

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA_PV319-14

Endereço do imóvel: Rua Dr. Cândido Cruz, Vila Rehder	
Cidade/UF: Americana/SP, CEP 13465-350	
Objeto da Avaliação: Terreno, matrícula 296, 297 e 299	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 0004082-91.1998.8.26.0019	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado	Áreas total (m²) Área: 249,25m² - mat. 296 Área: 571,89m² - mat. 297 Área: 3.911,42m² - mat. 299
Valor de Avaliação do imóvel (venda) e sua parte ideal: Venda: R\$162.500,00 – mat. 296 (50%) Venda: R\$240.000,00 – mat. 297 (50%) Venda: R\$472.500,00 – mat. 299 (25%)	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU I / GRAU III
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média/baixa	
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 25 de fevereiro de 2025.

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE.....	3
1.3	OBJETIVO.....	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	6
2.2	ZONEAMENTO.....	7
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	10
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	10
3.3	TERRENO.....	10
3.4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
3.5	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	14
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	14
4.3	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	14
4.4	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	15
5.3.1	COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	15
5.4	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	15
5.4.1	COLETA DE DADOS.....	15
5.5	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	16
5.5.1	<i>PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS</i>	16
5.5.2	<i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i>	17
6	CÁLCULO VALOR MERCADO.....	20
6.1	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	22
7	CONCLUSÃO.....	23
8	ENCERRAMENTO.....	25
8.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	25
8.2	ANEXOS:.....	25
8.3	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:.....	27
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:.....	33
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	36

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número matrícula 296, 297 e 299, no município de Americana/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Lotes comerciais.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do lote comercial a seguir, dentro da finalidade indicada:

Tipo:

Unidade de terreno que faz parte do lote nº 4, da quadra “C”.

Unidade de terreno que faz parte do lote nº 5 e 6, da quadra "C".

Unidades de terreno composto pelos lotes 1, 2, 3 e parte dos lotes 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra. C

Endereço:

Rua Dr. Cândido Cruz, 30 – Vila Rehder, Americana/SP, CEP 13465-350 – **mat. 296**;

Rua dr. Cândido Cruz, sob nº 14, esquina da Avenida 9 de Julho, na Vila Rehder, em Americana – **mat. 297**;

Rua Ipiranga, nº 548 e Rua Dr. Candido Cruz, sob nº 66, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno – **mat. 299**.

Finalidade: apuração do valor de venda do imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo, conforme termo de penhora disponibilizado nos autos (fls 2338 e 2339)

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de um terreno, composto por:

- **Terreno:** medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, 24,50 metros do lado esquerdo e 25,35 metros do lado direito.

Valido aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 1 de 10

CNM: 119909.2.0000296-55
Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000296-55

MATRÍCULA Nº 296

Data 31 de março de 1976
Oficial *Aula*

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-0006-0057 da P.M. de Americana.
Um prédio residencial situado à rua dr. Cândido Cruz, sob nº 30, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno que faz parte do lote nº 4, da quadra "C", medindo 10,00 metros de frente; 10,00 metros nos fundos; 24,50 metros do lado esquerdo; e 25,35 metros do lado direito, confrontando nos fundos e nos dois lados com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A.;

A escrituração deste campo continua à fls 04 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

org.br/docs/FTRNW-LVEH4-MWBES-WLYAC
MATRÍCULA Nº 296
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
VEIS

TJSP

21/08/2024 às 17:34
cesso 0004082-91.1998.8.26.001q e código 0oY2llkx.

Figura 1 - Trecho matrícula 296, página 1 frente

Valida aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 1 de 7

CNM: 119909.2.0000297-52
Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000297-52

DATA 31 de março de 1976
Oficial *duis*

MATRÍCULA Nº 297

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-00-110 da P.M. de Americana.
Um prédio residencial situado à rua dr. Cândido Cruz, sob nº 14, esquina da Avenida 9 de Julho, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno, composto pelos lotes 5 e 6, da quadra "C", medindo 16,00 metros de frente; 22,70 metros no lado que confronta com a Avenida 9 de Julho; 32,50 metros no lado que confronta com Octávio Dren ou sucessores; e 26,40 metros nos fundos, confrontando com Oscar Berggren ou sucessores, ou sejam 441,60 metros quadrados.-

A escrituração deste campo continue à fls 03 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

fls. 2405

Figura 2 - Trecho matrícula 296, página 1 frente

Valida aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 1 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46

DATA 31 de março de 1976
Oficial *duis*

MATRÍCULA Nº 0299

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-0006, da P. M. de Americana.
Um prédio industrial, com tres pavimentos, situado à rua Ipiranga, sob nº 548 e Rua Dr. Cândido Cruz, sob nº 66, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno composto pelos lotes 1, 2, 3 e parte dos lotes 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra C, dentro das divisas e dimensões seguintes: inicia na esquina formada pelas ruas -- Dr. Cândido Cruz e Gastão Vidigal, daí segue por esta última rua, numa distância de 88,73 metros, até encontrar a rua Ipiranga; daí deflete à direita e segue por essa rua, numa distância de 24,00 metros, até encontrar a Avenida A ou rua Sem Denominação; daí deflete à direita, seguindo por esse alinhamento, numa distância de 72,20 metros, até atingir a Avenida 9 de Julho; daí deflete à direita, seguindo por esta, numa distância de 9,50 metros, até encontrar propriedades da Industria e (segue no verso)

fls. 2405

Figura 3 - Trecho matrícula 296, página 1 frente

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Dr. Cândido Cruz - Vila Rehder, Americana/SP, registrado sob o CEP 13465-350



Figura 4 - Localização Americana-SP (Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Americana_\(S%C3%A3o_Paulo\)#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_American_a.svg](https://pt.wikipedia.org/wiki/Americana_(S%C3%A3o_Paulo)#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_American_a.svg))



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 5 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Figura 8 - infraestrutura urbana – Av. Dr Cândido Cruz

(Fonte: site google mapas)



Figura 9 - infraestrutura urbana – Av. Ipiranga

(Fonte: site google mapas)



Figura 10 - infraestrutura urbana – Av. 09 de Julho

(Fonte: site google mapas)

Acima temos uma tomada Rua Dr. Cândido Cruz, Avenida 9 de Julho e Avenida Ipiranga - Vila Rehder, em Americana/SP, como forma de evidenciar a infraestrutura urbana no entorno ao imóvel avaliando.

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº296, 297 e 299 do Cartório de Registros de Imóveis de Americana/SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº 01.0006.0081.0000, 01.0006.0071.0000, 01.0006.0110.0000, respectivamente.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.3 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas com leve acentive/declive, idem para a região onde está circundada.

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Imóvel	Terreno
Matrículas	296, 297 e 299
Topografia	Leve Acentive/Declive
Características Predial	
Utilização	Terreno
Fechamento	Muro alvenaria/ cerca com alambrado
Áreas (m²)	
Área total	249,25m², 571,89m² e 3.911,42m²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

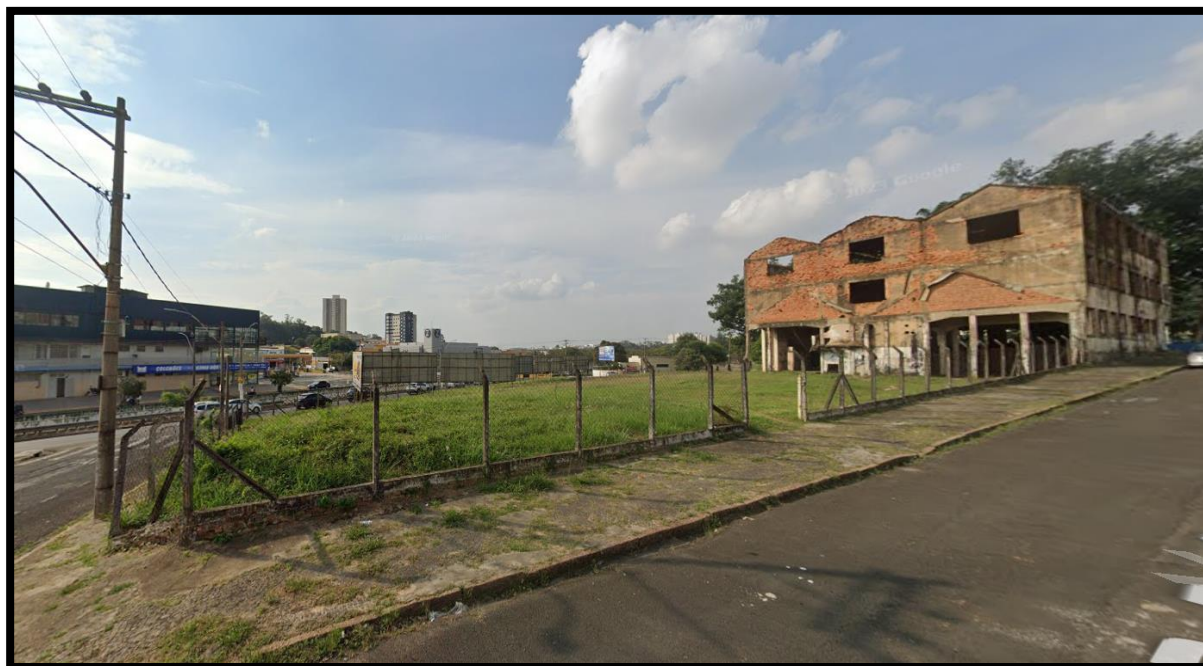


Figura 11 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps) – VISTA 1



Figura 12 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps) – VISTA 2

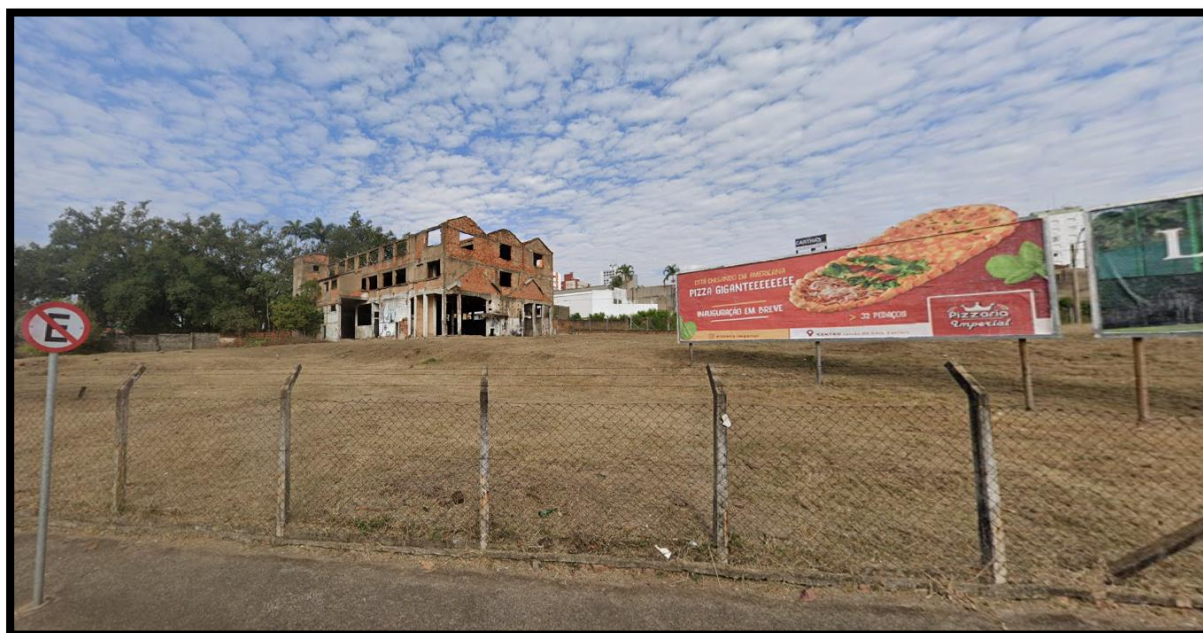


Figura 13 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google mapas) – VISTA 3



Figura 14 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google mapas) – VISTA 4



Figura 15 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google mapas) – VISTA 5

Nota: a construção edificada representada na foto não existe mais, segundo informações da Prefeitura Municipal de Americana/SP e pesquisa circunvizinha, não existe mais nenhuma edificação no terreno.

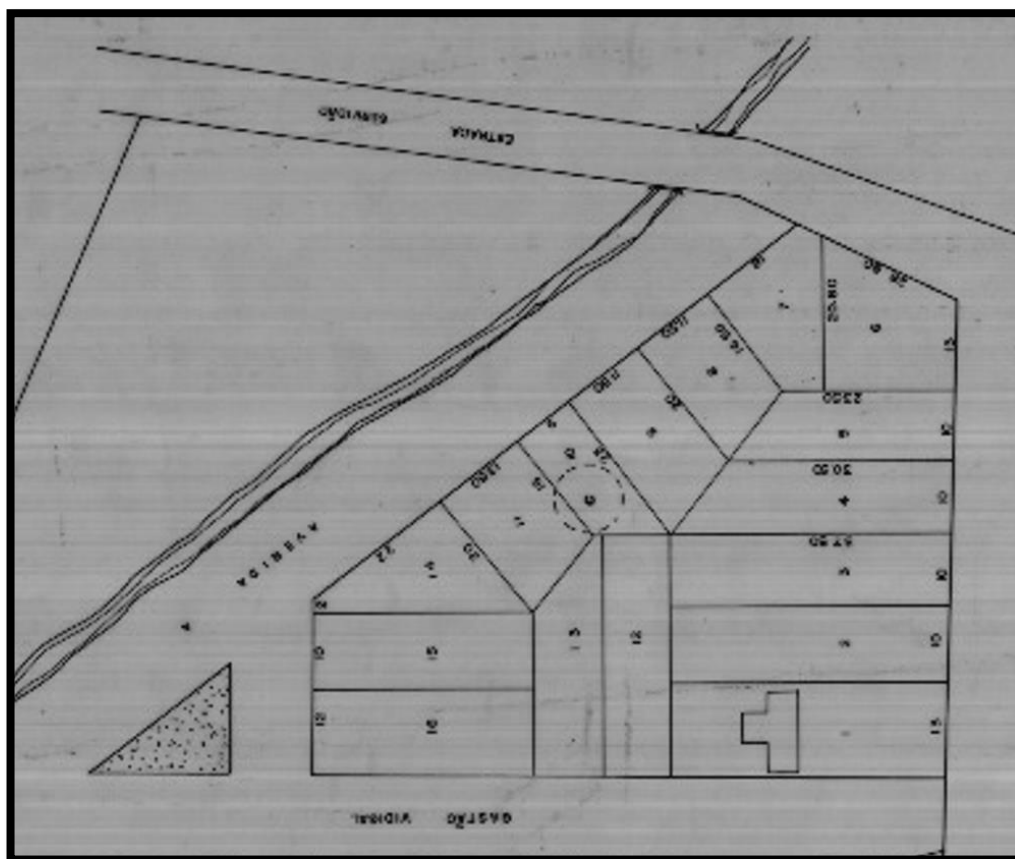


Figura 16 – Projeto Loteamento Vila Rehder (Fonte: Prefeitura Municipal de Americana)

3.5 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

Situado na cidade de Americana, o bairro Vila Rehder está localizado em um bairro característico por apresentar um misto de residências e comércios, mas com predominância comercial próxima da Avenida Rafael Vitta, Avenida 09 de julho e a Rodovia Luiz de Queiroz, vias de acesso ao bairro.

Quanto à infraestrutura de transporte há diversos pontos de parada de ônibus que podem ser utilizadas para deslocamento entre as linhas e rotas que cruzam a cidade para atender a população local.

A região possui acesso a serviços comunitários como abastecimento de água, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, energia elétrica, rede de coleta de água, esgotos e águas pluviais, iluminação pública, rede de telecomunicações, arborização, coleta de lixo, hidrantes, placas de sinalização de trânsito, ponto de ônibus e outros.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.3 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O mercado imobiliário de Americana, São Paulo, apresenta uma variedade significativa de imóveis disponíveis para venda e locação, refletindo um setor dinâmico e diversificado.

A presença de loteamentos em fase de aprovação e regularização indica um crescimento contínuo e a expansão urbana planejada na região. Esses desenvolvimentos buscam atender à demanda por novas moradias e espaços comerciais, contribuindo para a valorização imobiliária local.

O mercado imobiliário de Americana, tem demonstrado resiliência e crescimento nos últimos anos. Mesmo durante a pandemia de COVID-19, o setor manteve-se ativo, com imobiliárias locais relatando resultados positivos em vendas e locações. Denis Russo, proprietário de uma imobiliária no centro da cidade, destacou que as vendas de novos imóveis em 2020 superaram as expectativas iniciais, atribuídas em parte ao desejo dos compradores de melhorar suas condições de moradia durante o período de isolamento

Fonte: Liberal

4.4 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região comercial, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Americana e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

5.3.1 COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

5.4 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.4.1 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 23/02/2025 a 25/02/2025

5.5 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.5.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 29 elementos, dos quais 29 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► V/M^2 (valor por metro quadrado – valor unitário): é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► ÁREA TOTAL: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área total dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área, menor o valor unitário.

► FECHAMENTO TERRENO: (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o tipo de fechamento de terreno para o elemento, sendo classificados conforme a seguir:

1 = sem fechamento algum.

2 = fechamento com cerca ou similar

3 = fechamento com alvenaria

Quanto maior a classificação do fechamento do terreno, maior o valor unitário por metro quadrado.

► ESQUINA: variável dicotômica, de natureza quantitativa, que caracteriza o se o lote se localiza na esquina ou no meio de quadra, sendo estes apenas números inteiros:

0= meio de quadra

1 = esquina.

Quanto maior a classificação dessa variável, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

5.5.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,9833 \text{ ou } 98,33\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,7890, então o coeficiente de determinação será igual a 0,6143.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,43% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,57% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,9670 \text{ ou } 96,70 \%$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Área total	13,99	0,00%
Fechamento terreno	-3,53	0,77%
Esquina	-6,85	0,01%
Valor unitário	8,19	0,00%

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

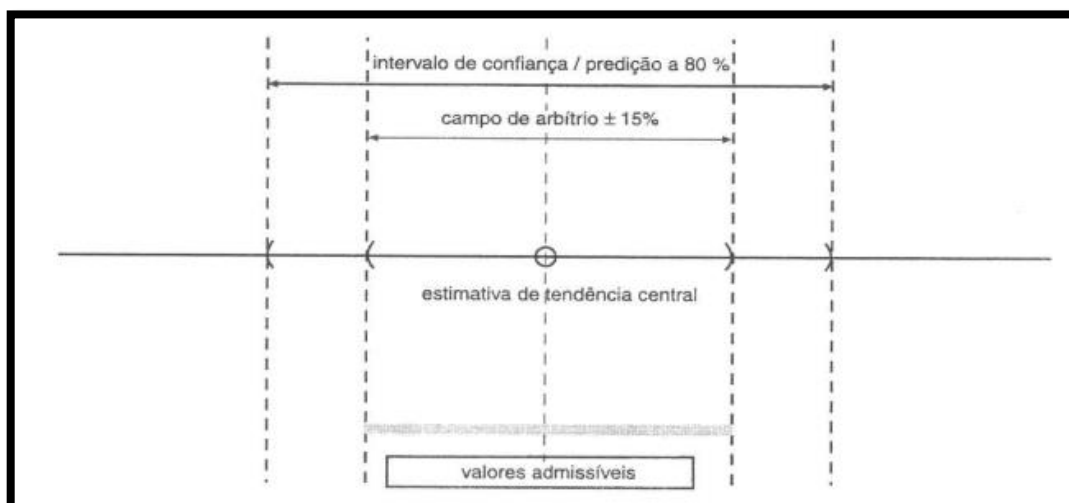


Figura 17 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

6 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

- Imóvel matrícula nº 296 – área 249,25m²

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 1.298,17/m ²	R\$ 1.397,99/m ² R\$
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 1.346,23/m ²	

- Imóvel matrícula nº 297 – área 571,89m²

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 847,68/m ²	R\$ 896,84/m ² R\$
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 871,57/m ²	

- Imóvel matrícula nº 299 – área 3.911,42m²

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 453,88/m ²	R\$ 509,00/m ² R\$
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 479,86/m ²	

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados, considerando e refletindo o comportamento do mercado imobiliário, por isso, quanto maior a área do imóvel, menor o valor unitário do metro quadrado

do mesmo. Conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, permite-se arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		14		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU I		

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$I_c = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{R\$ 348.449,01 - R\$ 323.568,87}{R\$ 335.547,83} = 7,41\%$$

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou entre do a Estimativa de Tendência Central e o Limite Inferior do Intervalo calculado.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Imóvel matrícula nº296

Área: 249,25m²

Fechamento terreno: 2 – cerca/alambrado.

Esquina: 0 – meio de quadra e 1 = esquina

Valor total: R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)

Entretanto, 50% (cinquenta por cento) da parte ideal do lote tem o valor de:

R\$162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais)

Imóvel matrícula nº 297

Área: 571,89m²

Fechamento terreno: 2 – cerca/alambrado.

Esquina: 0 – meio de quadra e 1 = esquina

Valor total: R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

Entretanto, 50% (cinquenta por cento) da parte ideal do lote tem o valor de:

R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Imóvel matrícula nº 299

Área: 3.911,42m²

Fechamento terreno: 2 – cerca/alambrado.

Esquina: 0 – meio de quadra e 1 = esquina

Valor total: R\$1.890.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa mil reais)

Entretanto, 25% (vinte e cinco por cento) da parte ideal do lote tem o valor de:

R\$472.500,00 (quatrocentos e setenta e dois mil e quinhentos reais)

8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 26 (vinte e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.2 ANEXOS:

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 25 de fevereiro de 2025

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:

Modelo de regressão, projeções e complementos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Leonardo Medeiros
Modelo:	Matrícula 296, 297 e 299 - Americana
Data do modelo:	terça-feira, 25 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Fechamento terreno	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa se há algum fechamento no lote, sendo 1 = sem fechamento, 2 = fechamento com cerca ou similar, 3 = fechamento com muro de alvenaria	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa da topografia do lote, sendo 1 = acidentado, 2 = leve acline/declive e 3 = plano	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço eletrônico	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel, endereço eletrônico	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	136,00	530,00	394,00	387,42
Fechamento terreno	1,00	3,00	2,00	1,67
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,42
Valor unitário	901,10	2.205,88	1.304,78	1.234,74

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9833946 / 0,9876693
Coeficiente de determinação:	0,9670649
Fisher - Snedecor:	78,30
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	78,301
Não Explicada	0,000	8	0,000	
Total	0,000	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = $-0,001774480157 + 0,0004871129513 * \ln(\text{Área total}) - 8,540853353E-05 * \text{Fechamento terreno} - 0,0002486157536 * \text{Esquina}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	13,99	0,00
Fechamento terreno	x	-3,53	0,77
Esquina	x	-6,85	0,01
Valor unitário	1/y	-8,19	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,24	0,22	0,80
Fechamento terreno	x2	-0,24	0,00	-0,76	-0,07
Esquina	x3	0,22	-0,76	0,00	-0,21
Valor unitário	y	0,80	-0,07	-0,21	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,75	0,91	0,98
Fechamento terreno	x2	0,75	0,00	0,90	0,78
Esquina	x3	0,91	0,90	0,00	0,92
Valor unitário	y	0,98	0,78	0,92	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

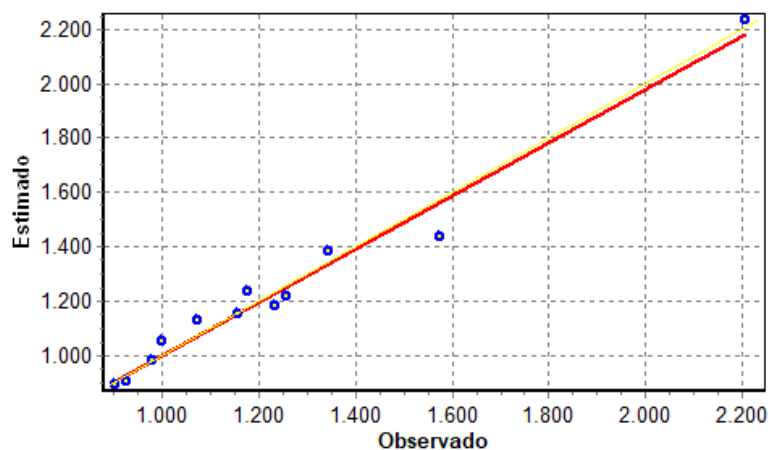
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00100000	0,00095100	0,00004900	4,9430%	1,219821	0,69698800
2	0,00074400	0,00072400	0,00002100	2,7957%	0,513612	0,02474100
3	0,00079600	0,00082200	-0,00002600	-3,2569%	-0,639866	0,03203900
4	0,00081100	0,00084500	-0,00003400	-4,1814%	-0,837182	0,05603800
5	0,00111000	0,00112100	-0,00001200	-1,0482%	-0,287071	0,08974900
6	0,00086500	0,00086700	-0,00000200	-0,2320%	-0,049551	0,00020500
8	0,00045300	0,00044800	0,00000600	1,2382%	0,138523	0,11051500
9	0,00085100	0,00081000	0,00004100	4,8232%	1,012987	0,08019200
10	0,00093300	0,00088800	0,00004500	4,8256%	1,111473	0,06490800
12	0,00063500	0,00069600	-0,00006100	-9,6116%	-1,506892	0,71892200
13	0,00102300	0,00102200	0,00000100	0,1256%	0,031706	0,00007200
14	0,00108200	0,00111000	-0,00002900	-2,6508%	-0,707559	0,06580300

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

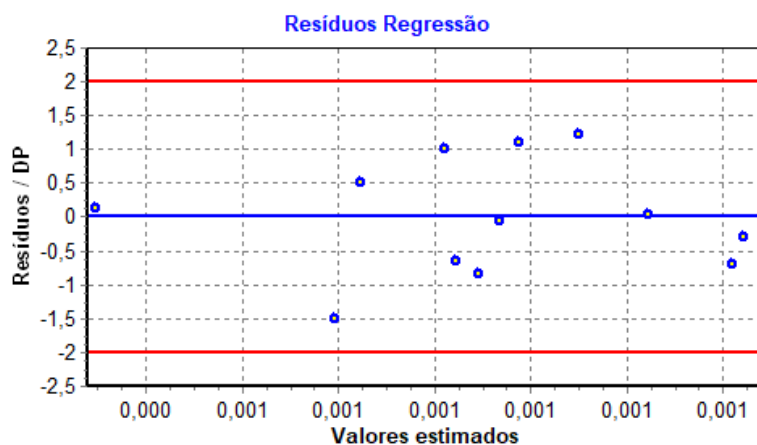
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

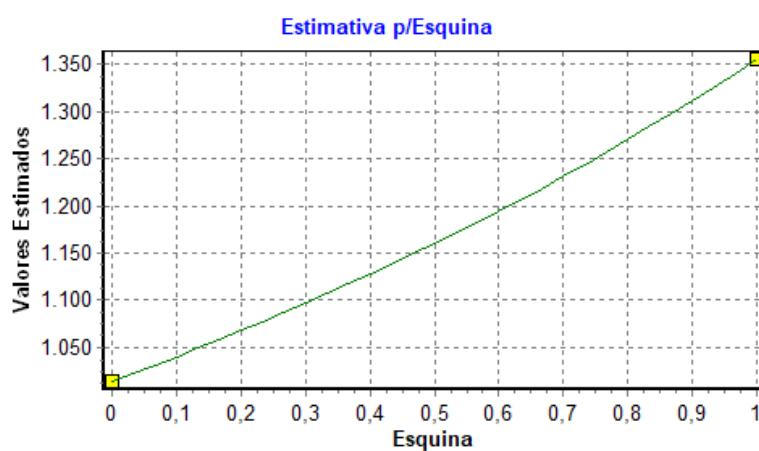
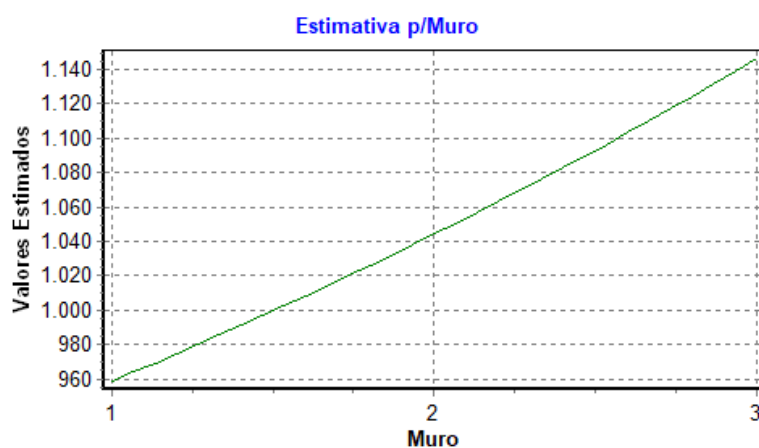
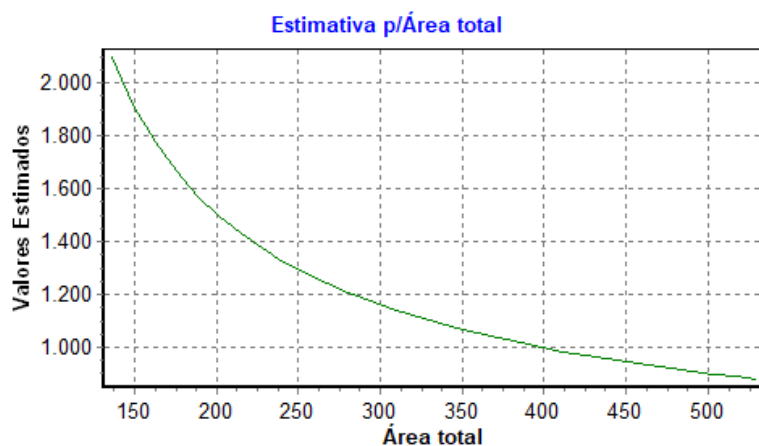
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:

Elementos amostrais

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Endereço eletrônico
1		AmericanaJardim Bela Vista	Feola Imóveis	(19) 3407-3958	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-americana-455m2-venda-RS455000-id-2641937058/
2		AmericanaJardim Bela Vista	ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS	(19) 3013-1109	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-americana-335m2-venda-RS450000-id-2737182839/
3		AmericanaJardim Bela Vista	ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS	(19) 3013-1109	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-americana-410m2-venda-RS515000-id-2737183818/
4		AmericanaJardim Bela Vista	ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS	(19) 3013-1109	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-americana-430m2-venda-RS530000-id-2737183619/
5		AmericanaVila Rehder	6Aluga Administração e Venda	(19) 99446-4468!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rehder-bairros-americana-455m2-venda-RS410000-id-2696906786/
6		AmericanaJardim Bela Vista	ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS	(19) 3013-1109	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-americana-450m2-venda-RS520000-id-2738034161/
7	*	AmericanaVila Rehder	ARES IMOVEIS LTDA - ME	(19) 3645-9777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rehder-bairros-americana-

					420m2-venda-RS300000-id-2585749737/
8		AmericanaCentro	Arbix	(19) 3475-4546	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-america-na-136m2-venda-RS300000-id-2761744764/
9		AmericanaJardim Bela Vista	ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS	(19) 3013-1109	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-america-na-400m2-venda-RS470000-id-2738034160/
10		AmericanaCentro	Bispo Imóveis	(19) 3471-8240	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-america-na-336m2-venda-RS360000-id-2567993528/
11	*	AmericanaCentro	Feola Imóveis	(19) 3407-3958	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-america-na-230m2-venda-RS700000-id-2763972222/
12		AmericanaVila Rehder	Bonini Imóveis Ltda	(19) 3461-0707	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rehder-bairros-america-na-270m2-venda-RS425000-id-2533405899/
13		AmericanaCentro	Bispo Imóveis	(19) 3471-8240	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-america-na-442m2-venda-RS432000-id-2567988691/
14		AmericanaVila Rehder	ELDORADO IMOBILIARIA LTDA	(19) 3803-1330	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rehder-bairros-america-na-530m2-venda-RS490000-id-2539223215/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Fechamento terreno	Esquina	Topografia	Valor unitário
1		455,00	3,00	0	3,00	1.000,00
2		335,00	1,00	1	1,00	1.343,28
3		410,00	1,00	1	1,00	1.256,10
4		430,00	1,00	1	1,00	1.232,56
5		455,00	1,00	0	1,00	901,10
6		450,00	1,00	1	2,00	1.155,56
7	*	420,00	2,00	0	3,00	714,29
8		136,00	2,00	0	3,00	2.205,88
9		400,00	1,00	1	1,00	1.175,00
10		336,00	2,00	0	2,00	1.071,43
11	*	230,00	2,00	0	3,00	3.043,48
12		270,00	3,00	0	2,00	1.574,07
13		442,00	2,00	0	2,00	977,38
14		530,00	2,00	0	3,00	924,53

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**•Imóvel avaliando 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.298,17	3,57%	
Valor Médio	1.346,23	-	III
Valor Máximo	1.397,99	3,84%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Dr. Cândido Cruz, 30, Vila Rehder	-
Área total	249,25/ 571,89/3911,42	Não
Fechamento terreno	2,00	Não
Esquina	0,00	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço eletrônico		-

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria Municipal de Fazenda Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2025 Requerente: JAMIL ANAUATI - CPF: 013.830.518-87				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000261343	JLIX-M7S1	25/02/2025	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 01.0006.0081.0000		
Endereço RUA DOUTOR CANDIDO CRUZ S/N Quadra:C Lote:P/04 VILA REHDER - Americana/SP - CEP: 13465-350		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Endereço de Correspondência *****				
INFORMAÇÕES GERAIS				
Tipologia: 01 - territorial		Uso: 00 - terreno		
Instituição: 01 - particular		Área Ocupada: 0,000		
Testada: 10,00000000		Cobrar Lixo: Sim		
Categoria do Imóvel: 00 - Não Informado		Conservação do Imóvel: 00 - Não Informado		
Justificativa da Isenção:				
Valor Venal Territorial: 125.243,14		Valor Venal Predial: 0,00		
CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2025 (Dados do imóvel atuais)				
Área do Terreno (m²) 249,25000000	Valor do m² do Terreno (R\$) 502,48	Base Cálculo imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 125.243,14 / 0%		
Área Construída (m²) 0,00000000	Valor do m² da Construção (R\$) 0,00	Base de Cálculo imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 0,00 / 0%		
Alíquota Territorial 2,00%	Alíquota Predial 0,00%	Alíquota Progressiva 7,00%		
Área Romanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 2.304,47	Imposto Predial (R\$) 0,00		
Imposto Progressivo (R\$) 161,31	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 8% (2025, 2024, 2023, 2022)		
Valor do Imposto (R\$) 2.465,78	Valor das Taxas (R\$) 142,54	Isenção das Taxas 0,00%		
Valor Cobrança 2.489,82 → 2.608,32	Aumento do Imposto 4,76% R\$ 112,02	Aumento das Taxas 4,76% R\$ 6,48		
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 217,36				



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 1 de 10

fls. 2388



CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000296-55

MATRÍCULA Nº 296

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 296

Data 31 de março de 1976

Oficial *Ass.*

1

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-0006-0057 da P.M. de Americana.

Um prédio residencial situado à rua dr. Cândido Cruz, sob nº 30, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno que faz parte do lote nº 4, da quadra "C", medindo 10,00 metros de frente; 10,00 metros - nos fundos; 24,50 metros do lado esquerdo; e 25,35 metros do lado direito, confrontando nos fundos e nos dois lados com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A.:

A escrituração deste campo continua à fls 04 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., com sede em São Paulo, à rua XV de Novembro, 137. (Título aquisitivo: Transcrições na 5.640 e 11.184 de Americana). Americana, 31 de março de 1976. O Oficial Maior, *Ass.*

R - 1/296 - Nos termos do Formal de Partilha extraído em 10.4.75 dos autos de Dissolução e Liquidação de Sociedade Comercial, da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., que transitou pelo Cartório do 1º Ofício e 1ª Vara da comarca de Americana, homologada por sentença de 21.02.75, foi atribuído à JAMIL ANAUATE e ANTONIO FIORETTI, brasileiros, casados, Industriais, residentes em Americana, o imóvel desta, pelo preço de Cr\$11.588,00. Foi apresentado neste ato o Certificado de Quitação nº 578.188, expedido em 18.3.76, agência de São Paulo, que ficou arquivado neste cartório. Americana, 31 de março de 1976. O Oficial Maior, *Ass.*

(Continua no verso)

ÔNUS

R - 2/296 - Nos termos do mandado judicial expedido em 20.5.1982 nos autos suplementares da Ação de Despejo por Falta de Pagamento n. 878/81, assinado pelo dr. Alfredo Pinto Santos, MM. Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara da comarca de Americana, que a Textil Besseto Ltda., com sede em Americana, à rua 12 de Outubro, 58/51, CEC. 43.237.080/0001-06, move contra a firma Decoretriz Tecidos S/A., figurando como fidejussoras da requerida, Claudio Roberto Anauati, Jamil Anauati e sua mulher Ruth Abrahão Anauati, procedo ao registro da penhora sobre uma parte ideal correspondente a 50% (cincoenta por cento) pertencente à Jamil Anauati do imóvel desta, para assegurar o pagamento da quantia de Cr\$..... \$1.716.992,00, devida à exequente, sendo que ficou nomeado depositário o sr. Jamil Anauati, Cio.013.830.518/87; que além do imóvel objeto desta Matrícula, também são oferecidos em penhora os imóveis constantes -

(cont.no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/06/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 004211kx.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 2 de 10

fls. 2389

CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000296-55

MATRÍCULA Nº

296

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

AQUISIÇÕES

Av. 4/296 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o nome correto do proprietário Jamil Aneuate, é Jamil Anauati, e que o mesmo é casado com Ruth Abrahão Anauati, em data de 22/05/1948, sob o regime de comunhão geral de bens, nos termos do Mandado Judicial expedido em 04/04/1988, dos autos de execução nº918/82, que correu pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e 2º Cartório desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. Gastão Hilat Neto, M.M. Juiz de Direito da referida Vara, microfilmado sob nº75.876. Americana, 25 de Abril de 1.988. A Representa, / / / / /
Of. Oficial Maior, Luiz Carlos Perini.

Av. 7/ 296 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti, filho de João Fioretti e Maria Gabatori, é casado com Daniza Bertini Fioretti, brasileira, de prendas domésticas, filha de Jerônimo Bertini e Zelinda Bertini, sob o regime da comunhão geral de bens desde 06.09.1958, conforme certidão de casamento expedida em 21.06.2002 pelo Oficial do Registro Civil de (continua na folha número três)

ÔNUS

das Matrículas 299 e 19.108, sendo o valor total da causa de cr..... \$5.150.976,00. Americana, 09 de Junho de 1.982. O Esc. Alcides Daniel. O Of. Maior, Manoel Gênes.
Av. 3/296 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que a penhora a que se refere o R. 2 desta matrícula, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito, nos termos do mandado judicial de cancelamento expedido em 10/7/1984, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível de Americana, passado pelos autos da ação de despejo por falta de pagamento nº878/81, movida pela Textil Basseto Ltda., assinado pelo Dr. Luiz Ronaldo França, MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível de Americana, microfilme de sob nº51.764. Americana, 03 de setembro de 1.984. / / / / / O Escrevente, Luiz Fernando Silva. O Of. Substituto, Luiz Carlos Perini.

R. 4/296 - Nos termos do Mandado Judicial expedido em 04/04/1988, extraf (Continua na folha número dois)

Documento assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00Y2Llxx.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 3 de 10

fls. 2390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinad.or-web.onr.org.br/docs/FTRNW-LYEH4-MWBES-WLYAC>

MATRÍCULA Nº 1 - 296

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 1 - 296

Folha nº **0015**

Oficial

CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM

119909.2.0000296-55

UNUS

ÔNUS

(Continuação de folhas 01-verso matrícula nº296).-
extraído dos autos nº918/82, que correu pelo Juízo de Direito da 2ª Vara
Cível e 2ª Cartório desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. Gastão
Hilte Neto, M.M. Juiz de Direito da referida Vara, microfilmado sob nº -
75.876, de execução requerida pelo Banco do Brasil S/A, contra Decora-
triz Tecidos S/A, com sede à Rua Dr. Candido Cruz, nº66, em Americana, -
CGC/MF nº43.248.129/0001-26; Jamil Anauati, brasileiro, casado, industri-
al, CPF nº013.830.518/87; Claudio Roberto Anauati, brasileiro, solteiro,
industrial, CPF nº715.873.148/00; Marco Antonio Anauati, brasileiro, so-
teiro, industrial, CPF nº871.299.308/53; e Ruth Abrahão Anauati, brasi-
leira, casada com Jamil Anauati, do lar, CPF nº013.830.518/87, todos re-
sidentes à Rua 7 de Setembro, nº896, em Americana., precedo o registro da
PENHORA sobre a parte ideal correspondente à 50% do imóvel desta, para -
assegurar o pagamento da importância de CZ\$87.875,12, devida ao exequen-
te, ficando nomeados como depositários, os próprios executados. America-
na, 25 de Abril de 1.988. A Escrevente, Emilia Regina Ribeiro. O Oficial
Maior, Manoel Gomes.

AV.6/296- Proceda-se esta averbação para ficar constando que a Penhora
a que se refere o R.5 desta, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito, -
nos termos do Mandado Judicial de Cancelamento da Penhora expedido em 03
08/1989, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e 2ª Cartório desta co-
marca de Americana, assinado pelo Dr. Gastão Hilte Neto, MM. Juiz de di-
reito da referida Vara, microfilmado sob nº 84.682, extraído dos autos -
nº 918/82, de execução requerida pelo Banco do Brasil S/A. Americana, 22
de agosto de 1.989. A esc. aut., Sauze Higami.

A escripturação deste campo continue à fls 04 sob a forma de ficha corrida, estando
extinta a subdivisão do presente matricule em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código CcY2Hkx.



fls. 2391

Valide aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 4 de 10

CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM: 119909.2.0000296-55

MATRÍCULA Nº

296

Folha nº

ÔNUS

ÔNUS

Oficial

MANOEL GOMES
OFICIAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

Validade aqui este documento clicando no link a seguir: <https://assinad-or-web.onr.org.br/docs/FTRNW-LYE4-MWBES-WLYAC>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/06/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00Y2lkx.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 5 de 10

fls. 2392

CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000296-55

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTRNW-LYEH4-MWIBS-WLYAC>
MATRÍCULA Nº 296

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

296

Folha Nº

Três

AQUISIÇÕES

Oficial

AQUISIÇÕES

(continuação de fls.01-verso M.296)

Americana-SP, que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

Rogério Fernando Silva
Av.8/ 296 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o número correto do CPF do proprietário Antonio Fioretti é 013.830.788-15, nos termos da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida em 14/11/2003 pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula, prenotados sob nº 186.257 em 17/10/2005. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

Rogério Fernando Silva
Av.9/ 296 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti faleceu no dia 01.02.2003, no estado civil de casado com Daniza Bertini Fioretti, conforme certidão de óbito expedida em 04.02.2003 pelo Oficial de Registro Civil de Campinas-SP (2º subdistrito), que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

Rogério Fernando Silva
R.10/ 296 - Nos termos do Formal de Partilha expedido em 13.05.2005, prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, extraído dos autos nº 0521/2003 de **ARROLAMENTO** dos bens deixados por falecimento de Antonio Fioretti (RG nº 4.236.644, diretor de empresa), que correu pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Americana-SP, assinado pela Dra. Fabiana Calil Canfour de Almeida, MM.ª Juíza de Direito da referida Vara, cuja partilha foi homologada por sentença de 21.02.2005, transitada em julgado em 22.03.2005, foi atribuído à viúva meeira **DANIZA BERTINI FIORETTI**, brasileira, viúva, empresária, RG/SP nº 6.281.462, CPF nº 123.648.558-02, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiuva nº 71, 7º andar, ap. 71, Centro, Americana-SP, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$12.492,00. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

A escrituração deste campo continua à fls 04 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOMIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00212kk.

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 6 de 10

CNM: 119909.2.0000296-55

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000296-55

MATRÍCULA Nº

296

Versão folha Nº

AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

sac

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/06/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00Y2l1x.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 7 de 10

fls. 2394

CNM: 119909.2.0000296-55

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinad.or-web.org.br/docs/ETRNW-LYE1H4MWBES-WIYAC>

119909.2.0000296-55

Código CNM: 11990.9
Isaac Xavier Barros Junior
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data: 12 de julho de 2023
FLS: 04
Oficial: Isaac Xavier Barros Junior

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000296-55

AV. 11 / 296

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Ônus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.
Selo Digital: 119909331PJ004089776WT23V

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior.

AV. 12 / 296

(Prenotação n° 395.361 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO ATUAL DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob n° "01.0006.0081.0000", conforme certidão cadastral 2023, averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob n° 15, nesta matrícula.
Selo Digital: 119909331PQ004089777JI23L

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior.

AV. 13 / 296

(Prenotação n° 395.361 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL DE PROPRIETÁRIOS. Procede-se a esta averbação para constar que a proprietária Ruth Abrahão Anauati, já qualificada, é filha de Miguel Abrahão e de Joanna Carbolone; e, encontra-se inscrita no CPF/MF n° 167.850.338-02, sendo que o CPF n° 013.830.518-87, constante no R.5, pertence ao seu marido Jamil Anauati, filho de Nagib Anauati e de Ruth Anauati, conforme cópia autenticada da certidão de casamento, expedida em 09/08/2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Americana-SP, microfilmada sob n° 145.241 em 15/08/2000, nesta Serventia; e, Comprovações de Situação Cadastral no CPF, emitidos em 17/10/2017 e 18/10/2017, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, microfilmados sob n° 322.044, em 20/10/2017, nesta Serventia; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob n° 15, nesta matrícula.
Selo Digital: 119909331MX004089778AX23X

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior.

AV. 14 / 296

(Prenotação n° 395.361 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE ÓBITOS DE PROPRIETÁRIOS. Procede-se a esta averbação para constar que os proprietários JAMIL ANAUATI, já qualificado, faleceu em 25/12/1996; e, sua mulher RUTH ABRAHÃO ANAUATI, já qualificada, faleceu em 01/06/2016, conforme certidão de óbito (matrícula: 122804 01 55 1996 4 00189 277 0113535 57), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Paulo-SP - 2° Subdistrito - Liberdade; e, certidão de óbito (matrícula: 115196 01 55 2016 4 00181 030 0032945 12) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas-SP - 2° Subdistrito, respectivamente.

continua no verso

Documento assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00y2fkk.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 8 de 10

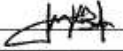
CNM: 119909.2.0000296-55

FLS 04 VERSO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0000296-55

microfilmadas sob nº 322.044 em 20/10/2017, nesta Serventia, averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nº 15, nesta matrícula.
Selo Digital: 1199093311R004089779SF23S

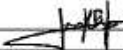
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 15 / 296 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 395.361 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 22/06/2023, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Bárbara D'Oeste-SP (livro nº.1.588, fls.68/77), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$3.776,73, DANIZA BERTINI FIORETTI, já qualificada, viúva desde 01/02/2003, residente e domiciliada na Rua 12 de Outubro, nº 235, apartamento 102, Vila Santa Catarina, em Americana-SP, **vendeu o uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pelo preço de R\$151.069,16, a SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 21.892.330/0001-09, com sede na Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/nº, Km 08, Sala C, Bairro Chácara Assay, em Hortolândia-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.228.999.382.

Selo Digital: 119909321NE004089780WI233

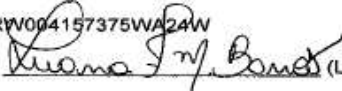
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 16 / 296
(Prenotação nº 405.936 de 23/02/2024)

Americana, 08 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE ATUAIS CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o terreno desta matrícula, sobre o qual consta edificado o prédio residencial sob nº 296, com frente para a Rua Dr. Cândido Cruz, é designado como lote parte 04 (P/04); **confronta atualmente**, nos fundos confronta com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob nº 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A.; de um lado confronta com parte do lote 05 e 06, da quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula nº 297, cadastrado sob nº 01.0006.0071.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A.; e, do outro lado confronta com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob nº 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000, antigamente com imóveis da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e certidão municipal nº 588/2023 expedida em 04/12/2023.

Selo Digital: 119909331RW004157375WA2AW

A escrevente autorizada,  (Luana Faschina Mauricio Barros).

AV. 17 / 296
(Prenotação nº 405.936 de 23/02/2024)

Americana, 08 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação, nos moldes do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, e alterações feitas pela Lei Federal nº 10.931 de 02/08/04, conforme requerimento datado de 24/01/2024,

continua na ficha nº 05

fls. 239/5



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL


Ricardo Roberto
Oficial Titular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 00Y2lhx.



Valide aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 9 de 10

fls. 2396

CNM: 119909.2.0000296-55

119909.2.0000296-55

Código CNM: 119909-9
Carlos Roberto Donizete
Oficial Digital

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data: 08 de abril de 2024
FLS: 05
Oficial: [Assinatura]

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000296-55

acompanhado de memorial descritivo, planta, TRT Obra/Serviço nº CFT2403182747 quitada, e demais documentos apresentados pelo interessado, e autuados em seguida, para constar que o terreno desta matrícula, sobre o qual consta edificado o prédio residencial sob nº 296, com frente para a Rua Dr. Cândido Cruz, atualmente assim se descreve: Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Cândido Cruz onde confronta com o lote 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula nº 297, cadastrado sob nº 01.0006.0071.0000, deste ponto segue em reta pelo alinhamento da referida rua numa distância de 10,00 metros, com o rumo 0°21'35" SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 25,35 metros, com rumo 89°38'25" SW, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, sobre o qual consta edificado o prédio nº 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 10,00 metros com o rumo 04°29'55" NE, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, do loteamento Vila Rehder, sobre o qual consta edificado o prédio nº 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 24,50 metros, com o rumo 89°38'25" NE, confrontando com parte do lote 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula nº 297, cadastro municipal 01.0006.0071.0000, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área superficial de **249,25 metros quadrados**.
Selo Digital: 119909331LR004157376AS2AW

A escrevente autorizada, [Assinatura] (Luana Faschina Maurício Barros).

AV. 18 / 296

Americana, 15 de agosto de 2024.

AVERBAÇÃO EX-OFFÍCIO. Procedo a esta averbação, conforme faculta o artigo 213, I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, a fim de constar que o prédio residencial edificado sobre o terreno desta matrícula, mencionado na AV.16 e 17, possui o nº 30, e não como constou "296", conforme Certidão Municipal nº 588/2023, expedida em 04/12/2023, digitalizada sob nº 405.936, em 08/04/2024, nesta Serventia, que deu origem às citadas averbações.
Selo Digital: 1199093E1GR004191429XY24H

O Escrevente Substituto, [Assinatura] (Mario Cesar Bueno).

AV. 19 / 296 / PENHORA
(Prenotação nº 412.939 de 25/07/2024)

Americana, 15 de agosto de 2024.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 3º Ofício Cível da Comarca de Americana-SP, emitida em 25/07/2024, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº. 00040829119988260019 - nº de ordem 328/1998), em que o exequente Same Najar, CPF nº. 013.784.578-20, move em face dos executados Tecno Inject Industrias Reunidas Ltda, CNPJ nº. 65.602.948/0001-62; Ruthe Sonia Anauati Dei Santi, CPF nº. 036.928.468-27; Espólio de Claudio Roberto Anauati, CPF nº. 715.873.148-00; Espólio de Ruth Abrahao Anauati, CPF nº. 167.850.338-02; Espólio de Jamil Anauati, CPF nº. 013.830.518-87; Silvana Lucia Anauati Rangel Correia da Silva, CPF nº. 067.749.478-59; Marco Antonio Anauati, CPF nº. 871.299.308-53; e, Ana Lucia Anauati, CPF nº. 054.437.038-46, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pertencente aos executados Espólio de Ruth Abrahao Anauati e Espólio de Jamil Anauati, foi penhorada, tendo como depositários Espólio de Ruth Abrahao Anauati; e, Espólio de Jamil Anauati. (Valor total da dívida R\$216.665,92). (custas pagas - penhora sobre 03 imóveis).
Selo Digital: 119909321JL004191430TX24R

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código OoY2fko.



Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000296-55 - Pág.: 10 de 10

CNM: 119909.2.0000296-55

FLS 05 VERSO

- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0000296-55

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior (Isaac Xavier Barros Junior).



CERTIDÃO

CERTIDÃO
CERTIFICADO de que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CHM 1109082-2 000206-55, arrolada nos termos do artigo 10 e 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSÓAS REPERCUSSIONARIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula aderem-se ao texto acima.

ESPANDEDO APENAS E NÃO TOMESE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATE O DIA 03/01/2014, ANTERIORES A ASSINATURA DA DRA. ELAINE CRISTINA.

Para melhor situação ou conhecimento de Níveis Opostos a certificação, a informação da situação registral depende da consulta da Oficial de Registro Imobiliário da mesma comarca. Estadao: São Paulo/1109082

Americana, 12 de agosto de 2024, às 14:23 hr.

ASSINADA DIGITALMENTE

© sono digital abate, poterli se
consultando no affe:
<http://www.mondadori.it> ha tutti



1-800-557-7000/1-800-541-7344

Valor cobrado pela CarroS&S - Projeto: 412339							
Cidade	Estado	Señal	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Mín. País	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,90	R\$ 9,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,11	R\$ 2,63	R\$ 71,69

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadonweb.onir.org.br/docs/FTRNW-LYFH4-MWBES-WLYAC>

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Francis Roberts Brown
Official Delegate

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria Municipal de Fazenda
Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2025
Requerente: JAMIL ANAUATI - CPF: 013.830.518-87

SPE - 25/02/2025 09:39 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000261344	TGGF-A6ZU	25/02/2025	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 01.0006.0071.0000		
Endereço RUA DOUTOR CANDIDO CRUZ S/N Quadra:C Lote:05 E 06 VILA REHDER - Americana/SP - CEP: 13465-350		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Endereço de Correspondência *****				
INFORMAÇÕES GERAIS				
Tipologia: 01 - territorial		Uso: 00 - terreno		
Instituição: 01 - particular		Área Ocupada: 0,000		
Testada: 14,73000000		Cobrar Lixo: Sim		
Categoria do Imóvel: 00 - Não Informado		Conservação do Imóvel: 00 - Não Informado		
Justificativa da Isenção:				
Valor Venal Territorial: 287.363,29		Valor Venal Predial: 0,00		
CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2025 (Dados do Imóvel atuais)				
Área do Terreno (m²) 571,89000000	Valor do m² do Terreno (R\$) 502,48	Base Cálculo imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 287.363,29 / 0%		
Área Construída (m²) 0,00000000	Valor do m² da Construção (R\$) 0,00	Base de Cálculo imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 0,00 / 0%		
Alíquota Territorial 2,00%	Alíquota Predial 0,00%	Alíquota Progressiva 15,00%		
Área Remanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 5.287,49	Imposto Predial (R\$) 0,00		
Imposto Progressivo (R\$) 793,12	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 8% (2025, 2024, 2023, 2022)		
Valor do Imposto (R\$) 6.080,61	Valor das Taxas (R\$) 332,13	Isenção das Taxas 0,00%		
Valor Cobrança 6.121,38 → 6.412,74	Aumento do Imposto 4,76% R\$ 276,27	Aumento das Taxas 4,76% R\$ 15,09		
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 534,39				



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 1 de 7



CNM: 119909.2.0000297-52

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000297-52

MATRÍCULA Nº 297

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 297

Data 31 de março de 1976
Oficial Armin

1

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-00-110 da F.M. de Americana.
Um prédio residencial situado à rua Dr. Cândido Cruz, sob nº 14, esquina da Avenida 9 de Julho, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno, composto pelos lotes 5 e 6, da quadra "C", medindo 16,00 metros de frente; 22,70 metros no lado que confronta com a Avenida 9 de Julho; 32,50 metros no lado que confronta com Octávio Dren ou sucessores; e 26,40 metros nos fundos, confrontando com Oscar Berggren ou sucessores, ou sejam 441,60 metros quadrados.-

A escrituração deste campo continua à fls. 3 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., com sede em São Paulo, à rua XV de Novembro, 137. (Título aquisitivo: Transcrição número 3.999 de Americana). Americana, 31 de março de 1976. O Oficial Maior, Armin.

R = 1/297 - Nos termos do Formal de Partilha extraído em 10.4.75 dos autos de Dissolução e Liquidação de Sociedade Comercial, da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., que transitou pelo Cartório do 1º Ofício e 1ª Vara de Americana, homologada por sentença de 21.02.75, foi atribuído à JAMIL ANAUATE e ANTONIO FIORETTI, brasileiros, casados, industriais, residentes em Americana, o imóvel desta, pelo preço de cr. \$16.206,00. Foi apresentado neste ato o Certificado de Quitação número 578.188, expedido em 18.3.76, pela agência do INPS de São Paulo, que fica arquivada neste cartório. Americana, 31 de março de 1976. O Oficial Maior, Armin.

(Continua no verso)

ÔNUS

R.3/297 - Nos termos do Mandado Judicial expedido em 04/04/1988, extraído dos autos nº918/82, que correu pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e 2º Cartório desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. Gastão Hilst Neto, M.M. Juiz de Direito da referida Vara, microfilmado sob nº 75.876, de execução requerida pelo Banco do Brasil S/A, contra Decoratriz Tecidos S/A, com sede à Rua Dr. Cândido Cruz, nº66, em Americana, CGC/MF nº43.248.129/0001-26; Jamil Anauati, brasileiro, casado, industrial, CPF nº013.830.518/87; Claudio Roberto Anauati, brasileiro, solteiro, industrial, CPF nº715.873.148/00; Marco Antonio Anauati, brasileiro, solteiro, industrial, CPF nº871.299.308/53; e Ruth Abrahão Anauati, brasileira, casada com Jamil Anauati, do lar, CPF nº013.830.518/87, todos residentes à Rua 7 de Setembro, nº896, em Americana., procedo ao registro da PENHORA sobre a parte ideal correspondente à 50% do imóvel.

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código AW6WAKVAL.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 2 de 7

fls. 2399



CNM: 119909.2.0000297-52

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000297-52

MATRÍCULA Nº

297

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

AQUISIÇÕES

Av. 2/297 - Procede-se esta averbação para ficar constando que o nome correto do proprietário Jamil Anauate, é Jamil Anauati, e que o mesmo é casado com Ruth Abrahão Anauati, em data de 22/05/1948, sob o regime de comunhão geral de bens, nos termos do Mandado Judicial expedido em 04/04/1988, dos autos execução nº 918/82, que correu pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível e 2º Cartório desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. - Gestão Milet Neto, M.M. Juiz de Direito da referida Vara, microfilmado - sob nº 75.876. Americana, 25 de Abril de 1.988. A Escrivante, Romere G. Gomes Ribeiro. O Oficial Maior, Luiz Carlos Kell.

Av. 5/297 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti, filho de João Fioretti e Maria Gabatori, é casado com Daniza Bertini Fioretti, brasileira, de prendas domésticas, filha de Jerônimo Bertini e Zelinda Bertini, sob o regime da comunhão geral de bens desde 06.09.1958, conforme certidão de casamento expedida em 21.06.2002 pelo Oficial do Registro Civil de (continua na folha número dois)

ÔNUS

deste, para assegurar o pagamento da importância de CZ\$87.875,12, devida ao exequente, ficando nomeados como depositários, os próprios executados Americana, 25 de Abril de 1.988. A Escrivante, Romere G. Gomes Ribeiro. O Oficial Maior, Luiz Carlos Kell.

Av. 4/297 - Procede-se esta averbação para ficar constando que a Penhora - a que se refere o R.3 desta, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito, - nos termos do Mandado Judicial de cancelamento de Penhora expedido em 03/08/1989, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível e 2º Cartório desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. Gestão Milet Neto, MM. Juiz de direito da referida Vara, microfilmado sob nº 84.682, extraído dos autos - nº 918/82, de execução requerida pelo Banco do Brasil S/A. Americana, 22 de agosto de 1.989. A esc. aut., Sauze Steageme.

A escrituração deste campo continua à fls 03 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

ARMINTO COSTA
OFICIAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

Documento assinado digitalmente

sac

o documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código AW9WAVL



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 3 de 7

fls. 2400



CNM: 119909.2.0000297-52
Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000297-52

MATRÍCULA Nº 297

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

297

Folha Nº Dois AQUISIÇÕES
Oficial *[Assinatura]*

AQUISIÇÕES

(continuação de fls. 01-verso M.297)

Americana-SP, que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 8 nesta matrícula. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

[Assinatura]
Av. 6/ 297 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o número correto do CPF do proprietário Antonio Fioretti é 013.830.788-15, nos termos da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida em 14/11/2003 pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº 8 nesta matrícula, prenotados sob nº 186.257 em 17/10/2005. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autoriza-

[Assinatura]
Av. 7/ 297 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti faleceu no dia 01.02.2003, no estado civil de casado com Daniza Bertini Fioretti, conforme certidão de óbito expedida em 04.02.2003 pelo Oficial de Registro Civil de Campinas-SP (2º subdistrito), que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 8 nesta matrícula. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

[Assinatura]
R. 8/ 297 - Nos termos do Formal de Partilha expedido em 13.05.2005, prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, extraído dos autos nº 0521/2003 de **ARROLAMENTO** dos bens deixados por falecimento de Antonio Fioretti (RG nº 4.236.644, diretor de empresa), que correu pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Americana-SP, assinado pela Dra. Fabiana Calil Canfour de Almeida, MM.ª Juíza de Direito da referida Vara, cuja partilha foi homologada por sentença de 21.02.2005, transitada em julgado em 22.03.2005, foi atribuído à viúva meirira DANIZA BERTINI FIORETTI, brasileira, viúva, empresária, RG/SP nº 6.281.462, CPF nº 123.648.558-02, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiuva nº 71, 7º andar, ap. 71, Centro, Americana-SP, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$12.492,00. Americana, 20 de outubro de 2005. O escr.aut., *[Assinatura]*

A escrituração deste campo continua à fls 03 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

Documentos assinados digitalmente

Documentos assinados digitalmente

SAEC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código pK8sWxN.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 4 de 7

CNM: 119909.2.0000297-52

Código Nacional de Matrícula - CNM
119909.2.0000297-52

MATRÍCULA Nº

297

Verso folha Nº

- AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código AW9WxVAL.

Valide aqui este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 5 de 7

CNM: 119909.2.0000297-52

119909.2.0000297-52

ESTADO DE SÃO PAULO
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Código CNM: 119909
Carla Roberto Brandt
Oficial de Registro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/28Y52-FN7VQ-WHRJB-USWZQ-VMA>

DATA: 12 de julho de 2023

FLS: 03

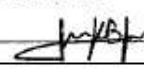
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 119909.2.0000297-52

AV. 09 / 297

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Ônus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.

Selo Digital: 119909331KQ004089769KQ23B

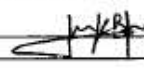
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 10 / 297
(Prenotação n° 395.363 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO CORRETO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o número correto do cadastro do imóvel desta matrícula, na Prefeitura Municipal de Americana-SP, é "01.0006.0071.0000", conforme certidão cadastral 2023, averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob n° 13, nesta matrícula.

Selo Digital: 119909331KB004089770WD23M

O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 11 / 297
(Prenotação n° 395.363 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL DE PROPRIETÁRIOS. Procede-se a esta averbação para constar que a proprietária Ruth Abrahão Anauati, já qualificada, é filha de Miguel Abrahão e de Joanna Carbolone; e, encontra-se inscrita no CPF/MF n° 167.850.338-02, sendo que o CPF n° 013.830.518-87, constante no R.3, pertence ao seu marido Jamil Anauati, filho de Nagib Anauati e de Ruth Anauati, conforme cópia autenticada da certidão de casamento, expedida em 09/08/2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Americana-SP, microfilmada sob n° 145.241 em 15/08/2000, nesta Serventia; e, Comproventes de Situação Cadastral no CPF, emitidos em 17/10/2017 e 18/10/2017, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, microfilmados sob n° 322.044, em 20/10/2017, nesta Serventia; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob n° 13, nesta matrícula.

Selo Digital: 119909331YQ004089771I123G

O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

AV. 12 / 297
(Prenotação n° 395.363 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

AVERBAÇÃO DE ÓBITOS DE PROPRIETÁRIOS. Procede-se a esta averbação para constar que os proprietários JAMIL ANAUATI, já qualificado, faleceu em 25/12/1996; e, sua mulher RUTH ABRAHÃO ANAUATI, já qualificada, faleceu em 01/06/2016, conforme certidão de óbito (matrícula: 122804 01 55 1996 4 00189 277 0113535 57), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Paulo-SP - 2° Subdistrito - Liberdade; e, certidão de óbito (matrícula: 115196 01 55 2016 4 00181 030 0032945 12) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas-SP - 2° Subdistrito, respectivamente,

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código AWPWVAL



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 6 de 7

fls. 2403

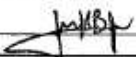


CNM: 119909.2.0000297-52

FLS 03 VERSO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000297-52

microfilmadas sob nº 322.044 em 20/10/2017, nesta Serventia, averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nº 13, nesta matrícula.
Selo Digital: 119909331PU004089772OU23Y

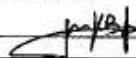
O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

R. 13 / 297 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 395.363 de 28/06/2023)

Americana, 12 de julho de 2023.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 22/06/2023, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Bárbara D'Oeste-SP (livro nº.1.588, fls.78/87), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$6.691,29, DANIZA BERTINI FIORETTI, já qualificada, viúva desde 01/02/2003, residente e domiciliada na Rua 12 de Outubro, nº 235, apartamento 102, Vila Santa Catarina, em Americana-SP, **vendeu uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pelo preço de R\$267.651,50, a SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 21.892.330/0001-09, com sede na Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/nº, Km 08, Sala C, Bairro Chácara Assay, em Hortolândia-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.228.999.382.

Selo Digital: 119909321EK004089773AA23E

O escrevente autorizado,  (Isaac Xavier Barros Junior).

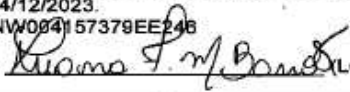
AV. 14 / 297
(Prenotação nº 405.937 de 23/02/2024)

Americana, 08 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL.

Procede-se a esta averbação para constar que o terreno desta matrícula, sobre o qual consta edificado o prédio residencial sob nº 14, com frente para a Rua Dr. Candido Cruz, onde confrontava com propriedade de Oscar Berggren ou sucessores, **atualmente confronta** com parte do remanescente do lote 01, 02, 03 e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "C", sobre o qual consta edificado o prédio sob nº 66 da Rua Doutor Cândido Cruz, objeto da matrícula nº 299, cadastrado sob nº 01.0006.0110.0000; onde confrontava com Octávio Dren ou sucessores, **atualmente confronta** com o lote parte 04 (P/04), quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula nº 296, cadastrado sob nº 01.0006.0081.0000, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e certidão municipal nº 587/2023 expedida em 04/12/2023.

Selo Digital: 119909331NW004157379EE246

A escrevente autorizada,  (Luana Faschina Maurício Barros).

AV. 15 / 297
(Prenotação nº 405.937 de 23/02/2024)

Americana, 08 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Procede-se a esta averbação, nos moldes do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, e alterações feitas pela Lei Federal nº 10.931 de 02/08/04, conforme requerimento datado de 24/01/2024, acompanhado de memorial descritivo, planta, TRT Obra/Serviço nº CFT2403182672 quitado, e demais documentos apresentados pelo interessado, e autuados em seguida, para constar que o terreno desta matrícula, sobre o qual consta edificado o prédio residencial sob nº 14, com frente para a Rua Dr. Candido Cruz, **atualmente assim se descreve:** Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Cândido Cruz deste ponto segue em reta pelo

continua na ficha nº 04



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código AWE6W6VAL


Anderson Donizete Miranda
Juiz de Direito



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000297-52 - Pág.: 7 de 7

fls. 2404



CNM: 119909.2.0000297-52

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/28YVQ-FN7VQ-WHRUB-USWZQ>

119909.2.0000297-52

Código CNM: 11990-9

Carlos Roberto Barreto
Oficial delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data: 08 de abril de 2024
FLS: 04
Oficial: *[Assinatura]*

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000297-52

alinhamento da referida rua numa distância de 14,73 metros com o rumo 0°21'35" SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 32,50 metros, com o rumo 89°38'25" SW, confrontando com o lote composto por parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000 e com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 27,52 metros com o rumo 24°38'58" NE, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, do loteamento Vila Rehder, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 22,21 metros, com o rumo 67°10'15" SE, confrontando com a Avenida 9 de Julho, daí deflete à direita e segue em reta, formando um canto chanfrado, numa distância de 1,55 metros, com o rumo 17°38'35" SE, na confluência da Avenida 9 de Julho com a Rua Dr. Cândido Cruz, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área superficial de 571,89 metros quadrados.
Selo Digital: 119909331QK004157380L2AD

A escrevente autorizada, *[Assinatura]* (Luana Faschina Mauricio Barros).

AV. 16 / 297 / PENHORA
(Prenotação n.º 412.939 de 25/07/2024)

Americana, 15 de agosto de 2024.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 3º Ofício Cível da Comarca de Americana-SP, emitida em 25/07/2024, nos autos da ação de Execução Civil (processo n.º. 00040829119988260019 - n.º de ordem 328/1998), em que o exequente Same Najar, CPF n.º. 013.784.576-20, move em face dos executados Tecno Inject Industrias Reunidas Ltda, CNPJ n.º. 65.602.948/0001-62; Ruthe Sonia Anauati Del Santl, CPF n.º. 036.928.468-27; Espólio de Claudio Roberto Anauati, CPF n.º. 715.873.148-00; Espólio de Ruth Abrahao Anauati, CPF n.º. 167.850.338-02; Espólio de Jamil Anauati, CPF n.º. 013.830.518-87; Silvana Lucia Anauati Rangel Correia da Silva, CPF n.º. 067.749.478-59; Marco Antonio Anauati, CPF n.º. 871.299.308-53; e Ana Lucia Anauati, CPF n.º. 054.437.038-46, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pertencente aos executados Espólio de Ruth Abrahao Anauati e Espólio de Jamil Anauati, foi penhorada, tendo como depositários Espólio de Ruth Abrahao Anauati; e, Espólio de Jamil Anauati. (Valor total da dívida R\$216.665,92). (custas pagas - penhora sobre 03 imóveis).
Selo Digital: 119909321WW004191432UG24K

O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Isaac Xavier Barros Junior).

CERTIDÃO					
CERTIFICADO a dor, de que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM: 119909.2.0000297-52, emitida nos termos do artigo 19 e 1º da Lei Federal 9.019/73, a que se refere a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E REGISTROS JUDICIAIS, e que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000 e com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, e parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 27,52 metros com o rumo 24°38'58" NE, confrontando com parte do remanescente dos lotes 01, 02, 03, parte dos lotes 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra C, do loteamento Vila Rehder, sobre o qual consta edificado o prédio n.º 66 da Rua Dr. Cândido Cruz, objeto da matrícula n.º 299, cadastrado sob n.º 01.0006.0110.0000; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 22,21 metros, com o rumo 67°10'15" SE, confrontando com a Avenida 9 de Julho, daí deflete à direita e segue em reta, formando um canto chanfrado, numa distância de 1,55 metros, com o rumo 17°38'35" SE, na confluência da Avenida 9 de Julho com a Rua Dr. Cândido Cruz, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área superficial de 571,89 metros quadrados.					
Para obter estado este certidão de atos, a serventia informará da situação registral de acordo com o Ofício de Registro Imobiliário da Comarca, datado em 24/11/2024.					
Americana, 10 de agosto de 2024, às 14:33 hs.					
ASSINADA DIGITALMENTE					
Oficial	Estado	Valor cobrado para Certidão - Protocolo - 412939	Min. Pto	Total	
RS 42,22	RS 12,00	RS 2,22	RS 2,00	RS 2,11	RS 71,55

O selo digital acima, poderá ser consultado no site: <https://assinador-web.ont.org.br>



119909321WW004191432UG24K

Documento assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código pKP8sWxN.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria Municipal de Fazenda
Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2025
Requerente: JAMIL ANAUATI - CPF: 013.830.518-87

SPE - 25/02/2025 09:33 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000261342	PYSE-BQZP	25/02/2025	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 01.0006.0110.0000		
Endereço RUA DOUTOR CANDIDO CRUZ S/N, REMANESCENTE Quadra:C Lote:HISTÓRICO VILA REHDER - Americana/SP - CEP: 13465-350		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Endereço de Correspondência *****				
INFORMAÇÕES GERAIS				
Tipologia: 01 - territorial		Uso: 00 - terreno		
Instituição: 01 - particular		Área Ocupada: 0,000		
Testada: 34,16000000		Cobrar Lixo: Sim		
Categoria do Imóvel: 00 - Não Informado		Conservação do Imóvel: 00 - Não Informado		
Justificativa da Isenção:				
Valor Venal Territorial: 1.965.410,32		Valor Venal Predial: 0,00		
CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2025 (Dados do Imóvel atuais)				
Área do Terreno (m²) 3.911,42000000	Valor do m² do Terreno (R\$) 502,48	Base Cálculo imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 1.965.410,32 / 0%		
Área Construída (m²) 0,00000000	Valor do m² da Construção (R\$) 0,00	Base de Cálculo imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 0,00 / 0%		
Alíquota Territorial 2,00%	Alíquota Predial 0,00%	Alíquota Progressiva 25,00%		
Área Remanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 36.163,55	Imposto Predial (R\$) 0,00		
Imposto Progressivo (R\$) 9.040,89	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 8% (2025, 2024, 2023, 2022)		
Valor do Imposto (R\$) 45.204,44	Valor das Taxas (R\$) 427,09	Isenção das Taxas 0,00%		
Valor Cobrança 28.448,66 → 45.631,53	Aumento do Imposto 101,99% R\$ 22.824,60	Aumento das Taxas -92,96% -R\$ 5.641,73		
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 3.802,62				



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 1 de 11



CNM: 119909.2.0000299-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dcs/IGRWL-EGYT6Z3ZTP-4WK6R>

MATRÍCULA Nº 0299

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 0299

Data
31 de março de 1976

FLS.
1

Oficial *Armin*

IMÓVEL

Nº CADASTRO 01-0006, da P. M. de Americana.

Um prédio industrial, com tres pavimentos, situado à rua Ipiranga, sob nº 548 e Rua Dr. Cândido Cruz, sob nº 66, na Vila Rehder, em Americana, e seu respectivo terreno composto pelos lotes 1, 2, 3 e parte dos lotes 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra C, dentro das divisões e dimensões seguintes: inicia na esquina formada pelas ruas Dr. Cândido Cruz e Gastão Vidigal, daí segue por esta última rua, numa distância de 88,73 metros, até encontrar a rua Ipiranga; daí deflete à direita e segue por essa rua, numa distância de 24,00 metros, até encontrar a Avenida A ou rua Sem Denominação; daí deflete à direita, seguindo por esse alinhamento, numa distância de 72,20 metros, até atingir a Avenida 9 de Julho; daí deflete à direita, seguindo por esta, numa distância de 9,50 metros, até encontrar propriedades da Indústria e (segue no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., com sede em São Paulo, à rua XV de Novembro, 137. (Título aquisitivo, Tr. 11.785, da comarca de Americana). Americana, 31 de março de 1976. A esc. *Armin*. O Of. Maior, *Armin*.

R. 1/ 299 - Nos termos do Formal de Partilha, extraído em 10/4/1975, dos autos de Dissolução e Liquidação de Sociedade Comercial, da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A., que transitou pelo cartório do 1º Ofício e la. Vara de Americana, homologada por sentença de 21/2/1975, foi atribuído à JAMIL ANAUATE e ANTONIO PIORETTI, brasileiros, casados industriais, residentes e domiciliados em Americana, o imóvel desta, pelo preço de CR\$590.856,00. Foi apresentado o certificado de quitação do INPS, sob nº 578188, expedido em 18/3/1976, pela agência de São Paulo. Americana, 31 de março de 1976. A esc. *Armin*. O Of. Maior, *Armin*.

Av. 4/ 299 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando, que, o nº Cont. no verso

ÔNUS

AV. 2/ 299 - Nos termos do mandado judicial expedido em 20.5.1982 nos autos suplementares da Ação de Despejo por Falta de Pagamento n. 878/81, assinado pelo dr. Alfredo Pinto Santos, M. Juiz de Direito Substituto da 2ª. Vara de comarca de Americana, que a Textil Bassato Ltda., com sede em Americana, à rua 12 de Outubro, 58/51, CGC. 43.237.080/001-06, move contra a firma Decoratriz Tecidos S/A., figurando como fiadores de requerida: Claudio Roberto Anauati, Jamil Anauati e sua mulher Ruth Abrahão Anauati, procedo ao registro da penhora sobre uma parte ideal, correspondente a 50% (cincoenta por cento) pertencente à Jamil Anauate do imóvel desta, para assegurar o pagamento da quantia de cr. \$1.716.992,00, devida à exequente, sendo que como depositário nomeado ficou sendo o sr. Jamil Anauate, Cio. 013.830.518/87, sendo que além do imóvel objeto desta Matrícula, também são oferecidos em penhora os imóveis (cont. no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Q1g5mFVU.



Valide aqui
este documento

fls. 2408



Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 2 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46

MATRÍCULA Nº

0299

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

Comércio Miguel Calfat S/A., daí deflete à direita e segue confrontando com essa propriedade, numa distância de 27,20 metros; daí deflete à esquerda, formando um angulo agudo, segue numa distância de 8,00-metros ainda confrontando com propriedade da Industria e Comércio Miguel Calfat S/A., e deflete à direita, numa distância de 10,00 metros, dividindo também com área de propriedade da mesma empresa; daí deflete à esquerda, numa distância de 25,35 metros, dividindo com a mesma propriedade, até encontrar o alinhamento da rua Dr. Cândido Cruz, seguindo à direita, por essa rua, numa distância de 33,00 metros, até encontrar a esquina da rua Gastão Vidigal, ponto de partida.

A escrituração do campo "IMÓVEL" desta matrícula continua à fls. 04 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

AQUISIÇÕES

na correto do proprietário Jamil Anauati é "JAMIL ANAUATI" e que, o mesmo é casado com Ruth Abrahão Anauati, desde 22.05.1948, sob o regime da comunhão geral de bens, nos termos do Mandado a que se refere o R.5 desta e cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 09.08.2000 pelo Cartório do Registro Civil de Americana, prenotados e microfilmados sob nº 145.341. Americana, 15 de agosto de 2000. - O escrevente autoriza de *Ruth Anauati*

Av. 7/ 299 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti, filho de João Fioretti e Maria Gabatori, é casado com Daniza Bertini Fioretti, brasileira, de prendas domésticas, filha de Jerônimo Bertini e Zelinda Bertini, sob o regime da comunhão geral de bens desde 06.09.1958, conforme certidão de casamento expedida em 21.06.2002 pelo Oficial do Registro Civil de Americana-SP, que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autoriza, *Rogério Renato Silva*

(continua na folha número três)

ÔNUS

imóveis das Matrículas 296 e 19.108, sendo o valor total da causa de-
cr\$5.150.976,00. Americana, 09 de Junho de 1.982. O Escrevente *Alcides Daniel* (Alcides Daniel). O Of. Maior, *Manoel Gomes* (Manoel Gomes).

Av. 3/299 - Procede-se esta averbação para ficar constando que a penho-
re a que se refere o R. 2 desta matrícula, ficou cancelada e sem mais
nenhum efeito, nos termos do mandado judicial de cancelamento expedido
em 10/7/1984, pelo Juízo de Direito de Segunda Vara Cível de Americana,
passado pelos autos da ação de despejo por falta de pagamento nº878/81,
movida pela Textil Basseto Ltda., assinado pelo Dr. Luiz Ronaldo Fran-
ça, MM. Juiz de Direito de Segunda Vara Cível de Americana, microfilme
do sob nº51.764. Americana, 03 de setembro de 1.984. O Escrevente,
Luiz Fernando Silva. O Of. Substituto, *Luiz Carlos Keri*.

Vide continuação à fls. dois

ARMINTO COSTA
OFICIAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

Documento assinado digitalmente

saec

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código QfG5mVU.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 3 de 11

fls. 2407



CNM: 119909.2.0000299-46

MATRÍCULA Nº 0-299

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 0-299

Folha nº dois - ÔNUS
Oficial *Luiz Carlos Leoni*

ÔNUS

(Continuação de fls. 001 verso - matr. 299).

R. 5/ 299 - Nos termos do Mandado Judicial expedido em 20/07/2000, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Americana-SP., assinado pelo Dr. Luiz Antonio Coelho Mendes, MM. Juiz de Direito da referida Vara, prenotado e microfilmado sob nº 145.241, extraído dos Autos de ação de Execução, Feito nº 328/98, requerido por **SAME NAJAR**, brasileiro, casado, engenheiro, RG. 4.286.177-9, Cíc. 013.784.578-20, residente na Rua Manoel Rodrigues Pitta, nº 91, Bairro Riviere Tamborlim, em Americana-SP., contra Ruth Abrahão Anauati, brasileira, casada sob o regime de comunhão de bens com Jamil Anauati, industrial, CPF 167.850.338-02, ambos residentes na Rua Sete de Setembro, nº 896, em Americana e outros, procedo ao registro da **PENHORA** sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 190.382,65 devida ao exequente; ficando nomeado como depositário, o exequente **Same Najar**, Americana, 15 de agosto de 2000.- O esc. aut. *Luiz Carlos Leoni*.

Av. 6/299 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do Mandado de Retificação do Registro da Penhora expedido em 04/07/2001, extraído dos Autos da Ação de Execução Feito nº.328/98, assinado pelo Dr. Rodrigo de Castro Carvalho, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca de Americana, na qual figura como exequente Same Najar e como executada Ruth Abrahão Anauati, e Outros, prenotado e microfilmado sob nº.153.194, para ficar constando que com referência ao Mandado Judicial expedido em 20/07/2000 devidamente registrado sob nº.05 nesta matrícula, foi nomeada como depositária e executada Ruth Abrahão Anauati, em substituição a Same Najar, mencionado no referido registro. Americana, 24 de julho de 2.001. A esc. autorizada, *Manoel Gomes*.

A escrituração do campo "ÔNUS" desta matrícula continua à fls. 04 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Qf5mfv.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 4 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46

fls. 2408



MATRÍCULA Nº 0 299

Folha nº - ÔNUS

Oficial

ÔNUS

MANOEL GOMES
OFICIAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO



Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código 0f55m1U.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 5 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/do/6S/TGRWL-EGYT6-Z3ZTP-4WKGR>

MATRICULA Nº 299

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SAO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRICULA Nº

299

Folha Nº Três AQUISIÇÕES

Oficial *[Assinatura]*

AQUISIÇÕES

(continuação de fls.01-verso M.299)

Av.8/ 299 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o número correto do CPF do proprietário Antonio Fioretti é 013.830.788-15, nos termos da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida em 14/11/2003 pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula, prenotados sob nº 186.257 em 17/10/2005. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autoriza-

Av.9/ 299 - Proceda-se a esta averbação para ficar constando que o proprietário Antonio Fioretti faleceu no dia 01.02.2003, no estado civil de casado com Daniza Bertini Fioretti, conforme certidão de óbito expedida em 04.02.2003 pelo Oficial de Registro Civil de Campinas-SP (2º subdistrito), que faz parte integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, registrado a seguir sob nº 10 nesta matrícula. Americana, 20 de outubro de 2005. O escrevente autorizado,

R.10/ 299 - Nos termos do Formal de Partilha expedido em 13.05.2005, prenotado sob nº 186.257 em 17/10/2005, extraído dos autos nº 0521/2003 de **ARROLAMENTO** dos bens deixados por falecimento de Antonio Fioretti (RG nº 4.236.644, diretor de empresa), que correu pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Americana-SP, assinado pela Dra. Fabiana Calil Canfour de Almeida, MM.ª Juíza de Direito da referida Vara, cuja partilha foi homologada por sentença de 21.02.2005, transitada em julgado em 22.03.2005, **foi atribuído à viúva meira DANIZA BERTINI FIORETTI**, brasileira, viúva, empresária, RG/SP nº 6.281.462, CPF nº 123.648.558-02, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiuva nº 71, 7º andar, ap. 71, Centro, Americana-SP, **uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$174.882,00.** Americana, 20 de outubro de 2005. O escr.aut.,

A escrituração do campo "AQUISIÇÕES" desta matrícula continua à fls. 04, sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Q1g5mfvU.

Documento assinado digitalmente

SABES

ONIR



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 6 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46

fls. 2410



MATRÍCULA Nº

299

Verso folha Nº

- AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Qf5mfVU.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 7 de 11

fls. 2411



CNM: 119909.2.0000299-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/do/ct/TGRWL-EGYT/6Z3ZTP-4WK6R>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

299

MATRÍCULA Nº

MANOEL GOMES
OFICIAL DELEGADO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº 299

Data 11 de setembro de 2008
Oficial *[Assinatura]* FLS 04

AV.11 / 299

Americana, 11 de setembro de 2008.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Onus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirá apenas uma sequência de flaps.

O Responsável pelo Expediente, *[Assinatura]* (Marcelo Squassoni Gomes).

AV.12 / 299

Americana, 11 de setembro de 2008.

AVERBAÇÃO DE ÓBITO DE PROPRIETÁRIO. Procede-se a esta averbação para ficar constando que, o proprietário Jamil Anauati, faleceu no dia 25.12.1996, no estado civil de casado com Ruth Abrahão Anauati, nos termos do requerimento de 05.09.2008, prenotado sob nº 212.004 em 05.09.2008, e cópia autenticada da certidão de óbito expedida em 27.12.1996, pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito - Liberdade de São Paulo-SP, microfilmada sob nº 124.892.

A escrevente autorizada *[Assinatura]* (Roberta Castellano Moreira).

AV.13 / 299

Americana, 11 de setembro de 2008.

AVERBAÇÃO DE PENHORA. Procede-se a esta averbação para ficar constando que, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Jamil Anauati e sua mulher Ruth Abrahão Anauati, foi **PENHORADA**, nos termos da certidão expedida em 28.08.2008, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Americana-SP, assinada por Maria Tereza Moro, Diretora de Divisão, prenotada sob nº 211.828 em 29.08.2008, extraída dos autos do processo de Cobrança em fase de Execução nº 971/97, por determinação da Drª Daniela Mie Murata Barrichello, MMª Juíza de Direito da referida Vara, cuja penhora foi levada a efeito em 17.09.2007, proposta por **ROBERTO ROMI ZANAGA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.976.236 e CPF nº 986.976.688-91, residente à Rua Dr. João Zanaga, 776, em Americana-SP, exequente, contra Espólio de Jamil Anauati, RG nº 4.242.504 e CPF nº 013.830.518-87; e, Ruth Abrahão Anauati, brasileira, viúva, empresária, RG nº 12.794.676 e CPF nº 167.850.338-02, residente à Rua 7 de Setembro, 896, Centro, em Americana-SP, executados, cuja ação tem o valor de R\$943.384,03, sendo nomeados como depositários, os executados, já qualificados. (Custas pagas - Penhora sobre 3 imóveis).

A escrevente autorizada *[Assinatura]* (Roberta Castellano Moreira).

AV.14 / 299

(Prenotação nº 274.185 de 04/11/2013)

Americana, 13 de novembro de 2013.

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DE PROPRIETÁRIO(S). Procede-se a esta averbação para ficar constando que Jamil Anauati, é filho de Nagib Anauati e de Ruth Anauati, e sua esposa Ruth Abrahão Anauati, é brasileira, doméstica, filha de Miguel Abrahão e de Joanna Carbolone, conforme cópia autenticada da certidão de casamento, expedida em 09/08/2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Americana-SP, microfilmada sob nº 145.241 em 15/08/2000, nesta Serventia; e Carta de Sentença registrada sob nº 01, na matrícula nº 120.396.

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOMIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Qf5mfVU.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 8 de 11

fls. 2412



CNM: 119909.2.0000299-46

MATRÍCULA Nº

299

FLS. **04** VERSO

A escrevente autorizada, Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

AV. 15 / 299

(Prenotação nº 274.185 de 04/11/2013)

Americana, 13 de novembro de 2013.

AVERBAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA NO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para ficar constando que foi **DESAPROPRIADA** do imóvel desta matrícula, uma área de 21,00 metros quadrados do terreno e 5,42 metros quadrados de construção, matriculada sob nº 120.396, à favor da Prefeitura Municipal de Americana, em virtude de ter sido declarada de utilidade pública, conforme planta, certidão municipal nº 00842/2013, expedida em 09/09/2013, Decreto Municipal nº 881 de 21/06/1976 e Carta de Sentença registrada sob nº 01, na matrícula nº 120.396.

A escrevente autorizada Karime Areco Moreira (Karime Areco Moreira).

AV. 16 / 299

(Prenotação nº 336.317 de 27/11/2018)

Americana, 06 de dezembro de 2018.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA. Procede-se a esta averbação para constar que a penhora a que se refere o R.5 desta matrícula, foi retificada, recaindo a mesma sobre **uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel**, e não como constou, conforme Ofício do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana-SP, expedido em 13/11/2018, nos autos da ação de execução de Título Extrajudicial (processo nº 0004082-91.1998.8.26.0019 - ordem nº 328/1998).

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

AV. 17 / 299 / INDISPONIBILIDADE DO EXEQUENTE DA PENHORA (Av.13)

(Prenotação nº 367.005 de 07/07/2021)

Americana, 19 de julho de 2021.

Da Central de Indisponibilidade de Bens publicada no domínio <https://www.indisponibilidade.org.br>, verifica-se a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da exequente da penhora averbada sob nº 13, **ROBERTO ROMI ZANAGA**, CPF/MF nº 986.976.688-91, **RADIO CIDADE DE AMERICANA LTDA - ME**, CNPJ nº 43.984.840/0001-96, conforme protocolo da indisponibilidade nº 202107.0616.01708607-1A-930, processo nº 10018029520198260019, tendo como emissor da ordem o TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP - Americana - Central - 3ª Ofício Cível.

Selo Digital: 119909331TM000225538Y21X

O escrevente autorizado Rogério Fernando Grazzi (Rogério Fernando Grazzi).

AV. 18 / 299

(Prenotação nº 405.938 de 23/02/2024)

Americana, 09 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL - DOCUMENTOS. Procede-se a esta averbação para constar que os proprietários Jamil Anauati e Ruth Abrahão Anauati, já qualificados, encontram-se inscritos no CPF/MF nº 013.830.518-87 e 167.850.338-02, respectivamente, conforme requerimento datado de 24/01/2024; e, cópias autenticadas do Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC e do Cadastro de Pessoas Físicas - CPF.

continua na ficha nº 05



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

MANOEL GOMES
OFICIAL DELEGADO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Q1g5mfvU.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 9 de 11

fls. 2413



CNM: 119909.2.0000299-46

119909.2.0000299-46

Código CNS: 11990-9
Carlos Roberto Barros
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Data: 09 de abril de 2024
FLS: 05
Oficial: *Luana F. M. Barros*

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000299-46

Selo Digital: 1199093310N0041577825N24L

A escrevente autorizada, *Luana F. M. Barros* (Luana Faschina Maurício Barros).

AV. 19 / 299
(Prenotação nº 405.938 de 23/02/2024)

Americana, 09 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA. Procede-se, a esta averbação para constar que a Avenida "A" ou Rua Sem Denominação do loteamento Vila Rehder, em Americana-SP, atualmente denomina-se **Avenida Rafael Vitta**, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e Certidão Municipal nº. 586/2023, expedida em 27/11/2023.

Selo Digital: 1199093E1KK004157783QE24T

A escrevente autorizada, *Luana F. M. Barros* (Luana Faschina Maurício Barros).

AV. 20 / 299
(Prenotação nº 405.938 de 23/02/2024)

Americana, 09 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE ATUAIS CONFRONTAÇÕES E CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o terreno desta matrícula, sobre o qual consta edificado os prédios industriais, sob n.º 548, com frente para a Rua Ipiranga; e, n.º 66, com frente para a Rua Dr. Cândido Cruz, onde confrontava com propriedade da Indústria e Comércio Miguel Calfat S/A, atualmente confronta com parte do lote 04, quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296; e, com o lote 05 e 06, quadra "C", do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297; e encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob n.º "01.0006.0110.0000", antigamente 01-0006, conforme requerimento datado de 24/01/2024 e Certidão Municipal nº. 586/2023, expedida em 27/11/2023.

Selo Digital: 119909331XQ004157784IY24Y

A escrevente autorizada, *Luana F. M. Barros* (Luana Faschina Maurício Barros).

AV. 21 / 299
(Prenotação nº 405.938 de 23/02/2024)

Americana, 09 de abril de 2024.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação, nos moldes do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, e alterações feitas pela Lei Federal nº 10.931 de 02/08/04, conforme requerimento datado de 24/01/2024, acompanhado de memorial descritivo, planta, TRT n.º CFT2403182600 quitado, e demais documentos apresentados pelos interessados, e atuados em seguida, para constar que em decorrência da desapropriação averbada sob n.º 15, nesta matrícula, a área remanescente sobre o qual consta edificado os prédios industriais, sob n.º 548, com frente para a Rua Ipiranga; e, n.º 66, com frente para a Rua Dr. Cândido Cruz, **passou a descrever da seguinte forma:** Inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua Dr. Cândido Cruz onde confronta com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, cadastrado sob n.º 01.0006.0081.0000, deste ponto segue em reta pelo alinhamento da referida rua numa distância de 32,22 metros, com o rumo 0°21'35" SE; daí deflete à direita segue em reta numa distância de 1,84 metros, com o rumo 44°23'04" SW, formando um canto chanfrado na confluência da Rua Dr. Cândido Cruz com a Rua Gastão Vidigal; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 85,80 metros com o rumo 88°26'21" NW, pelo alinhamento da Rua Gastão Vidigal; daí deflete à direita e segue em reta

continua no verso

Documento assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Q1g5mVU.



Valide aqui
este documento

fls. 2414

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 10 de 11

CNM: 119909.2.0000299-46

FLS 05 VERSO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM
119909.2.0000299-46

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnm.org.br/docs/TGRWL-EGVT6-Z3ZTP-4WK6R>

numa distância de 2,11 metros, com o rumo 37°35'30" NW, formando um canto chanfrado na confluência da Rua Gastão Vidigal com a Rua Ipiranga; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 25,63 metros, com o rumo 0°16'17" NE, confrontando com a Rua Ipiranga; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 64,24 metros, com o rumo 53°58'49" NE, confrontando com a Avenida Rafael Vitta, daí deflete a direita em curva raio- 14,00 metros ângulo Central de 58°50'56", numa distância de 14,38 metros, na confluência da esquina formada pelas Avenidas Rafael Vitta e 9 de Julho; daí segue em reta numa distância de 1,50 metros, com o rumo 67°10'15" SE, confrontando com a Avenida 9 de Julho; daí deflete à direita e segue em reta numa distância de 27,52 metros, com o rumo 24°38'58" SW, confrontando com o lotes 05 e 06, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297; daí deflete a esquerda e segue em reta numa distância de 8,00 metros, com o rumo 89°38'25" NE, confrontando com parte dos lotes 05 e 06, quadra C, Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 297, cadastrado sob n.º 01.0006.0071.0000; daí deflete a direita e segue em reta numa distância de 10,00 metros, com o rumo 04°29'55" SW, confrontando com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296; daí deflete a esquerda e segue em reta numa distância de 25,35 metros, com o rumo 89°38'25" NE, confrontando com o lote denominado parte do lote 04, quadra C, do loteamento Vila Rehder, objeto da matrícula n.º 296, até encontrar o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área superficial de 3.991,42 metros quadrados.

Selo Digital: 119909331KH004157785BF24R

A escrevente autorizada, Luana Faschina Maurício Barros (Luana Faschina Maurício Barros).

3. 22 / 299 / VENDA E COMPRA
(Prenotação n.º 405.939 de 23/02/2024)

Americana, 10 de abril de 2024.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra com Cláusula de Mandato de 22/06/2023 (livro nº 1.588, fls.88/98), e Ata Notarial Aditiva de 25/07/2023 (livro nº 1.591, fls.146/147), ambas lavradas no 1º Tabelião de Notas de Santa Bárbara D'Oeste-SP, acompanhadas do comprovante de pagamento do I.T.B.I., no valor de R\$64.531,98, DANIZA BERTINI FIORETTI, à qualificada, viúva desde 01/02/2003, residente e domiciliada na Rua 12 de Outubro, nº 235, apartamento 102, Vila Santa Catarina, em Americana-SP, vendeu uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pelo preço de R\$2.581.279,34, a SAN VILLE HOLDING PATRIMONIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 21.892.330/0001-09, com sede na Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, s/nº, Km 08, Sala C, Bairro Chácara Assay, em Hortolândia-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.228.999.382.

Selo Digital: 119909321GY004158217PU24O

O escrevente autorizado, Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

AV. 23 / 299
(Prenotação n.º 412.939 de 25/07/2024)

Americana, 15 de agosto de 2024.

AVERBAÇÃO DE ÓBITO. Procede-se a esta averbação para constar que a proprietária **RUTH ABRAHÃO ANAUATI**, já qualificada, **faleceu em 01/06/2016**, no estado civil de viúva desde 25/12/1996 de Jamil Anauati, conforme certidão de óbito (matrícula: 115196 01 55 2016 4 00181 030 0032945 12) expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas-SP - 2º Subdistrito, microfilmada sob nº-322.044, em 20/10/2017, nesta Serventia; e, Despacho e Certidão de Penhora (Penhora Online) averbada a seguir sob nº 24, nesta matrícula.

Selo Digital: 119909331LU004191434OT24H

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior (Isaac Xavier Barros Junior).

continua na ficha nº 06



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Isaac Xavier Barros Junior
Oficial Digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código QfG5mFMU.



Valide aqui
este documento

Protocolo: 412939 - CNM: 119909.2.0000299-46 - Pág.: 11 de 11

fls. 2415



CNM: 119909.2.0000299-46

15 de agosto de 2024

FLS
06

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0000299-46

AV. 24 / 299 / PENHORA
(Prenotação nº 412.939 de 25/07/2024)

Americana, 15 de agosto de 2024.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA. Procede-se a esta averbação, para constar que a penhora a que se refere o **R.5, Av.6 e AV.16, também recaiu sobre a parte ideal correspondente a 25% de propriedade do Espólio de Ruth Abrahão Anauati, totalizando assim a parte ideal correspondente a 50% do imóvel** desta matrícula, e não sobre uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel, nos termos do Despacho expedido em 25/07/2024; e, Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), emitida em 25/07/2024, ambos pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana-SP, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Títulos de Crédito (processo nº. 0004082-91.1998.8.26.0019 - nº de ordem 328/1998).
Selo Digital: 119909331KX004191435QM24Q

O escrevente autorizado, Isaac Xavier Barros Junior (Isaac Xavier Barros Junior).

CERTIDÃO

CERTIDÃO e dou il. que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula CNM: 119909.2.0000299-46, inscrita nos livros de artigos 18 e 19 da Lei Federal 8.212/91, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PEDIDOS DE PERSECUTORIAS SUBSTITUÍVEIS sobre o imóvel objeto da presente matrícula não foram realizados.
ARRANGANDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL, IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA SUA EXPEDIÇÃO.
Para melhor situação dos dados da Nota Oficial, a subscrita informação da situação registral decorre da consulta ao Oficial de Registro Imobiliário desta comarca, instado desde 24/11/2023.

Americana, 19 de agosto de 2024, às 14:24 hs.

ASSINADA DIGITALMENTE

O selo digital eletrônico, poderá ser consultado no site:

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



119909331KX004191435QM24Q

Origem	Destino	Setor	Valor estimado para Certidão - Protocolo 412939	Trib. Just.	Imp.	Mín. Pub.	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,31	R\$ 2,52	R\$ 2,99	R\$ 2,11	R\$ 2,03	R\$ 71,89

119909.2.0000299-46

Código CNM: 119909-9
Carla Roberto Pereira
Oficial Registrante

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DONIZETE MIRANDA, liberado nos autos em 21/08/2024 às 17:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004082-91.1998.8.26.0019 e código Q1g5m1VU.





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 162.500,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/02/2025 a 01/07/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

150 dias

1,029513

Percentual correspondente

150 dias

2,951263 %

Valor corrigido para 01/07/2025

(=)

R\$ 167.295,80

Sub Total

(=)

R\$ 167.295,80

Valor total

(=)

R\$ 167.295,80[Retornar](#) [Imprimir](#)