



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Américo Brasiliense, 25 de agosto de 2025.

OFÍCIO Nº 328/2025

Senhor Presidente

Com os nossos cordiais e respeitosos cumprimentos, tomamos a liberdade de encaminhar através dessa Presidência, para que seja levado à deliberação dos nobres Senhores Vereadores membros dessa Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial e dá outras providências.

Visa o incluso projeto de lei a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 56.488,11 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e onze centavos), destinado à aquisição de imóveis, mediante desapropriação (Decreto Municipal nº 040/2025) e que será coberto na forma de anulação, conforme seus artigos 1º e 2º.

Cumpre salientar que a aquisição dos referidos imóveis tem como finalidade a instalação de unidades/repartições do sistema de saúde municipal.

O imóvel objeto da desapropriação pretendida está avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme laudo emitido pelo Departamento de Planejamento e Obras, cuja a aquisição será parcelada em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, com juros anuais de 12%, ajustados em conformidade com parâmetros compatíveis com a legislação pública.

O valor da abertura de crédito adicional proposta, corresponde à 03 (três) parcelas, a serem liquidadas neste ano/exercício.

Propõem também em seu artigo 3º, autorização para proceder às alterações necessárias nos anexos da Lei nº 2365, de 22 de outubro de 2021, que dispõe sobre o Plano Plurianual do Município de Américo Brasiliense, para o período de 2022 a 2025 e da Lei nº 2506, de 15 de agosto de 2023, que dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para a elaboração da Lei Orçamentária de 2024, bem como eventual atualização do Plano Anual de Contratações (art. 12, inciso VII, Lei Federal nº 14.133/2021).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Considerando a importância da medida ora encaminhada, devida a sua natureza e destinação, entendemos não ser necessária a apresentação de maiores justificativas.

Na expectativa de que o presente projeto irá receber uma manifestação favorável dos nobres Senhores Vereadores, aproveitamos a oportunidade para expressar nossos agradecimentos, reafirmando a Vossa Excelência e aos demais pares os protestos de consideração e distinto apreço

Atenciosamente,

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal

Exmo. Sr.
Vereador MAICON RIOS
DD. Presidente da Câmara Municipal
AMÉRICO BRASILIENSE – SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

PROJETO DE LEI Nº 056 /2025

Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir, no âmbito da Contabilidade Municipal, crédito adicional suplementar no valor de R\$ 56.488,11 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e onze centavos), destinado à aquisição de imóveis, mediante desapropriação (Decreto Municipal nº 040/2025), conforme a dotação orçamentária especificada a seguir:

- Órgão Prefeitura: 02.00.00

- Unidade: 02.09.01 – Gestão dos Serviços de Saúde

FICHA	FUNCIONAL	NATUREZA	DESCRIÇÃO	FONTE	VALOR (R\$)
XXX	101220017.1016	459061	Aquisição de Imóveis	01.110.0000	56.488,11

Art. 2º O crédito de que trata o artigo anterior, será coberto na forma de anulação da seguinte dotação:

- Órgão Prefeitura: 02.00.00

- Unidade: 02.09.02 – Atenção Básica

FICHA	FUNCIONAL	NATUREZA	DESCRIÇÃO	FONTE	VALOR (R\$)
250	103010018.2079	339039	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	01.110.0000	56.488,11

Art. 3º Para execução da presente Lei fica o Executivo Municipal autorizado proceder as alterações necessárias nos anexos da Lei nº 2365, de 22 de outubro de 2021, que dispõe sobre o Plano Plurianual do Município de Américo Brasileiro, para o período de 2022 a 2025 e da Lei nº 2575, de 22 de julho de 2024, que dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para a elaboração da Lei Orçamentária de 2025, bem como eventual atualização do Plano Anual de Contratações (art. 12, inciso VII, Lei Federal nº 14.133/2021).

Art. 4º As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão dotações próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de agosto de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Ofício nº. 014/2025

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

O Município de Américo Brasiliense, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 43.976.166.0001-50, com sede na Av. Eugênio Voltarel, nº. 25, Centro, neste ato representado por Benedito Gabriel Cindio, CAU: A71679-0, Arquiteto e Urbanista, Diretor do Departamento Municipal de Planejamento e Obras; vem apresentar o Laudo Técnico de Vistoria, Constatação e Avaliação relacionado ao imóvel objeto da Matrícula nº. 1.463 e da Matrícula nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, situado na Av. Mathias Pavão, nº. 126, no bairro Jardim Ponte Alta, em Américo Brasiliense/SP.

Américo Brasiliense, 22 de abril de 2025.

BENEDITO GABRIEL CINDIO

Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Índice

1. Finalidade do laudo.....	Pag. 03
2. Descrição da matrícula nº. 1.643.....	Pag. 03
3. Descrição da matrícula nº. 9.184.....	Pag. 03
4. Cadastro municipal.....	Pag.03
5. Características das áreas.....	Pag. 04
5.1. Projeto aprovado no ano de 2003.....	Pag. 04
5.2. Projeto aprovado no ano de 2008.....	Pag. 07
5.3. Matrícula nº. 1.643.....	Pag.09
5.4. Matrícula nº. 9.184.....	Pag.12
5.5. Situação documental.....	Pag.14
5.6. Localização.....	Pag.14
5.7. Registros fotográficos.....	Pag.15
5.8. Descrição das condições da edificação.....	Pag.61
6. Avaliação.....	Pag. 62
7. Conclusão.....	Pag. 67



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

1. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliar para fins de desapropriação em favor do Município de Américo Brasiliense as áreas objeto da matrícula nº. 1.643 bem como da matrícula nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, de Propriedade de Paulo Sergio Mantoanelli.

2. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 1.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara:

Lote nº. 13 (treze) da quadra nº. 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 metros de frente, por 26,00 metros da frente aos fundos (312,00 m²), divisando de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10.

3. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara:

Um terreno urbano situado com frente para a Rua Mathias Pavão, correspondente ao Lote nº. 14 da quadra nº. 06 do Loteamento "Jardim Ponte Alta", medindo 12,00 metros de frente por 26,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o Lote nº. 13, do outro lado com o Lote nº. 15, e na linha dos fundos com o Lote nº. 01.



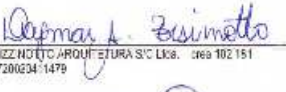

4. CADASTRO MUNICIPAL: 000089252705101.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS:

5.1 PROJETO APROVADO NO ANO DE 2003:

PROJETO ARQUITETÔNICO		FL. ÚNICA
OBRA	ESCOLA MATERNO INFANTIL (Reforma e ampliação)	
LOCAL	AV. MATHIAS PAVÃO, Lt	
BAIRRO	JARDIM PONTE ALTA Mun. Américo Brasiliense	
PROP.	PAULO SÉRGIO MANTOANELLI	
ESCALA	1:100	
SITUAÇÃO SEM ESCALA		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.A.B. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. AS ÁGUAS PLUVIAIS NÃO SERÃO LIGADAS AO ESGOTO E SERÁ ATENDIDA A LEI 4.854 DE 17.07.37
		
ÁREAS M2		DECLARO QUE A OBRA SERÁ EXECUTADA RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, E SE HOUVER ALGUMA IRREGULARIDADE QUE IMPEDIR A CONCESSÃO DO HABITE-SE, A ADJUDICAÇÃO DA MESMA, AS NORMAS SERÃO DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE.
TERRENO: 312,00		
EXISTENTE: 104,54		DAGMAR BIZZOTTO ARQUITETURA S/C LTDA. - CREA 102.151 ART 94282720034-1479
A CONSTRUIR: 144,85		
TOTAL: 249,39		
LIVRE: 62,61		
APROVAÇÃO		ENG. RICARDO CRESCENCIO / CREA 5060053259 ART 822622630034-38
		<p>*Para que seja conseguido o "HABITE-SE", deve-se obedecer as medidas estipuladas no projeto aprovado.</p> <p>**De acordo com a lei n. 1043 de 20/05/95, colocar caixa de correspondência (correio).</p> <p>***Obrigar-se perante o Instituto Nacional de Seguro Social - INSS no prazo de 30 (trinta) dias do início de suas atividades, para matricular a obra de construção civil, sendo que o não cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no art. 92 da lei n. 212 de 24 de julho de 1991 e suas alterações.</p>

Folha de rosto



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICO BRASILIENSE

SETOR DE ENGENHARIA

No. 01792

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

CONCEDIDO ao Senhor JOSE RICARDO CRESCENZIO
profissional habilitado nesta Prefeitura, resultante da aprovação de
projeto para REFORMA E AMPLIAÇÃO (ESCOLA MATERNO INF.)
Edificado a AV MATHIAS PAVAO OD 06 LT 13 - JD PONTE ALTA
de propriedade do(a) PAULO SERGIO MANTOANELLI
de acordo com a solicitação formulada, protocolo sob No. 1173/2003

AMÉRICO BRASILIENSE: 12/08/2003


Diretor do Setor de Engenharia
Engenheiro Alexandre Coan Pierri
Crea 5060048671/D

Alvará de Construção



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICO BRASILIENSE

SETOR DE ENGENHARIA

No. 01021

H A B I T E - S E

Conceda-se o competente HABITE-SE ao predio situado a
AV MATHIAS PAVAO, 126 OD 06 LT 13 - JD PONTE ALTA, construido
de acordo com o projeto por esta Prefeitura aprovado em 12/08/2003
propriedade do(a) PAULO SERGIO MANTOANELLI

Area Inicial Construida	104.54	m2 (COMERCIAL)
Area a Construir	144.85	m2 (COMERCIAL)
Area Demolida		
Area a Regularizar		

AMERICO BRASILIENSE: 03/12/2003

Diretor do Setor de Engenharia
Engenheiro Alexandre Coan Pierri
Crea 5060048671/D

Habite-se



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA DE AMÉRICO BRASILIENSE

AV. EUGENIO VOLTAREL, 25 - CENTRO - S.P.

SETOR DE ENGENHARIA

No. 03044

ALVARA DE CONSTRUCAO

CONCEDIDO ao Senhor DAGMAR BIZZINOTTO
profissional habilitado nesta Prefeitura, resultante da aprovacao de
projeto para AMPLIACAO DE ESCOLA MATERNO INFANTIL
Edificado a AV. MATIAS PAVAO, Q-06 L-13 E 14 - PONTE ALTA
de propriedade do(a) PAULO SERGIO MONTANELLI E OUTRA
de acordo com a solicitacao formulada, protocolo sob No. 0998/2008

AMÉRICO BRASILIENSE: 01/09/2008

Diretora de Planejamento e Coordenacao
Andreza Cristina Dotoli
Crea 5061450470/D

SETOR DE ENGENHARIA

E-MAIL: engenharia@americabrasiliense.sp.gov.br FONE: (16) 33939600 RAMAIS: 9602 / 9616 / 9642 FAX: 9634

Alvará de construção



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.3. MATRÍCULA Nº. 1.643:

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

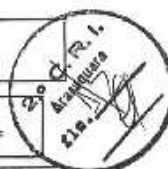
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

=1.643=

FOLHA

=1=



IMÓVEL: Lote n. 13 (treze) da quadra n. 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 ms. de frente, por 26,00 ms. de frente aos fundos - (312,00 ms.2), dividindo de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10, cadastrado sob n. 1.133 e localizado no Distrito e Município de Américo Brasiliense. PROPRIETÁRIA: Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, com sede em Araraquara, CCC n. 43.966.670/0001-70. TÍTULO AQUISITIVO: 7712 nesta circunscrição. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

R-1-1643 - Por Escritura pública lavrada em 08 de junho de 1.977, no Lº 165, fls. 3vº, nas notas do 2º Tabelião de Araraquara. Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, já qualificada, transmitiu a título de venda a AWAD BARCHA, brasileiro, economista, residente e domiciliado, a av. Feijó, 183, casado no regime de comunhão de bens com Zenaide Gonçalves Barcha, portador do RG. 648.867 e cic. n. 343.290.068-91, pelo valor de Cr\$1.000,00 (Um mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

REC. Nº 11/78 SÉRIE "B" VT. CR\$ 5.850,00
OF. CR\$ 170,00 ES. CR\$ 34,00 CS. CR\$ 25,50 GS. Nº 11/78

Av. 02 - Dos termos da Carteira de Identidade expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado de São Paulo, do Cartão de Identificação do Contribuinte emitido pela Secretária da Receita Federal e da Certidão de casamento expedida em 26 de setembro de 1.967 pelo Oficial do Cartório de Registro Civil desta Comarca de Araraquara-SP., que neste se encontram arquivados, em data de 27 de agosto de 1.978, na Pasta R.I.n. 04/98, em forma de fotocópia autenticada, em anexo ao requerimento firmado em 22 de julho de 1.978, devidamente formalizado; é feita a presente para constar o seguinte: a) que a proprietária Zenaide Gonçalves Barcha é portadora do R.G. n. 4.458.220 e do CIC. n. 055.619.828-00; e b) que os proprietários Awad Barcha e Zenaide Gonçalves Barcha são casados entre si, sob o regime da comunhão uni-segue no verso

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL E PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP
ANTÔNIO VICENTE ORNELLAS
PROFESSOR DESIGNADO
R.G. 7.702.932 - CPF 549.211.208-20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
= 1 =
VERSO

versal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77. Emolumentos: Oficial R\$.6,10. Estado 1,95. Ipesp R\$.1,22. Total R\$.9,27. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *J. Fernandes*.

Av.03 - De conformidade com a certidão de n. 045/B2, expedida em data de 10 de maio de 1.982 pela Prefeitura do Município de Américo Brasiliense-SP., que neste se encontra arquivada na Pasta de Atos Municipais, a via pública "Rua 7", de situação do imóvel objeto desta matrícula, teve sua denominação alterada para "AVENIDA MATHIAS PAVÃO". Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *J. Fernandes*.

Av.04 - Tendo em vista autorização expressamente contida na escritura pública que dará origem ao registro n. 05 (cinco), dos termos do carnet de imposto predial e territorial urbano expedido pela Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense-SP., exercício de 2.000, ora apresentado; é feita a presente para que o imóvel objeto desta matrícula foi recadastrado sob o n. 89.25.27.051.01. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *J. Fernandes*.

R.05 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 02 de outubro de 1.989, às fls. 076 do Livro n. 74; os proprietários, Awad Barcha e s/mr. Zenaida Gonçalves Barcha, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula à CICERO DE MOURA, brasileiro, solteiro, maior, industrial, R.G. n. 9.902.658 e C.I.C. n. 833.111.658-53, residente e domiciliado na cidade de Américo Brasiliense-SP., A Avenida Mathias Pavão n. 126, pelo valor de NCZ\$.280,00 (duzentos e oitenta cruzados novos). Emolumentos: Oficial R\$.169,30. Estado R\$.54,17. Ipesp R\$.33,86. Total R\$.257,33. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *J. Fernandes*.

= segue no fls. 02 =

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

ANTÔNIO VICENTE ORNELLAS
PROFUSTO DESIGNADO
R.G. 7.702.832 - CPF 548.231.208/20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

2º Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial:

DEB. DAVID ISRAEL PEREIRA
Preposto Designado

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

= 1.643 =

FOLHA

= 2 =

R.06 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 31 de março de 2.000, às fls. 302/303 do Livro n. 100; o proprietário, Cícero de Moura, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à PAULO SERGIO MANTOANELLI, brasileiro, engenheiro civil, R.G. n. 8.913.619-SP e CIC. n. B63.080.688-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA APARECIDA ARAUJO MANTOANELLI (brasileira, professora, R.G. n. 9.902.760-SP e CIC. n. B63.117.608-7B), residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP., à Rua Antonio José Ribeiro Junior n. 95, Apto. 51-A, pelo valor de R\$.3.700,00 (três mil e setecentos reais). Araraquara-SP., 02 de agosto de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *JCF*

Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Araraquara - SP
CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da matrícula nº 1.643 do L.º 2 RG CERTIFICO mais o finatimento que, de 15.06.1978 até a presente data, as transmissões e os ônus reais da garantia referentes ao imóvel objeto desta matrícula nesta ficha se encontram lançadas e que, além destes, nada mais consta.

Araraquara - SP, 21 JAN 2003

ANTONIO VICENTE ORNELLAS
Preposto Designado

Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Câmara de Pessoa Jurídica,
Rua Gonçalves Dias, nº. 950 - Caixa Postal nº. 00
Fone/Fax: (19) 222-2042 - Araraquara - SP

2.º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
Araraquara - SP
EMOLUMENTOS

Ao Oficial..... R\$ 13,72
Ao Estado..... R\$ 3,80
A Cert. Prev..... R\$ 2,89
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,72
Ao Trib. Justiça..... R\$ 0,72

TOTAL..... R\$ 21,95

GUIA Nº 014-2003

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CÂMARA DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

ANTONIO VICENTE ORNELLAS
PREPOSTO DESIGNADO

R.G. 7.782.932 - CPF 940.219.196-20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Cartório de Registro de Imóveis	
ARARAQUARA	
Livro N.º 2 - Registro Geral	
FOLHA	
= 1a =	
VERBOS	
<p>2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); <u>ILVARD - MONTEIRO</u>, cavalheiro, R.U. nº 7.513.104-SP e sua mulher <u>HELY APARECIDA MONTEIRO</u>, do lar, R.G. nº 5.744.447-SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, portadores do CTR em comum nº 107.419.248-U, residentes e domiciliados em Araraquara(SP), R. Avenida Poço nº 417, vendem o imóvel objeto da presente matrícula a <u>APARECIDA BRILLE DE ARAUJO</u>, brasileira, viúva, do lar, filha de <u>Pedro Brille</u> e de <u>Leibel Brille</u>, residente e domiciliada em Américo Brasiliense(SP), R. Avenida Mathias Pavao nº 300, pelo valor de Cr\$ 500.000 (quinhentos mil cruzeiros), Valor Venal: NCv\$ 270,41 (IPTU/SP) - Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	
<p>R. 4/9, 194 - Por escritura pública lavrada na 29 de maio* de 1.989, em fls. 151 de Livr. nº 215, no 2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); <u>APARECIDA BRILLE DE ARAUJO</u>, su prae qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a <u>APARECIDA DE OLIVEIRA</u>, brasileira, escriturária, R.U. nº 9.690.757-SP e CTR nº 621.091.540-33, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com <u>ARA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA</u> (brasileira, auxiliar de escritório, R.G. nº 13.236.282-SP e CTR nº 020.233.518-21), residentes e domiciliados em Américo Brasiliense(SP), R. Avenida Mathias Pavao nº 300, pelo valor de Cr\$ 3.000,00 (três mil cruzeiros), Valor Venal: NCv\$ 270,41 (IPTU/SP) - Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	
<p>R. 05 - Por escritura pública da <u>VENDA E COMPRA</u> lavrada no Tabelião de Notas do Distrito e Município de Santo Lázio, Estado de São Paulo de Araraquara-SP, na data de 19 de abril de 2.001, em fls. 200 do Livro n.º 47; os proprietários, <u>APARECIDA DE OLIVEIRA</u> e c/cor. <u>ARA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA</u>, já qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula a <u>M. DALENE SOARES DE ARAUJO</u>, brasileira, comerciante, R.U. nº 20.663.397-3-SP e CTR nº 103.941.790-11, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com <u>LUIS CARLOS DE ARAUJO</u> (brasileiro, comerciante, R.G. nº 16.000.140-SP e CTR nº 047.277.202-05), residente e domiciliado em Araraquara(SP), 19 de abril de 2001, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.5. SITUAÇÃO DOCUMENTAL:

Com base nos documentos arquivados nesta Prefeitura, foi possível verificar que o primeiro projeto, o qual foi aprovado no ano de 2003, previa a construção apenas do pavimento térreo e apenas nas áreas objeto da Matrícula nº. 1.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara. Para esta edificação foi emitido o Habite-se nº. 01021.

No ano de 2008 foi aprovado por esta municipalidade um novo projeto, indicando a ampliação da edificação, desta vez envolvendo as áreas da citada matrícula mais áreas da Matrícula nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, considerando o pavimento superior.

É importante destacar que este segundo projeto não foi aprovado pelo Município de forma correta, pois por envolver uma edificação sobre áreas de lotes distintos, estes lotes deveriam ter sido anexados antes da aprovação do projeto de ampliação.

Diante disso, no entendimento deste Departamento de Planejamento e Obras, para a devida regularização documental se faz necessário realizar os procedimentos de anexação dos lotes e posterior regularização da edificação, para viabilizar a devida averbação da área construída em matrícula.

5.6 LOCALIZAÇÃO: **Área avaliada.**

Panificadora Vitória.



Fonte: Google Maps

O imóvel acima indicado é cercado por edificações residenciais e possui frente para via pública devidamente pavimentada, com sistema de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e internet, coleta de esgoto e de resíduos sólidos e sistema de drenagem de águas pluviais, enquadrado no zoneamento ZC2 (Zona Comercial de Nível 2).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.7 REGISTROS FOTOGRÁFICOS:



Foto 01



Foto 02



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 03

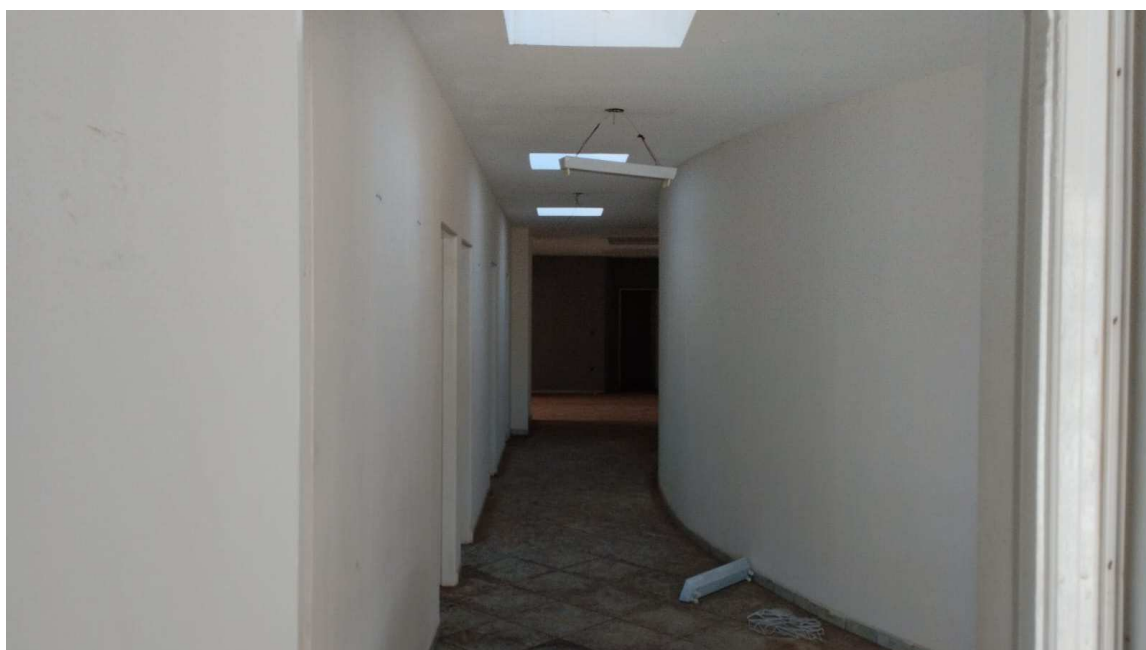


Foto 04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 05



Foto 06



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 07



Foto 08



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 09



Foto 10



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

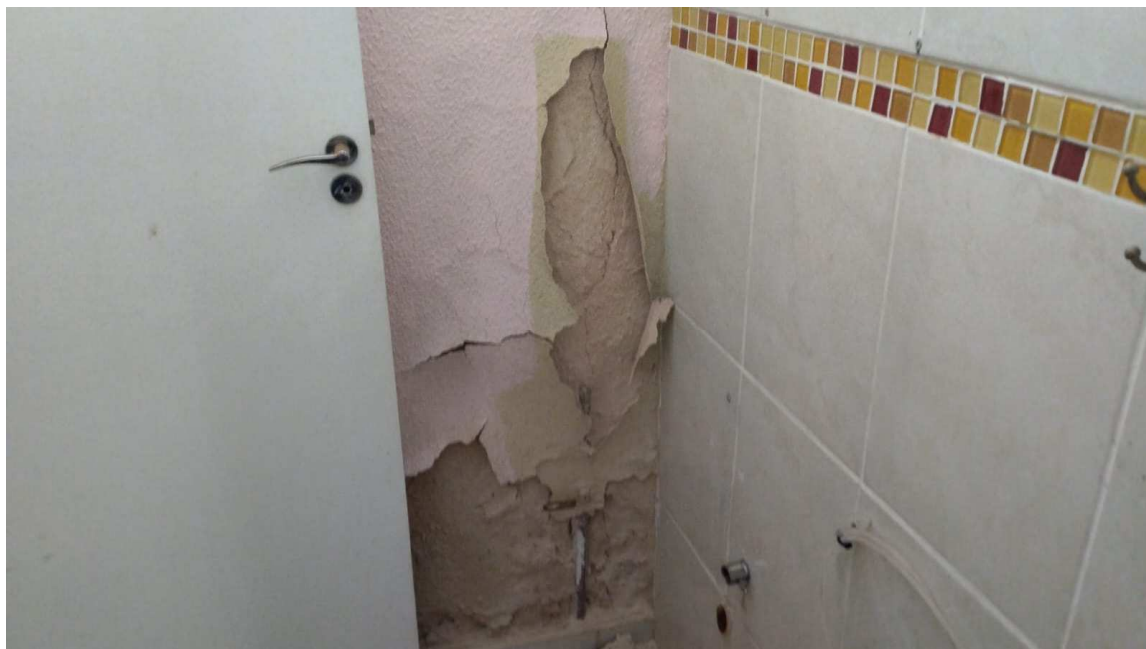


Foto 11

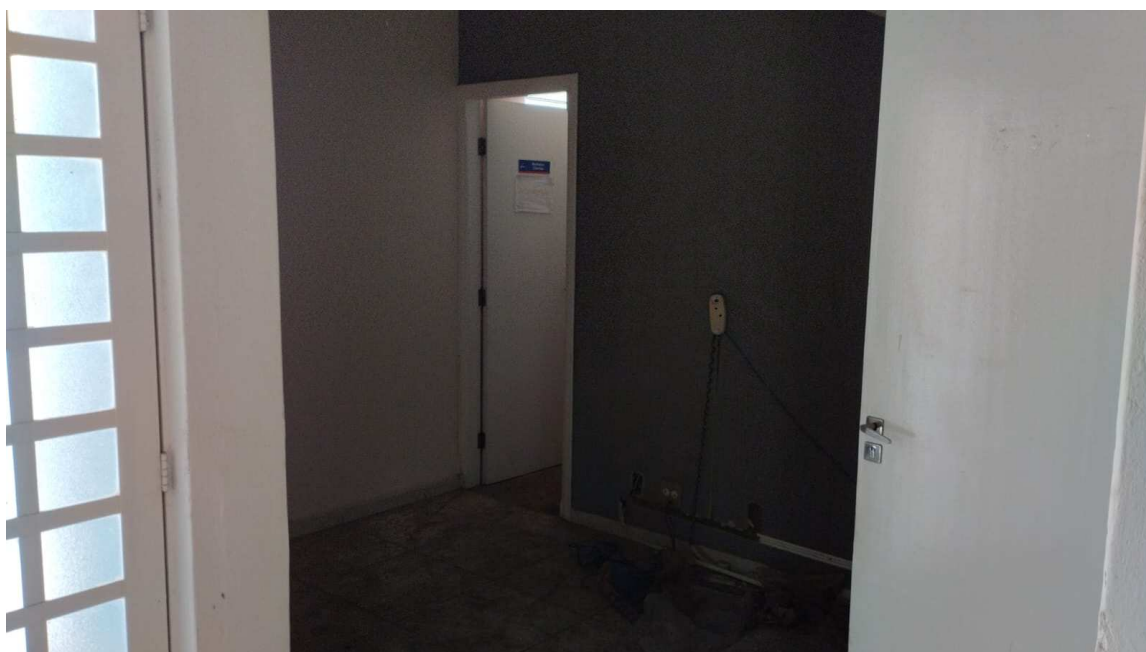


Foto 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 13



Foto 14



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 15

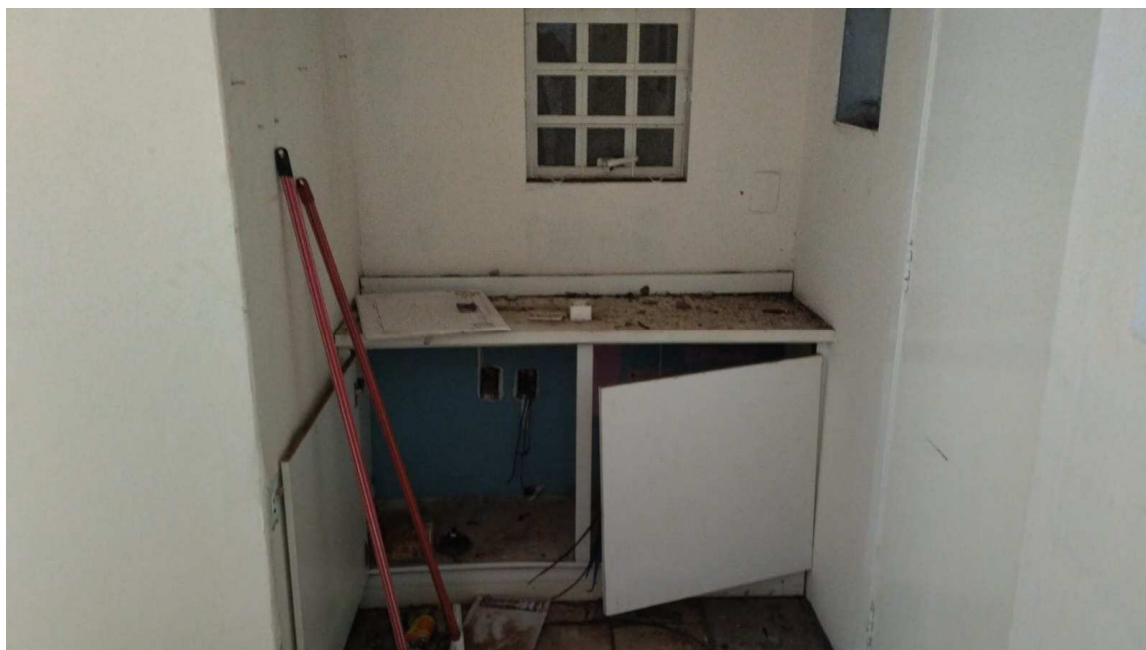


Foto 16



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

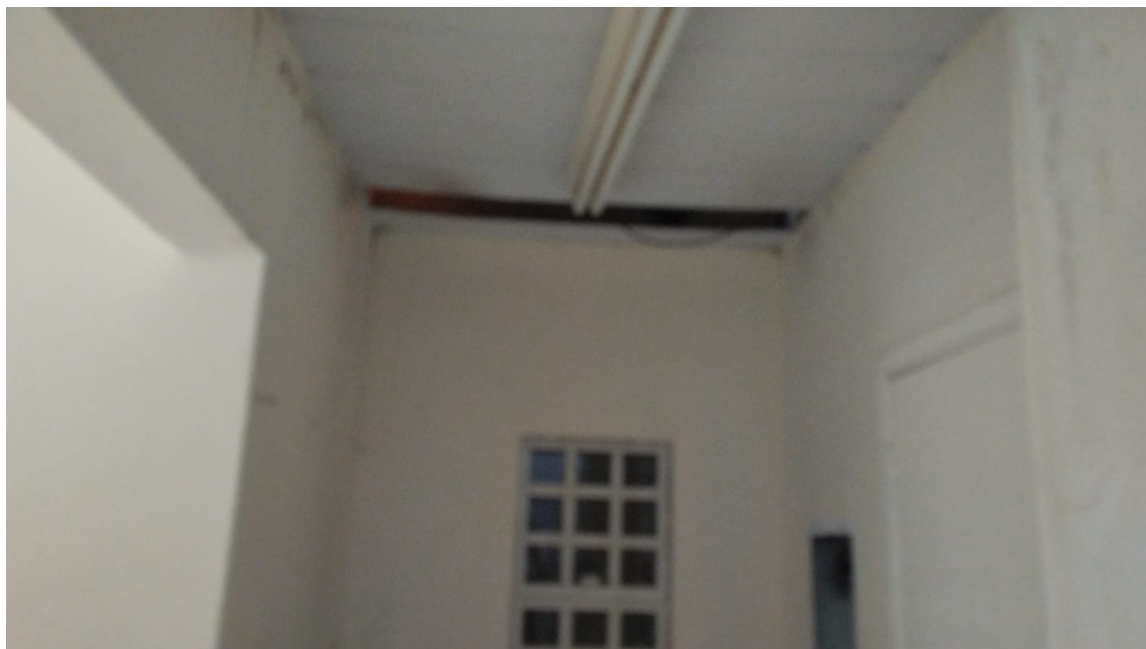


Foto 17

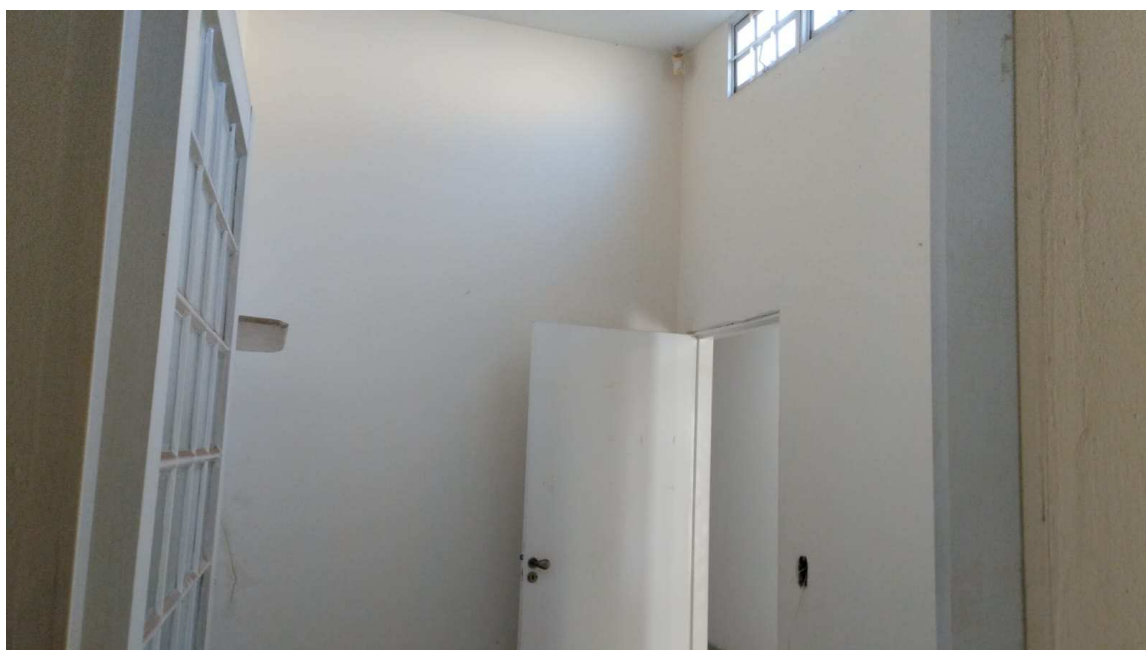


Foto 18



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

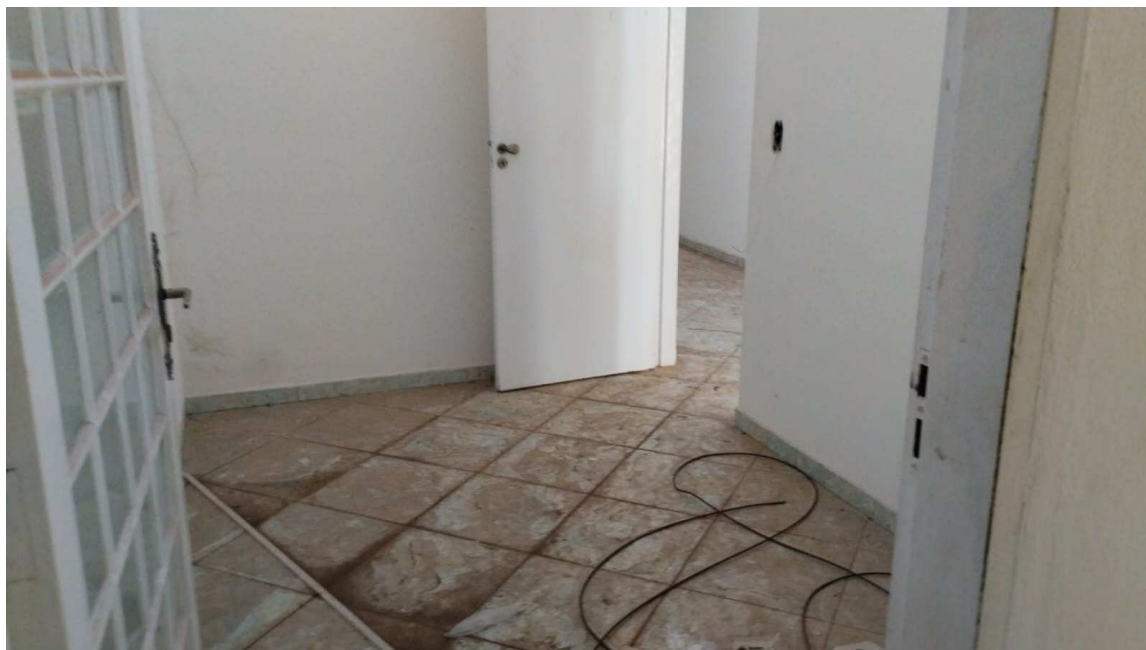


Foto 19



Foto 20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 21



Foto 22



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 23



Foto 24



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 25



Foto 26



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 27

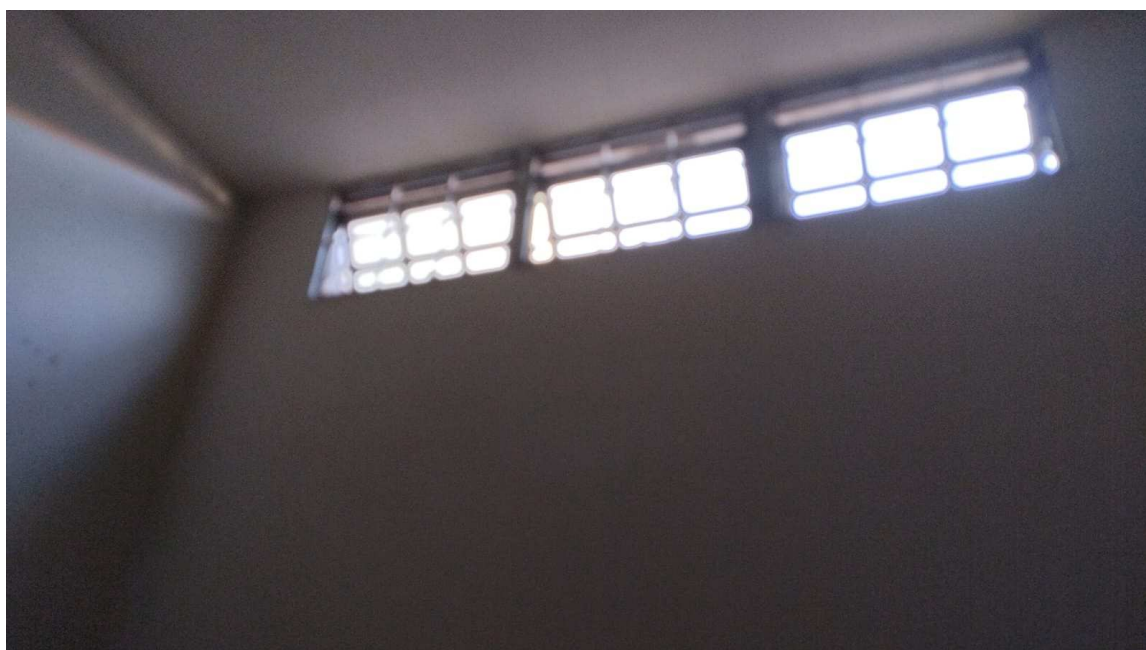


Foto 28



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 29



Foto 30



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 31



Foto 32



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 33



Foto 34



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

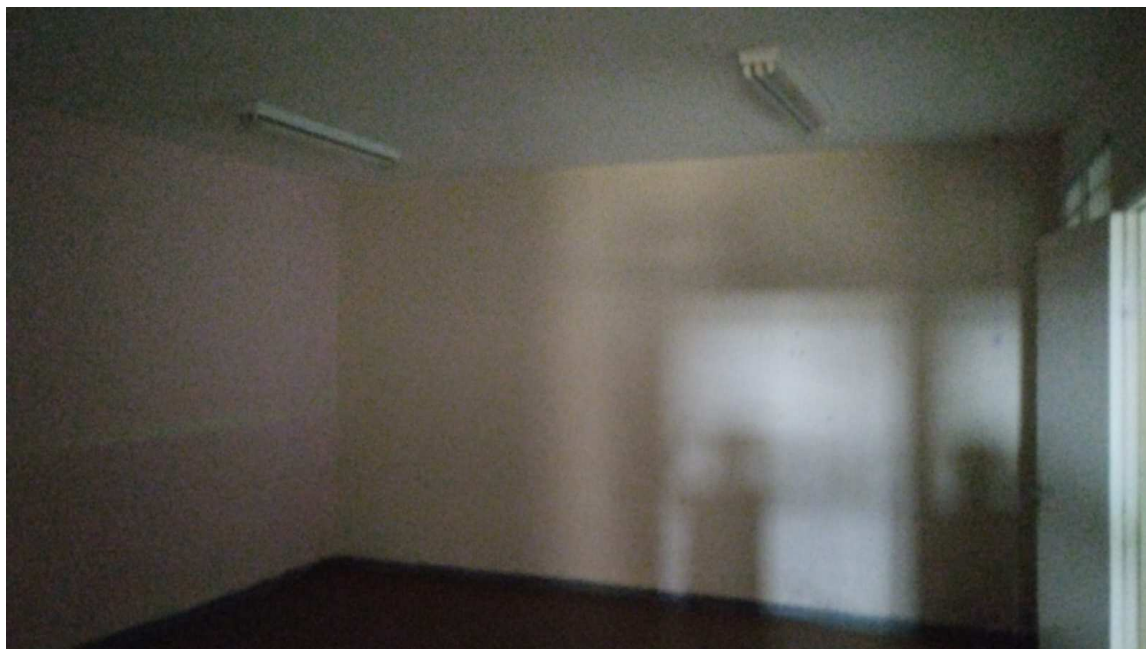


Foto 35



Foto 36



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

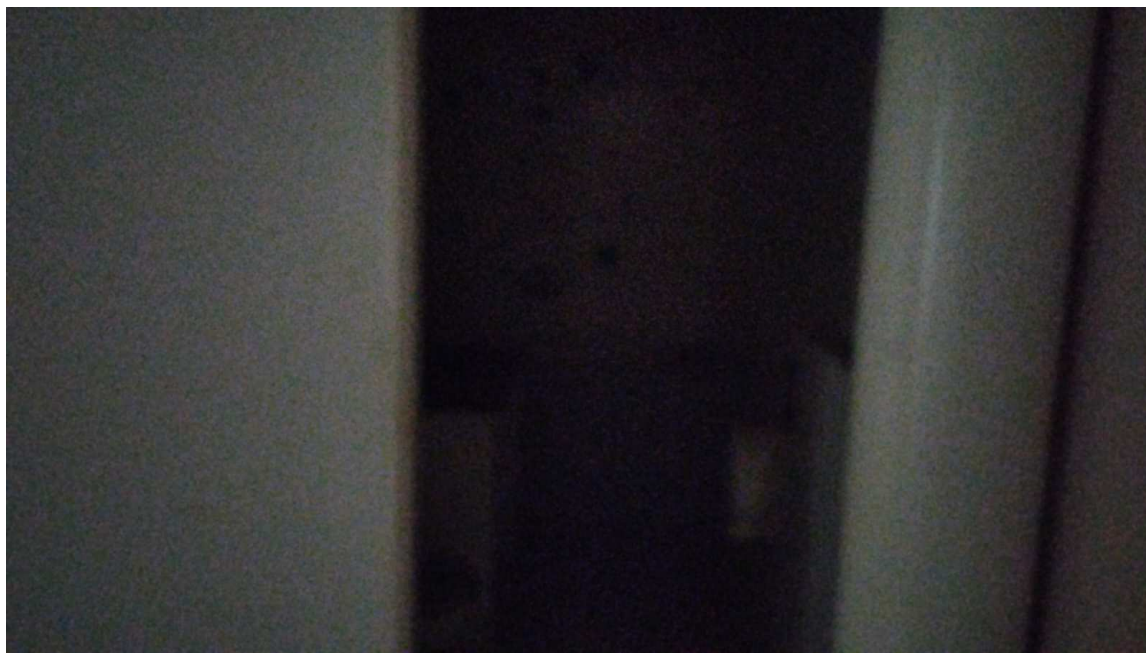


Foto 37

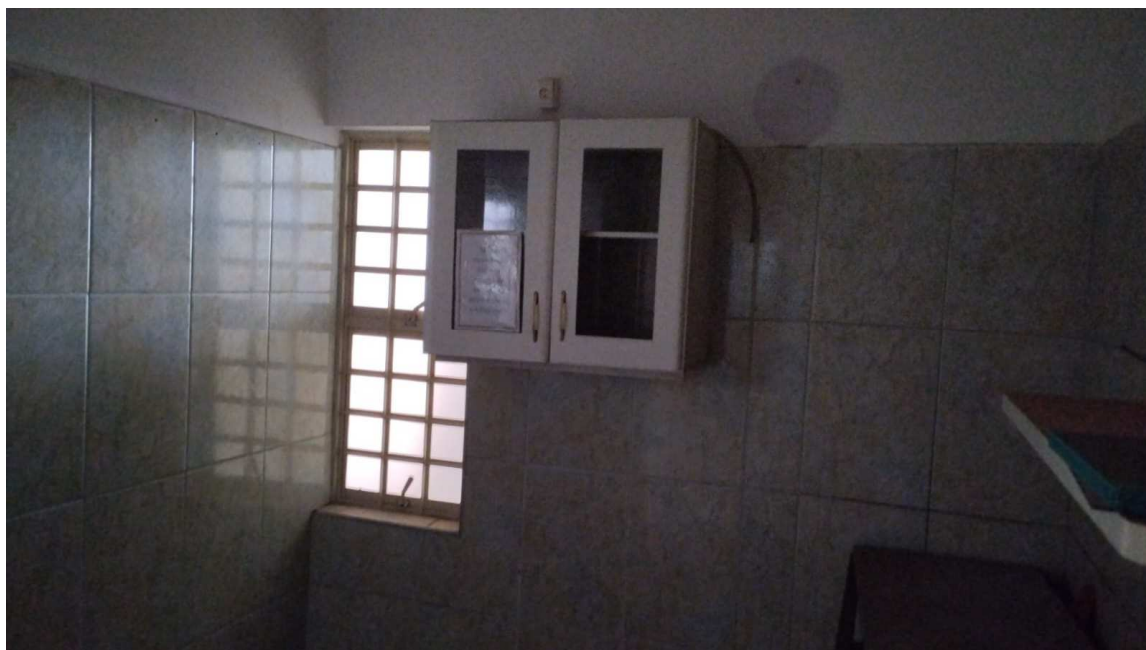


Foto 38



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

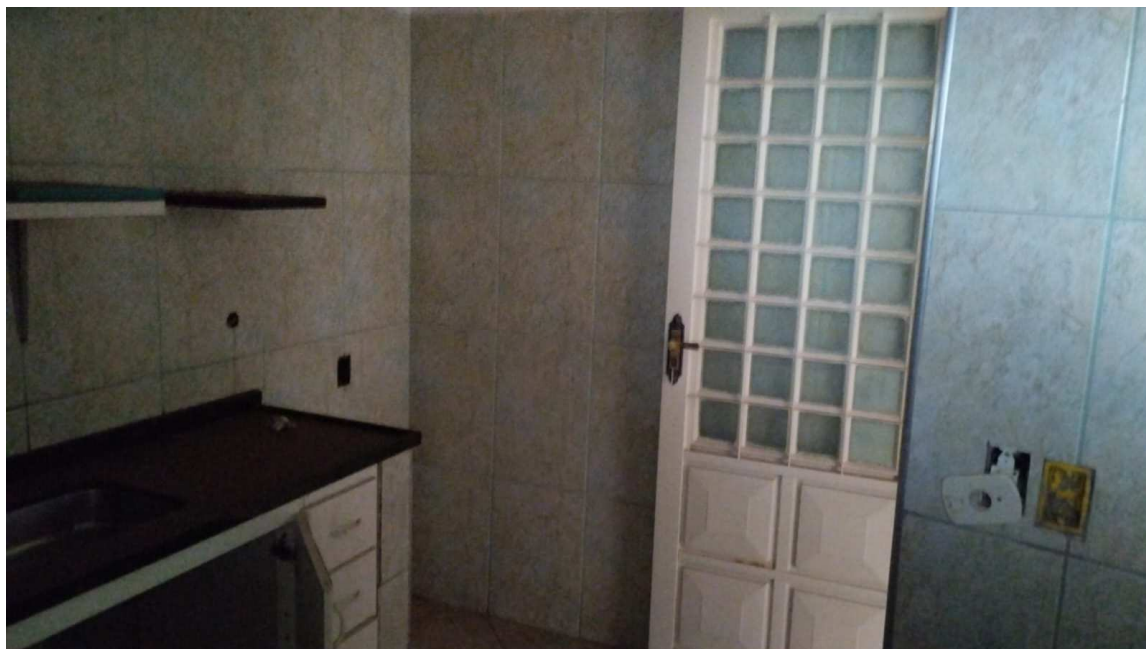


Foto 39



Foto 40



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 41

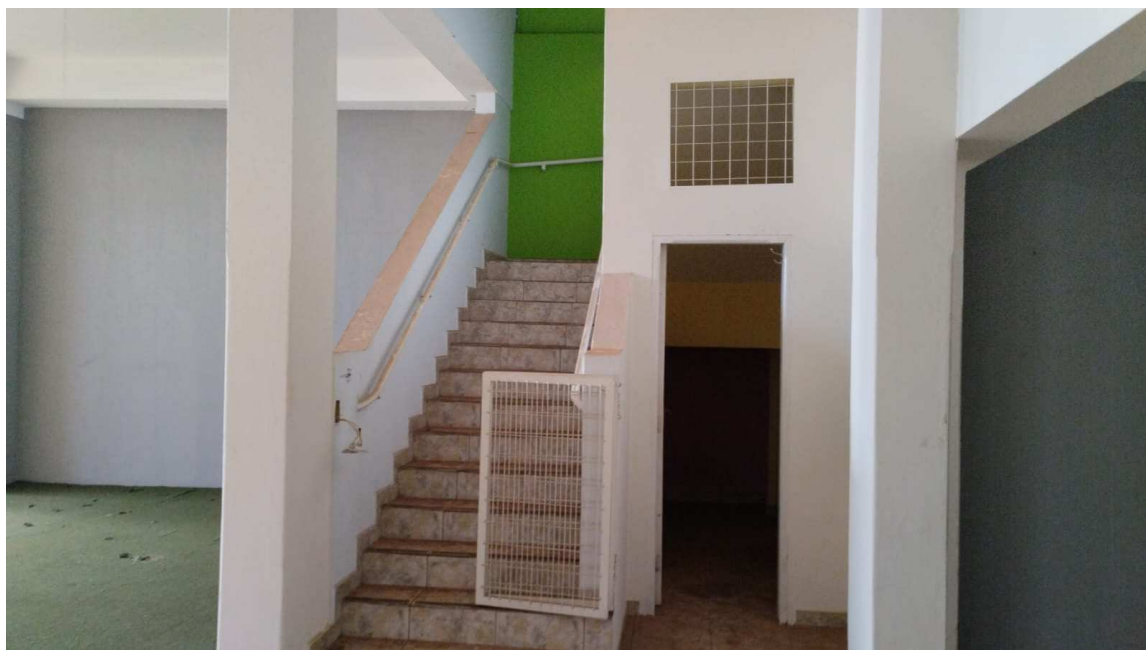


Foto 42



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 43

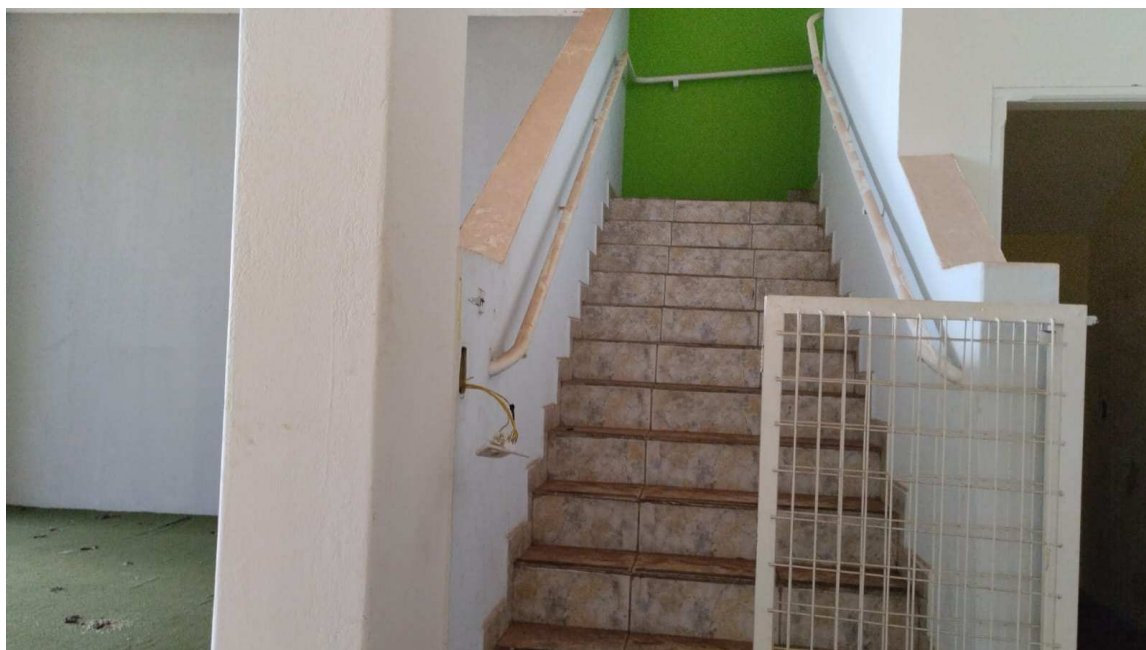


Foto 44



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 45



Foto 46



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 47



Foto 48



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 49

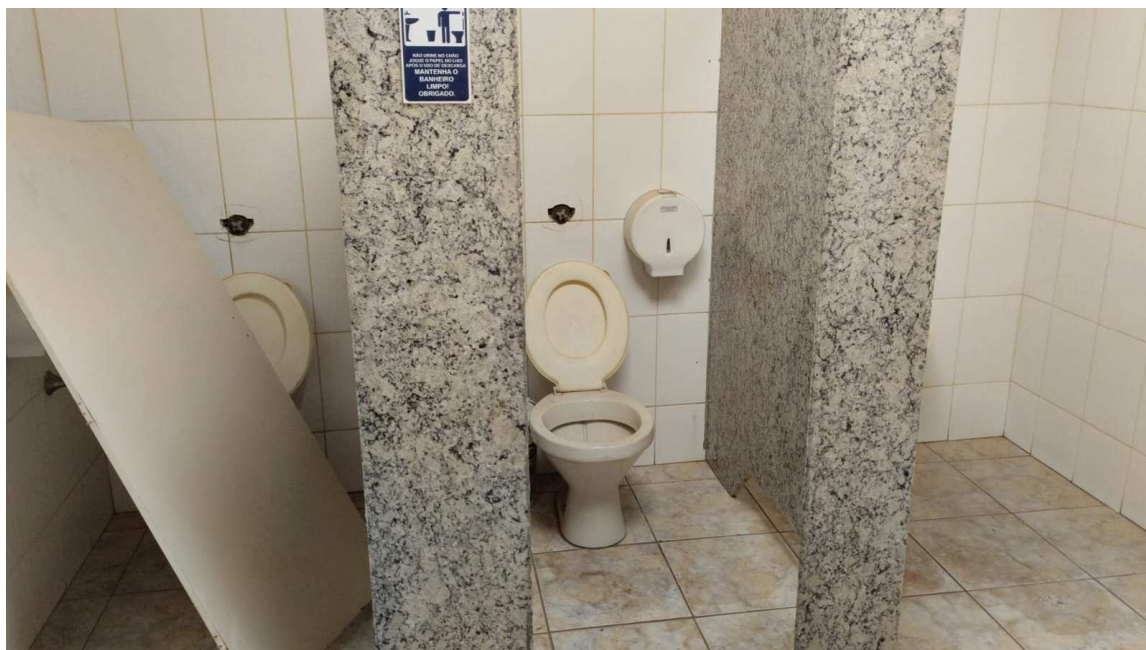


Foto 50



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 51

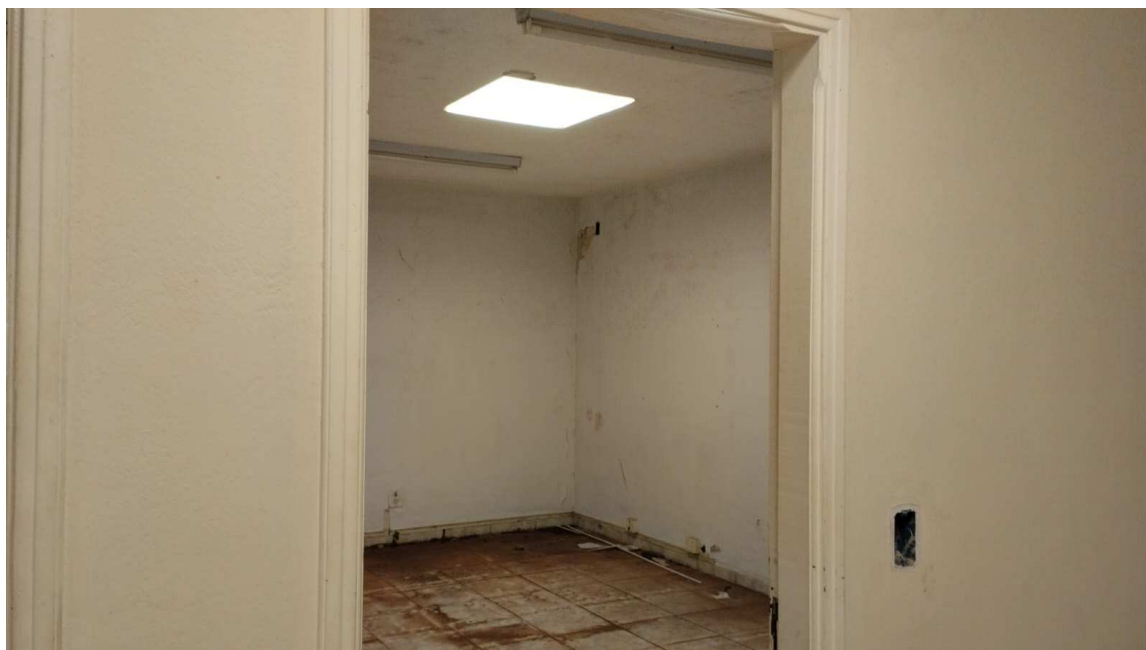


Foto 52



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 53



Foto 54



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 55



Foto 56



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 57



Foto 58



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

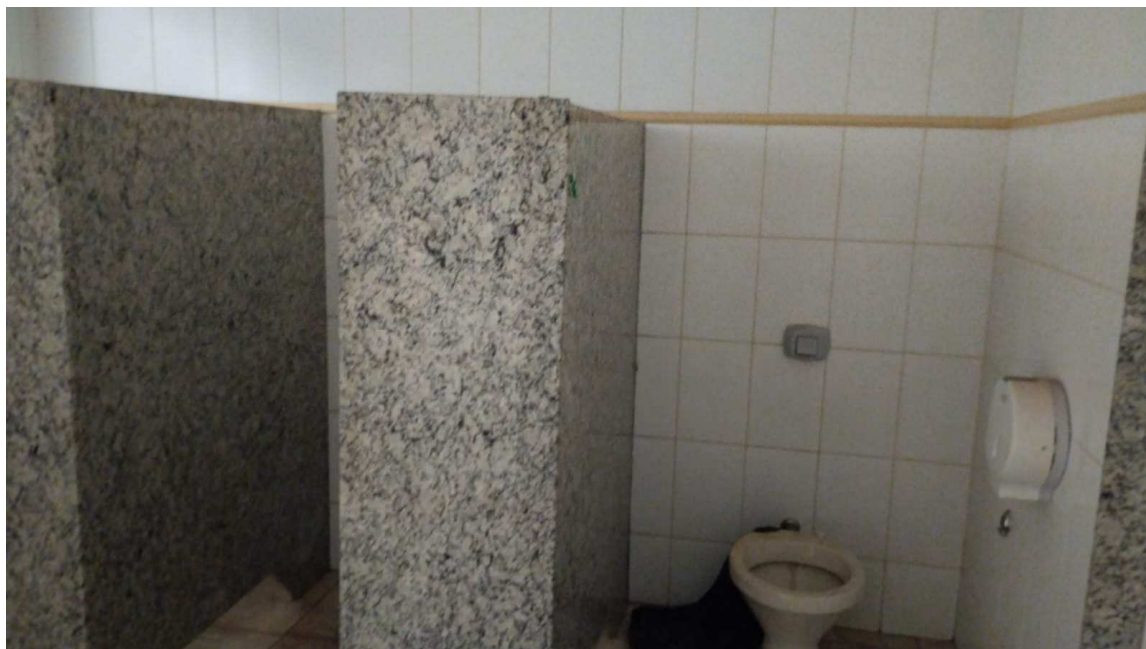


Foto 59

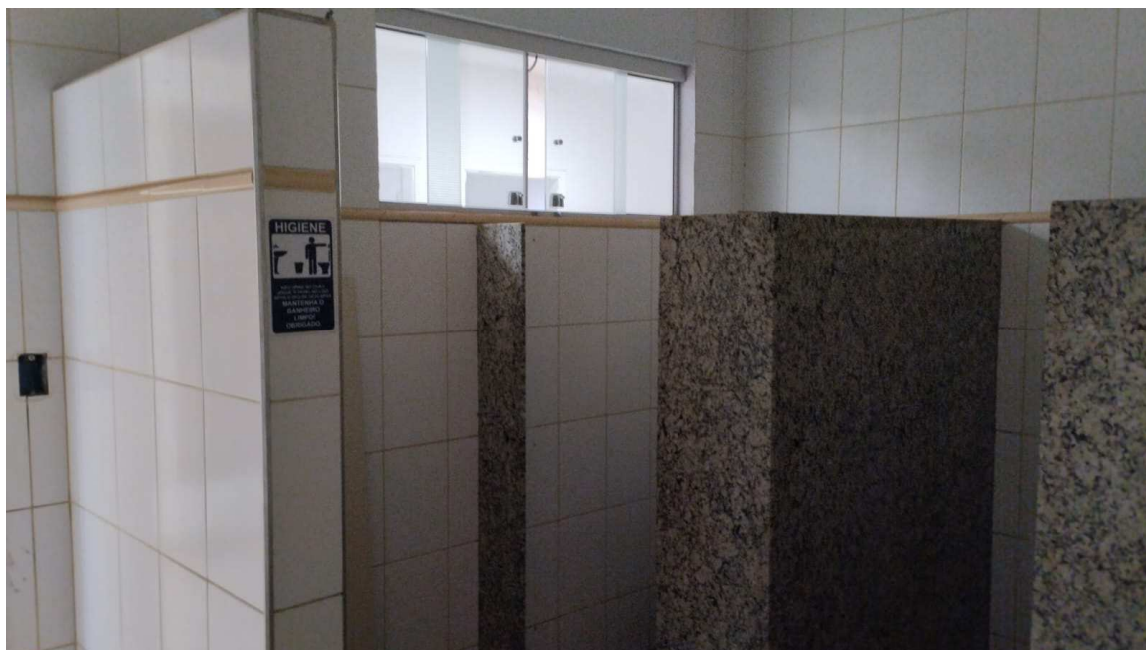


Foto 60



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 61

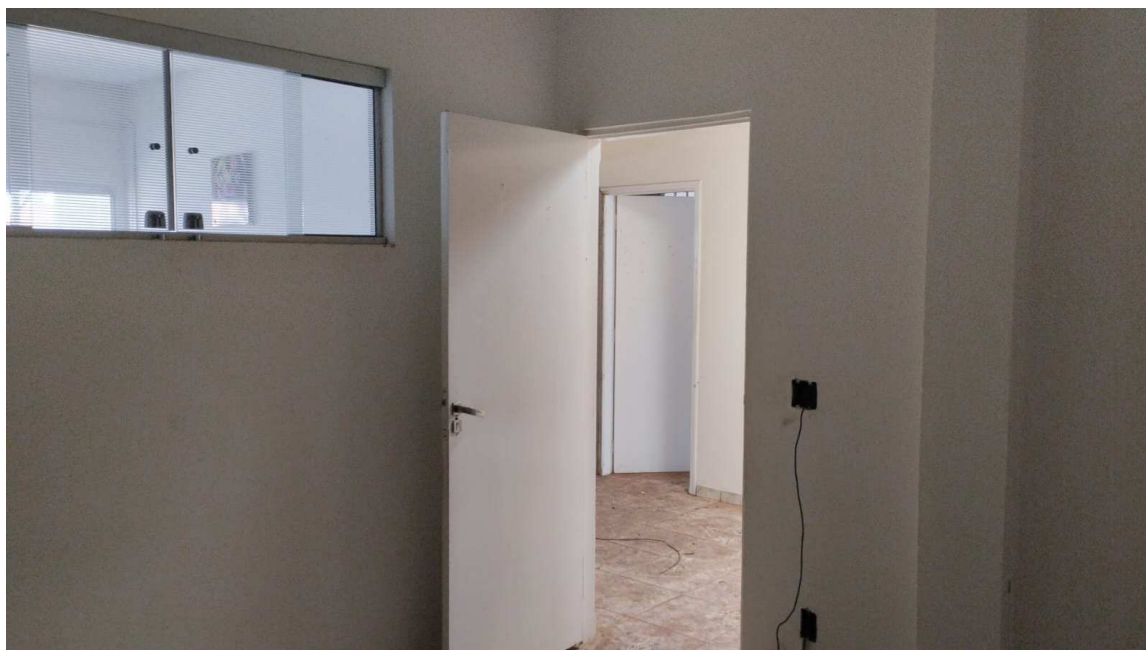


Foto 62



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 63



Foto 64



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 65



Foto 66



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 67



Foto 68



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

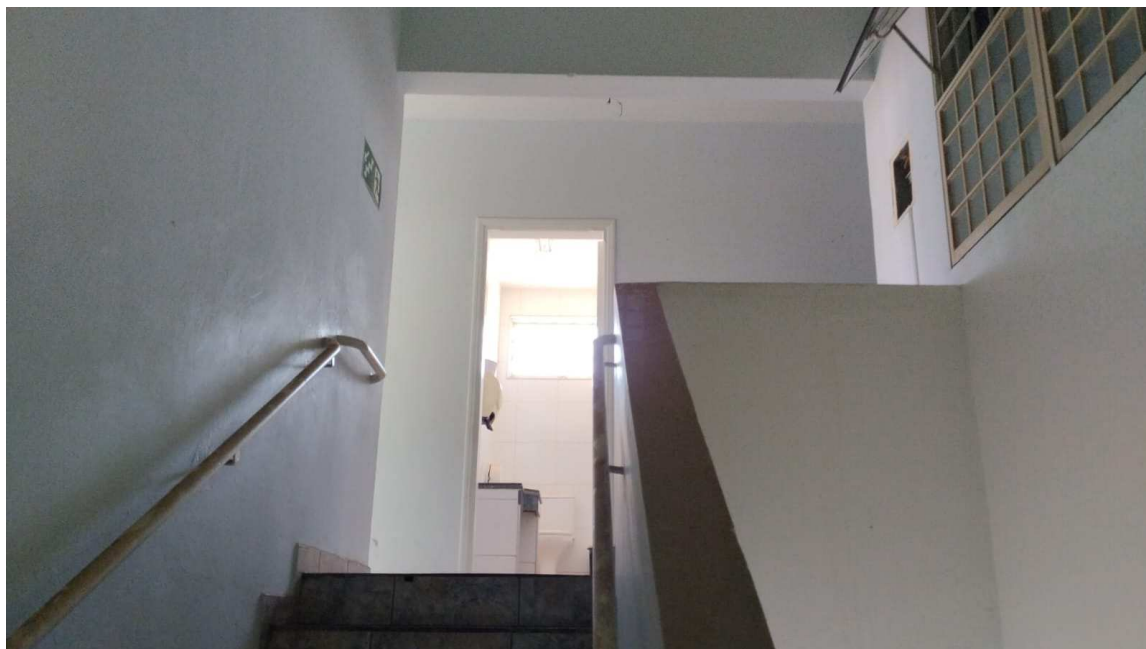


Foto 69



Foto 70



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

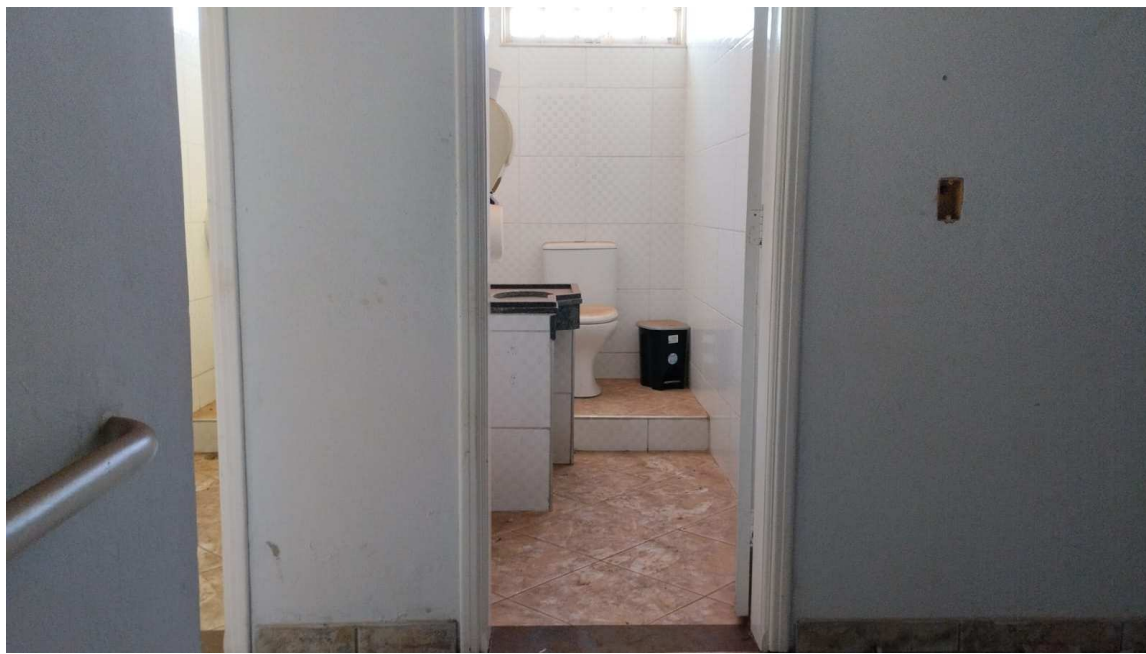


Foto 71



Foto 72



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

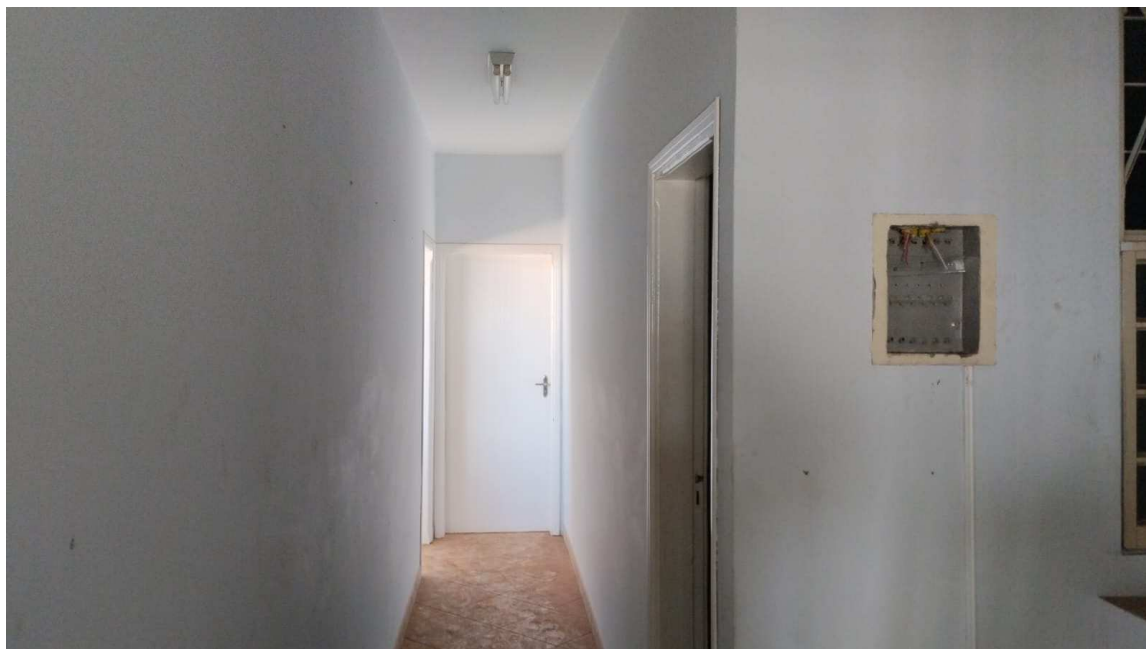


Foto 73

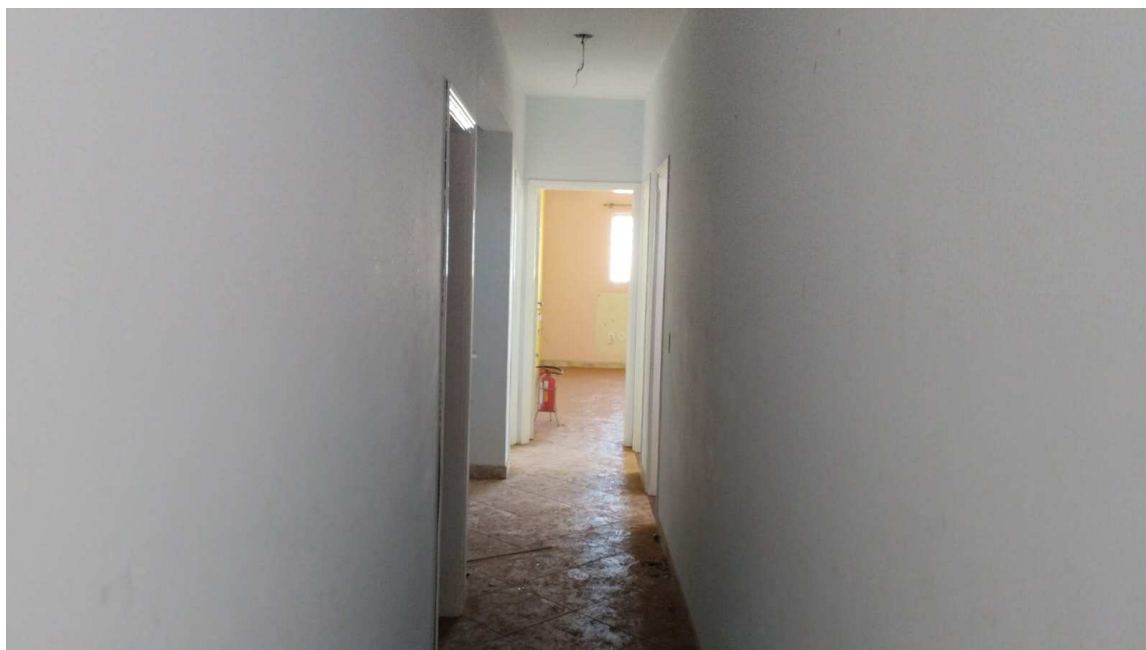


Foto 74



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 75



Foto 76



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 77



Foto 78



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 79



Foto 80



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

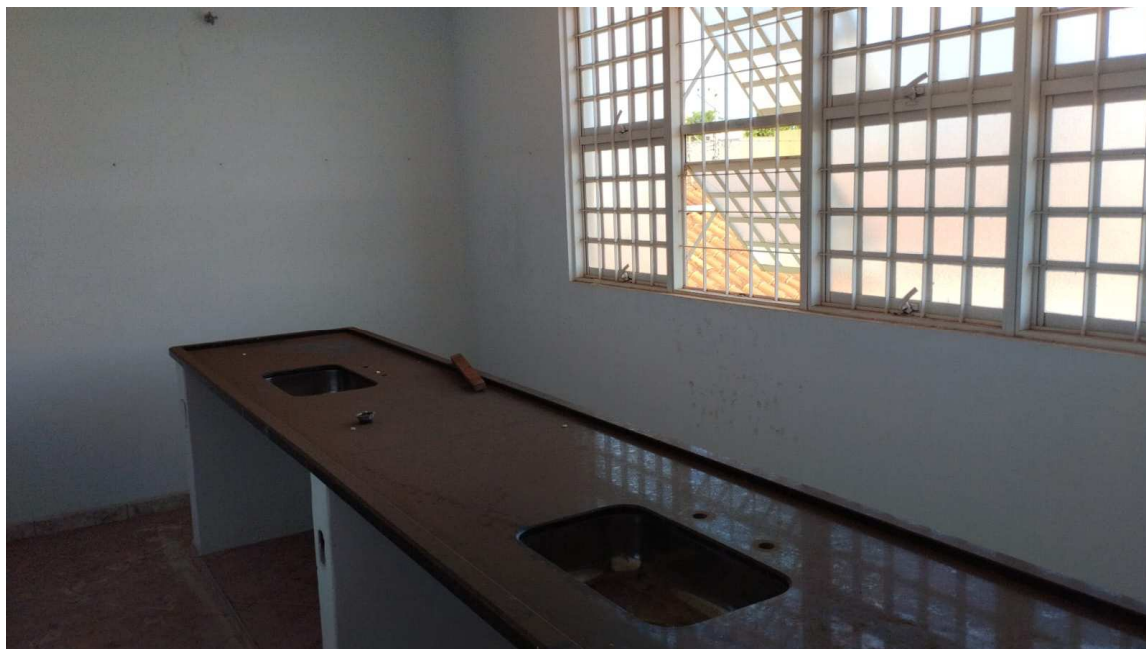


Foto 81



Foto 82



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 83

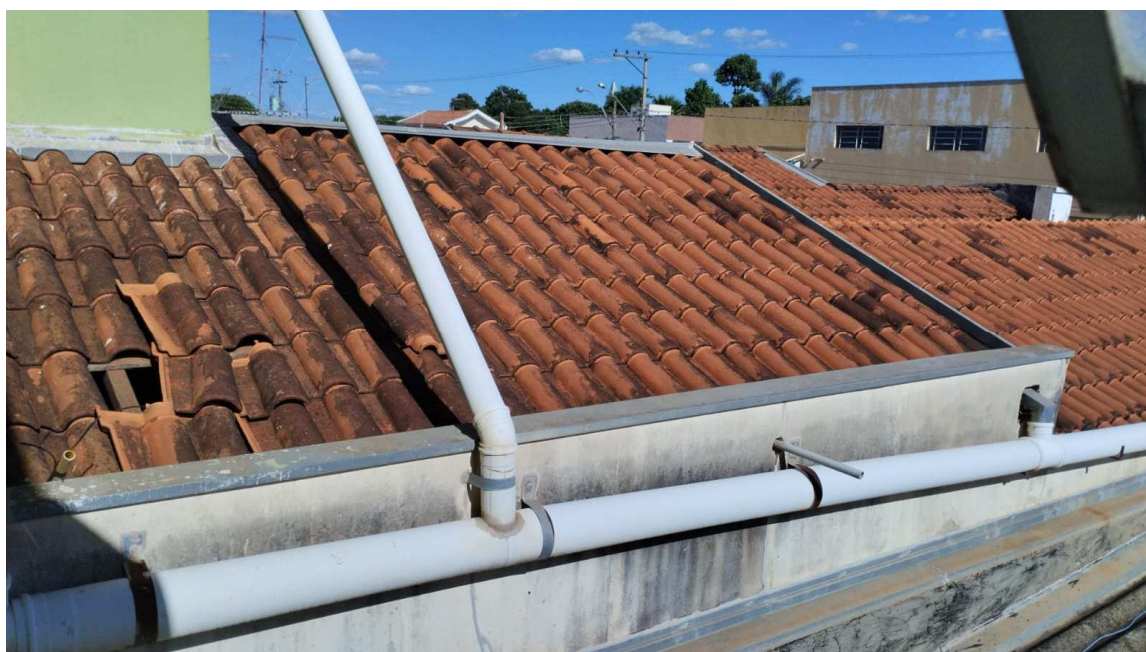


Foto 84



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 85



Foto 86



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 87



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 88



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

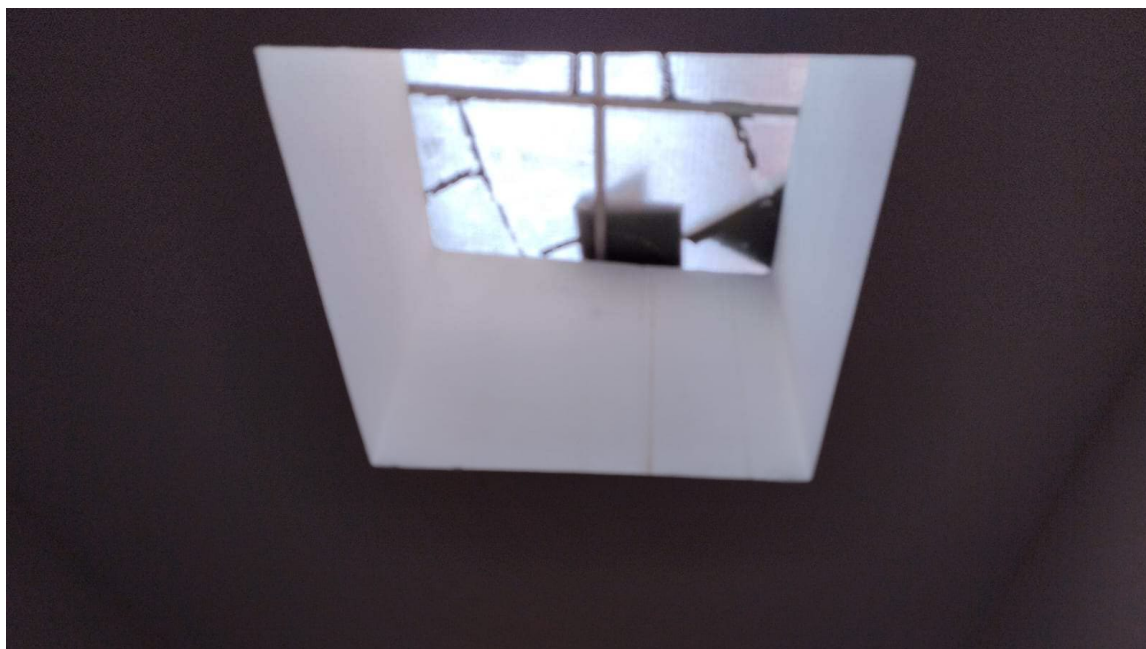


Foto 89



Foto 90



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.8 DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:

A edificação objeto da presente avaliação encontra-se aparentemente em desuso há algum tempo, o que pode ser constatado pela falta de manutenção e pelo estado de conservação geral. Contudo, o imóvel não apresenta condições estruturais ruins, estando em estado satisfatório para um reaproveitamento após a realização de algumas reformas.

Em relação à sua estrutura, não foram observadas rachaduras ou outros danos significativos que comprometam a segurança do imóvel. No entanto, o edifício necessita de intervenções para restaurar seu uso pleno, incluindo reparos na parte interna e externa, como pintura, substituição de revestimentos em algumas áreas, revisão nos sistemas hidráulico e sanitário e telhado.

Um dos principais pontos que requerem atenção é o sistema elétrico, pois não há cabos e disjuntores em funcionamento.

Em resumo, o imóvel apresenta boas condições estruturais, mas requer reforma para viabilizar o seu uso de maneira adequada e segura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

6. AVALIAÇÃO:

Para obter-se o valor da área avaliada que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia e acesso, utilizamos pesquisa imobiliária realizada para imóveis basicamente com as mesmas características e região.

Fontes pesquisadas:

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 360m² - 3 vagas

Venda R\$ 700.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 700.000,00

Área: 360,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

$Vu: R\$ 700.000,00 \times 0,90 / 360,00m^2$

Vu médio: R\$ 1.750,00/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 513m²

Venda R\$ 620.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 620.000,00

Área: 513,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 620.000,00 x 0,90 / 513,00m²

Vu médio: R\$ 1.087,72/m²

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 630m²

Venda R\$ 1.200.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 1.200.000,00

Área: 630,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 1.200.000,00 x 0,90 / 630,00m²

Vu médio: R\$ 1.714,29/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 1180m² - 6 vagas

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 2.130.000,00

Área: 1.180,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 2.130.000,00 x 0,90 / 1.180,00m²

Vu médio: R\$ 1.624,58/m²

Site: imovelweb.com.br



Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 800.000,00

Área: 518,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

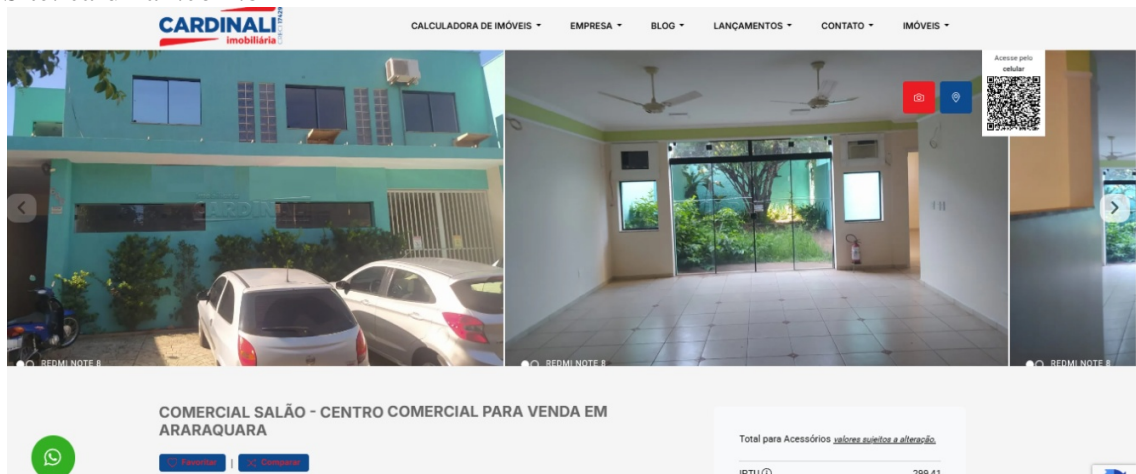
Vu: R\$ 800.000,00 x 0,90 / 518,00m²

Vu médio: R\$ 1.389,96/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: cardinali.com.br



Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 1.280.000,00

Área: 391,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 1.280.000,00 x 0,90 / 391,00m²

Vu médio: R\$ 2.946,29/m²

Vu Médio: R\$ 1.750,00 + R\$ 1.087,72 + R\$ 1.714,29 + R\$ 1.624,58 + R\$ 1.389,96 + R\$ 2.946,29 = R\$ 10.512,84 ÷ 6 = R\$ 1.752,14.

Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 2.277,78

- 30%.....R\$ 1.226,50

Considerando que há valores fora do intervalo acima indicado, amostras foram descartadas.

Vu Médio: R\$ 1.750,00 + R\$ 1.714,29 + R\$ 1.624,58 + R\$ 1.389,96 = R\$ 6.478,83 ÷ 4 = R\$ 1.619,71.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 2.105,62

- 30%.....R\$ 1.133,80

Considerando que não há valores fora do intervalo acima indicado, nenhuma amostra foi descartada. Portanto, o valor unitário médio (**Vu médio**) por metro quadrado da construção pode ser **R\$ 1.619,71**.

Fatores de redução:

Embora a legislação não forneça porcentagens fixas, as reduções sugeridas são baseadas em práticas comuns no mercado e na análise comparativa de mercado, em alinhamento com os princípios técnicos.

Importante destacar que o fator de oferta já foi aplicado na pesquisa de mercado.

Fator de redução - Localização (NBR: 14.653):

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se localizado no Município de Américo Brasiliense, o qual, em comparação com o Município de Araraquara, apresenta menor porte e uma oferta limitada de comércio e serviços. Araraquara, por sua vez, configura-se como uma cidade de maior dimensão, com uma dinâmica econômica mais robusta, o que resulta em uma valorização imobiliária superior. As amostras utilizadas para a presente avaliação, as quais representam imóveis com características semelhantes, foram extraídas do mercado de Araraquara, tendo em vista a inexistência de imóveis com as mesmas características disponíveis para venda em Américo Brasiliense. Em razão disso, será aplicado um fator de redução de 25% no valor do imóvel, a título de ajuste referente à localização, em virtude da menor demanda e da valorização do mercado imobiliário no Município de Américo Brasiliense.

Fator de redução - Estado de conservação (NBR: 14.653):

O imóvel em questão requer reformas substanciais para ser utilizado. Portanto foi aplicado um fator de redução de 25% no valor de mercado, refletindo os custos necessários para restaurar o imóvel às condições ideais de uso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

7. CONCLUSÃO:

709,25m² (área construída do imóvel, conforme projeto aprovado) x R\$ 1.619,71 (Vu médio) = R\$ 1.148.779,32.

Aplicando-se os fatores de redução (Localização e estado de conservação), que somados chegam a 50%, temos:

R\$ 1.148.779,32 x 0,50 = R\$ 574.389,66

R\$ 1.148.779,32 - R\$ 574.389,66 = **R\$ 574.389,66.**

VALOR BASE CONSIDERADO PARA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL = R\$ 574.389,66 (Quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

Américo Brasiliense, 22 de abril de 2025.

BENEDITO GABRIEL CINDIO

Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB



Valide aqui
este documento



DEL. DAVID ISRAEL PEREIRA
Oficial de Registro
Araraquara

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

2.º Cartório de Registro de Imóveis

ARARAQUARA

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

=9.184=

FOLHA

=1=

MATRÍCULA Nº 9.184 - Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989.-
IMÓVEL: Um terreno urbano situado com frente para a Rua Ma-
thias Pavão, correspondente ao Lote nº 14 da quadra nº 06 do
Loteamento "Jardim Ponte Alta", medindo 12,00 metros de fron-
te por 26,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela
frente com a citada via pública, de um lado com o Lote nº
13, do outro lado com o Lote nº 15, e na linha dos fundos -
com o Lote nº 01, localizado no Distrito e Município de Amé-
rico Brasiliense, Comarca de Araraquara(SP). Cadastro municí-
pal nº 89.25.27.063.01. **PROPRIETÁRIA:** Habitacional S.A. - Ad-
ministração, Construção e Urbanização, C.G.C. nº 43.966.670/
0001-, com sede em Araraquara(SP). **TÍTULO AQUISITIVO:** trans-
crito sob o nº 7.712, às fls. 226 do Livro nº 3-H de Trans-
crição das Transmissões, neste cartório. **LOTEAMENTO:** inscri-
to sob o nº 05, às fls. 49 do Livro nº 08. O Oficial Maior,-
(David Israel Pereira).-----

R.1/9.184 - Por escritura pública lavrada em 27 de janeiro -
de 1.975, às fls. 10 do Livro nº 31, no Cartório de Notas do
Município de Américo Brasiliense(SP), a proprietária acima
qualificada vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a
ALVARO MONTEIRO, brasileiro, casado, cabelereiro, residente
e domiciliado em Araraquara(SP), à Rua Itália nº 2.553, pelo
valor de Cr\$.1.300,00 (hum mil e trezentos cruzeiros). **Valor**
Venal: NCz\$.270,41 (IPTU/89). Certificado de Quitação nº
063.814, da série "B", expedido em 23 de maio de 1.977 pela
agência do INPS de Araraquara(SP). Araraquara(SP), 25 de --
agosto de 1.989. O Oficial Maior, (David Is-
rael Pereira).-----

Av.2/9.184 - Autorizada pela escritura pública que dará ori-
gem ao R.3, supra, é feita a presente para constar que, con-
forme certidão de casamento expedida em 23 de junho de 1.980
pelo Cartório de Registro Civil da Comarca de Araraquara-SP,
neste arquivada, Alvaro Monteiro é casado com Maria Apareci-
da Monteiro, desde 23 de dezembro de 1.971, sob o regime da
comunhão de bens. Termo lavrado sob o nº 17.904, às fls. 81
do Livro nº B-94. Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989. O Ofi-
cial Maior, (David Israel Pereira).-----

R.3/9.184 - Por escritura pública lavrada em 25 de novembro
de 1.985, às fls. 131 do Livro nº 229, no 2º Cartório de No-
=segue no verso=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW4NU-9F7WC-KY7WU-JGUDD>



Valide aqui
este documento



Oficial de Registro
Araraquara

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

2.º Cartório de Registro de Imóveis

ARARAQUARA

Livro N.º 2 - Registro Geral

FOLHA

=1=

VERSO

2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); ÁLVARO - MONTEIRO, cabelereiro, R.G. nº 7.513.106-SP e sua mulher MARIA APARECIDA MONTEIRO, do lar, R.G. nº 5.244.447-SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, portadores do CIC em comum nº 187.419.248-00, residentes e domiciliados em Araraquara(SP), à Avenida Feijó nº 417, venderam o imóvel objeto da presente matrícula a APARECIDA BRILLE DE ARAUJO, brasileira, viúva, do lar, filha de Pedro Brille e de Isabel Brille, residente e domiciliada em Américo Brasiliense(SP), à Avenida Mathias Pavão s/nº., pelo valor de Cr\$.500.000 (quinhentos mil cruzeiros). Valor Venal: NCz\$.270,41 (IPTU/89). Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989. O Oficial Maior (David Israel Pereira)

R.4/9.184 - Por escritura pública lavrada em 29 de maio de 1.986, as fls. 151 do Livro nº 235, no 2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); APARECIDA BRILLE DE ARAUJO, supra qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a APARECIDO DE OLIVEIRA, brasileiro, escriturário, R.G. nº 9.690.757-SP e CIC nº 621.091.548-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA (brasileira, auxiliar de escritório, R.G. nº 13.236.262-SP e CIC nº 020.383.518-21), residente e domiciliado em Américo Brasiliense(SP), à Avenida Mathias Pavão nº 300, pelo valor de Cz\$.3.000,00 (três mil cruzeiros). Valor Venal: NCz\$.270,41 (IPTU/89). Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989. O Oficial Maior (David Israel Pereira).

R.05 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Tabelião de Notas do Distrito e Município de Santa Lúcia, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 19 de abril de 2.001, às fls. 299 do Livro n. 47; os proprietários, Aparecido de Oliveira e s/mer. Ana Maria Araujo de Oliveira, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a MADELENA SOARES DE ABREU, brasileira, comerciante, R.G. n. 20.663.399-3-SP e CIC. n. 103.941.798-11, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com LUIZ CARLOS DE ABREU (brasileiro, comerciante, R.G. n. 14.997.625-SP e CIC. n. 047.272.358-89), residente e domiciliado em Araraquara-SP, segue na fls. 02-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW4NU-9F7WC-KY7WU-JGUDD>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara
Estado de São Paulo

Oficial de Registro

2º Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial: _____

BEL. DAVID ISRAEL PEREIRA
Preposto Designado

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

= 9.184 =

FOLHA

= 2 =

liados na cidade de Américo Brasiliense-SP., à Avenida Tereza Marsilli n. 131, pelo valor de R\$.3.470,00 (três mil, quatrocentos e setenta reais). Araraquara-SP., 25 de abril de 2.001. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *Jose Carlos Fernandes*

R-06 - Em 26 de abril de 2018 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 73.452, de 18 de abril de 2018.

Nos termos da escritura pública datada de 28 de dezembro de 2007, lavrada à página 387 Livro nº 121, pelo Tabelião de Notas do Município e Comarca de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, os proprietários Madalena Soares de Abreu e seu esposo Luiz Carlos de Abreu, já qualificados, **VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$5.600,00, a (1) LARISSA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 34.598.220-4-SSP/SP e CPF/MF nº 296.602.608-14; e (2) **GUSTAVO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 46.065.830-X-SSP/SP e CPF/MF nº 383.891.018-40, todos residentes em Américo Brasiliense-SP, na Avenida Izabel Arruda de Lorenzo nº 85. **Base de cálculo: R\$38.836,00. EMITIDA A DOI.**

MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

R-07 - Em 26 de abril de 2018 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 73.453, de 18 de abril de 2018.

Nos termos da escritura pública datada de 21 de setembro de 2017, lavrada a folha 371 do Livro nº 148, pelo Tabelião de Notas do Município e Comarca de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, os proprietários Larissa de Oliveira, pedagoga, e Gustavo de Oliveira, engenheiro civil, residentes e domiciliados em Américo Brasiliense-SP, na Avenida Alvaro Guimarães nº 140 - Nossa Senhora das Graças, já qualificados, **VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$38.829,00, a MARIA APARECIDA DE ARAUJO MANTOANELLI** e seu esposo **PAULO SERGIO MANTOANELLI**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, ela pedagoga, RG nº 9.902.760-4-SSP/SP e CPF/MF nº 863.117.608-78, ele engenheiro civil, RG nº 8.913.619-6-SSP/SP e CPF/MF nº 863.080.688-53, residentes e domiciliados em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2031 - Centro. **Base de cálculo: R\$38.836,00. EMITIDA A DOI.**

MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

AV-08 - Em 30 de maio de 2018 - CONSTRUCAO.

Prenotação nº 73.566, de 08 de maio de 2018.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW4NU-9F7WC-KY7WU-JGUDD>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara
Estado de São Paulo

Ofício de Registro
Imobiliário

2º Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial:.....

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

FOLHA
02SO



MIRNA DE ALMEIDA
Escriturante Substituta

Nos termos do requerimento datado de 06 de maio de 2018, passado na cidade de Araraquara-SP, formulado e subscrito por Maria Aparecida de Araújo Mantoanelli, e do habite-se nº 01260, concedido pela municipalidade de Américo Brasiliense em 29 de dezembro de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi **CONSTRUÍDO um prédio comercial no terreno objeto desta matrícula, com a área de 176,21 metros quadrados, que recebeu o nº 136 da Avenida Mathias Pavão.** Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001002018-88888902, emitida em 27 de abril de 2018, válida até 24 de outubro de 2018 (CEI nº 51.243.09902/63). **Valor da construção - Padrão Normal - CSL-8: R\$235.747,83 (Fonte: Sinduscon).**



MIRNA DE ALMEIDA
Escriturante Substituta

R-09 - Em 18 de janeiro de 2019 - DOAÇÃO.

Prenotação nº 75.028, de 27 de dezembro de 2018.

Nos termos da escritura pública datada de 21 de dezembro de 2018, lavrada às páginas 242/245 do Livro nº 715, e da escritura pública de aditivo retificador datada de 11 de janeiro de 2019, lavrada às páginas 293/294 do Livro nº 715, ambas pelo 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, os proprietários **Paulo Sérgio Mantoanelli**, RG nº 8.913.619-6-SSP/SP, e sua esposa **Maria Aparecida de Araújo Mantoanelli**, empresária, residentes e domiciliados em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2031, apartamento 194, já qualificados, **DOARAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor estimado de R\$61.674,00**, a seus filhos **(1) THIAGO MANTOANELLI**, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 43.563.236-X-SSP/SP e CPF/MF nº 313.319.868-85, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **PATRICIA GABRIELA VIANA MANTOANELLI**, brasileira, cirurgiã dentista, RG nº 32.217.471-5-SSP/SP e CPF/MF nº 302.980.178-06, residentes e domiciliados em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2030, apartamento 123 - Centro; e **(2) CAROLINE MANTOANELLI**, brasileira, solteira, maior, cirurgiã dentista, RG nº 30.172.944-X-SSP/SP e CPF/MF nº 293.991.918-69, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Artur Prado nº 433, apartamento 2005 - Bela Vista. **EMITIDA A DOI.**

Selo digital: 11256532100750285KYV0P19Z



FERNANDA NARDINI LARA
Escriturante Autorizada



MIRNA DE ALMEIDA
Escriturante Substituta

AV-10 - Em 18 de janeiro de 2019 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS.

Prenotação nº 75.028, de 27 de dezembro de 2018.

Nos termos das escrituras que deram origem ao R-09, procede-se a presente averbação

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW4NU-9F7WC-KY7WU-JGUDD>



Valide aqui
este documento



Oficial de Registro
Araraquara

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis
COMARCA DE ARARAQUARA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código Nacional de Serventias - CNS nº 11.256-5

Bel. Emanuel Costa Santos
Registrador

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
9.184

FOLHA
03

para constar que os doadores pelo R-09 instituíram CLAUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE.

Selo digital: 1125653310075028W1HSEV196



FERNANDA NARDINI LARA
Escrevente Autorizada

[Handwritten signature]



MARIANA DE ALMEIDA
Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZW4NU-9F7WC-KY7WU-JGUDD>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

M.e **Emanuel Costa**, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, expede a presente **CERTIDÃO**, lavrada em inteiro teor e extraída por meio eletrônico, nos termos dos parágrafos 1º, 5º e 7º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/1973, e conforme parágrafo 11 do citado artigo, “a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial”. As buscas foram realizadas até **06/05/2025**. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido formulado. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas. A presente certidão foi assinada digitalmente pelo Oficial de Registro, Substituta ou Escrevente indicado no link de validação. **Araraquara-SP, 08 de maio de 2025.**

A 2ª Circunscrição da Comarca de Araraquara foi criada pela **Lei Estadual nº 2.832, de 05/01/1937** e instalada em 02/03/1937, com competência sobre os distritos de paz de Itaquerê, Matão, Dobrada, São Lourenço do Turvo e parte do distrito da sede da Comarca. Por força do **Decreto nº 10.032, de 03/03/1939**, em relação à sede da Comarca, à 2ª Circunscrição coube a parte que dividia com os distritos de paz de Bueno de Andrada, Gavião Peixoto e Américo Brasiliense. Pelo **Decreto-Lei nº 12.443, de 29/12/1941**, à esta 2ª Circunscrição da Comarca de Araraquara passou a pertencer os distritos de paz de Américo Brasiliense, Bueno de Andrada (Município de Araraquara), Gavião Peixoto, Santa Lúcia, Rincão, Motuca, Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo, competência mantida pelo **Decreto-Lei nº 12.535, de 02/02/1942**. Pela **Lei nº 2.456, de 30/12/1953**, foi criada a Comarca de Matão, instalada em 05/07/1955, com competência sobre os distritos de Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo. Finalmente, pelo **Decreto-Lei nº 158, de 28/10/1969**, a competência sobre os imóveis situados em Nova Europa passou do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis para este 2º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Ao Oficial:	R\$ 44,20
Ao Estado:	R\$ 0,00
Ao Sec. Faz.:	R\$ 0,00
Ao Reg. Civil:	R\$ 0,00
Ao Trib. Jus.:	R\$ 0,00
Ao Município:	R\$ 1,33
Ao Min. Púb.:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 45,53

Para conferir a procedência deste
documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço
eletrônico:

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

Selo Digital:

1125653F30000000777928251



PRAZO DE VALIDADE - **Para lavratura de escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos, esta certidão é válida por 30 dias** (inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240/1986 cc letra “c” do item 60 do Capítulo XVI das NSCGJSP). A presente certidão reproduz a **situação jurídica atualizada do imóvel**, que compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, considerando-se as buscas e contraditório realizados até **06/05/2025**.

95699



Valide aqui
este documento



Oficial de Registro
Araraquara

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara
Estado de São Paulo

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

=1.643=

FOLHA

=1=

IMÓVEL: Lote n. 13 (treze) da quadra n. 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 ms. de frente, por 26,00 ms. da frente aos fundos - (312,00 ms.2), divisando de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10, cadastrado sob n. 1.133 e localizado no Distrito e Município de Américo Brasiliense. **PROPRIETÁRIA:** Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, com sede em Araraquara, CGC n. 43.966.670/0001-70. **TÍTULO AQUISITIVO:** 7712 nesta circunscrição. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

R-1-1643 - Por Escritura pública lavrada em 08 de junho de 1.977, no L.º 165, fls. 3vº, nas notas do 2º Tabelião de Araraquara. Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, já qualificada, transmitiu a título de venda a **AWAD BARCHA**, brasileiro, economista, residente e domiciliado, à av. Feijó, 183, casado no regime de comunhão de bens com Zenaide Gonçalves Barcha, portador do RG. 648.867 e cic. n. 343.290.068-91, pelo valor de Cr\$1.000,00 (Hum mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

REC. N.º 13/78 SÉRIE "B" VT. CR\$ 5.850,00
OF. CR\$ 170,00 ES. CR\$ 34,00 CS. CR\$ 25,50 GS. N.º 11/78

Av.02 - Dos termos da Carteira de Identidade expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado de São Paulo, do Cartão de Identificação do Contribuinte emitido pela Secretária da Receita Federal e da Certidão de casamento expedida em 26 de setembro de 1.967 pelo Oficial do Cartório de Registro Civil desta Comarca de Araraquara-SP., que neste se encontram arquivados, em data de 27 de agosto de 1.998, na Pasta R.I.n. 04/98, em forma de fotocópia autenticada, em anexo ao requerimento firmado em 22 de julho de 1.998, devidamente formalizado; é feita a presente para constar o seguinte: a) que a proprietária Zenaide Gonçalves Barcha é portadora do R.G. n. 4.638.220 e do C.I.C. n. 033.619.828-00; e b) que os proprietários Awad Barcha e Zenaide Gonçalves Barcha são casados entre si, sob o regime da comunhão uni-

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXWED-EZHWW-FKYKR-7DTXE>



Valide aqui
este documento



Oficial de Registro
Araraquara

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara
Estado de São Paulo

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

= 1 =

VERSO

versal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77. **Evolu-
mentos:** Oficial R\$.6,10. Estado 1,95. Ipesp R\$.1,22. Total
R\$.9,27. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Car-
los Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averba-
ção, à conferi e assino, *Flamond*.

Av.03 - De conformidade com a certidão de n. 045/82, expedi-
da em data de 10 de maio de 1.982 pela Prefeitura do Municí-
pio de Américo Brasiliense-SP., que neste se encontra aqui-
vada na Pasta de Atos Municipais, a via pública "Rua 7", de
situação do imóvel objeto desta matrícula, teve sua denomi-
nação alterada para "**AVENIDA MATHIAS PAVÃO**". Araraquara-SP.,
28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente
autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino,//////

Flamond .
Av.04 - Tendo em vista autorização expressamente contida na
escritura pública que dará origem ao registro n. 05 (cinco),
dos termos do carnê de imposto predial e territorial urbano
expedido pela Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense-
SP., exercício de 2.000, ora apresentado; é feita a presente
para que o imóvel objeto desta matrícula foi **recadastrado**
sob o n. 89.25.27.051.01. Araraquara-SP., 28 de março de
2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, di-
gitei esta averbação, à conferi e assino, *Flamond* .---

R.05 - Por escritura pública de **VENDA E COMPRA** lavrada no
Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de
Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em da-
ta de 02 de outubro de 1.989, às fls. 076 do Livro n. 74; os
proprietários, **Awad Barcha e s/ser. Zenaide Gonçalves Bar-
cha**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matri-
cula à **CICERO DE MOURA**, brasileiro, solteiro, maior, indus-
triário, R.B. n. 9.902.658 e CIC. n. 833.111.658-53, resi-
dente e domiciliado na cidade de Américo Brasiliense-SP., à
Avenida Mathias Pavão n. 126, pelo valor de NCZ\$.280,00 (du-
zentos e oitenta cruzados novos). **Evoluções:** Oficial
R\$.169,30. Estado R\$.54,17. Ipesp R\$.33,86. Total R\$.257,33.
Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fer-
nandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o con-
feri e assino, *Flamond* .---

= segue na fls. 02 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXWED-EZHWV-FKYKR-7DTXE>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

Oficial de Registro
Araraquara

2º Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial: _____

DE. DAVID ISRAEL PEREIRA
Preposto Designado

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
= 1.643=

FOLHA
= 2=

R.06 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 31 de março de 2.000, às fls. 302/303 do Livro n. 100; o proprietário, Cícero de Moura, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à PAULO SERGIO MANTOANELLI, brasileiro, engenheiro civil, R.G. n. 8.913.619-SP e CIC. n. 863.080.688-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA APARECIDA ARAUJO MANTOANELLI (brasileira, professora, R.G. n. 9.902.760-SP e CIC. n. 863.117.608-78), residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP., à Rua Antonio José Ribeiro Junior n. 95, Apto. 51-A, pelo valor de R\$.3.700,00 (três mil e setecentos reais). Araraquara-SP., 02 de agosto de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *Jose Carlos Fernandes* -

AV-07 - Em 30 de maio de 2018 - IDENTIFICAÇÃO.

Prenotação nº 73.567, de 08 de maio de 2018.

Nos termos do requerimento datado de 07 de maio de 2018, complementado pelo requerimento datado de 22 de maio de 2018, passados na cidade de Araraquara-SP, formulados e subscritos por Maria Aparecida de Araújo Mantoanelli, pedagoga, residente e domiciliada em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2031 - Centro, já qualificada, e da fotocópia autenticada da cédula de identidade juntada, procede-se a presente averbação para constar que MARIA APARECIDA DE ARAUJO MANTOANELLI é portadora da cédula de identidade RG nº 9.902.760-4-SSP/SP.

MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

AV-08 - Em 30 de maio de 2018 - CONSTRUÇÃO.

Prenotação nº 73.567, de 08 de maio de 2018.

Nos termos dos requerimentos que deram origem a AV-07 e do habite-se nº 01021, concedido pela municipalidade de Américo Brasiliense em 03 de dezembro de 2003, procede-se a presente averbação para constar que foi CONSTRUÍDO um prédio comercial no terreno objeto desta matrícula, com a área de 249,39 metros quadrados, que recebeu o nº 126 da Avenida Mathias Pavao. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000942018-88888768, emitida em 27 de abril de 2018, válida até 24 de outubro de 2018 (CEI nº 51.243.09768/60). Valor da construção - Padrão Normal - CSL-8: R\$333.653,89 (Fonte: Sinduscon).

MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/NXWED-EZHVV-FKYKR-7DTXE>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara
Estado de São Paulo

Oficial de Registro

2º Cartório de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial:

FOLHA
02^{ERSO}

MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

R-09 - Em 18 de janeiro de 2019 - DOACÃO.

Prenotação nº 75.028, de 27 de dezembro de 2018.

Nos termos da escritura pública datada de 21 de dezembro de 2018, lavrada às páginas 242/245 do Livro nº 715, e da escritura pública de aditivo retificador datada de 11 de janeiro de 2019, lavrada às páginas 293/294 do Livro nº 715, ambas pelo 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, os proprietários **Paulo Sérgio Mantoanelli**, RG nº 8.913.619-6-SSP/SP, e sua esposa **Maria Aparecida de Araújo Mantoanelli**, empresária, residentes e domiciliados em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2031, apartamento 194, já qualificados, **DOARAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor estimado de R\$66.343,00**, a seus filhos **(1) THIAGO MANTOANELLI**, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 43.563.236-X-SSP/SP e CPF/MF nº 313.319.868-85, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **PATRICIA GABRIELA VIANA MANTOANELLI**, brasileira, cirurgiã dentista, RG nº 32.217.471-5-SSP/SP e CPF/MF nº 302.980.178-06, residentes e domiciliados em Araraquara-SP, na Rua Expedicionários do Brasil nº 2030, apartamento 123 - Centro; e **(2) CAROLINE MANTOANELLI**, brasileira, solteira, maior, cirurgiã dentista, RG nº 30.172.944-X-SSP/SP e CPF/MF nº 293.991.918-69, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Artur Prado nº 433, apartamento 2005 - Bela Vista. **EMITIDA A DOI.**

Selo digital: 1125653210075028ZVECFN19V



FERNANDA NARDINI LARA
Escrevente Autorizada



MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

AV-10 - Em 18 de janeiro de 2019 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS.

Prenotação nº 75.028, de 27 de dezembro de 2018.

Nos termos das escrituras que deram origem ao R-09, procede-se a presente averbação para constar que **os doadores pelo R-08 instituíram CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE.**

Selo digital: 1125653310075028UN1EVK19D



FERNANDA NARDINI LARA
Escrevente Autorizada



MIRNA DE ALMEIDA
Escrevente Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXWED-EZHWV-FKYKR-7DTXE>



Valide aqui
este documento



2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara Estado de São Paulo

M.e **Emanuel Costa**, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, expede a presente **CERTIDÃO**, lavrada em inteiro teor e extraída por meio eletrônico, nos termos dos parágrafos 1º, 5º e 7º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/1973, e conforme parágrafo 11 do citado artigo, “a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial”. As buscas foram realizadas até **06/05/2025**. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido formulado. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas. A presente certidão foi assinada digitalmente pelo Oficial de Registro, Substituta ou Escrevente indicado no link de validação. **Araraquara-SP, 08 de maio de 2025.**

A 2ª Circunscrição da Comarca de Araraquara foi criada pela **Lei Estadual nº 2.832, de 05/01/1937** e instalada em 02/03/1937, com competência sobre os distritos de paz de Itaquerê, Matão, Dobrada, São Lourenço do Turvo e parte do distrito da sede da Comarca. Por força do **Decreto nº 10.032, de 03/03/1939**, em relação à sede da Comarca, à 2ª Circunscrição coube a parte que dividia com os distritos de paz de Bueno de Andrada, Gavião Peixoto e Américo Brasiliense. Pelo **Decreto-Lei nº 12.443, de 29/12/1941**, à esta 2ª Circunscrição da Comarca de Araraquara passou a pertencer os distritos de paz de Américo Brasiliense, Bueno de Andrada (Município de Araraquara), Gavião Peixoto, Santa Lúcia, Rincão, Motuca, Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo, competência mantida pelo **Decreto-Lei nº 12.535, de 02/02/1942**. Pela **Lei nº 2.456, de 30/12/1953**, foi criada a Comarca de Matão, instalada em 05/07/1955, com competência sobre os distritos de Matão, Dobrada e São Lourenço do Turvo. Finalmente, pelo **Decreto-Lei nº 158, de 28/10/1969**, a competência sobre os imóveis situados em Nova Europa passou do Registro de Imóveis da Comarca de Itápolis para este 2º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Ao Oficial:	R\$ 44,20
Ao Estado:	R\$ 0,00
Ao Sec. Faz.:	R\$ 0,00
Ao Reg. Civil:	R\$ 0,00
Ao Trib. Jus.:	R\$ 0,00
Ao Município:	R\$ 1,33
Ao Min. Púb.:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 45,53

Para conferir a procedência deste
documento efetue a leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço
eletrônico:

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

Selo Digital:

1125653F30000000777927253



PRAZO DE VALIDADE - **Para lavratura de escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos, esta certidão é válida por 30 dias** (inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240/1986 cc letra “c” do item 60 do Capítulo XVI das NSCGJSP). A presente certidão reproduz a **situação jurídica atualizada do imóvel**, que compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, considerando-se as buscas e contraditórios realizados até **06/05/2025**.

95699



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

DECRETO Nº 040/2025

De 26 de junho de 2025

Declara de utilidade pública para fins de desapropriação na forma que especifica, imóveis situados neste Município de Américo Brasiliense.

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA, Prefeita do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º Ficam declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação, por via amigável ou judicial, para fins de instalação de unidades integrantes do Sistema de Saúde municipal, os seguintes imóveis:

I – Imóvel objeto da matrícula nº 1.643, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara, de propriedade de Thiago Mantoanelli e Caroline Mantoanelli, com a seguinte descrição: “*Lote nº 13 (treze) da quadra nº 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 metros de frente, por 26,00 metros da frente aos fundos (312,00 m²), divisando de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10 (Cadastro municipal: 000089252705101).*”; e

II – Imóvel objeto da matrícula nº 9.184, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara, de propriedade de Thiago Mantoanelli e Caroline Mantoanelli, com a seguinte descrição: “*Um terreno urbano situado com frente para a Rua Mathias Pavão, correspondente ao Lote nº 14 da quadra nº 06 do Loteamento "Jardim Ponte Alta", medindo 12,00 metros de frente por 26,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o Lote nº 13, do outro lado com o Lote nº 15, e na linha dos fundos com o Lote nº 01 (Cadastro municipal: 000089252705101).*”.

Art. 2º Fica o Município autorizado a invocar o caráter de urgência no processo judicial de desapropriação, para os fins do disposto no artigo 15 do Decreto Lei Federal nº 3365, de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei Federal nº 2786, de 21 de maio de 1956.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão por conta de dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 26 (vinte e seis) dias do mês de junho de 2025
(dois mil e vinte e cinco).

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal

Lavrado, registrado e publicado no Diário Oficial do Município, pelo Departamento competente.

FABIO TAVARES DA SILVA
Secretário Municipal



Proc. Administrativo 508/2025

De: **Caio Pereira da Costa Neves** Setor: **PGM - Procuradoria Geral do Município**

Despacho: **20- 508/2025**

Assunto: **Avaliação. Imóvel para desapropriação. Av. Mathias Pavão, 126, Ponte Alta.**

Américo Brasiliense/SP, 23 de Junho de 2025

Trata-se de processo administrativo instaurado para fins de avaliação e eventual desapropriação do imóvel localizado na Av. Mathias Pavão, n.º 126, Jardim Ponte Alta, neste Município, de propriedade de Paulo Sérgio Mantoanelli, objeto das matrículas n.º 1.643 e n.º 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, com a finalidade de utilização pelo Departamento Municipal de Saúde.

Consta dos autos:

- (i) laudo técnico preliminar e laudo de avaliação do bem;
- (ii) manifestação da diretora do Departamento de Saúde, justificando o interesse público na aquisição, com ênfase na reestruturação da pasta, economia com aluguel (atualmente em R\$ 7.000,00 mensais), centralização de equipes multiprofissionais e melhoria das condições de atendimento;
- (iii) proposta inicial da proprietária, com sugestão de parcelamento com juros de 6% ao mês;
- (iv) contraproposta municipal ajustada para juros de 12% ao ano, aceita pela proprietária;
- (v) minuta de decreto de declaração de utilidade pública, com vistas à desapropriação amigável.

Com base nos elementos reunidos, manifesto-me nos seguintes termos:

A Constituição Federal prevê que a desapropriação poderá ser realizada por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro. O Decreto-Lei n.º 3.365/1941, que regula a matéria, conceitua utilidade pública no art. 5º, dentre outras hipóteses, como aquela necessária à instalação de serviços públicos.

A destinação do imóvel ao funcionamento de serviços públicos de saúde, conforme explicitado nos autos, enquadra-se na hipótese legal de utilidade pública, o que legitima a medida pretendida.

A proposta de aquisição do imóvel no valor de R\$ 400.000,00, parcelado em 24 prestações mensais com juros anuais de 12%, está, em tese, em conformidade com os limites legais de encargos financeiros incidentes sobre obrigações da Administração, destacando-se que não se trata de contratação de financiamento, mas de aquisição parcelada com compensação inflacionária.

O valor ofertado encontra respaldo no laudo técnico de avaliação, e o índice de juros pactuado foi ajustado para parâmetros compatíveis com a legislação pública, não se verificando, nesta fase, impedimento jurídico à continuidade do procedimento.

Verifica-se que a minuta apresentada atende aos requisitos formais para declaração de utilidade pública para fins de desapropriação.

Ante o exposto, não identifico óbice jurídico para a edição do decreto de declaração de utilidade pública do imóvel em questão, nos termos propostos.

—
Caio Pereira da Costa Neves

Procurador-Geral do Município

OAB/SP 298.696 - Matrícula 3515



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Ofício n°. 014/2025

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

O Município de Américo Brasiliense, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n°. 43.976.166.0001-50, com sede na Av. Eugênio Voltarel, n°. 25, Centro, neste ato representado por Benedito Gabriel Cindio, CAU: A71679-0, Arquiteto e Urbanista, Diretor do Departamento Municipal de Planejamento e Obras; vem apresentar o Laudo Técnico de Vistoria, Constatação e Avaliação relacionado ao imóvel objeto da Matrícula n°. 1.463 e da Matrícula n°. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, situado na Av. Mathias Pavão, n°. 126, no bairro Jardim Ponte Alta, em Américo Brasiliense/SP.

Américo Brasiliense, 22 de abril de 2025.

BENEDITO GABRIEL CINDIO

Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Índice

1. Finalidade do laudo.....	Pag. 03
2. Descrição da matrícula nº. 1.643.....	Pag. 03
3. Descrição da matrícula nº. 9.184.....	Pag. 03
4. Cadastro municipal.....	Pag.03
5. Características das áreas.....	Pag. 04
5.1. Projeto aprovado no ano de 2003.....	Pag. 04
5.2. Projeto aprovado no ano de 2008.....	Pag. 07
5.3. Matrícula nº. 1.643.....	Pag.09
5.4. Matrícula nº. 9.184.....	Pag.12
5.5. Situação documental.....	Pag.14
5.6. Localização.....	Pag.14
5.7. Registros fotográficos.....	Pag.15
5.8. Descrição das condições da edificação.....	Pag.61
6. Avaliação.....	Pag. 62
7. Conclusão.....	Pag. 67



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

1. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliar para fins de desapropriação em favor do Município de Américo Brasiliense as áreas objeto da matrícula nº. 1.643 bem como da matrícula nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, de Propriedade de Paulo Sergio Mantoanelli.

2. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 1.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara:

Lote nº. 13 (treze) da quadra nº. 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 metros de frente, por 26,00 metros da frente aos fundos (312,00 m²), divisando de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10.

3. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 9.184 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara:

Um terreno urbano situado com frente para a Rua Mathias Pavão, correspondente ao Lote nº. 14 da quadra nº. 06 do Loteamento "Jardim Ponte Alta", medindo 12,00 metros de frente por 26,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o Lote nº. 13, do outro lado com o Lote nº. 15, e na linha dos fundos com o Lote nº. 01.



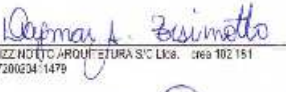


4. CADASTRO MUNICIPAL: 000089252705101.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS:

5.1 PROJETO APROVADO NO ANO DE 2003:

PROJETO ARQUITETÔNICO		FL. ÚNICA
OBRA	ESCOLA MATERNO INFANTIL (Reforma e ampliação)	
LOCAL	AV. MATHIAS PAVÃO, Lt	
BAIRRO	JARDIM PONTE ALTA Mun. Américo Brasiliense	
PROP.	PAULO SÉRGIO MANTOANELLI	
ESCALA	1:100	
SITUAÇÃO SEM ESCALA		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.A.B. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. AS ÁGUAS PLUVIAIS NÃO SERÃO LIGADAS AO ESGOTO E SERÁ ATENDIDA A LEI 4.854 DE 17.07.37
		
ÁREAS M2		DECLARO QUE A OBRA SERÁ EXECUTADA RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, E SE HOUVER ALGUMA IRREGULARIDADE QUE IMPEDIR A CONCESSÃO DO HABITE-SE, A ADJUDICAÇÃO DA MESMA, AS NORMAS SERÃO DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE.
TERRENO:	312,00	
EXISTENTE:	104,54	JAGMAR BUZZI NOT.º ARQUITETURA S/C LTDA. - Ins.º 102.151 ART.º 94282720034-1479
A CONSTRUIR:	144,85	
TOTAL:	249,39	
LIVRE:	62,61	
APROVAÇÃO		Eng. Civil - CREA 5066053259
		<p>*Para que seja conseguido o "HABITE-SE", deve-se obedecer as medidas estipuladas no projeto aprovado.</p> <p>**De acordo com a lei n. 1043 de 20/05/95, colocar caixa de correspondência (correio).</p> <p>***Obrigar-se perante o Instituto Nacional de Seguro Social - INSS no prazo de 30 (trinta) dias do início de suas atividades, para matricular a obra de construção civil, sendo que o não cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no art. 92 da lei n. 212 de 24 de julho de 1991 e suas alterações.</p>

Folha de rosto



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICO BRASILIENSE

SETOR DE ENGENHARIA

No. 01792

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

CONCEDIDO ao Senhor JOSE RICARDO CRESCENZIO
profissional habilitado nesta Prefeitura, resultante da aprovação de
projeto para REFORMA E AMPLIAÇÃO (ESCOLA MATERNO INF.)
Edificado a AV MATHIAS PAVAO OD 06 LT 13 - JD PONTE ALTA
de propriedade do(a) PAULO SERGIO MANTOANELLI
de acordo com a solicitação formulada, protocolo sob No. 1173/2003

AMÉRICO BRASILIENSE: 12/08/2003


Diretor do Setor de Engenharia
Engenheiro Alexandre Coan Pierri
Crea 5060048671/D

Alvará de Construção



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICO BRASILIENSE

SETOR DE ENGENHARIA

No. 01021

H A B I T E - S E

Conceda-se o competente HABITE-SE ao predio situado a
AV MATHIAS PAVAO, 126 OD 06 LT 13 - JD PONTE ALTA, construido
de acordo com o projeto por esta Prefeitura aprovado em 12/08/2003
propriedade do(a) PAULO SERGIO MANTOANELLI

Area Inicial Construida	104.54	m2 (COMERCIAL)
Area a Construir	144.85	m2 (COMERCIAL)
Area Demolida		
Area a Regularizar		

AMERICO BRASILIENSE: 03/12/2003

Diretor do Setor de Engenharia
Engenheiro Alexandre Coan Pierri
Crea 5060048671/D

Habite-se



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



PREFEITURA DE AMÉRICO BRASILIENSE

AV. EUGENIO VOLTAREL, 25 - CENTRO S.P

SETOR DE ENGENHARIA

No. 03044

ALVARA DE CONSTRUCAO

CONCEDIDO ao Senhor DAGMAR BIZZINOTTO
profissional habilitado nesta Prefeitura, resultante da aprovacao de
projeto para AMPLIACAO DE ESCOLA MATERNO INFANTIL
Edificado a AV. MATIAS PAVAO, Q-06 L-13 E 14 - PONTE ALTA
de propriedade do(a) PAULO SERGIO MONTANELLI E OUTRA
de acordo com a solicitacao formulada, protocolo sob No. 0998/2008

AMÉRICO BRASILIENSE: 01/09/2008

Diretora de Planejamento e Coordenacao
Andreza Cristina Dotoli
Crea 5061450470/D

SETOR DE ENGENHARIA

E-MAIL: engenharia@americabrasiliense.sp.gov.br FONE: (16) 33939600 RAMAIS: 9602 / 9616 / 9642 FAX: 9634

Alvará de construção



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.3. MATRÍCULA Nº. 1.643:

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

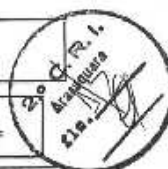
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

=1.643-

FOLHA

=1-



IMÓVEL: Lote n. 13 (treze) da quadra n. 6 (seis), do Loteamento Jardim Ponte Alta, com frente para a Rua 7, medindo 12,00 ms. de frente, por 26,00 ms. de frente aos fundos - (312,00 ms.2), dividindo de um lado com o lote 13, do outro com o lote 14 e nos fundos com os lotes 1 e 10, cadastrado sob n. 1.133 e localizado no Distrito e Município de Américo Brasiliense. PROPRIETÁRIA: Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, com sede em Araraquara, CCC n. 43.966.670/0001-70. TÍTULO AQUISITIVO: 7712 nesta circunscrição. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

R-1-1643 - Por Escritura pública lavrada em 08 de junho de 1.977, no Lº 165, fls. 3vº, nas notas do 2º Tabelião de Araraquara. Habitacional S/A. Administração, Construção e Urbanização, já qualificada, transmitiu a título de venda a AWAD BARCHA, brasileiro, economista, residente e domiciliado, a av. Feijó, 183, casado no regime de comunhão de bens com Zenaide Gonçalves Barcha, portador do RG. 648.867 e cic. n. 343.290.068-91, pelo valor de Cr\$1.000,00 (Um mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. Araraquara, 15 de junho de 1.978. O escrevente autorizado, (David Israel Pereira).

REC. Nº 11/78 SÉRIE "B" VT. CR\$ 5.850,00
OF. CR\$ 170,00 ES. CR\$ 34,00 CS. CR\$ 25,50 GS. Nº 11/78

Av. 02 - Dos termos da Carteira de Identidade expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado de São Paulo, do Cartão de Identificação do Contribuinte emitido pela Secretária da Receita Federal e da Certidão de casamento expedida em 26 de setembro de 1.967 pelo Oficial do Cartório de Registro Civil desta Comarca de Araraquara-SP., que neste se encontram arquivados, em data de 27 de agosto de 1.978, na Pasta R.I.n. 04/98, em forma de fotocópia autenticada, em anexo ao requerimento firmado em 22 de julho de 1.978, devidamente formalizado; é feita a presente para constar o seguinte: a) que a proprietária Zenaide Gonçalves Barcha é portadora do R.G. n. 4.458.220 e do CIC. n. 055.619.828-00; e b) que os proprietários Awad Barcha e Zenaide Gonçalves Barcha são casados entre si, sob o regime da comunhão uni-segue no verso

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL E PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP
ANTÔNIO VICENTE ORNELLAS
PROFESSOR DESIGNADO
R.G. 7.702.932 - CPF 549.211.208-20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA
= 1 =
VERSO

versal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77. Emolumentos: Oficial R\$.6,10. Estado 1,95. Ipesp R\$.1,22. Total R\$.9,27. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *José Carlos Fernandes*.

Av.03 - De conformidade com a certidão de n. 045/B2, expedida em data de 10 de maio de 1.982 pela Prefeitura do Município de Américo Brasiliense-SP., que neste se encontra arquivada na Pasta de Atos Municipais, a via pública "Rua 7", de situação do imóvel objeto desta matrícula, teve sua denominação alterada para "AVENIDA MATHIAS PAVÃO". Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *José Carlos Fernandes*.

Av.04 - Tendo em vista autorização expressamente contida na escritura pública que dará origem ao registro n. 05 (cinco), dos termos do carnet de imposto predial e territorial urbano expedido pela Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense-SP., exercício de 2.000, ora apresentado; é feita a presente para que o imóvel objeto desta matrícula foi recadastrado sob o n. 89.25.27.051.01. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei esta averbação, à conferi e assino, *José Carlos Fernandes*.

R.05 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 02 de outubro de 1.989, às fls. 076 do Livro n. 74; os proprietários, Awad Barcha e s/mr. Zenaida Gonçalves Barcha, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula à CICERO DE MOURA, brasileiro, solteiro, maior, industrial, R.G. n. 9.902.658 e C.I.C. n. 833.111.658-53, residente e domiciliado na cidade de Américo Brasiliense-SP., A Avenida Mathias Pavão n. 126, pelo valor de NCZ\$.280,00 (duzentos e oitenta cruzados novos). Emolumentos: Oficial R\$.169,30. Estado R\$.54,17. Ipesp R\$.33,86. Total R\$.257,33. Araraquara-SP., 28 de março de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *José Carlos Fernandes*.

= segue no fls. 02 =

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

ANTÔNIO VICENTE ORNELLAS
PROFUSTO DESIGNADO
R.G. 7.702.832 - CPF 548.231.208/20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

2º Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE ARARAQUARA - SP

Oficial:

DEB. DAVID ISRAEL PEREIRA
Proposto Designado

LIVRO Nº 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

= 1.643 =

FOLHA

= 2 =

R.06 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório do Tabelião de Notas do Distrito e Município de Américo Brasiliense, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 31 de março de 2.000, às fls. 302/303 do Livro n. 100; o proprietário, Cícero de Moura, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à PAULO SERGIO MANTOANELLI, brasileiro, engenheiro civil, R.G. n. 8.913.619-SP e CIC. n. 863.080.688-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA APARECIDA ARAUJO MANTOANELLI (brasileira, professora, R.G. n. 9.902.760-SP e CIC. n. 863.117.608-78), residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP., à Rua Antonio José Ribeiro Junior n. 95, Apto. 51-A, pelo valor de R\$.3.700,00 (três mil e setecentos reais). Araraquara-SP., 02 de agosto de 2.000. Eu, José Carlos Fernandes, escrevente autorizado, digitei este registro, o conferi e assino, *JCF*

Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Araraquara - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da matrícula nº 1.643 do L.º 2 RG CERTIFICO mais o finatimento que, de 15.06.1978 até a presente data, as transmissões e os ônus reais da garantia referentes ao imóvel objeto desta matrícula nesta ficha se encontram lançadas e que, além destes, nada mais consta.

Araraquara - SP, 21 JAN 2003

ANTONIO VICENTE ORNELLAS
Proposto Designado

Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Câmara de Pessoa Jurídica,
Rua Gonçalves Dias, nº. 950 - Caixa Postal nº. 00
Fone/Fax: (19) 222-2042 - Araraquara - SP

2.º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
Araraquara - SP
EMOLUMENTOS

Ao Oficial..... R\$ 13,72
Ao Estado..... R\$ 3,80
A Cert. Prev..... R\$ 2,89
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,72
Ao Trib. Justiça..... R\$ 0,72

TOTAL..... R\$ 21,95

GUIA Nº 014-2003

CARTÓRIO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CÂMARA DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

ANTONIO VICENTE ORNELLAS
PROPOSTO DESIGNADO

R.G. 7.782.932 - CPF 940.219.196-20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Cartório de Registro de Imóveis	
ARARAQUARA	
Livro N.º 2 - Registro Geral	
FOLHA	
= 1a =	
VERBOS	
<p>2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); <u>ILVANO - MONTEIRO</u>, cavalheiro, R.U. nº 7.513.104-SP e sua mulher <u>NELY APARECIDA MONTEIRO</u>, do lar, R.G. nº 5.744.447-SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, portadores do CTR em comum nº 107.419.248-U, residentes e domiciliados em Araraquara(SP), R. Avenida Poço nº 417, vendem o imóvel objeto da presente matrícula a <u>APARECIDA BRILLE DE ARAUJO</u>, brasileira, viúva, do lar, filha de <u>Pedro Brille</u> e de <u>Leibel Brille</u>, residente e domiciliada em Américo Brasiliense(SP), R. Avenida Mathias Pavao nº 300, pelo valor de Cr\$ 500.000 (quinhentos mil cruzeiros), Valor Venal: NCv\$ 270,41 (IPTU/SP) - Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	
<p>R. 4/9, 194 - Por escritura pública lavrada na 29 de maio* de 1.989, em fls. 151 de Livr. nº 215, no 2º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP); <u>APARECIDA BRILLE DE ARAUJO</u>, supe qualificada, vende o imóvel objeto da presente matrícula a <u>APARECIDA DE OLIVEIRA</u>, brasileira, escriturária, R.U. nº 9.690.757-SP e CTR nº 621.091.540-53, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com <u>ARA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA</u> (brasileira, auxiliar de escritório, R.G. nº 13.236.282-SP e CTR nº 020.233.518-21), residentes e domiciliados em Américo Brasiliense(SP), R. Avenida Mathias Pavao nº 300, pelo valor de Cr\$ 3.000,00 (três mil cruzeiros), Valor Venal: NCv\$ 270,41 (IPTU/SP) - Araraquara(SP), 25 de agosto de 1.989, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	
<p>R. 05 - Por escritura pública da <u>VENDA E COMPRA</u> lavrada no Tabelião de Notas do Distrito e Município de Santo Lázio, Estado de São Paulo de Araraquara-SP, na data de 19 de abril de 2.001, em fls. 200 do Livro n.º 47; os proprietários, <u>APARECIDA DE OLIVEIRA</u> e c/cor. <u>ARA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA</u>, já qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula a <u>M. DALENE SOARES DE ARAUJO</u>, brasileira, comerciante, R.U. nº 20.663.377-3-SP e CTR nº 103.941.790-11, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com <u>LUIS CARLOS DE ARAUJO</u> (brasileiro, comerciante, R.G. nº 16.000.140-SP e CTR nº 047.277.202-05), residente e domiciliado em Araraquara(SP), 19 de abril de 2001, O Oficial <u>David Israel Pereira</u>.</p>	



Com base nos documentos arquivados nesta Prefeitura, foi possível verificar que o primeiro projeto, o qual foi aprovado no ano de 2003, previa a construção apenas do pavimento térreo e apenas nas áreas objeto da Matrícula nº. 1.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara. Para esta edificação foi emitido o Habite-se nº. 01021.

É importante destacar que este segundo projeto não foi aprovado pelo Município de forma correta, pois por envolver uma edificação sobre áreas de lotes distintos, estes lotes deveriam ter sido anexados antes da aprovação do projeto de ampliação.

Diante disso, no entendimento deste Departamento de Planejamento e Obras, para a devida regularização documental se faz necessário realizar os procedimentos de anexação dos lotes e posterior regularização da edificação, para viabilizar a devida averbação da área construída em matrícula.

Panificadora Vitória.



Fonte: Google Maps

O imóvel acima indicado é cercado por edificações residenciais e possui frente para via pública devidamente pavimentada, com sistema de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e internet, coleta de esgoto e de resíduos sólidos e sistema de drenagem de águas pluviais, enquadrado no zoneamento ZC2 (Zona Comercial de Nível 2).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.7 REGISTROS FOTOGRÁFICOS:



Foto 01



Foto 02



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 03

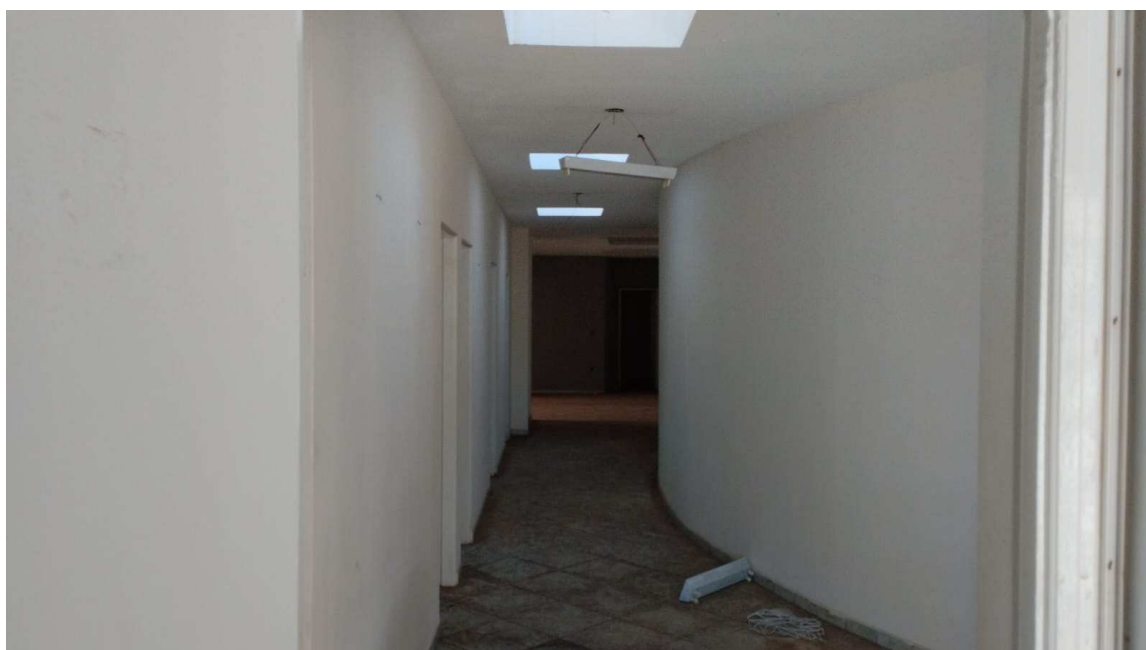


Foto 04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 05



Foto 06



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 07



Foto 08



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 09



Foto 10



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

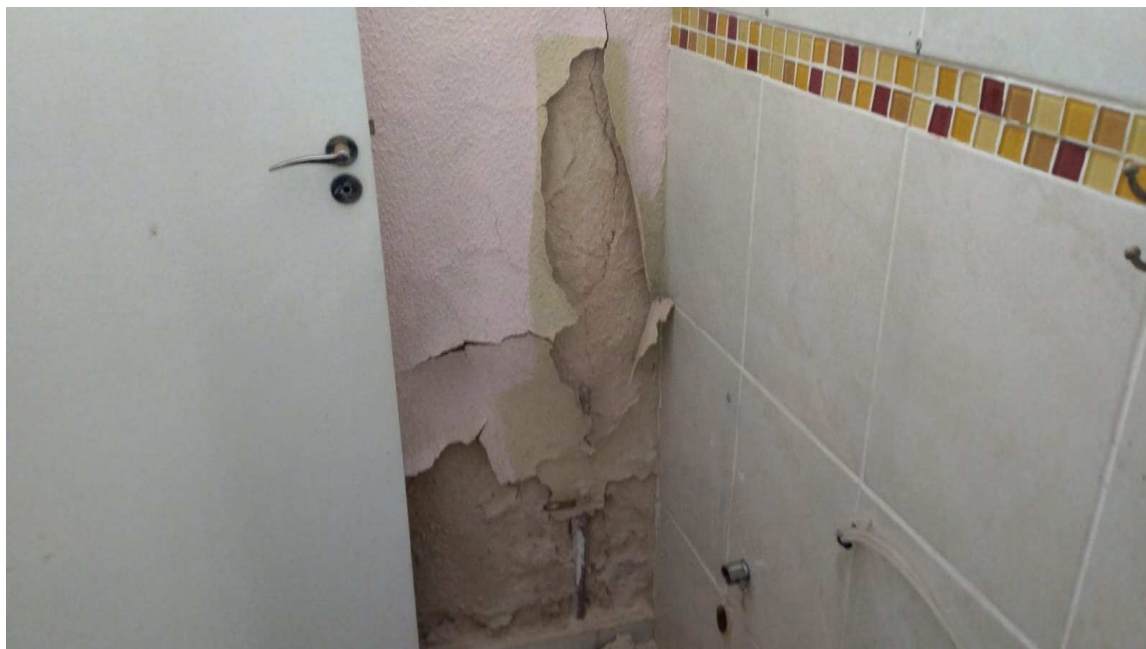


Foto 11

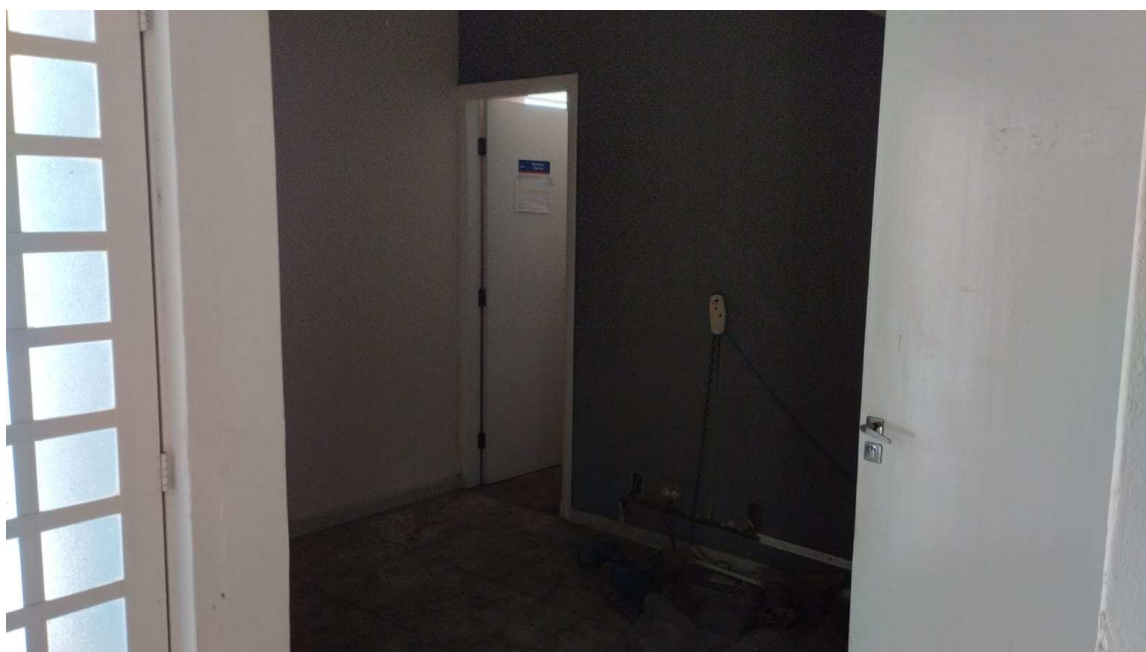


Foto 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 13



Foto 14



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 15

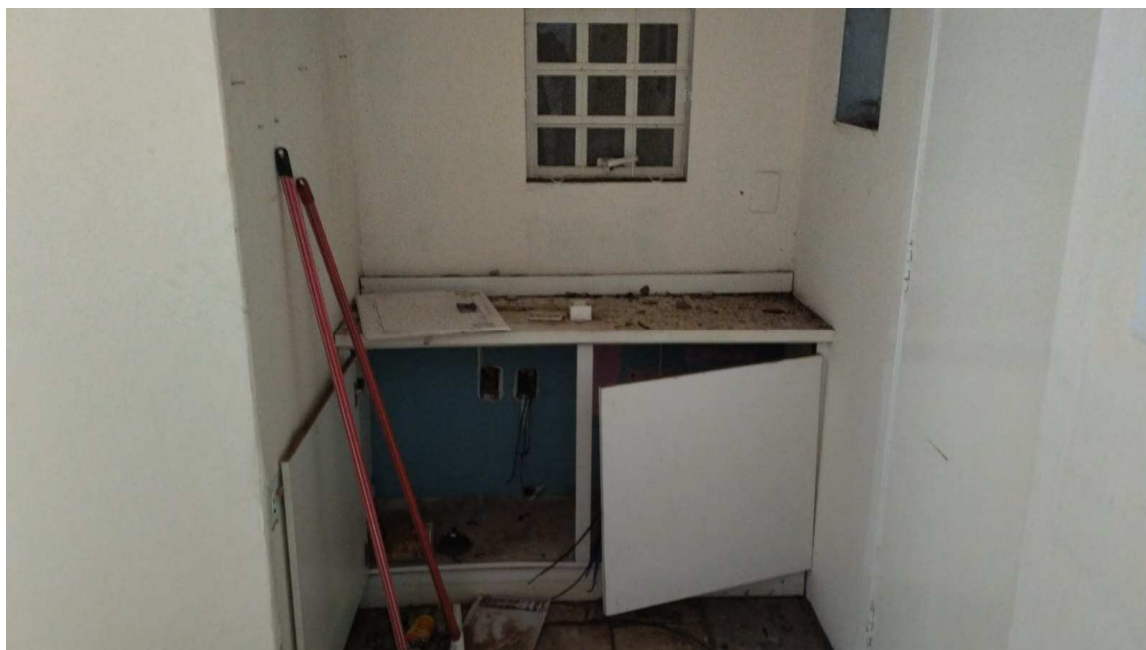


Foto 16



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

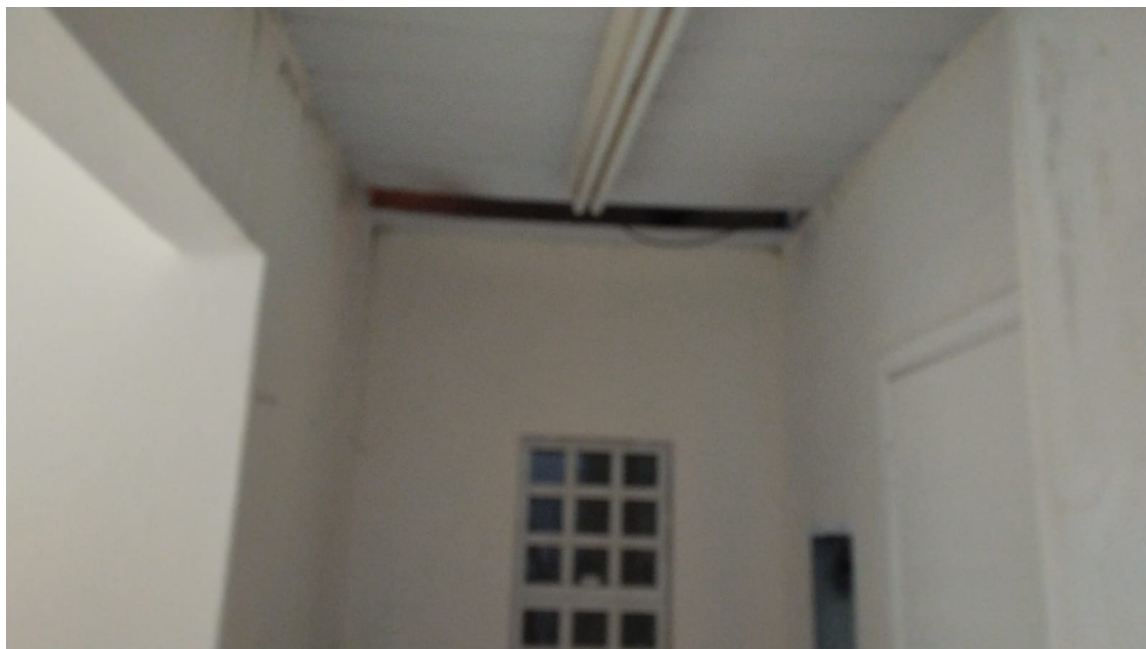


Foto 17

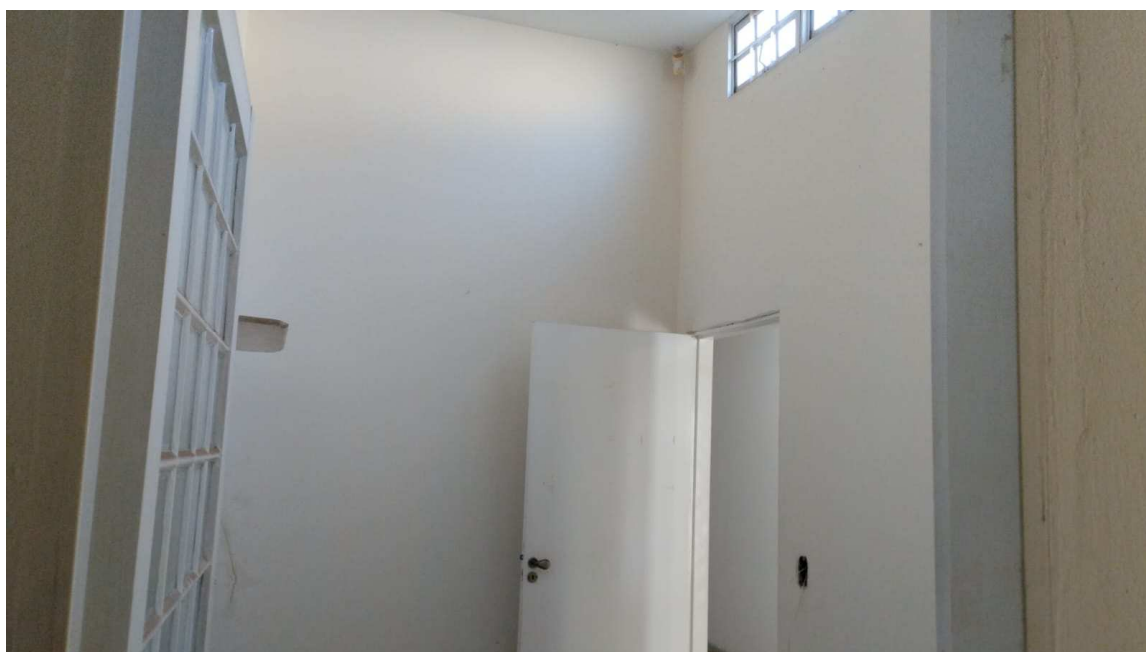


Foto 18



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

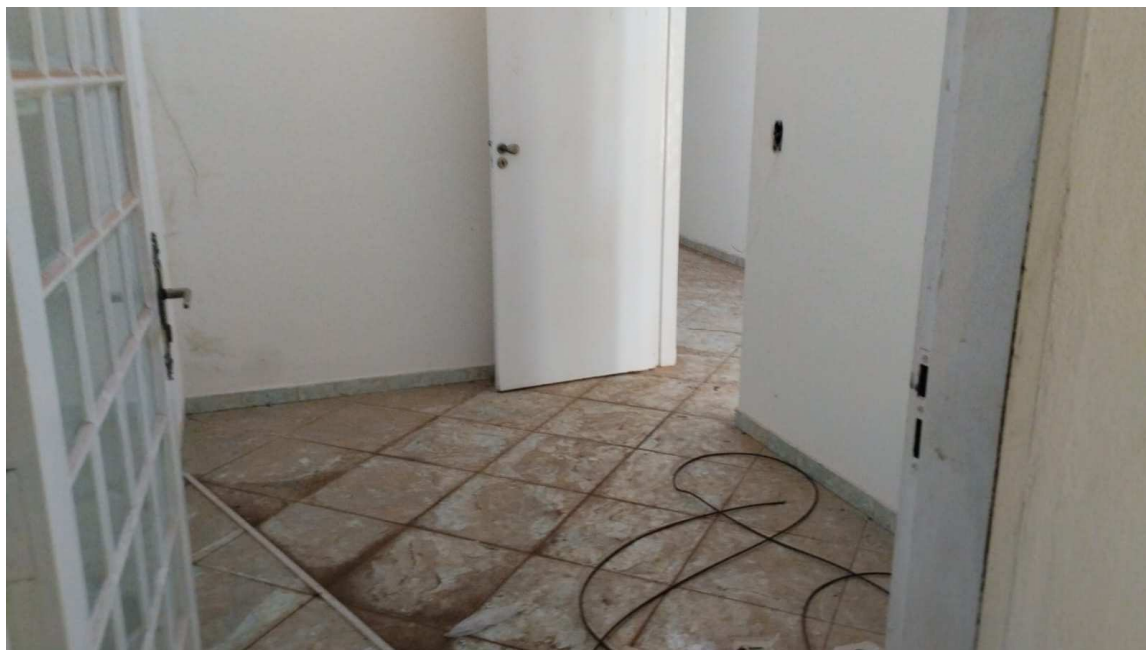


Foto 19

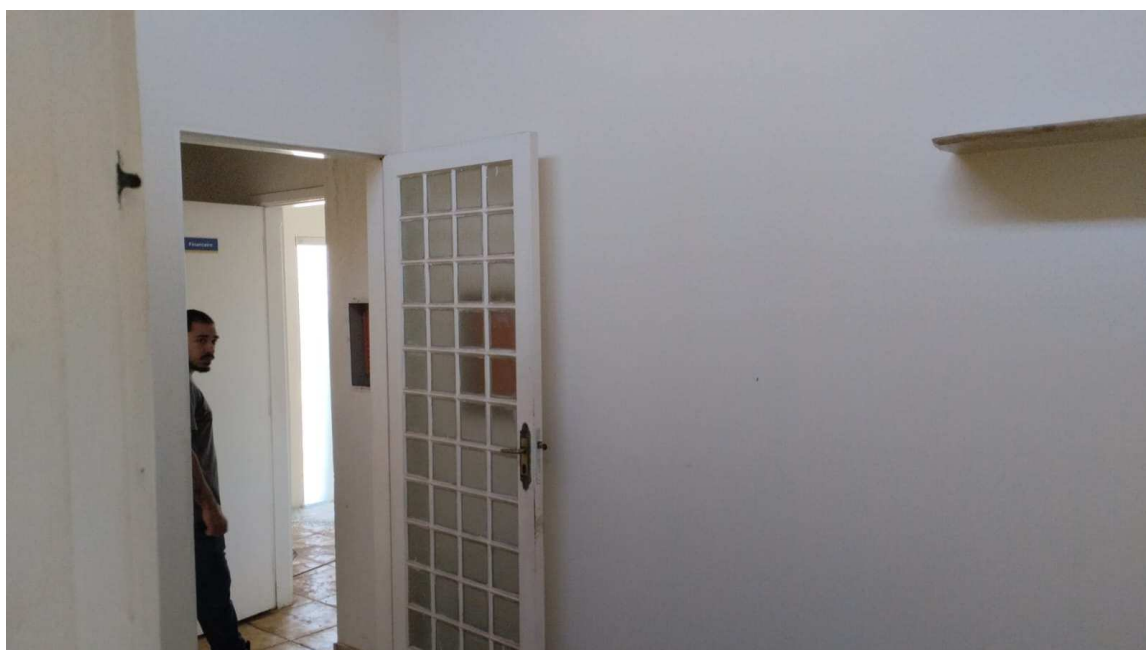


Foto 20



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 21



Foto 22



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 23



Foto 24



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 25



Foto 26



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 27

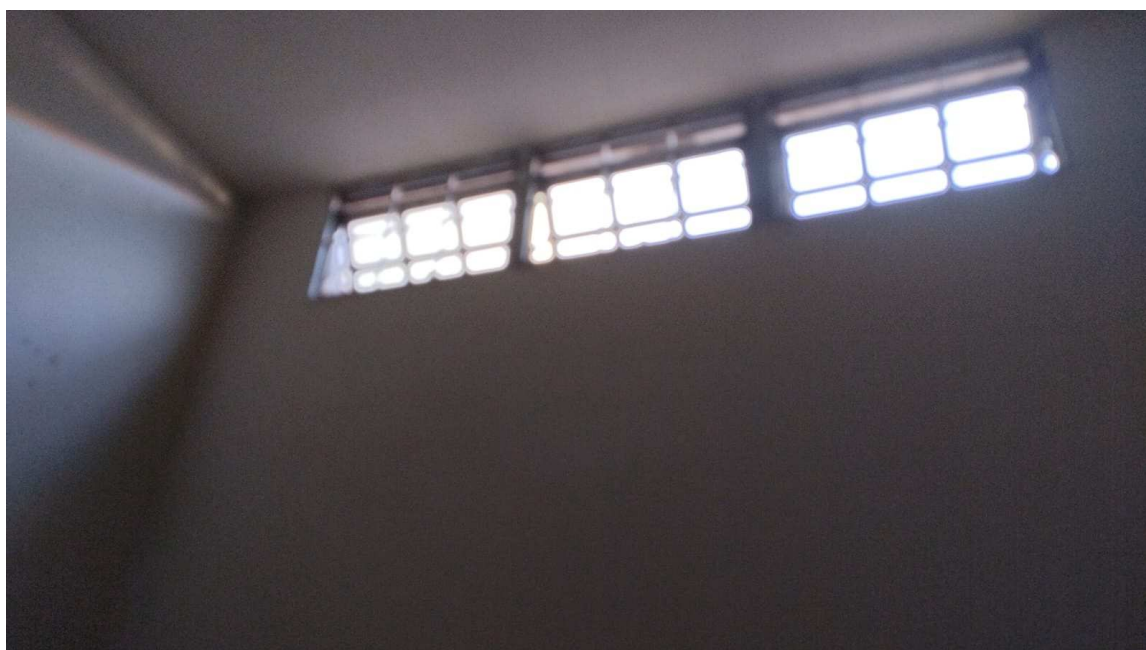


Foto 28



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 29



Foto 30



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 31



Foto 32



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 33



Foto 34



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

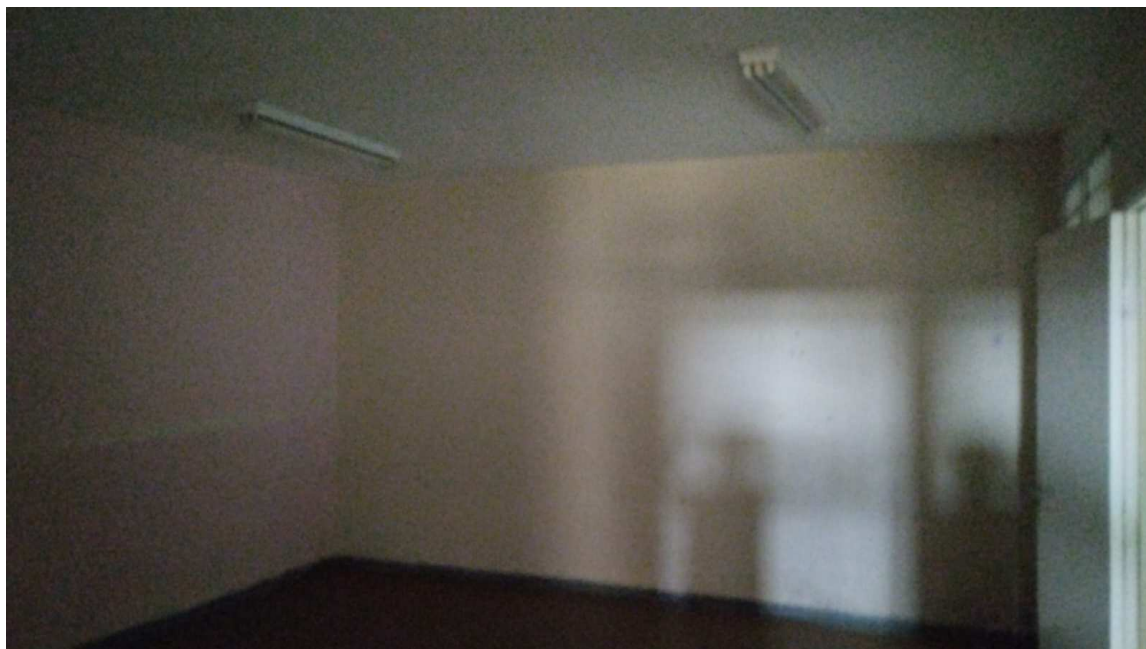


Foto 35



Foto 36



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

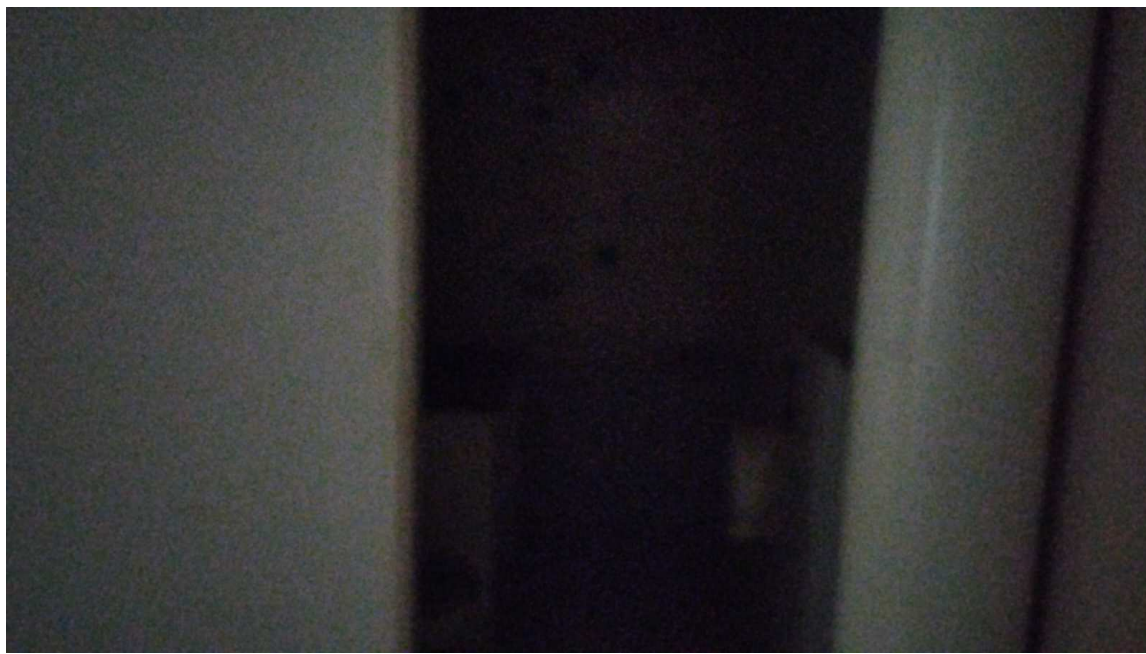


Foto 37

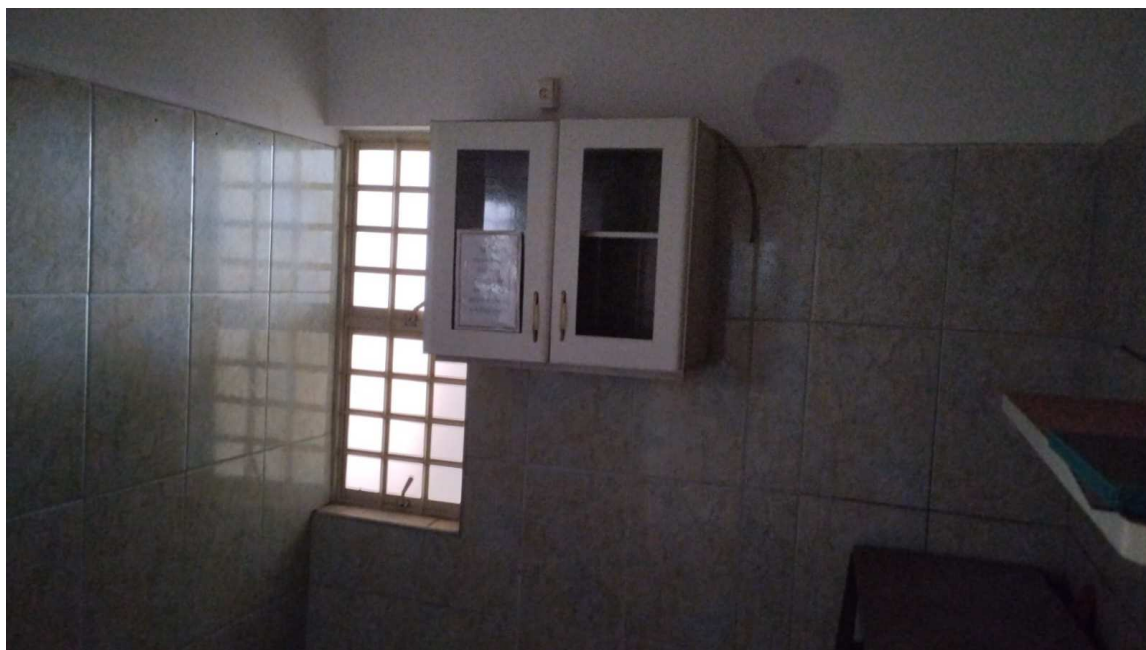


Foto 38



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

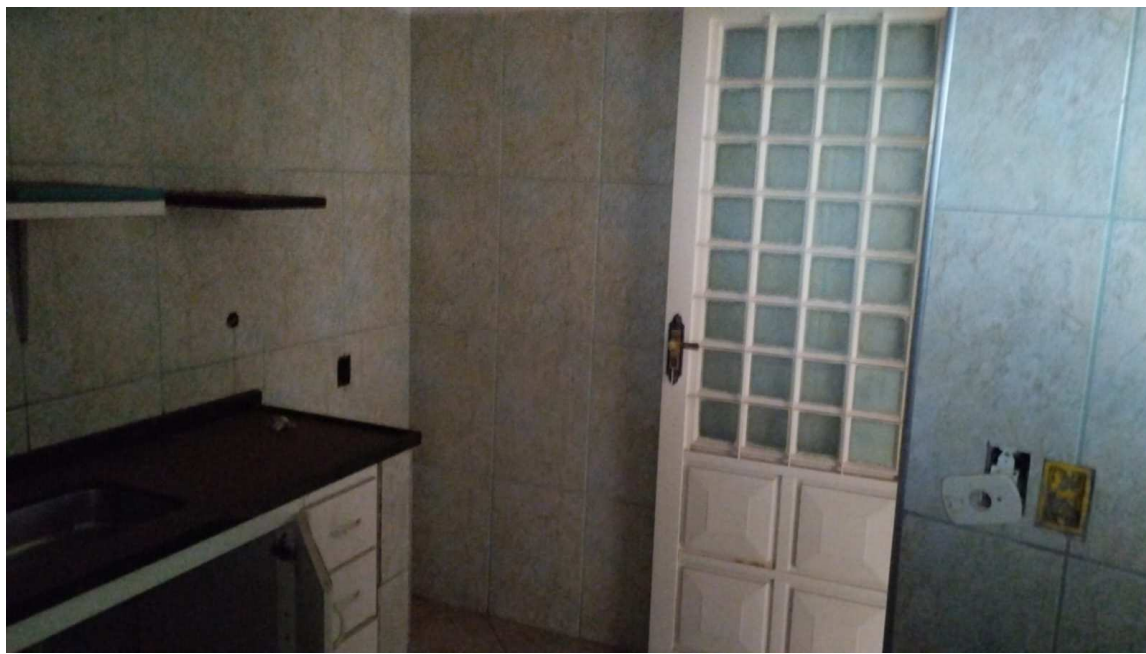


Foto 39



Foto 40



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 41

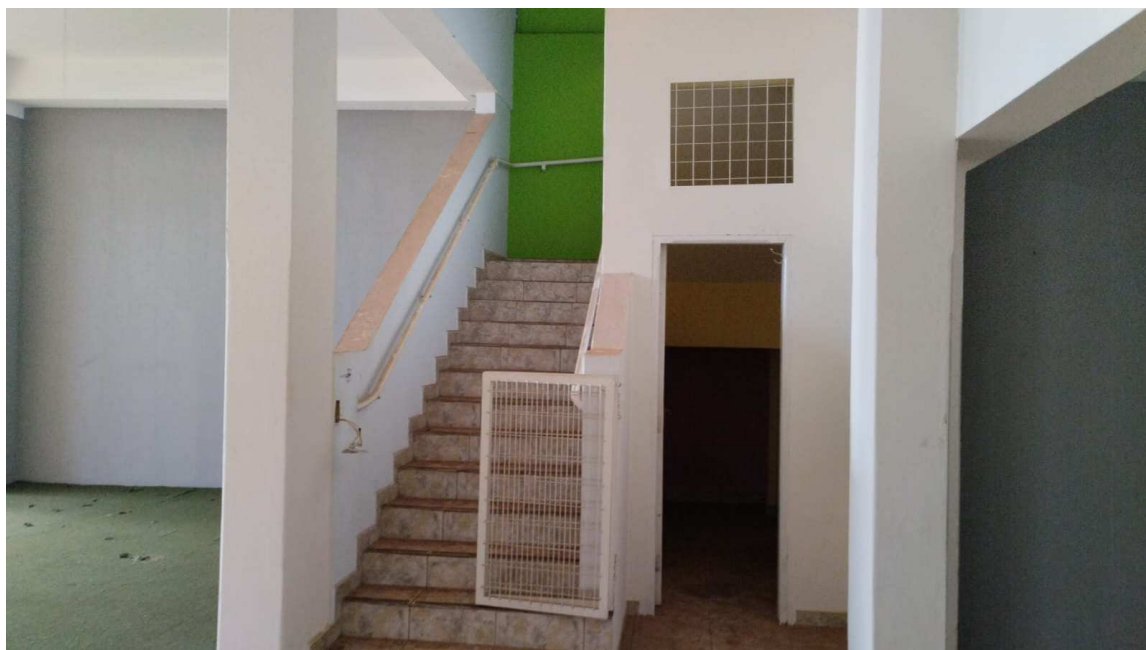


Foto 42



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 43

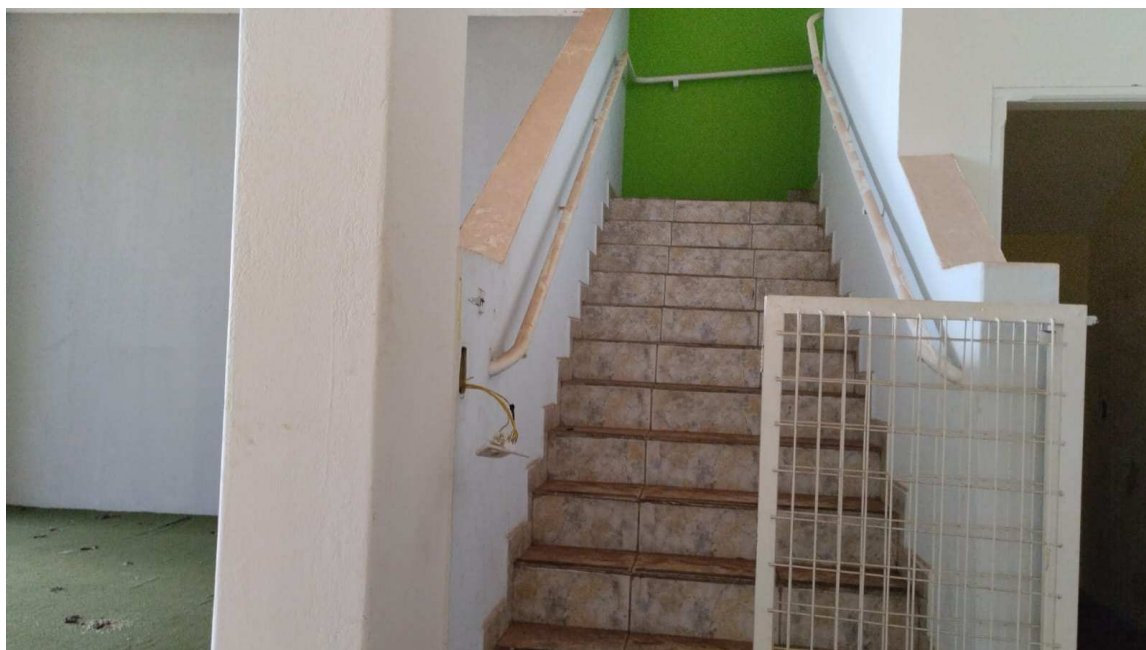


Foto 44



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 45



Foto 46



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 47



Foto 48



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 49

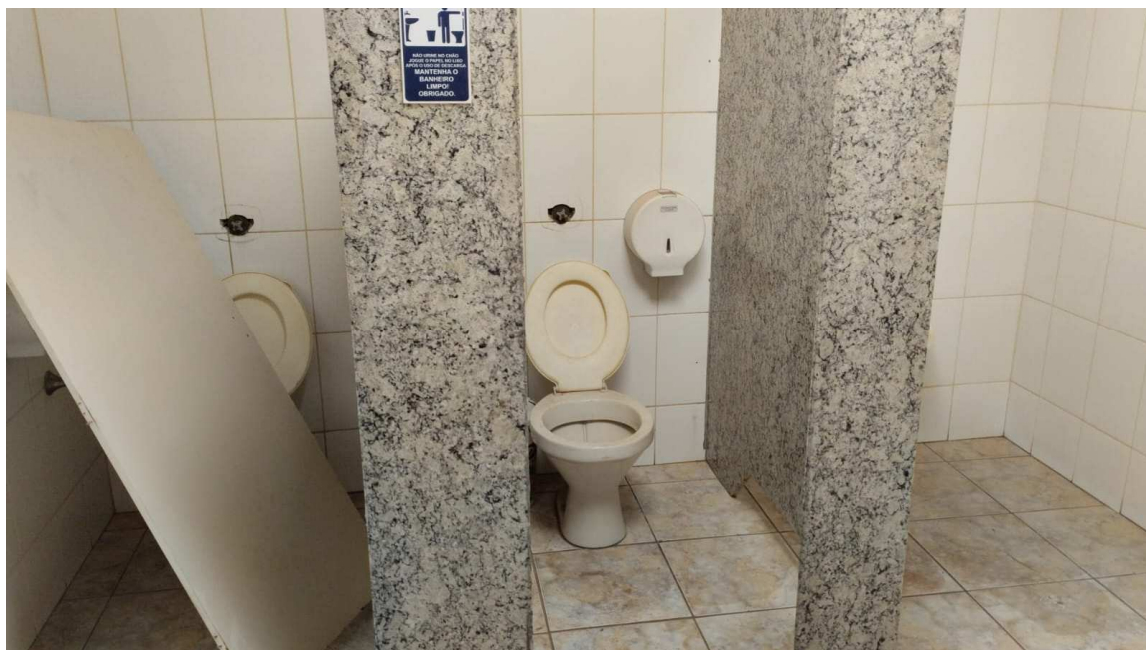


Foto 50



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 51

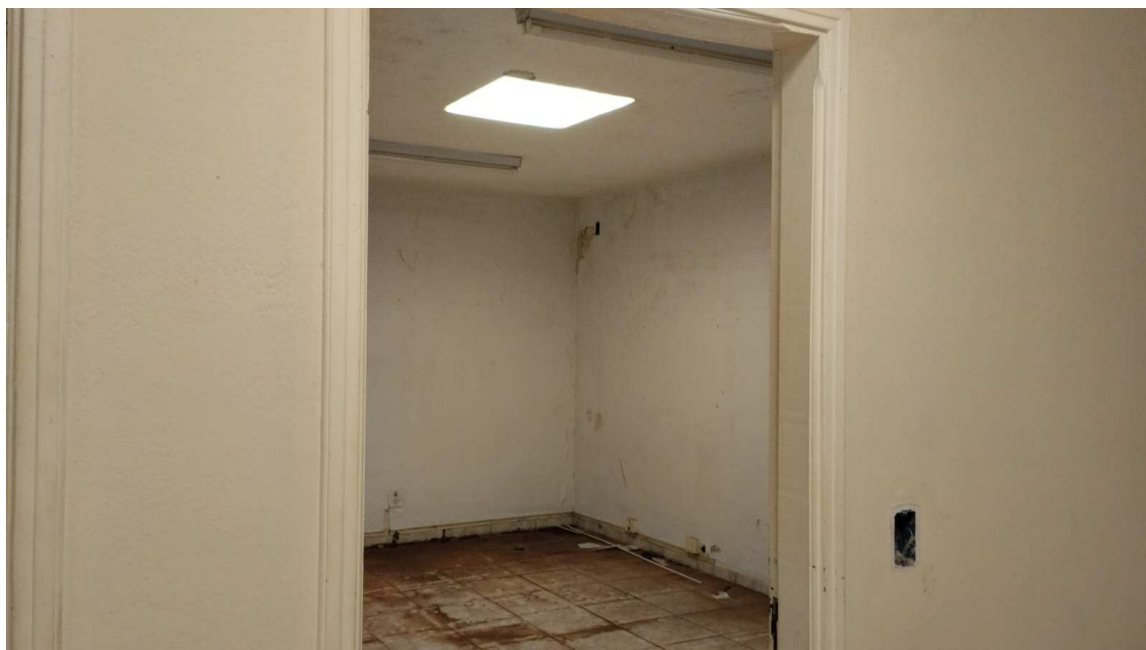


Foto 52



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 53



Foto 54



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 55



Foto 56



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 57



Foto 58



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

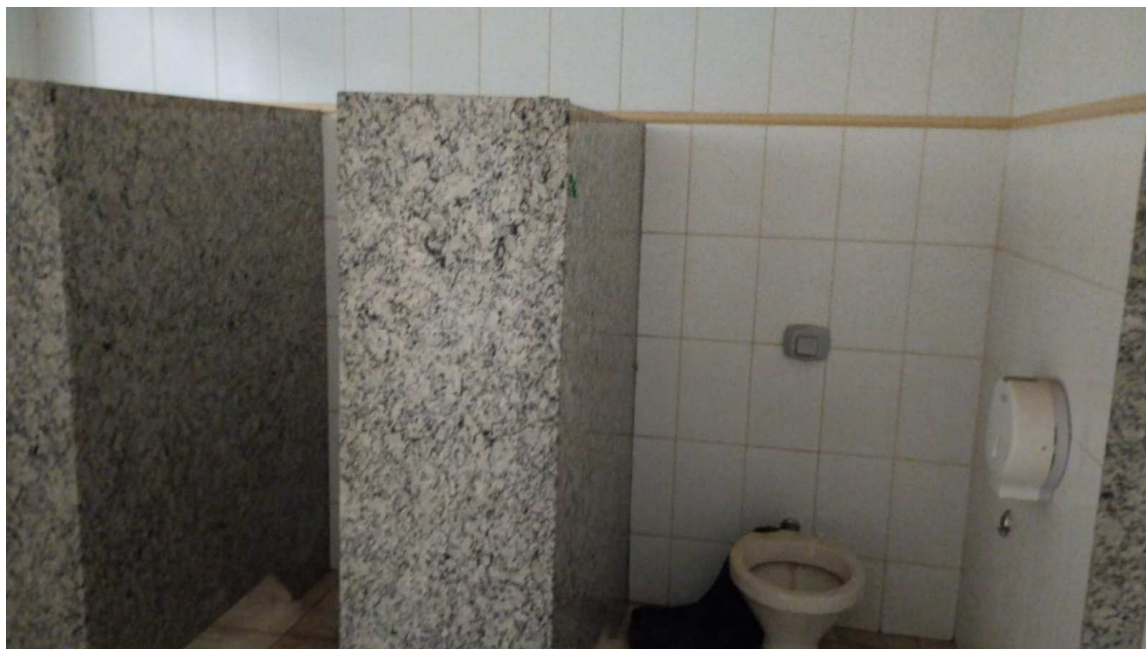


Foto 59

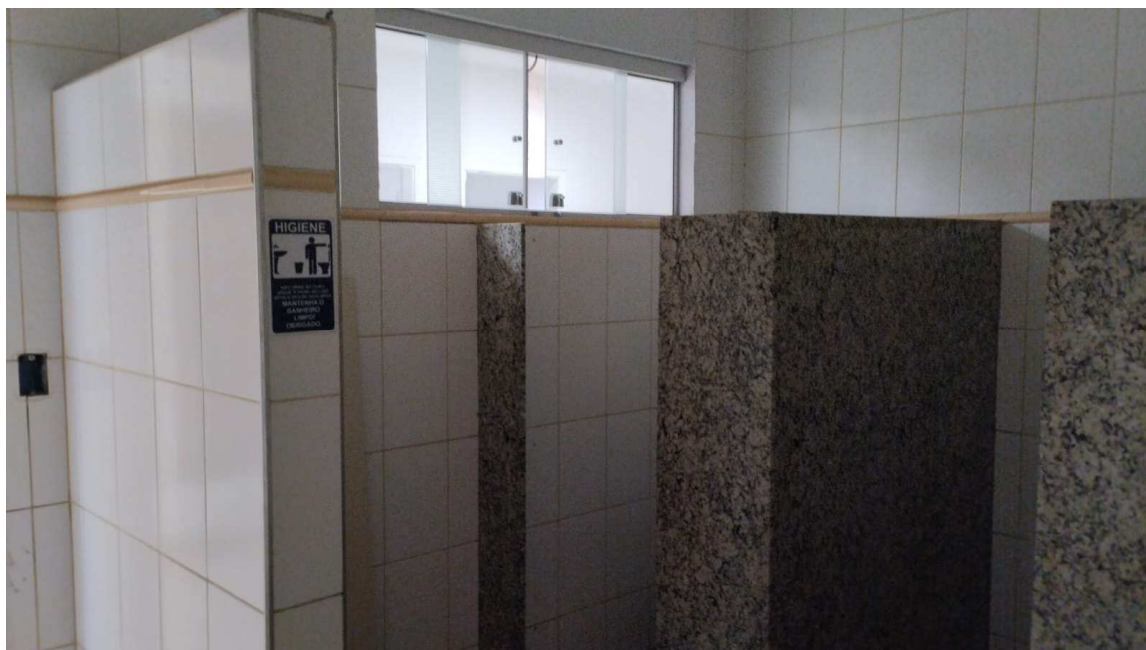


Foto 60



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 61

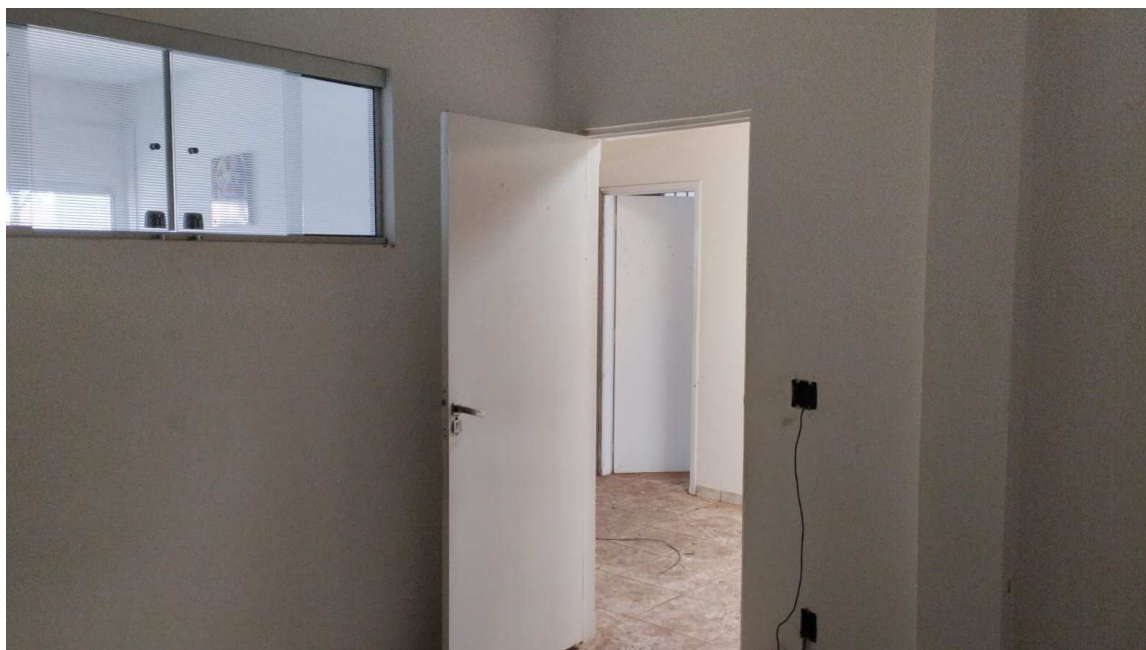


Foto 62



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

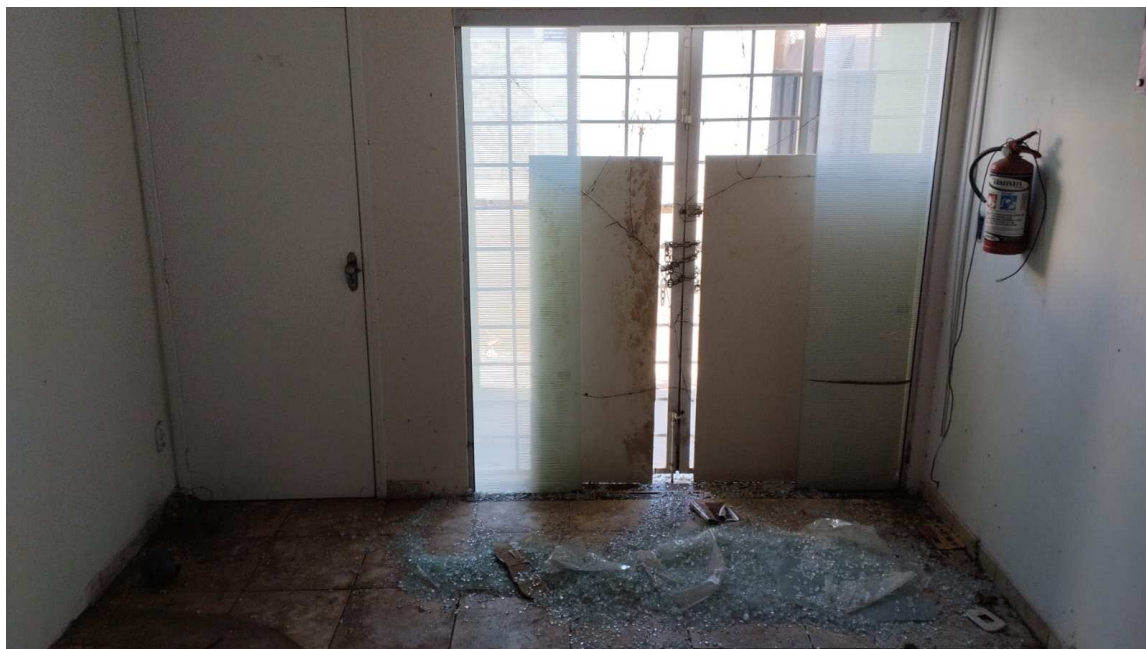


Foto 63



Foto 64



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 65



Foto 66



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 67



Foto 68



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

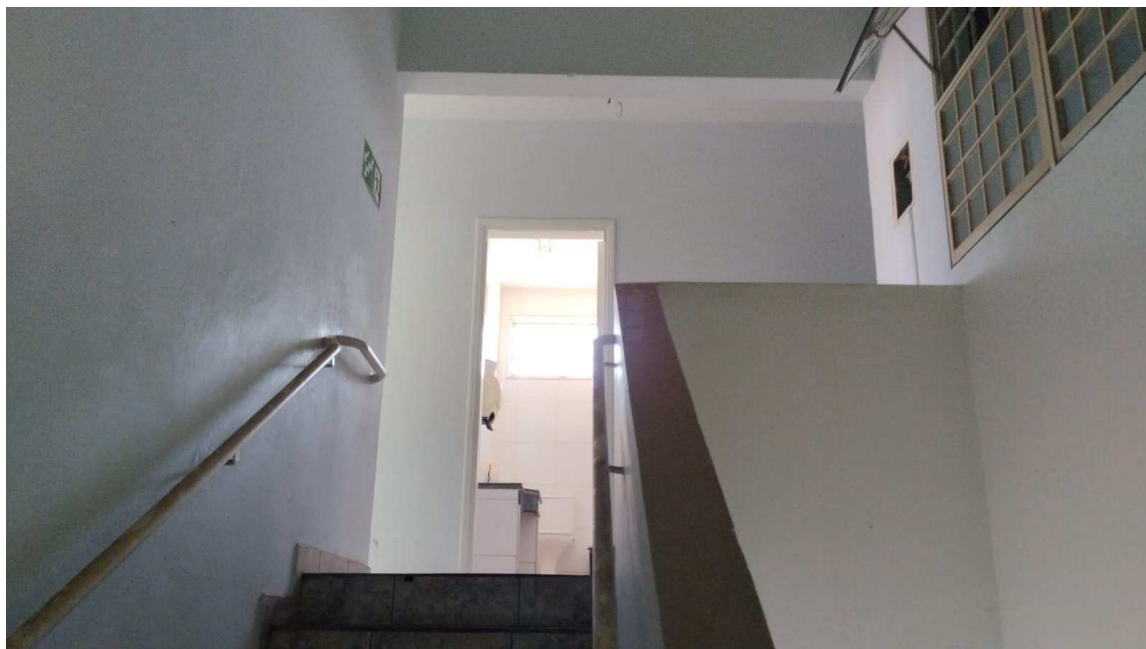


Foto 69



Foto 70



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

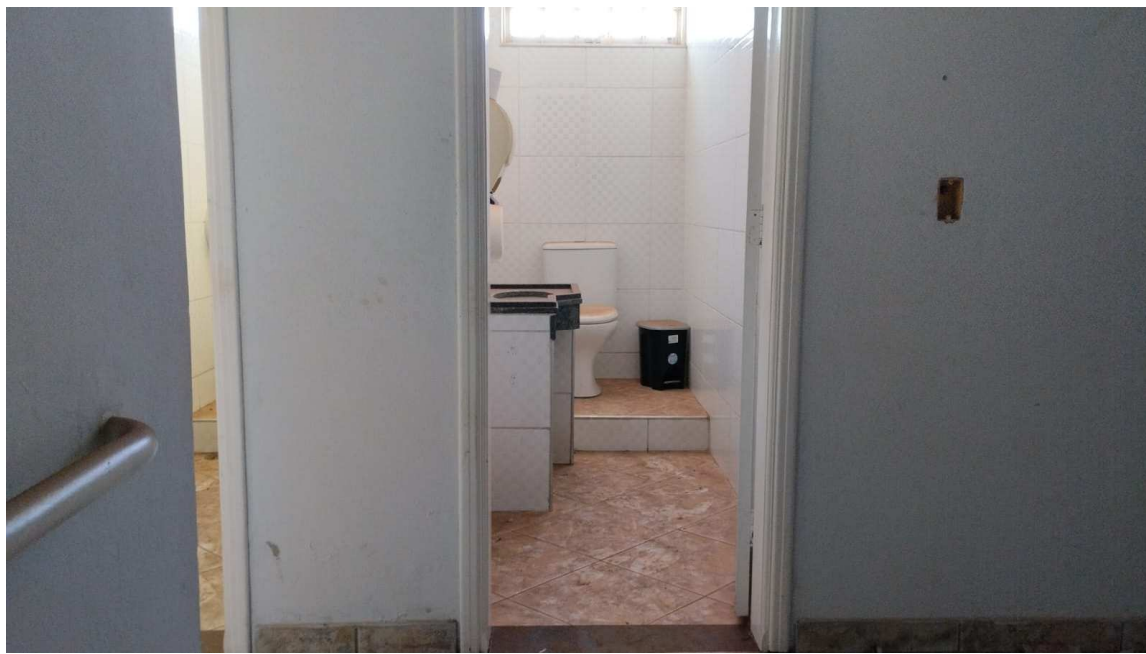


Foto 71

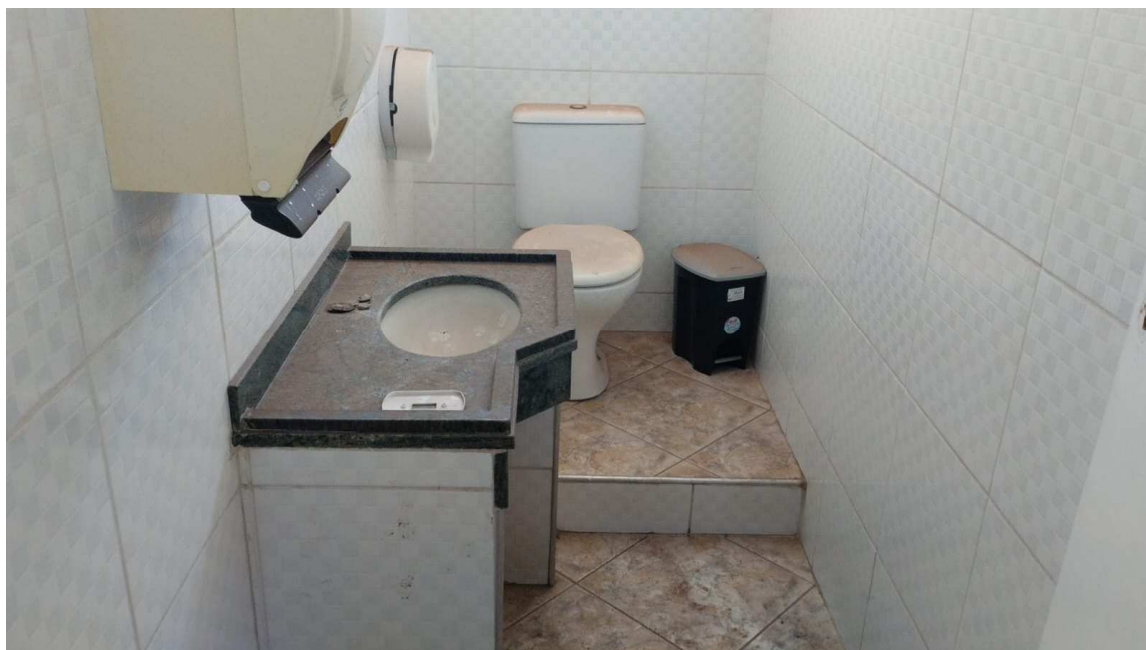


Foto 72



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

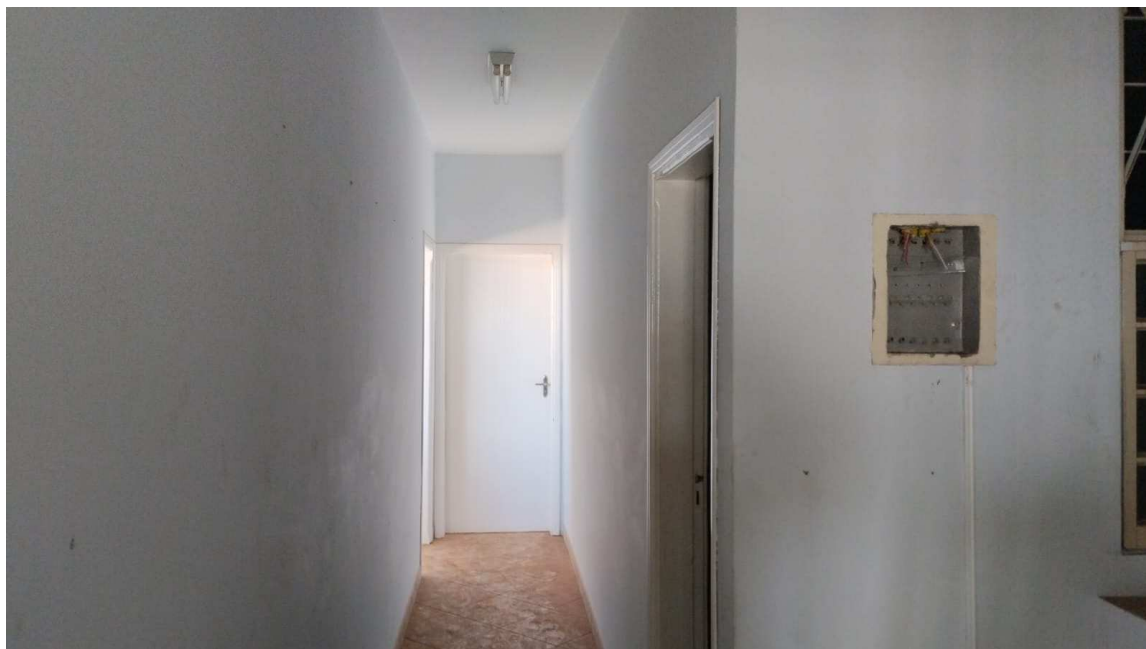


Foto 73

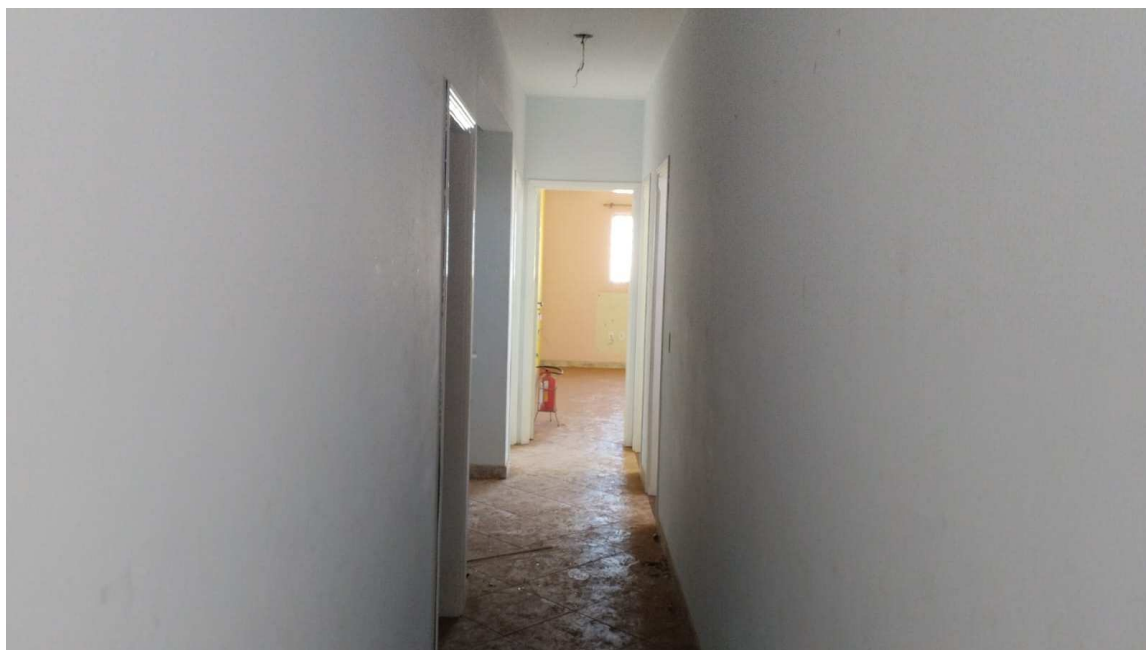


Foto 74



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 75



Foto 76



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 77



Foto 78



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 79



Foto 80



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

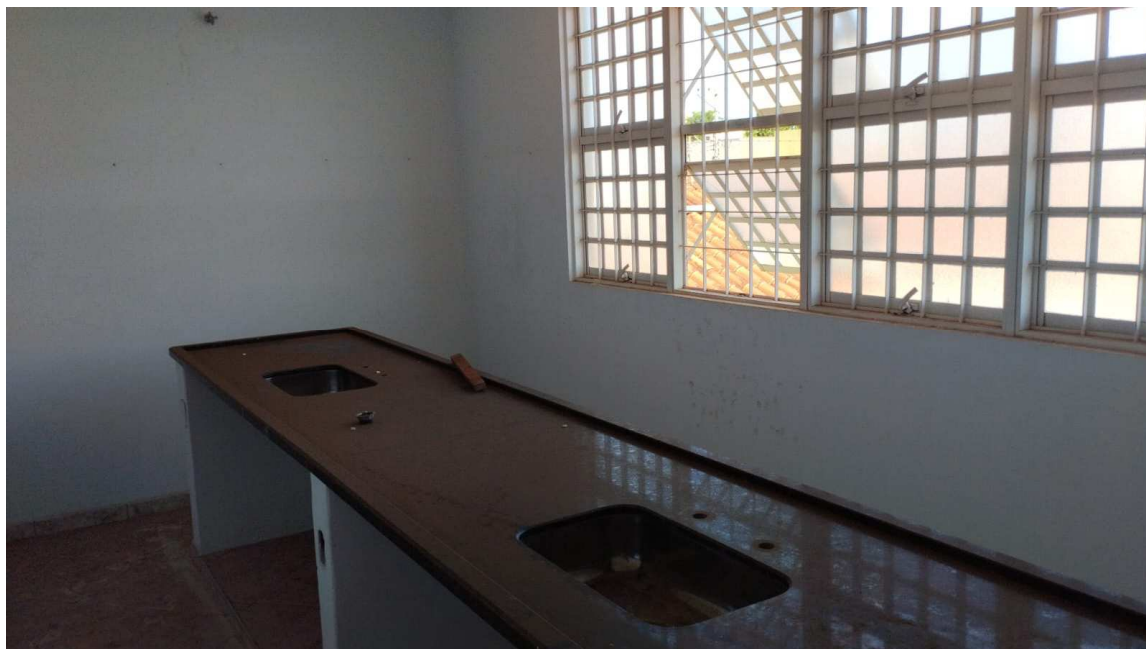


Foto 81



Foto 82



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 83

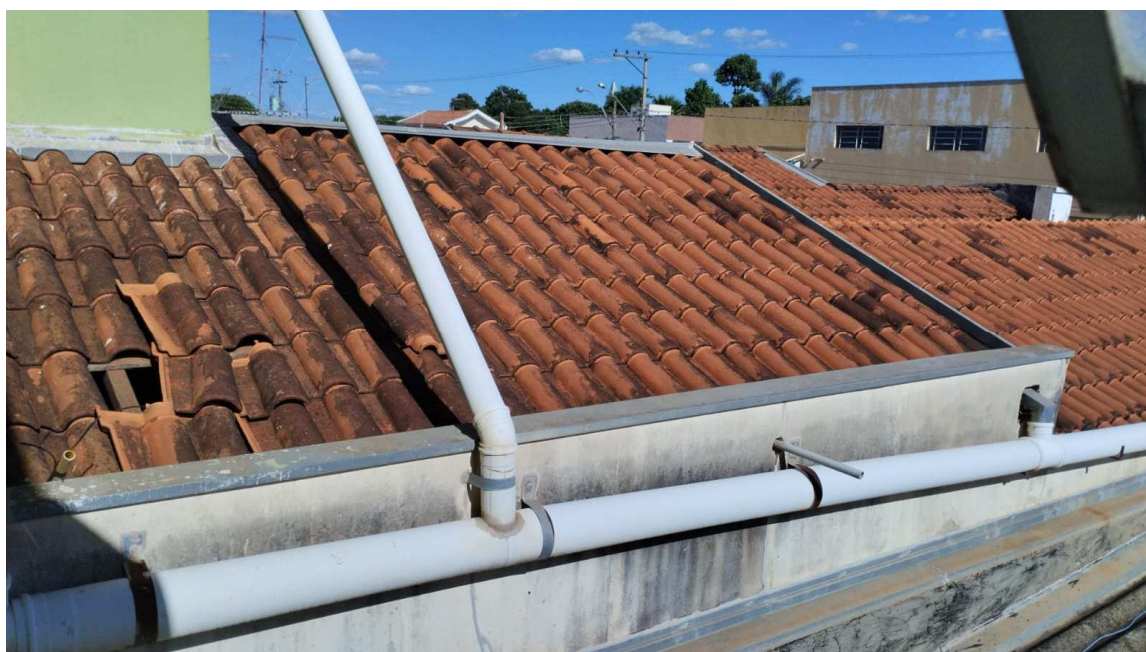


Foto 84



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 85



Foto 86



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 87



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 88



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

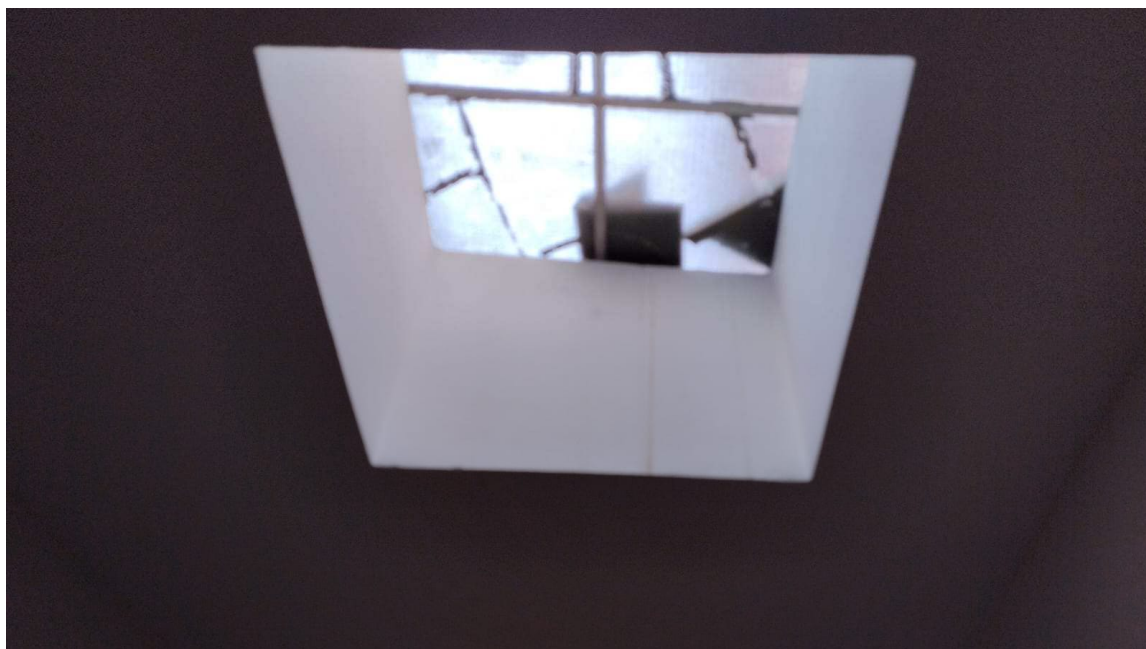


Foto 89



Foto 90



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

5.8 DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:

A edificação objeto da presente avaliação encontra-se aparentemente em desuso há algum tempo, o que pode ser constatado pela falta de manutenção e pelo estado de conservação geral. Contudo, o imóvel não apresenta condições estruturais ruins, estando em estado satisfatório para um reaproveitamento após a realização de algumas reformas.

Em relação à sua estrutura, não foram observadas rachaduras ou outros danos significativos que comprometam a segurança do imóvel. No entanto, o edifício necessita de intervenções para restaurar seu uso pleno, incluindo reparos na parte interna e externa, como pintura, substituição de revestimentos em algumas áreas, revisão nos sistemas hidráulico e sanitário e telhado.

Um dos principais pontos que requerem atenção é o sistema elétrico, pois não há cabos e disjuntores em funcionamento.

Em resumo, o imóvel apresenta boas condições estruturais, mas requer reforma para viabilizar o seu uso de maneira adequada e segura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

6. AVALIAÇÃO:

Para obter-se o valor da área avaliada que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia e acesso, utilizamos pesquisa imobiliária realizada para imóveis basicamente com as mesmas características e região.

Fontes pesquisadas:

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 360m² - 3 vagas

Venda R\$ 700.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 700.000,00

Área: 360,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

$Vu: R\$ 700.000,00 \times 0,90 / 360,00m^2$

Vu médio: R\$ 1.750,00/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 513m²

Venda R\$ 620.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 620.000,00

Área: 513,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 620.000,00 x 0,90 / 513,00m²

Vu médio: R\$ 1.087,72/m²

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 630m²

Venda R\$ 1.200.000

Contate o anunciante

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 1.200.000,00

Área: 630,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 1.200.000,00 x 0,90 / 630,00m²

Vu médio: R\$ 1.714,29/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: imovelweb.com.br



Comercial - 1180m² - 6 vagas

Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 2.130.000,00

Área: 1.180,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 2.130.000,00 x 0,90 / 1.180,00m²

Vu médio: R\$ 1.624,58/m²

Site: imovelweb.com.br



Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 800.000,00

Área: 518,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

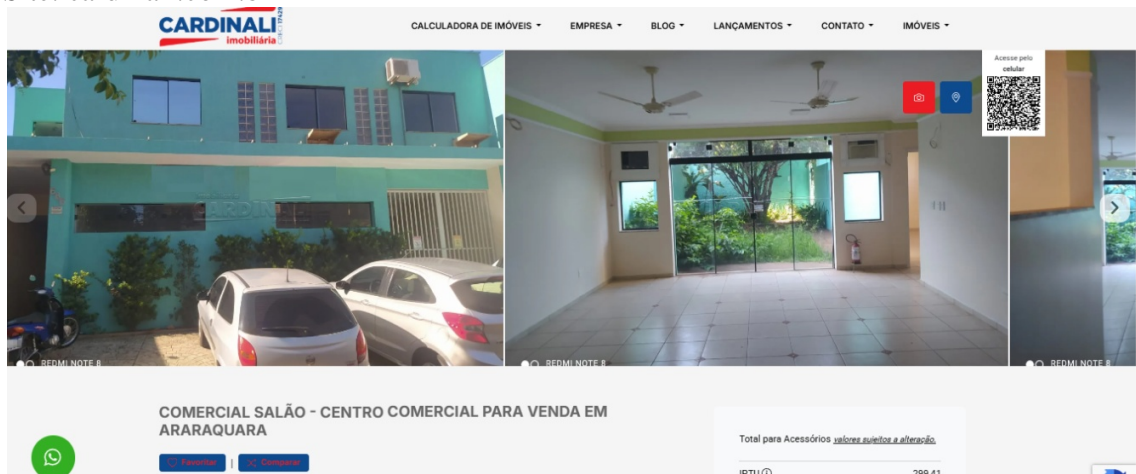
Vu: R\$ 800.000,00 x 0,90 / 518,00m²

Vu médio: R\$ 1.389,96/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Site: cardinali.com.br



Imóvel comercial, no Município de Araraquara.

Valor da venda: R\$ 1.280.000,00

Área: 391,00m²

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

$Vu: R\$ 1.280.000,00 \times 0,90 / 391,00m^2$

$Vu \text{ médio: } R\$ 2.946,29/m^2$

$Vu \text{ Médio: } R\$ 1.750,00 + R\$ 1.087,72 + R\$ 1.714,29 + R\$ 1.624,58 + R\$ 1.389,96 + R\$ 2.946,29 = R\$ 10.512,84 \div 6 = R\$ 1.752,14.$

Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 2.277,78

- 30%.....R\$ 1.226,50

Considerando que há valores fora do intervalo acima indicado, amostras foram descartadas.

$Vu \text{ Médio: } R\$ 1.750,00 + R\$ 1.714,29 + R\$ 1.624,58 + R\$ 1.389,96 = R\$ 6.478,83 \div 4 = R\$ 1.619,71.$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIANSE/SP

Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 2.105,62

- 30%.....R\$ 1.133,80

Considerando que não há valores fora do intervalo acima indicado, nenhuma amostra foi descartada. Portanto, o valor unitário médio (**Vu médio**) por metro quadrado da construção pode ser **R\$ 1.619,71**.

Fatores de redução:

Embora a legislação não forneça porcentagens fixas, as reduções sugeridas são baseadas em práticas comuns no mercado e na análise comparativa de mercado, em alinhamento com os princípios técnicos.

Importante destacar que o fator de oferta já foi aplicado na pesquisa de mercado.

Fator de redução - Localização (NBR: 14.653):

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se localizado no Município de Américo Brasiliense, o qual, em comparação com o Município de Araraquara, apresenta menor porte e uma oferta limitada de comércio e serviços. Araraquara, por sua vez, configura-se como uma cidade de maior dimensão, com uma dinâmica econômica mais robusta, o que resulta em uma valorização imobiliária superior. As amostras utilizadas para a presente avaliação, as quais representam imóveis com características semelhantes, foram extraídas do mercado de Araraquara, tendo em vista a inexistência de imóveis com as mesmas características disponíveis para venda em Américo Brasiliense. Em razão disso, será aplicado um fator de redução de 25% no valor do imóvel, a título de ajuste referente à localização, em virtude da menor demanda e da valorização do mercado imobiliário no Município de Américo Brasiliense.

Fator de redução - Estado de conservação (NBR: 14.653):

O imóvel em questão requer reformas substanciais para ser utilizado. Portanto foi aplicado um fator de redução de 25% no valor de mercado, refletindo os custos necessários para restaurar o imóvel às condições ideais de uso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

7. CONCLUSÃO:

709,25m² (área construída do imóvel, conforme projeto aprovado) x R\$ 1.619,71 (Vu médio) = R\$ 1.148.779,32.

Aplicando-se os fatores de redução (Localização e estado de conservação), que somados chegam a 50%, temos:

R\$ 1.148.779,32 x 0,50 = R\$ 574.389,66

R\$ 1.148.779,32 - R\$ 574.389,66 = **R\$ 574.389,66.**

VALOR BASE CONSIDERADO PARA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL = R\$ 574.389,66 (Quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e seis centavos).

Américo Brasiliense, 22 de abril de 2025.

BENEDITO GABRIEL CINDIO

Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB