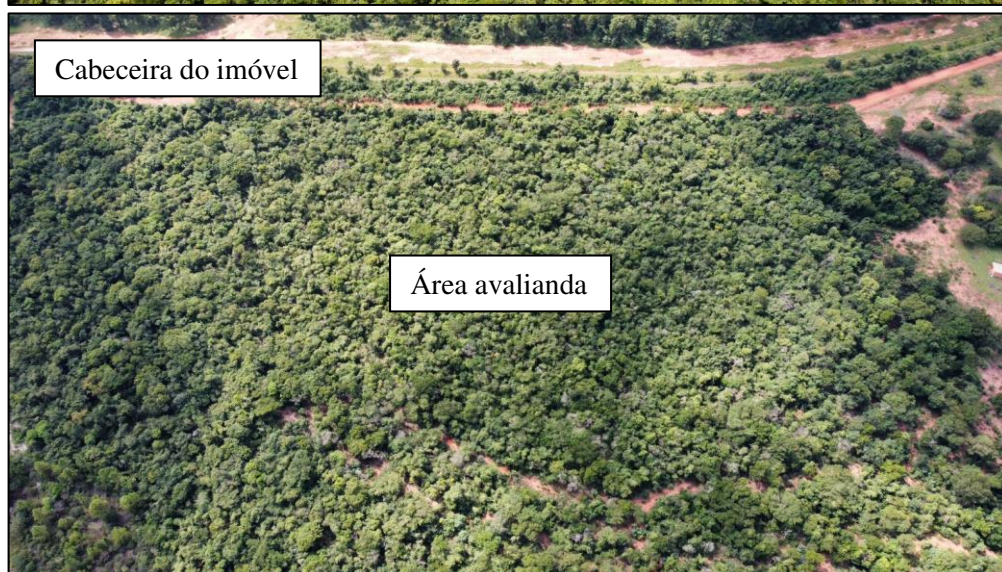


Fonte: Elaborado pelo autor

Conforme já exposto, embora não tenha sido possível a delimitação precisa dos limites perimetrais da área avalianda, foi possível identificar com razoável segurança a região da gleba de terras, a qual será apresentada pela compilação de imagens em Figura 4 adiante.

Figura 4 – Confrontação em cabeceiras (Avaliando e Ferrovia Paulista S.A)









Fonte: Elaborado pelo autor



6. DETERMINAÇÃO DE VALOR

A determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM), conforme preconizado pela ABNT NBR 14653-3:2011 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Conforme constatado por meio de vistoria, verifica-se que a totalidade da área avalianda encontra-se coberta por vegetação, não sendo observada a existência de exploração agrícola, pecuária ou qualquer outra atividade produtiva aparente. Ressalta-se que não foi possível afirmar, com base nos elementos disponíveis, se a área está integralmente inserida em Área de Preservação Permanente (APP) ou outra categoria específica de restrição ambiental. Todavia, a condição fática observada indica ausência de utilização produtiva e atual elevada limitação ao aproveitamento econômico direto da gleba.

Diante desse cenário, e em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14653-3, a avaliação foi conduzida considerando o valor da terra nua com adequação às condições efetivamente verificadas no imóvel.

A determinação do valor foi realizada conforme as etapas a seguir:

a) Determinação do valor de referência regional (terra nua produtiva)

Inicialmente, foi levantado o valor unitário médio de mercado para imóveis rurais com características semelhantes na região, considerando aspectos como localização, acesso, topografia e aptidão agrícola.

b) Aplicação de fator de adequação à condição do imóvel (FAC)

Evidenciado pelas imagens aéreas, o imóvel avaliando encontra-se integralmente coberto por vegetação, não sendo observada a existência de exploração agrícola, pecuária ou qualquer outra atividade produtiva aparente. Tal condição indica, sob o ponto de vista mercadológico, uma limitação prática ao aproveitamento econômico imediato da área, ainda que não haja comprovação formal de enquadramento integral em área de preservação permanente ou outra categoria específica de restrição ambiental.

Do ponto de vista da avaliação de bens, especialmente conforme diz a ABNT NBR 14653-3, o valor de mercado deve refletir não apenas as características físicas do imóvel, mas também sua capacidade de inserção no mercado e potencial de aproveitamento econômico. Nesse contexto, imóveis rurais com cobertura vegetal integral e sem exploração produtiva tendem a apresentar menor atratividade comercial quando comparados a glebas com aptidão agrícola efetivamente utilizada, uma vez que



demandam intervenções, regularizações ou investimentos adicionais para eventual conversão de uso, quando possível.

Adicionalmente, deve-se considerar que a presença de vegetação nativa pode estar associada, ainda que não comprovadamente delimitada, a restrições ambientais parciais ou totais, o que, sob a ótica do mercado, implica maior incerteza quanto ao potencial de utilização da área, refletindo negativamente em seu valor.

Dessa forma, considerando a ausência de uso produtivo identificado, a cobertura integral por vegetação, a possível limitação ao aproveitamento econômico imediato e a menor atratividade mercadológica em comparação a áreas produtivas da região, adota-se, de forma fundamentada, **fator de adequação à condição do imóvel (FAC) igual a 0,40**.

O referido fator implica que o valor da área avalianda corresponde a 30% do valor de uma gleba com plena aptidão produtiva na mesma região, refletindo, de forma coerente, as condições efetivamente observadas e o comportamento do mercado imobiliário rural.

Assim, apresenta-se a Tabela 1, demonstrando a síntese dos dados coletados e tratados, utilizados como base para a estimativa do valor unitário da terra na região.

Tabela 1 – Estimativa de valor de mercado para glebas de terra semelhantes

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO PARA GLEBA DE TERRA EM ASSIS/SP								
Item	Informante	Utilização	Área (Alq)	Valor Total	Valor / Alq.	FAC	Valor / Alq Homogeneizado	Referencia
1	Village Imobiliária	Pasto	3,00	R\$ 900.000,00	R\$ 300.000,00	0,40	R\$ 120.000,00	https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/area-assis-3-alqueires-paulista/AR0027-VIQD
3	Village Imobiliária	Pasto	1,24	R\$ 400.000,00	R\$ 322.580,65	0,40	R\$ 129.032,26	https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/area-assis-3-hectares/AR0021-VIQD
5	Imobiliária Fadel	Vegetação	10,00	R\$ 1.275.000,00	R\$ 127.500,00	1,00	R\$ 127.500,00	https://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/45049/assis-sp
6	Village Imobiliária	Agricultura	1,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00	0,40	R\$ 100.000,00	https://www.villageimobiliaria.imb.br/imovel/area-maracai-5-alqueires-paulista/AR0014-VIQD
7	Imobiliária Fadel	Agricultura	1,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	0,40	R\$ 112.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imóveis
8	Imobiliária Visa	Agricultura	1,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	0,40	R\$ 120.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imóveis
9	Henrique Imóveis	Agricultura	1,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	0,40	R\$ 120.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imóveis
Estimativa do valor do alqueire paulista homogeneizado							R\$ 118.361,75	

Fonte: Elaborado pelo autor.

Valor unitário ajustado por alqueire: R\$ 118.361,75 (cento e dezoito mil trezentos e sessenta e um reais e setenta e cinco centavos)



c) Determinação do valor total do imóvel

Considerando a área total de 4,00 alqueires paulistas, o valor do imóvel é obtido por:

$$VI = VU \times \text{Área}$$

Logo:

$$VI = R\$ 118.361,75 \times 4,00$$

$$VI = R\$ R\$ 473.447,00 \text{ (Quatrocentos e setenta e três mil quatrocentos e quarenta e sete reais)}$$

Aplicando o arredondamento de valores conforme previsto em ABNT NBR 14653, têm-se o valor total estimado da gleba de terras, objeto de Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, em **R\$ 475.000,00 (QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAS)**.

Ainda, conforme consta em AV. 13/16.720, a penhora recai sobre **38,58447% do referido imóvel**. Dessa forma, o valor correspondente à fração em penhora é **de R\$ 183.000,00 (CENTO E OITENTA E TRÊS MIL REAIS)**.



7. CONCLUSÃO

Com base nos elementos constantes nos autos, nas informações documentais analisadas, nos dados complementares apresentados e nos critérios técnicos estabelecidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, especialmente no que se refere à avaliação de imóveis rurais, conclui-se que:

1. Foi possível identificar, com razoável segurança, a região onde se insere o imóvel objeto da matrícula nº 16.720, notadamente a partir da confrontação com a Ferrovia Paulista S.A. (FEPASA), ainda que não tenha sido possível a delimitação precisa de seus limites perimetrais;
2. A área avaliada apresenta cobertura vegetal extremamente elevada, sem evidências de exploração agrícola ou pecuária no momento da vistoria, o que impacta diretamente seu potencial econômico;
3. A valoração foi realizada considerando a terra nua, com aplicação de fator de ajuste compatível com as limitações de uso e características observadas, resultando em valor coerente com a realidade mercadológica local;
4. Dessa forma, têm-se o valor total estimado da gleba de terras, objeto de Matrícula nº 16.720 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, em **R\$ 475.000,00 (QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAS)**.
5. **Conforme consta em AV. 13/16.720, a penhora recai sobre 38,58447% do referido imóvel.** Dessa forma, o valor correspondente à fração em penhora é de R\$ 183.000,00 (CENTO E OITENTA E TRÊS MIL REAIS).



8. ENCERRAMENTO

O referido Laudo Pericial foi elaborado com a finalidade de fornecer um conjunto de ideias ao Exmo. Senhor Juiz e apresentar o valor imobiliário justo de comercialização para o imóvel em lide.

Caso constatado circunstâncias divergentes das aqui retratadas, ou a critério deste juízo, este perito fica à disposição para apresentar Laudo Técnico Pericial Complementar ou qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o laudo de avaliação com finalidade de suportar o processo nº 0004111-85.2020.8.26.0047, redigido em 19 (dezenove) páginas.

Compõe o presente documento,

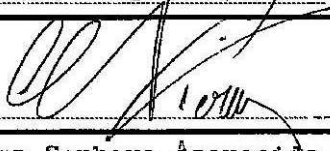
Anexo 1 – Matrícula do imóvel avaliando

Palmital, 02 de abril de 2026.

Atenciosamente,

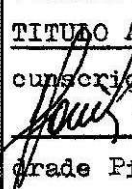
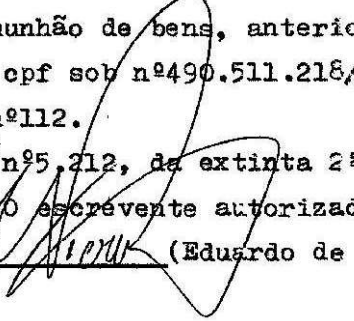
Lucas Descrove Franco
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Especialista em Avaliações e Perícia Judicial
CREA SP 5069955696

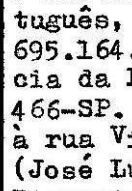
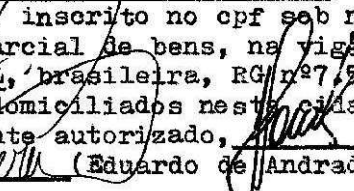
CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL** desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		Matrícula N.º 16.720 F. 01 ASSIS 06 de maio de 1.986.
Distrito: Assis Município: Assis	Urbano ☒ C. P. M. Rural ☒ Incra 627.011.634.476/8.	
Localização: Fazenda Pinga	Oficial: maior: 	

IMÓVEL: um lote de terras denominado Sítio Nossa Senhora Aparecida, situado na Fazenda Pinga, neste município e comarca de Assis, com a área de 09,68 has (nove hectares e sessenta e oito ares), iguais a 04 (quatro) alqueires paulistas de terras, com as seguintes confrontações: nas cabeceiras, com a Ferrovia Paulista S.A. FEPASA; por um lado com Benedito Arnaldo e José Domingos da Costa; por outro lado com Antonio Loureiro Sobral, sucessor de Ildefonso Virgulino; e pelos fundos com Ilídio Marçal, sem benfeitorias, cadastrado no Incra sob nº627.011.634.476/8, área total 9,6, módulo 20,0, nº de módulos 0,48, fração mínima de parcelamento 3,0has.

PROPRIETARIOS: Ildefonso Virgulino, agricultor, portador do RG nº7.838.318-SSP-SP. e sua mulher Maria Teotônio Virgulino, do lar, natural de Mirai-MG., onde nasceu aos 21.01.26, filha de Candido Teotônio e Maria Avelina, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6515/77, inscritos no cpf sob nº490.511.218/49, residentes nesta cidade à rua Santa Efigênia nº112.

TITULO ADQUISITIVO: registro nº01 da matrícula nº5.212, da extinta 2ª Circunscrição local. Assis, 06 de maio de 1.986. O escrevente autorizado,  (José Luis Raposo). O Oficial maior,  (Eduardo de Andrade Piemonte).

R.1/M 16.720. P.32.444. Assis, 06 de maio de 1.986. Por escritura de 18 de fevereiro de 1.986, das notas do 2º Tabelionato de Candido Mota-SP., livro 59, fls.153, os proprietários Ildefonso Virgulino e sua mulher Maria Teotônio Virgulino, anteriormente qualificados, transmitiram por venda e pelo valor de Cr\$23.143.280, correspondente à Cz\$23.143,28 (vinte e três mil, cento e quarenta e três cruzados e vinte e oito centavos) o imóvel constante da presente matrícula à ANTONIO LOUREIRO SOBRAL, português, médico, portador do RG nº3.967.331-SP, inscrito no cpf sob nº695.164.568/04, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CLEIDE PARISCHI SOBRAL, brasileira, RG nº7.534.466-SP. e c/c nº792.825.048/91, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Visconde do Rio Branco nº571. O escrevente autorizado,  (José Luis Raposo). O Oficial maior,  (Eduardo de Andrade Piemonte).

Emol.Cz\$485,90. Est.Cz\$131,19.Ap.Cz\$97,18. Total Cz\$714,27. Guia 83/86

AV.02/16.720/ P-99.563. Assis, 26 de setembro de 2002.
 Pela escritura datada de 4 de setembro de 2002, do Se-
 (continua no verso)

MATRÍCULA N.º 16.720

01

Cartório de Registro de Imóveis - ASSIS - SP

José Bonifácio de Andrade Piemonte - CIC 023 907 958-20

Caridade emenda pelo SKET
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é o original assinado digitalmente por JOANA DAS REVERENDES STIKINA ALBERTA em 02/04/2026 às 20:14 , sob o número WAS126700333938

(02795) - para verificação de autenticidade e validade do conteúdo, consulte no site <https://www.was.com.br>. Para conferir o original, acesse o site <https://ptstj.trf4.jus.br/pastadigital/trf4publ-conferencia.aspx?processo=00491919e308-2026-0047-e8dd6c-fd7afbf7mvev>.

LIVRO N.º 2

(continua na ficha n.º _____)

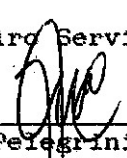
Matrícula N.º 16.720

Ficha 02

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

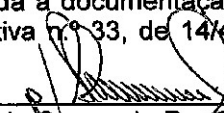
REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	MATRÍCULA N.º 16.720 F.02 ASSIS 28 de Abril de 2003
---	--

constante do R.04 da matrícula n.º 24.816, do Terceiro Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR.


Edson Peregrini Constantino
Escritor Autorizado

Emls: R\$72,02. R\$20,47. R\$15,16. R\$3,79. R\$3,79. Total: R\$115,23.
Guia n.º 078/2003.

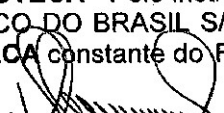
R.06/16.720/ P-118.626, de 17/1/2005. Assis, 20 de janeiro de 2006.
HIPOTECA - Pela Cédula de Produto Rural n.º 2005/219239, emitida nesta praça de Assis/SP, em 17 de janeiro de 2006, **LUZIA CREDE GOMES BAUERMEISTER**, separada judicialmente, já qualificada, deu em **HIPOTECA CEDULAR de segundo grau e sem concorrência de terceiros**, o imóvel objeto desta matrícula, favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Assis/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0223-22, para garantia da entrega de 90.000 Kg de Soja em grãos, no armazem da Gava Comércio de Cereais Ltda, no período de 13/4/2006. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições previstas na cédula, a qual foi registrada sob n.º 16.273, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que a emitente não se encontra vinculada ao INSS, ficando, portanto, isenta da CND, nos termos da legislação previdenciária. Foi apresentada a documentação relativa ao ITR, conforme prescreve o Artigo 1.º da Instrução Normativa n.º 33, de 14/4/1997, da Receita Federal. Dou fé.


Ronaldo Aparecido Carreira
Substituto da Oficial

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Emls.: R\$87,30. R\$24,82. R\$18,38. R\$4,60. R\$4,60. Total: R\$139,70. - Guia n.º 003/2006.

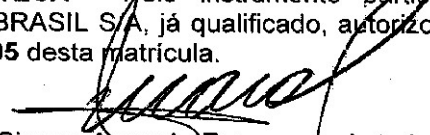
AV.07/16.720/ P-124.648, de 19/01/2007. Assis, 22 de janeiro de 2007.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 19 de janeiro de 2007, passado pelo BANCO DO BRASIL S/A, agência de Assis/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.06 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.


Ronaldo Aparecido Carreira
Substituto da Oficial

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Emls.: R\$25,58. R\$7,27. R\$5,38. R\$1,35. R\$1,35. Total: R\$40,93.
Guia n.º 004/2007.

AV.08/16.720/ P-215.032, de 01/08/2018. Assis, 30 de Agosto de 2018.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 18 de outubro de 2017, o BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado, autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante da R.05 desta matrícula.


Sigmar Amaral
Escritor Autorizado

AV.09/16.720/ P-215.033, de 01/08/2018. Assis, 30 de Agosto de 2018.
CADASTRO - Pelo requerimento constante na escritura pública datada de 04 de julho de 2018, livro n.º 262, páginas 319/322, rerratificada pela escritura pública datada de 17 de agosto de 2018, livro n.º 265, página 16, do Segundo Tabelionato de Notas e de Protestos de Palmital/SP, e conforme documentos comprobatórios apresentados, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado sob o n.º 627.011.003.212-8, área total de 81,4000 ha; módulo rural: 16,2948 ha; número de módulos rurais: 5,02; módulo fiscal: -, ha; número de módulos fiscais: 4,0900; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; com a denominação de "ESTÂNCIA VALE DO SONHO"; localização na Água da Pinga, tendo como deciarante e

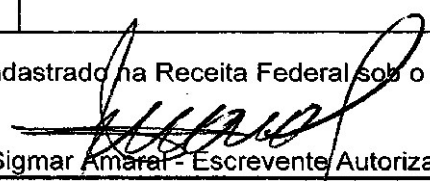
Continua no verso.

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

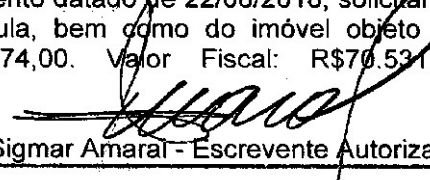
Matrícula N.º 16.720
Ficha 02 Verso.

MATRÍCULA N.º ASSIS 06 de Maio de 1986	16.720 F. 2	REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2
---	----------------	-------------------------------

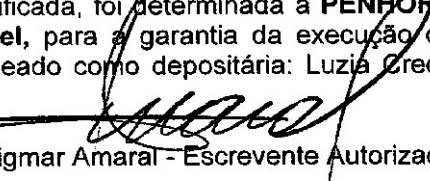
contribuinte: Luzia Grede Gomes Bauermeister; e cadastrado na Receita Federal sob o n.º **0.737.201-9.**


Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado

R.10/16.720/ P-215.033, de 01/08/2018. Assis, 30 de Agosto de 2018.
DOAÇÃO - Pelas mesmas escrituras públicas mencionadas na AV.09, **LUZIA CREDE GOMES BAUERMEISTER**, já qualificada, **DOOU parte ideal correspondente a 22,8310502282% do imóvel** objeto desta matrícula, a: **LYGIA MARIA BAUERMEISTER DOS SANTOS**, CPF/MF n.º 343.299.628-45, RG n.º 38.037.795-0/SSP-SP, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515, de 26/12/1977, com **FERNANDO AZARIAS DOS SANTOS BAUERMEISTER**, CPF/MF n.º 311.137.838-18, RG n.º 30.323.910-4/SSP-SP, brasileiro, engenheiro agrônomo, residentes e domiciliados na cidade de Assis/SP, na Rua José Coelho Barbosa, n.º 611. Foi apresentado requerimento datado de 22/08/2018, solicitando apenas o registro do imóvel objeto desta matrícula, bem como do imóvel objeto da matrícula n.º 13.573. Valor atribuído: R\$5.274,00. Valor Fiscal: R\$70.531,55 (22,8310502282%).

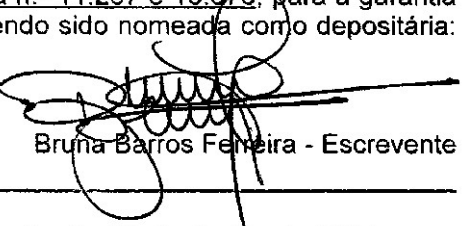

Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado

AV.11/16.720/ P-219.301, de 21/02/2019. Assis, 25 de Fevereiro de 2019.
PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 21 de fevereiro de 2019, pela Terceira Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 10024242720188260047 (Protocolo de Penhora Online PH000253081), movida por **MARIA DE FATIMA PEREIRA DE SOUZA**, CPF/MF n.º 164.576.608-00; e **DAVID LOPES DE SOUZA**, CPF/MF n.º 048.827.448-64, contra **LUZIA CREDE GOMES BAUERMEISTER**, já qualificada, foi determinada a **PENHORA de parte ideal correspondente a 50% do imóvel**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$103.788,98; tendo sido nomeado como depositária: Luzia Grede Gomes Baurmaister.


Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado

Selo Digital: 1207663E10A0000023681119D.-

AV.12/16.720/ P-241.844, de 22/02/2022. Assis, 29 de Março de 2022.
PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 03 de outubro de 2019, e conforme termos de rerratificação expedidos em de 22 de julho de 2020, 30 de novembro de 2020 e 04 de novembro de 2021, pela Oitava Vara Cível da comarca de Londrina/PR, extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n.º 0040108-28.2011.8.16.0014, movida pela **UNIÃO NORTE DO PARANÁ DE ENSINO SUPERIOR LTDA - UNOPAR**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 75.234.583/0001-14, contra **LUZIA CREDE GOMES BAUERMEISTER**, já qualificada, foi determinada a **PENHORA de parte ideal correspondente a 77,168949772% do imóvel** objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrícula n.º 11.237 e 13.573, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$11.298,62; tendo sido nomeada como depositária: Luzia Crede Gomes Bauermeister.


Bruna Barros Ferreira - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000030952422D.-

AV.13/16.720/ P-244.184, de 27/06/2022. Assis, 29 de Junho de 2022.
PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 22 de junho de 2022, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 0004111-85.2020.8.26.0047 (Protocolo de Penhora Online

Continua na ficha n.º 3.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b1671cc7-7174-41b2-b1b2-a15f6af8e8e2

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

Matrícula n.º 16.720 - Ficha n.º 3 Frente

Sigmar Amaral - Escrevente

CERTIDÃO - Pedido: 244184	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da Matrícula/Transcrição n.º 16720 , foi extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei Federal n.º 6.015/73 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra “c” do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) SIGMAR AMARAL ESCREVENTE
Assis. 29 de junho de 2022	



1207663E30A0000033454022U

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

www.oxon.com

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico: Comercializado

CS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ASSIS
FORO DE ASSIS
2ª VARA CÍVEL
 R Lício Brandão de Camargo, 50, . - Vila Clementina
 CEP: 19802-300 - Assis - SP
 Telefone: [18-34021583] - E-mail: assis2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0004111-85.2020.8.26.0047**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Imissão**
 Exequente: **Diemes Bruno Costa Gimenes e outro**
 Executado: **Luzia Crede Gomes Bauermeister**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DIOGO PORTO VIEIRA BERTOLUCCI**

Vistos.

Oficie-se para liberação dos honorários periciais (fls. 367) em benefício da perito judicial Lucas Descrove Franco, informando que a perícia foi realizada a contento.

Homologo o laudo de avaliação de fls. 407/430 para que surta os seus jurídicos e legais efeitos.

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento do feito.

Int.

Assis, 14 de junho de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

ECSCM