



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 438812 - Mat.: 47978 - Página 01 de 05.

CNM-120485.2.0047978-87

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.978

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Uma gleba de terras, denominada "GLEBA nº 1-B", com a área de 1 alqueire e meio (1/2) e quatro mil e trinta e três - (4.033) metros quadrados, ou sejam 4.03.33 has., no bairro da "Ponte Alta", deste município e comarca de Atibaia, com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco em comum com a gleba nº 1-A e 1-B, situado na margem da estrada de servidão recém construída pela referida estrada, na distância de noventa e três (93) metros, até o segundo marco de frente daí à direita com o rumo 7230' S.E., em confrontação com a gleba nº 2, na extensão de quatrocentos e vinte (420) metros, até ao encontro do córrego; daí faz ângulo a direita e segue o córrego na distância de noventa e cinco (95) metros, até o marco em comum com a gleba 1-B e 1-A; daí deflete à direita com o rumo de 7230' N.W., na distância de quatrocentos e quarenta (440) metros, onde confronta com a gleba nº 1, até o ponto de começo.

INCRA Nº: 634 018 407 038-0.

PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM JOSÉ XAVIER ISAAC, brasileiro, industrial, RG nº 3.289.675 SP-cic nº 067.790.268/91 e sua mulher INEÍ DE TERESINHA ROSSI ISAAC, brasileira, do lar, RG nº 11.750.350 SP, cic nº 011.579.948/65, casados pelo regime de comunhão de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Boquim, nº 674, S. Paulo,

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição Anterior nº 45.381 Lº 1-A-R. Atibaia, 30 de novembro de 1.987. O Esc. Autº.

João de Amarante Leite

R-1- 47.978 -Por escritura de 14 de outubro de 1.987, apresentada em certidão de 14 de outubro de 1.987, das notas do -- Cartório do 12º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, -- Lº 2.483-fls.001), os proprietários acima qualificados, deram no o imóvel objeto desta matrícula, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, a favor da ULTRAFÉRTIL S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES - GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na Capital, na Av. Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1.089- CGC nº 61.600.953/0001-85; FERTILIZANTES NITROGENADOS DO NORDESTE S/A - NITROFÉRTIL - GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na rua Eteno, s/nº, Polo Petroquímico de Camaçari, Estado da Bahia, com escritório em Salvador, na rua Edistio Pondé, nº 259- STIEP- CGC nº 13.679.741/0001-92, - FERTILIZANTES FOSFATADOS S/A - FOSFÉRTIL - GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na rua dos Inconfidentes, nº 1.190, B2 Funcionários, CGC nº -- continua no verso ...

João de Amarante Leite

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGCC9-MYGGK8-8LUR4-C4GCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Prot.: 438812 - Mat.: 47978 - Página 02 de 05.

CNM: 120485 2 0047978 87

MATRÍCULA

47.978

FICHA

01

VERSO

19.443.985/0001-58; INDÚSTRIA CARBOQUÍMICA CATARINENSE S/A, --
ICC - GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na cidade Imbituba, Estado
de Santa Catarina, na Rua Manoel Florestino Machado, nº 298, -
CGC nº 83.881.433/0001-20, e GOIÁS FERTILIZANTES S/A - GOIÁS--
FÉRTIL - GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na Fazenda Chapadão s/nº--
zona rural, município de Catalão, Estado de Goiás, CGC nº - --
02.476.026/0001-36, para garantir o integral pagamento de toda
e qualquer dívida, especialmente as mencionadas na cláusula -
primeira da escritura em apreço, que a empresa AGRO SAFRA IN -
DÚSTRIA E COMÉRCIO DE ADUBOS LTDA., com sede na rua Santa Bro-
tildes, nºs. 438/452, Vila dos Remédios, no Município de Osas-
co, deste Estado, CGC nº 47.827.332/0001-08, vier a contrair -
perante as credoras, durante o prazo de três anos, contados --
da data da aludida escritura, sendo-lhe concedido um crédito -
rotativo de até o limite máximo de cz\$ 5.000.000,00 equivalen-
tes a 11.778,29 OTN's. A dívida é garantida pelas hipotecas de
mais quatro imóveis, um neste comarca, matriculado neste Cartó-
rio de Registro de Imóveis sub nº 47.979, um outro no 8º Car-
tório de Registro de Imóveis da Capital, matriculado sob nº --
88.638 e os outros dois no 31º Subdistrito-Pirituba -S. Paulo-
Capital. As partes contratantes ficaram subordinadas às demais
cláusulas, condições e encargos previstos na referida escritu-
ra de 14 de outubro de 1.987. O valor estimativo do imóvel hi-
potecado é de cz\$ 2.391.232,50. Atibaia, 30 de novembro de --
1.987. O Esc. Autº.,

João de Amarante Leite

escrevente aut.

AV-1-47.978- CANCELADO O R-1-retro, por autorização das credo-
ras. Doc. de 06 de junho de 1.991, em virtude de recebimento-
do total da dívida.- Atibaia, 26 de agosto de 1.991. O esc. --
Autº.,

João de Amarante Leite

escrevente aut.

Av.2 - 47.978 - Em cumprimento à R. determinação da E.
Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição
Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a
numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à
forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado.
Atibaia, 16 de janeiro de 2.001. O Escr. Autº.

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGCC9-MYGGK8-8LUR4-C4GCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 438812 - Mat.: 47978 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

47.978

FICHA

02

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Av.04/47.978 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos **03** atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no **R.1** até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 14 de junho de 2018. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria

Av.05/47.978 - Protocolo n. 320.167 de 22/05/2018, reap. em 12/06/2018 - **CADASTRO NO INCRA** - O imóvel aqui matriculado, está cadastrado no INCRA sob nº **634.018.422.070-6** - Denominação: Sítio Camari; Classificação: Minifundio; Indicações para localização: Bairro da Ponte Alta - Rodovia Edgard Maximo Zamboto; Município: Atibaia-SP; Área Total 11,9936 ha; Módulo Rural: 10,0786 ha; Número de módulos Rurais: 1,19; Módulo Fiscal: 16,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 0,7496; Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 ha; Detentor: Joaquim José Xavier Isaac; Nacionalidade: brasileira; NIRF n **2.407.074-2**. Atibaia, 14 de junho de 2018. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria

★ **R.06/47.978** - Protocolo n. 320.167 de 22/05/2018, reap. em 12/06/2018 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela Cédula de Crédito Bancário, Empréstimo - Capital de Giro, nº 237/2391/25052018, emitida em Osasco-SP, em 06/06/2018, no valor total de R\$ 900.000,00, por: AGRO SAFRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ADUBOS LTDA, CNPJ: 47.827.332/0001-08 com sede à Rua Lisboa, nº 113, Bairro Remedios, Osasco-SP, tendo como avalista e terceiro garantidor, os proprietários INEIDE TERESINHA ROSSI ISAAC e seu marido JOAQUIM JOSÉ XAVIER ISAAC, já qualificados, constituíram o imóvel aqui matriculado, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs. 38.349 e 47.979, em propriedade fiduciária, na forma dos art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e transferiu sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ/MF. nº 60.746.948/0001-12, em garantia do financiamento concedido; prazo da operação: 1.826 dias, a taxa de juros efetiva de 1,025% a.m. e 13,01% a.a., sendo a praça de pagamento o local da emissão, com vencimento da primeira parcela em 16/07/2018 e da última em 15/06/2023. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 331.008,79 para os efeitos do art. 24, VI, da L.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGCC9-MYGK8-8LUR4-C4GCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

Prot.: 438812 - Mat.: 47978 - Página 04 de 05.

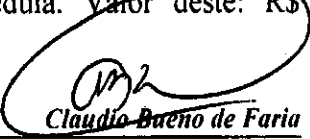
MATRÍCULA

47.978

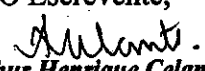
FICHA

02

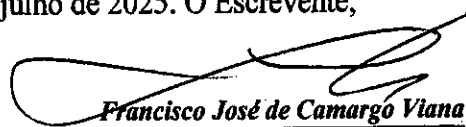
9514/97; prazo de carência para expedição da intimação para os fins previstos no § 2º - Art. 26 da Lei 9514/97, foi estabelecido em 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Ficam fazendo parte integrante deste registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da Cédula. Valor deste: R\$ 300.000,00. Atibaia, 14 de junho de 2018. O Escrevente,


Claudio Bueno de Faria

Av.07/47.978 - Protocolo n. 396.073 de 25/08/2023 reap. em 22/09/2023 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pela Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, passada na cidade de Osasco-SP em 18/08/2023, e declaração de que a cédula não circulou, não foi negociada e não foi emitido certificado autorizado pelo artigo 43 da Lei 10.931/04, de 18/09/2023, foi autorizado pelo credor BANCO BRADESCO S.A., o **CANCELAMENTO DO R.06** nesta matrícula. Valor R\$ 900.000,00. Valor deste: R\$ 300.000,00. Atibaia, 28 de setembro de 2023. O Escrevente,
Selo digital: 120485331FO000495103JT230.


Arthur Henrique Celante

Av.08/47.978 - Protocolo eletrônico n. 426.600 de 16/07/2025 - AC010609271 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Pelo requerimento de 16/07/2025, instruído com a Certidão expedida pela 5ª Vara Cível de Osasco-SP, em 21/02/2025, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1037209-95.2024.8.26.0405, requerida pelo BANCO SANTANDER BRASIL (BRASIL) S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, em face do proprietário do imóvel aqui matriculado JOAQUIM JOSÉ XAVIER ISAAC. Valor R\$ 981.176,49. Atibaia, 29 de julho de 2025. O Escrevente,
Selo digital: 120485331QE000686363CD25C.


Francisco José de Camargo Viana

★ Av.09/47.978 - Protocolo eletrônico n. 438.812 de 06/05/2026 reap. em 20/05/2026 - AC015166880 - **CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA** - Pelo requerimento de 19/05/226, instruído com Ofício de 27/04/2026 do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGCC9-MYGK8-8LUR4-C4GCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 438812 - Mat.: 47978 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.978

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

Paulo-SP, proc. 1003322-70.2024.8.26.0260, foi autorizado o **CANCELAMENTO** da **PREMONITÓRIA** averbada sob nº 08. Atibaia, 05 de junho de 2026. O Escrevente,
Selo digital: 120485331HQ000775099HD265.

Francisco José de Camargo Viana

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **47978** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, Armando Pedro Lima Luiz.

Atibaia-SP, 9 de junho de 2026.

Selo nº 1204853C3UK000775100ED26S

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 45,88	R\$: 13,04	R\$: 8,92	R\$: 2,41	R\$: 3,15	R\$: 2,20	R\$: 0,92	R\$: 76,52
Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").							

★

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGCC9-MYGK8-8LUR4-C4GCC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr