



Evandro Henrique fols. 730
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Mecânica

**Imóvel A – Rua Frei Honório Franco, nº 551
(antigo nº 337), Jardim Abaeté, Piracicaba -
SP - Matriculado sob nº 26760 do 2º C.R.I. de
Piracicaba - SP**



2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2 – ZURB 2 - e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.13.0239.0031.0000
------------------------	----------------------



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Carlos Barbosa, 2233 - Osório Nazari - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP: 13400-810 - CNPJ: 46.241.938/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

NR: CVF-4462/2022
Chave: F3EC1805

Certifico que, ao imóvel situado a RUA FRED HONORIO FRANCO, Nº 551, D015-CORREGOS - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970, propriedade de ZULEIDE BARBOSA DE ARAUJO FERAZZA, com 332,12 (m²) de área territorial, 111,54 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída totalmente, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.13.0239.0031.0000 (96-8865), foi atribuído para o exercício de 2022, o valor venal de **R\$ 74.587,28 (Setenta e Quatro Mil, Quinhentos e Sete Reais e Vinte e Oito Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ZULEIDE BARBOSA DE ARAUJO FERAZZA
COMPROSSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.13.0239.0031.0000
LOGRADOURO: RUA FRED HONORIO FRANCO, Nº 551
BARRIO DOS CORREGOS CEP: 13400-970

I.C. REDUZIDO: 94/05		
QUADRA	LOTE	BLOCO

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
RI	8. 2ª CANTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA/SP)	26760	05	22	10/01/2012

VALOR VENAL:

TERRENO: 332,12 (m²) | R\$ 27.458,38 (Vinte e Sete Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Sete Reais e Trinta e Sete Centavos)
EDIFICAÇÃO: 111,54 (m²) | R\$ 47.128,90 (Quarenta e Sete Mil, Cem e Oitenta e Nove Reais e Oito Centavos)
TOTAL: R\$ 74.587,28 (Setenta e Quatro Mil, Quinhentos e Sete Reais e Vinte e Oito Centavos)

PARA EFEITO DE ITR:

VALOR VENAL ITR: R\$ 14.507,28 (Catorze Mil, Quinhentos e Sete Reais e Vinte e Oito Centavos)
(Inciso: 15 e 2º do Artº 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 18 de janeiro de 2022







2.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

26760 - 2º Cartório Registro de Imóveis.

Para consulta, acesse: <https://registro.sp.jus.br/consulta>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

CERTIFICAÇÃO - a pedido verbal de (s) interessado (s) que revende o livro 3 do Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, não verificou constar a matrícula de

Matrícula: 26760

LIVRO Nº	MATRÍCULA	DATA	Folia
REGISTRO GERAL	26760	28 de janeiro de 1982	-61-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: De terreno com frente para rua Particular, situado no Bairro Sorrisinho, em Piracicaba, constituído por parte do lote nº 3, que arcaz na área: meda dos metros e cinquenta centímetros (10,50 m), de frente, de um lado arcaz divide com Assis Gomes Domingos, meda trinta metros e cinquenta centímetros (30,50 m), de outro lado, arcaz divide com Celso Aparecido de Jesus Partile Meda trinta e sete metros e cinquenta centímetros (37,50 m), e nos fundos meda dez metros e trinta e sete centímetros (10,37 m), e divide com sucessores de Antônio Sérgio Linady, imóvel esta localizado no lote diverso, de quem da sua volta para o terreno. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO ASSIS GOMES DOMINGOS e sua mulher TÂNIA ROCHA DOMINGOS Partile TUCI TAYARA (192-40), e JOÃO MARCELO CRIST PARTILE, e sua mulher TERESA HELENA SCHIABOLATO Partile TUCI TAYARA, (CIC 710.840.878-77), todos brasileiros, presenciables, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, Píracicaba, 28 de janeiro de 1982. A escritura autenticada, Protocolada e Microfilmada sob nº 78.474.

MATRÍCULA: 26760

R-61 - REGISTRO - R-01/26760 - Por escritura de divisão análoga de 31/01/1982, do tabelião de Aracaju, o imóvel objeto desta matrícula, parte a pertencem exclusivamente de JOÃO MARCELO CRIST PARTILE, e sua mulher TERESA HELENA SCHIABOLATO Partile, (CIC 710.840.878-77), domiciliados, presenciables, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente ao advento da lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, pelo valor de R\$ 102.000,00. Piracicaba, 28 de janeiro de 1982. A escritura autenticada, Protocolada e Microfilmada sob nº 78.474. C.15 1.500,00

R-62 - REGISTRO - R-02/26760 - Por contrato de abertura de crédito fino para fiança emitido no consumidor de materiais de construção - Subprograma Recon com garantia real e outras vantagens, datado de São Paulo, 19 de fevereiro de 1982, os proprietários, anteriormente ao advento da Lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, pelo valor de R\$ 401.282,00, pagáveis em 36 prestações mensais, com a taxa de juros de 10% a.a., e demais condições constantes do título arquivado em microfilme neste Cartório, Piracicaba, 05 de março de 1982. A matrícula arquivada em microfilme neste Cartório, Piracicaba, 05 de março de 1982. A escritura autenticada, Protocolada e Microfilmada sob nº 78.474. C.15 1.500,00

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (cont. na verso)

Protocolo nº 472.882 Página 1

Para verificar a autenticidade: <https://registro.sp.jus.br/consulta>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARCELO CASARIN, Livro 000007, de 18/30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



fol. 637

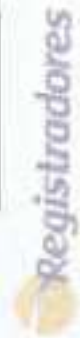
Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: a721f8d3-768f-4f06-07ba-c0f66a7c8f53

LIVRO Nº R. REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 26760	DATA: 08 de março de 1982	Folha: 1 (cont)
crevença autorizada, 1.000,00 . Protocolada e Microfilmada sob nº 79 487 C.14 § 1.000,00			
AV-03 - AVERBAÇÃO - AV-03/26760 - Averbação mediante contrato de abertura de crédito - fixo para financiamento ao consumidor do aterris de construção - Subprojeto Recon - com garantia real e outras avenças, datado de São Paulo, 19 de fevereiro de 1981, que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A... cancelou a favor do BNDI, o valor do crédito hipotecário. Piracicaba, 08 de março de 1982. A crevença autorizada, 1.000,00 . Protocolada e Microfilmada sob nº 79 487 C.14 § 108,00			
AV-04 - AVERBAÇÃO - AV-04/26760 - Proceda-se esta averbação para constar que fica cancelada a hipoteca inscrita sob nº 2-02/26760, conforme instrumento de quitação e baixa do registro, datado de São Paulo, 13 de abril de 1980, fornecido pelo BNDI DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A... Piracicaba, 08 de junho de 1980. A crevença autorizada, 1.000,00 . Protocolada e Microfilmada sob nº 3632.			
AV-05 - AVERBAÇÃO - AV-05/26760 - Proceda-se esta averbação para constar que fica cancelada a cédula inscrita sob nº AV-03/26760, conforme documento fornecido pela Caixa - Econômica Federal, na qualidade de sucessora do Banco Nacional de Habitação, datado de São Paulo, 05 de abril de 1980. Piracicaba, 08 de junho de 1980. A crevença autorizada, 1.000,00 . Protocolada e Microfilmada sob nº 3633.			
AV-06 - AVERBAÇÃO - AV-06/26760 - Proceda-se esta averbação para constar que foi cancelado o prédio nº 337 da Boa pastoreira, com 111,54 m², de área construída, conforme documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 10.02.1983, sendo que o valor venal da construção é de R\$ 1.033,97. Piracicaba, 11 de dezembro de 1983. A crevença autorizada, 1.000,00 . Protocolada e Microfilmada sob nº 3149			
MICROFILMAGEM	Certificação	Índice	Atualização

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

(cont. na folha 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA MARIA MARINHO CASARRI, em 19/05/2022 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83. Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: a721f8d3-768f-4f06-07ba-c0f66a7c8f53



Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> ou utilize o aplicativo <https://play.google.com/store/apps/details?id=br.com.registradores.org.br>

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRICULA: 26760	DATA: 11 de dezembro de 1989	Volume: -01-
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, IV-07, - AVERBAÇÃO - AV-07/26760 - Procedo-se esta averbação para constar que foi apresentada a certidão negativa de débito CDD - série D, nº 041.338, fornecida pelo IAPAS, em 18.10.89, referente à matrícula do prédio nº 337 da Rua Particular, com 11,54 m² de área que equivale ao alvará de habitação, Piracicaba, SP, de dezembro de 1989. A averbação autorizada, AV-07-89-1 Protocolada e Microfilmada sob nº 6153</p>			
<p>AV-08 - Em 26 de dezembro de 1992 - CRADIDO - Procedo-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, Distr. 01, setor 13, quadra 0239, lote 0031, sub-lote 0040, código CPF, 2488508 conforme recibo de imposto territorial de 1992. A averbação autorizada, AV-08-92-1 Protocolada e Microfilmada sob nº 5610</p>			
<p>R-09 - Em 26 de dezembro de 1990. PARTELA - De ferral de partilha de 16.12.1990, assinado pelo M. Juiz de Direito da 4ª vara cível de Piracicaba, Dr. Raimundo de Oliveira Caldas, extraído dos autos de arrolamento nº 507/90, consta que, as partes dos bens deixados por JOSÉ HENRISTO CRISTO PEREIRA, homologada por sentença de 16.10.90 transitada em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, situada em CRP 20.244,28, foi partilhada entre TERESA HELENA ESCOBAR PEREIRA, Brasileira, de profissão doméstica, viúva, portadora do CNP 110.804.898-19, domiciliada em Piracicaba, na Rua Particular, nº 337, Bairro Garibaldi, e herdeiros filhos: WILSON FERREIRA PEREIRA, brasileiro solteiro, menor impúbere, com 13 anos de idade, e FERNANDA RAQUEL PEREIRA, brasileira, solteira, menor impúbere, com 11 anos de idade, domiciliadas em Piracicaba, na Rua Particular, 337, passando pertencer aos mesmos na proporção seguinte: - CR\$ 10.124,64 para a viúva, e CR\$ 5.362,32 para cada herdeiro filho. A averbação autorizada, AV-09-90-1 Protocolada e Microfilmada sob nº 5610</p>			
<p>AV-10/1990: - Protocolo nº. 177.757 de 22/12/2011.</p> <p>INSCRIÇÃO DE BI E CPF - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com os documentos (módulo de identidade e comprovantes da situação cadastral no CPF) apresentados, é lavrada a presente averbação para constar que TERESA HELENA</p>			

SP - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARIANO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



fol. 638

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> e utilize o campo de busca: 721600.7682-4196-013a-cc886a1f1c53

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 26760	DATA: 10/01/2013	Ficha: (vencido) 02V
<p>SCAROLATO DEBETILE, é portadora da cédula de identidade RG n.º 7.416.182-3-889/SP; EVANDRO HENRIQUE ENRIQUE, é portador da cédula de identidade RG n.º 28.837.336-4-859/SP e inscrito no CPF sob n.º 262.584.742-45; o SENECIA MARQUÊS DEBETILE, é portadora da cédula de identidade RG n.º 30.569.011-5-889/SP e inscrita no CPF sob n.º 277.507.348-48. Piracicaba/SP, 10 de Janeiro de 2012. As escreventes autorizadas: <u>Mariana Marqueti</u> (Mariana Marqueti) e <u>Vivian Angeleli Assalini</u> (Vivian Angeleli Assalini).</p>			
<p>AV-11/26760: - Protocolo n.º 177.757 de 22/12/2011. RENOVAÇÃO DE VIA PÚBLICA - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com a certidão de n.º 1287/2011, expedida pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, em 16/09/2011, é lavrada a presente averbação para ficar constante que a Rua Particular; descreva-se Rua Exaº São João Franco; de acordo com o Decreto Municipal n.º 3.721 de 28/05/1953. Piracicaba/SP, 10 de Janeiro de 2012. As escreventes autorizadas: <u>Mariana Marqueti</u> (Mariana Marqueti) e <u>Vivian Angeleli Assalini</u> (Vivian Angeleli Assalini).</p>			
<p>AV-12/26760: - Protocolo n.º 177.757 de 22/12/2011. RENOVAÇÃO - Pela escritura adiante mencionada e de conformidade com a certidão de n.º 1287/2011, expedida pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, em 26/09/2011, é lavrada a presente averbação para ficar constante que o prédio n.º 337 da Rua Exaº São João Franco, foi RENOVADO, passando a obedecer ao n.º 581 da mesma via pública. Piracicaba/SP, 10 de Janeiro de 2012. As escreventes autorizadas: <u>Mariana Marqueti</u> (Mariana Marqueti) e <u>Vivian Angeleli Assalini</u> (Vivian Angeleli Assalini).</p>			
MICROFILMAGEM Cópia/origem	Índice	Assinatura e rubrica do Registrador	

SE CARTELO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARINHO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 12:05, sob o número WPA22700160363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Para verificar a autenticidade, acesse o site <http://www.registradores.org.br/> e utilize o código de verificação: 47216ed0c7689-4f096-d03a-ec0866a7efc55

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº REGISTRO CÍVIL	MATRÍCULA: 26.760	DATA: 16/01/2012	Folha: 03F
----------------------------	-------------------	------------------	------------

Assalim).

R-13/26760: - Protocolo nº. 177.757 de 22/12/2011.
CRISTINA K. VEMBA - Pela escritura datada de 21/12/2011, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Cidade, no Livro 1.415, nas páginas 353/355, de propriedade 1) **TERESA HELENA SCHENKOLATO FERTELE**, brasileira, viúva de João Ernesto Cristóvão Ferrelle, do lar, RG nº. 7.426.162-8-SP/MS, CPF nº. 110.006.508-38; 2) **WALTER EDUARDO FERRELLI**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de qualidade, RG nº. 28.637.336-4-SP/SP, CPF nº. 262.584.788-65; e 3) **MARCELA RAQUEL FERRELLI**, brasileira, solteira, maior, pedagoga, RG nº. 30.509.011-5-SP/MS, CPF nº. 277.507.348-48, todos residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Particular nº. 357, Setor Jardim, **TRANSFEREM** sob escritura e registro a **MARCELA MARCELA DE ANDRADE MARCELA**, brasileira, empresária, RG nº. 120.964-68P/MT, CPF nº. 554.979.771-20, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com **EDUI ANTONIO FERRELLI**, brasileiro, empresário, RG nº. 00103221-8SP/MS, CPF nº. 321.614.310-75, residentes e domiciliados em Piracicaba/SP, na Rua Governador Pedro de Toledo nº. 2.005, ap. 11, Centro, o **IMÓVEL MATEMATIZADO**, pelo preço de R\$ 100.000,00. Cota de título usinado da DCI pelo Tabelião, Piracicaba/SP, 10 de janeiro de 2012. As procurações autorizadas: **VIVIAN ANGELELLI** (Vivian Angelelli) e **WALTER FERRELLI** (Walter Ferrelli).

R-14/26760: - Protocolo nº. 224.263 de 11/06/2015.
WALTER FERRELLI - Pela decisão datada de 11/06/2015, expedida através do procedimento "Penhora On Line", nos termos do disposto no parágrafo 6º do art. 853 do CPC e Provimento CG.8/2003 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo,

Doutor em Direito.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA MARIA MANIHO CASARIN, liberado nos autos em 15/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92-2019-8.26.0451 e código BE95F83.



Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> ou utilize o aplicativo <https://play.google.com/store/apps/details?id=br.com.registradores> e digite o hash: **a721fed0c768f4036e0c3bae0886a1f4f53**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

UNIFORME REGISTRO OFICIAL	NÚMERO: 26.760	DATA: 22/06/2015	FOLIO: 03V
------------------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------

referente aos atos de exceção civil processo n.º 1048980-16.2015.8.26.0100 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Iape de Corvoza de São Paulo/SP, em que figura como executante **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.898/0001-42, e como executados 1) **LUIS ANTONIO FERREIRA**, CPF n.º 223.554.210-72; 2) **EMPRESO FLECHA DE PAIVA LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 24.640.211/0001-57; e 3) **SUZELINE BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA**, CPF n.º 554.979.771-20, o auto datado de 09/06/2015, no valor de R\$ 7.050.297,38, é lavrado o presente registro para ficar constando que foi determinado o **ARRETO** do imóvel MATRÍCULA, aceitando-se como depositários **LUIS ANTONIO FERREIRA** e **SUZELINE BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA**. Além do imóvel desta matrícula, foram arrematados para garantia da dívida, os imóveis das matrículas n.ºs 20.306, 32.080, 32.081, 41.718, 42.761 e 57.202, desde **Registro de Imóveis Piracicaba/SP**, 22 de junho de 2015. A escrivã autorizada (responsável): *[Assinatura]* (Carla Patrícia Garcia Gastonchik).

AV-18/20160 - Protocolo n.º 234.300 de 02/03/2016.

FORNECIDA - Pela certidão datada de 01/03/2016, expedida através do procedimento "Penhora Online", nos termos do disposto no parágrafo 6º do art. 859 do CPC e Procedimento CG-6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo referente aos atos de exceção civil processo n.º 1048980-16.2015.8.26.0100 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Iape - São Paulo/SP, em que figura como executante **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ n.º 90.400.898/0001-42, e como executados **LUIS ANTONIO FERREIRA**, CPF n.º 223.554.210-72; **EMPRESO FLECHA DE PAIVA LTDA**, CNPJ n.º 24.640.211/0001-57; e **SUZELINE BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA**, CPF n.º 554.979.771-20, o auto da penhora datado de 11/12/2015, e **IMÓVEL MATRÍCULADO** foi **RECORRIDO** para garantir a exceção no valor de R\$ 7.050.297,38, tendo sido nomeado depositário

Circulas de 1000 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANEIRO CASARIN, lavrado nos autos em 15/09/2021 às 18:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> ou utilize o aplicativo <https://play.google.com/store/apps/details?id=org.registradores.org.br>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ 11251-6

LIVRO Nº REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 26.769	DATA: 17/03/2016	Fiche DAF
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------

LUIZ ANTONIO FERREIRA e EULÉIDE BARBOSA DE ARAÚJO FERREIRA. Pagamento das contas e acréscimos efetuado em 15/03/2016. Além do imóvel desta matrícula, foram penhorados para garantia da dívida, os imóveis das matrículas nºs. 20.336, 32.000, 32.081, 42.781, 57.962 e os direitos de domínio pertencentes sobre o imóvel da matrícula nº. 42.718, desta Registro de Imóveis - Piracicaba/SP, de março de 2016. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Renata Aparecida Castellani) e o substituto do oficial: [Assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-15/2016: - Protocolo nº 235.597 de 07/04/2016.
EXERÇÃO - DISPOSIÇÃO - EXECUÇÃO - Pelo requerimento datado de 07/03/2015, firmado em São Paulo/SP, e pela certidão datada de 07/10/2015, expedida pelo Oficial de Justiça da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, é lavrada a presente averbação para que fique constado, que em execução ajustada EXERCÍCIO distribuída em 07/09/2015, processo nº 1060116-43.2015.8.26.0110, da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, requerendo, BANCO SARRA S/A, CNPJ sob nº 08.160.785/0001-28, como credente, e HENRIQUE FLECHA DE PRATA LIMA, CPF sob nº 24.640.211/0001-57; e os proprietários, EULÉIDE BARBOSA DE ARAÚJO FERREIRA, CPF sob nº. 554.975.171-20 e seu marido LUIZ ANTONIO FERREIRA, CPF sob nº 225.24.216-72, como garantidos, havendo sido atribuído a massa o valor de R\$ 1.205.622,22 (Um milhão e sessenta e cinco mil e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos), de abril de 2016. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Renata Aparecida Castellani) e o substituto do oficial: [Assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).

Certidão emitida pelo SRE
 www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA MARIA MARIANO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 19:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 12:05, sob o número WPA022700160363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> ou utilize o aplicativo e digite o hash: a721f6dc768f4c196c03bae0886a1f4f53

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS:11261-6

<input checked="" type="checkbox"/> LIVRO 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 26.760	DATA: 13/02/2019	Folha: 05F
---	-------------------	------------------	------------

A PRESENÇA DO RESCATORIA, LUIS ANTONIO FERRAZA, DATA DE 12/08/2019, FOLHA 04 291382 DOS LIVROS.
 Piracicaba-SP, 13 de fevereiro de 2019. A escritura autorizada responsável: [Assinatura] (Palocile Maleni Mezzina) e a substituta do oficial: [Assinatura] (Angela Maria Torresani).
 Solo digital.1125163m9276568CX177219J.

AV-12/26750: - Protocolo nº. 280.755 de 29/05/2019.
 INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 201903.0013.D0810319-IR-000 da "Central de Indisponibilidades", datado de 28/05/2019, foi decretada a INDISPONIBILIDADE POR RESCATE de LUIS ANTONIO FERRAZA, CPF nº. 223.554.210-72; e EULIRIOS BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA, CPF nº. 584.979.771-20, conforme ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg - Piracicaba - 36 Vara do Trabalho de Piracicaba, no processo nº. 002/20199120150150137. A presente averbação fora devidamente informada na aludida central, nesta data. Piracicaba/SP, 04 de junho de 2019. A escritura autorizada responsável: [Assinatura] (Thales Cardeiro Fonseca) e o substituto do Oficial: [Assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).
 Solo digital.1125163m9276568CX177219J.

AV-20/26750: - Protocolo nº. 298.678 de 10/11/2020.
 INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 202011.0018.01385619-IR-160 da "Central de Indisponibilidades", datado de 09/11/2020, foi decretada a INDISPONIBILIDADE POR RESCATE de LUIS ANTONIO FERRAZA, CPF nº. 223.554.210-72, conforme ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg - Piracicaba - 36 Vara do Trabalho de Piracicaba, no processo nº. 002/20209120150150137. A presente averbação fora devidamente informada na aludida central, nesta data. Piracicaba/SP, 13 de fevereiro de 2019. A escritura autorizada responsável: [Assinatura] (Thales Cardeiro Fonseca) e o substituto do Oficial: [Assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).
 Solo digital.1125163m9276568CX177219J.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARIANO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 12:05, sob o número WPAA22700160363 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Fls. 645

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> e utilize o campo de busca: 472982-9984-0715-ec8866a1f4f53

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNB-11261-6

IMPEN#2 REGISTRADORA	MATRÍCULA: 26.760	DIAM: 23/11/2020	Valor: 05V
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

AV-21/26760 - 3ª Vez do Trabalho de Arcaçuaia, no processo nº. 00116796520155-50151. A presente averbação fora devidamente informada na aludida central, nesta data. Piracicaba/SP, 13 de novembro de 2020. A escrivania autorizada responsável: (Thais Cordeiro Fonseca) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital. 1225163310298675720082209.

AV-21/26760 - Protocolo nº. 299.079 de 18/11/2020.
INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 202011.1816.01396540-1A-609 da "Central de Indisponibilidades", datado de 18/11/2020, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS DEUS** de **LUIS ANTONIO FERRAZA**, CPF nº. 223.356.210-72, conforme ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - MS - Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região - MS - Novaisi - MS - Voto de Trabalho de Novaisi, no processo nº. 0024146312010349106. A presente averbação fora devidamente informada na aludida central, nesta data. Piracicaba/SP, 03 de dezembro de 2020. A escrivania autorizada responsável: (Thais Cordeiro Fonseca) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).
Selo digital. 14214921029907720082209.

AV-22/26760 - Protocolo nº. 299.081 de 10/12/2020.
INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 202011.0918.01426631-7A-535 da "Central de Indisponibilidades", datado de 09/12/2020, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS DEUS** de **LUIS ANTONIO FERRAZA**, CPF nº. 223.356.210-72, e **ROSEME BARBOSA DE SAACAO FERRAZA**, CPF nº. 554.479.771-20, conforme ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - MS - Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região - MS - Campo Grande -

Continua na folha 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANIERO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83. Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> e utilize o campo de busca: 472982-9984-0715-ec8866a1f4f53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 12:05, sob o número WPAA22700160363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Fls. 648

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> e utilize o código de rastreio 47219603-9886-4036-0036-cc8866a7c1f53

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - ONE:11251-6

LIVRO Nº REGISTRO GERAL	MTRÍCULA: 26.760	DATA: 18/12/2020	Folha: 86F
----------------------------	------------------	------------------	------------

MS - 5ª Vara do Trabalho de Campa Grande, no processo nº. 00249666220167240005, a presente averbação foi devidamente informada na alçada central, nesta data. Piracicaba/SP, 18 de dezembro de 2020. A escrevente autorizada responsável: (Thais Condaira Fonseca) e o substituto da Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira). Selo digital:1125143310299991MUD6V0206.

AV-23/2020:- Protocolo nº. 306.637 de 26/12/2020.
INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 202012.2016.01441339-1A-250 da "Central de Indisponibilidades", datado de 26/12/2020, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** DOS NOME de **LUIS ANTONIO FERREIRA**, CPF nº. 223.514.210-72, e **MARCOS BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA**, CPF nº. 554.979.771-20, conforme ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg - Piracicaba - 15ª Vara do Trabalho de Piracicaba, no processo nº. 0019453520165150012. A presente averbação foi devidamente informada na alçada central, nesta data. Piracicaba/SP, 05 de janeiro de 2021. A escrevente autorizada responsável: (Priscilla Milani Manzini) e o substituto da Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira). Selo digital:11251433103006770642C1318.

AV-24/2020:- Protocolo nº. 306.847 de 19/05/2021.
INDISPONIBILIDADE - Conforme protocolo nº. 202105.1016.01634569-1A-240 da "Central de Indisponibilidades", datado de 19/05/2021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** DOS NOME de **MARCOS BARBOSA DE ARAUJO FERREIRA**, CPF nº. 554.979.771-20, conforme ordem emitida por TST - Tribunal Superior do Trabalho -> BA - Tribunal Regional do

Continua no verso.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANEIRO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 19:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 12:05, sob o número WPAA22700160363 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



Fls. 647

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/> ou utilize o aplicativo e digite o hash: a721fed0c7689f4d196c0c3bae08866a1fcd53

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - RP - CNR-11261-6

LIVRO/FE REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 28.760	DATA: 25/05/2021	Folha: 00V
------------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

Trabalhe da 3ª Região - BA - Santo Antonio do Jesus -> BA - Vara de Santo Antonio do Jesus, no processo nº. 0000313323175010421. A presente averbação fora devidamente informada da audiência controlada, nesta data Piracicaba/SP, 25 de maio de 2021. O(s) interveniente(s) autorizado(s) responsável(is): Marina Fernandes Daniel e o(s) Substituto(s) do oficial: Ellison Michuile de Carvalho.
 Selo digital: 1125163310306547FB3301219.

AV-25/28760;- Protocolo nº. 210.938 de 19/05/2021.
EMBORA
TÍTULO (CONVENÇÃO): Certidão datada de 25/05/2021, expedida através do procedimento "Penhora Online", cuja certidão foi extraída do processo nº. 0001413-92.2019.8.26.0451 da 5ª. Vara Cível de Piracicaba/SP, e auto da penhora datada de 11/08/2021.
PROCESSO ARIEP: PRO00361000.
REGISTRO(S): BANCO DO BRASIL S.A., C.B.F.C. nº. 00.000.000/0001-91, NIRE nº. 33300000635.
EMITIDO(S): EXPRESSO FISCAL DE ERATA KIRELI, C.B.F.C. nº. 24.640.211/0001-57, NIRE nº. 3122697795; SAUL ANTONIO FERRAZZA, CPF nº. 223.554.210-72; e ROSALINE RAMOSA DE ARAUJO FERRAZZA, CPF nº. 554.973.771-20.
NATUREZA DO ATO: PENHORA.
CONTINENTE DA CONSERVAÇÃO: IMÓVEL MATRICULADO.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 2.134.965,20.
PROFESSÁRIO(S): ROSALINE RAMOSA DE ARAUJO FERRAZZA e SAUL ANTONIO FERRAZZA.
 Além do imóvel desta matrícula, foram penhorados para garantia da dívida, os imóveis das matrículas nºs. 8.374 e 57.502, deste Registro de Imóveis.
 Esgonamento das custas e emolumentos efetuado em 02/05/2021.
 Piracicaba/SP, 08 de setembro de 2021. A interveniente autorizada responsável:

Revista de Selo de

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANEIRO CASARIN, liberado nos autos em 19/09/2021 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.



fol. 648

Para verificar a autenticidade, acesse o site <http://www.registradores.org.br> ou utilize o aplicativo <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.registradores.org.br>

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNB:11281-6

LIVRO Nº REGISTRARIAL	MATRÍCULA 25.760	DATA 08/08/2021	FOLHA 071
--------------------------	---------------------	--------------------	--------------

(Renata Aparecida Castellani) e o substituto do oficial:
 (Cristiano Garcia Costenheira).
 Selo Digital: 225163310110380M7LW0219.

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

Nº do pedido: 472.882. Extraída e verificada por Raquel de Souza Coelho.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de nº 25760, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiadas nesta cópia. Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autaria e integridade. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título. Certificação que se encontra prenotada sob nº 311740 em 30/08/2021, 311388 em 02/09/2021, título referente ao imóvel desta matrícula, Piracicaba/SP, 14 de setembro de 2021. (12:28:38) A escrevente autorizada:

Protocolo nº 472.882. Página 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARINHO CASARIN, liberado nos autos em 15/09/2023 às 13:30.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001413-92.2019.8.26.0451 e código BE95F83.
 O sistema de certificação digital foi desenvolvido pelo SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SP, sob o número WPA022700190363.



3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 30 de novembro de 2021, às 10:00 horas, na Rua Frei Honório Franco, nº 551, Bairro Jardim Abaeté, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão.

Cumprе salientar que foi demolida a construção existente sobre o imóvel avaliando há mais de 07 (sete) anos, sendo o terreno utilizado para estacionamento, conforme informações do vizinho senhor Celso Pertile.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de Quadra		TOPOGRAFIA: Plano
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		10,50 m
Fundos		10,37 m
Lateral Direita		30,50 m
Lateral Esquerda		31,50 m
ÁREA DO TERRENO		332,12 m²

3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 05



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 615,53/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 615,53/m²
ST - área total do terreno 332,12 m²

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 615,53/m^2 \times 332,12 m^2$$

$$VT = R\$ 204.429,82$$

(Duzentos e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove reais e oitenta e dois centavos).

Data base: JANEIRO DE 2022.



Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 205.000,00

(Duzentos e cinco mil reais).

Data base: JANEIRO DE 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 102.500,00

(Cento e dois mil e quinhentos reais).

Data base: JANEIRO DE 2022.