

**Tipo do Imóvel:**

Gleba Urbana

Localização do Imóvel:

Rua Durval Biasi, s/n° (Gleba R2E)

(Fração Ideal do Terreno)

Matrícula Imobiliária n° 138.794

1° CRI da Comarca de Americana SP

Distrito Industrial Antonio Zanaga

Lat.: -22°41'26"S Long.: -47°18'25"O**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Direitos

Instrumento Particular

de Compra e Venda

Solicitante:

Autos n° 1009261-90.2015.8.26.0019

1ª Vara Cível- Comarca de Americana SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653-2

Número do Laudo:

VLG082023134747890001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O valor de mercado sugerido para os **DIREITOS SOBRE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA** do imóvel situado na **Rua Durval Biasi, Gleba R2E, parte de área maior da Matrícula Imobiliária nº 138.794 do 1º CRI de Americana SP, Bairro Antonio Zanaga**, perímetro urbano do município de Americana, Estado de São Paulo, com **área de terreno de 28.254,43 m²** (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), conforme solicitação da **1ª Vara Cível da Comarca de Americana - SP** nos **Autos de Recuperação Judicial nº 1009261-90.2015.8.26.0019**, é de:

Valor de Venda
(Direitos sobre Instrumento Particular de Compra e Venda)

R\$ 2.313.385,20

(dois milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte centavos)

Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2023.

A pesquisa de glebas urbanas similares junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada onde foram coletadas 05 (cinco) ofertas comparativas. Aplicando-se o fator de oferta referente à elasticidade das negociações, fator de localização e fator de regularização (considerando o valor sobre os direitos do Instrumento de Compra e Venda), os preços por metro quadrados das ofertas giravam em torno de R\$ 82,44 e R\$ 111,53, onde chegou-se ao valor médio médio de R\$ 90,00 (noventa reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para o mercado imobiliário da região.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para os **DIREITOS SOBRE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA** do imóvel situado na **Rua Durval Biasi, Gleba R2E, parte de área maior da Matrícula Imobiliária nº 138.794 do 1º CRI de Americana SP, Bairro Antonio Zanaga**, perímetro urbano do município de **Americana, Estado de São Paulo**, com **área de terreno de 28.254,43 m²** (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), conforme solicitação da **1ª Vara Cível da Comarca de Americana - SP** nos **Autos de Recuperação Judicial nº 1009261-90.2015.8.26.0019**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel (incluindo sua exata localização) foi fornecida pelo proprietário, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Americana, Distrito Industrial Antonio Zanaga, no alinhamento viário da Rua Durval Biasi, a qual o imóvel avaliado faz frente. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°41'26"S e -47°18'25"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme informações do contratante e de acordo com vistoria no local, o imóvel avaliado trata-se de uma área de terreno sem benfeitorias. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se vago e com seus limites preservados.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel é **parte de área maior (fração ideal de terreno)** da **Matrícula Imobiliária nº 138.794 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana (ANEXO 01)**, correspondente à **Gleba R2E**, sendo que a área de terreno objeto da avaliação perfaz o total de **28.254,43 m²** (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), conforme descrição constante do **Instrumento Particular de Compra e Venda** datado de **17/06/2010** na sua **Cláusula 3ª (ANEXO 02)**, a seguir reproduzida:

Cláusula 3ª - Neste ato, e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender e a **COMPRADORA** se compromete a comprar a **GLEBA R2E** medido **85,00 metros** de frente para a rua, **85,01 metros** na linha dos fundos, confrontando do lado direito com a gleba R2F com **331,56 metros** e do lado esquerdo com a gleba R2D com **332,63 metros** perfazendo a área superficial de **28.254,43 metros quadrados**, sem benfeitorias, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.294.196,60 (Dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta centavos), que deverá ser pago da seguinte forma e condições a saber: Como entrada a **COMPRADORA** pagará 01 (uma) parcela no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) no ato da assinatura deste instrumento. O saldo restante será pago em 59 (Cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil e duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) cada uma delas, vencendo-se a primeira em 28/07/2010, e assim sucessivamente.

Consta ainda que o imóvel encontra-se cadastrado junto à **Prefeitura Municipal de Americana** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU** sob nº **36.0600.0080.0000 (ANEXO 03)**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item 2.3., a área de terreno do imóvel avaliado perfaz o total de **28.254,43 m²** (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), sendo **85,00 metros** de frente para a **Rua Durval Biasi**, **85,01 metros** de fundos confrontando com o leito do **Rio Piracicaba**, **331,56 metros** do lado direito confrontando com a **Gleba R2F** e **332,63 metros** do lado esquerdo confrontando com a **Gleba R2D**.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área **topografia em nível com o alinhamento viário da Rua Durval Biasi** e possui **declive leve ao longo dos 331,00 metros da frente aos fundos do imóvel**.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui



característica predominantemente industrial e de logística, haja vista localizar-se em loteamento concebido exclusivamente para essa finalidade.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 5.997, de 22 de Dezembro de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Americana), o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Atividade Econômica – ZAE-2**, zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.

2.5. Benfeitorias e Construções:

Não constam benfeitorias ou construções no imóvel avaliado.

2.6. Servidões (APPs) e Áreas “Non Aedificandi” do imóvel:

Conforme se verifica da documentação apresentada, há uma **restrição de uso de área de 2.550,00 m²** (dois mil quinhentos e cinquenta metros quadrados) referente a **linha de transmissão de energia elétrica dentro do imóvel avaliado**, além da **Área de Preservação Permanente (APP)** junto ao leito do Rio Piracicaba, numa faixa de 30,00 metros na extensão de 85,01 metros da divisa, totalizando **2.550,30 m²** (dois mil quinhentos e cinquenta metros quadrados e trinta decímetros quadrados). **Sendo as áreas utilizáveis apenas como servidão de passagem, propõe-se a depreciação destas faixas em 0,50 em relação ao aproveitamento normal, resultando na seguinte área homogeneizada para fins de avaliação:**

$$AT = 28.254,43 \text{ m}^2 - (5.100,30 \text{ m}^2 \times 0,50)$$

$$AT = 28.254,43 \text{ m}^2 - 2.550,15 \text{ m}^2$$

$$AT = 25.704,28 \text{ m}^2$$

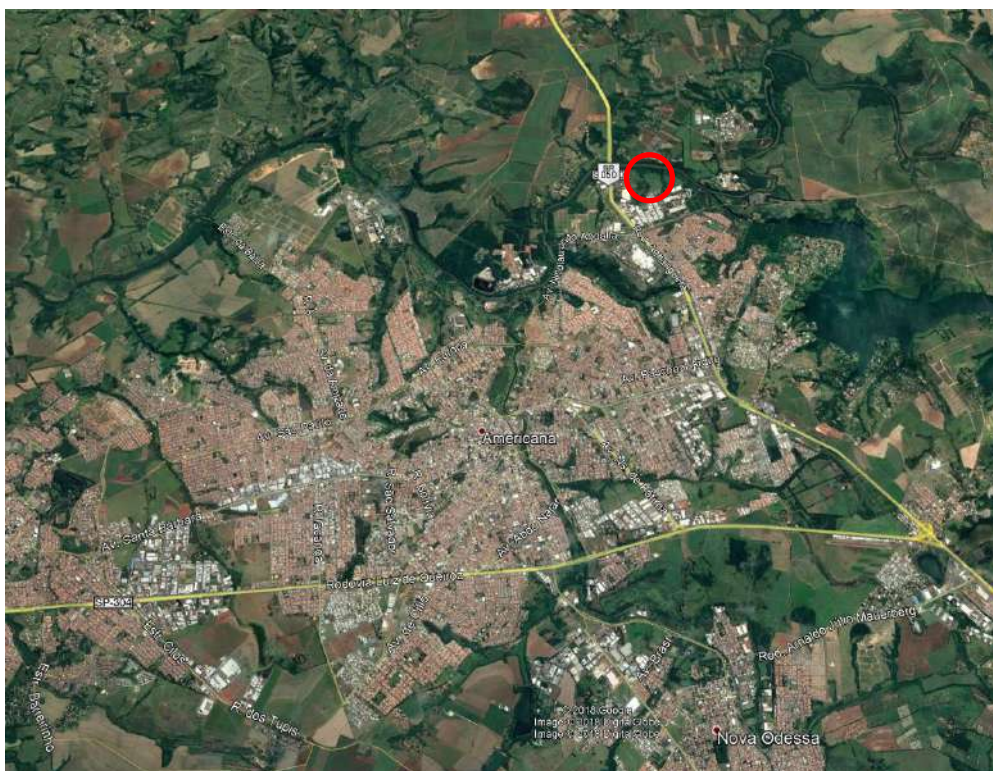
(área considerada na avaliação,
de acordo com seu aproveitamento)

2.7. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno sem benfeitorias e dadas as características do entorno, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo seria para empreendimentos industriais ou de logística.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo acerca do imóvel avaliado, bem como exemplificar as suas características básicas, procedemos levantamento fotográfico com o uso de drone no local em **28/07/2023**, conforme segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado em relação ao município de Americana.



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel objeto da avaliação (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado (em vermelho) no contexto do Distrito Industrial Antonio Zanaga.



Fotografia 04 – Aspecto geral da área avaliada.



Fotografia 05 – Aspecto geral da área avaliada, tendo ao fundo a Rodovia Anhanguera.



Fotografia 06 – Aspecto geral da área avaliada.



Fotografia 07 – Aspecto do imóvel avaliado junto à Rua Durval Biasi.



Fotografia 08 – Aspecto da faixa de servidão de linha de alta tensão que onera o imóvel em 2.550,00 m² de área de terreno, com 30,00 metros de largura por 85,00 metros de comprimento.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor da Gleba Nua (V_{GN}):

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região de Americana e Limeira no entorno da Rodovia Anhanguera, com ofertas de terrenos com dimensões e usos análogos aos da região do imóvel avaliado, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de áreas para fins industriais ou de logística. Foram considerados os seguintes fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta:.

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) Foram coletadas diversas ofertas de imóveis na região de Americana, porém estas ofertas possuem características de localização que influem no valor do imóvel avaliado. Diante desse fato, sugerimos o fator **“LOCALIZAÇÃO”**, com os seguintes fatores:

ÁREAS JUNTO Á RODOVIA ANHANGUERA – 1,00
ÁREAS EM VIAS SECUNDÁRIAS – 0,95

- c) Conforme tópico 2.3. deste laudo, o imóvel acha-se incorporado à área maior da Matrícula Imobiliária nº 138.794 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana, razão pela qual demandará custos ao eventual arrematante para regularização e desmembramento da fração ideal do terreno a ser destacada da área total. Diante desse fato, sugerimos o fator **“REGULARIZAÇÃO”**, com o fator **0,85 incidindo sobre as demais ofertas comparativas.**
- d) Fatores do imóvel avaliado:
 - Oferta – 1,00**
 - Localização – 0,95**
 - Regularização: 0,85**

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Pesquisa de Áreas de Terreno

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Área Industrial Antônio Zanaga II– Rodovia Anhanguera****Área M²****Valor:****198.000,00 m²****R\$ 23.760.000,00****Informante:****Araújo Junior Imóveis****Tel.: (19) 99595-4762****Link da Oferta:****<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-2938368196.html>****Fatores:****OFERTA – 0,90****LOCALIZAÇÃO – 1,00****REGULARIZAÇÃO: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Área Industrial Limeira– Rodovia Anhanguera****Área M²****174.036,00 m²****Valor:****R\$ 22.000.000,00****Informante:****Rede Provectum Imóveis****Tel.: (19) 3303-3000****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-limeira-bairros-limeira-174036m2-venda-RS22000000-id-2646531141/>

Fatores:**OFERTA – 0,90****LOCALIZAÇÃO – 1,00****REGULARIZAÇÃO: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 03**

Endereço / Localização:

Área Industrial Limeira– 600 metros da Rodovia Anhanguera

Área M²

65.592,00 m²

Valor:

R\$ 7.000.000,00

Informante:

José Alberto – Corretor

Tel.: (19) 99184-0539

Link da Oferta:

<https://imoveis.trovit.com.br/listing/terreno-comercial-para-venda-em-limeirasp-jardim-morro-azul.qV51bh1GE->

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00

REGULARIZAÇÃO: 1,00

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Área Industrial Limeira– Rodovia Anhanguera****Área M²****Valor:****77.933,00 m²****R\$ 12.400.000,00****Informante:****Cassia Adala Soluções Imobiliárias****Tel.: (19) 3388-2222****Link da Oferta:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-limeira-bairros-limeira-77933m2-venda-R\\$12400000-id-2627216581/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-limeira-bairros-limeira-77933m2-venda-R$12400000-id-2627216581/)

Fatores:**OFERTA – 0,90****LOCALIZAÇÃO – 1,00****REGULARIZAÇÃO: 1,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Área Industrial Limeira– Rodovia Anhanguera****Área M²****Valor:****81.367,00 m²****R\$ 12.200.000,00****Informante:****Roque Imóveis****Tel.: (19) 3404-3344****Link da Oferta:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-jardim-nova-limeira-bairros-limeira-81367m2-venda-R\\$12200000-id-2638434785/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-jardim-nova-limeira-bairros-limeira-81367m2-venda-R$12200000-id-2638434785/)

Fatores:**OFERTA – 0,90****LOCALIZAÇÃO – 1,00****REGULARIZAÇÃO: 1,00**



Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: AMERICANA 2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA DURVAL DE BIASI

Nº:

Complemento: GLEBA R2E

Bairro: DISTR. IND. ANTONIO ZANAGA

Cidade: AMERICANA

Estado: Santa Catarina

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	23.600.000,00	198.000,00	119,19	0,90	0,95	0,85	86,62
2	22.000.000,00	174.036,00	126,41	0,90	0,95	0,85	91,87
3	7.000.000,00	65.592,00	106,72	0,90	1,00	0,85	81,64
4	12.400.000,00	77.933,00	159,11	0,90	0,95	0,85	115,63
5	12.220.000,00	81.367,00	150,18	0,90	0,95	0,85	109,15

F1:

F2:

F3:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	81,64
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	115,63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	484,91
Amplitude total (R\$/m2):	33,99
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,50
Média aritmética (R\$/m2):	96,98
Mediana (R\$/m2):	91,87
Desvio médio (R\$/m2):	12,325960
Desvio padrão (R\$/m2):	14,702562
Variância (R\$/m2) ^ 2:	216,165317

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0435

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2686

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,16

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 86,90$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 96,98$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 107,06$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,39$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,39$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2)} = 82,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 96,98$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2)} = 111,53$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 25.704,28$$

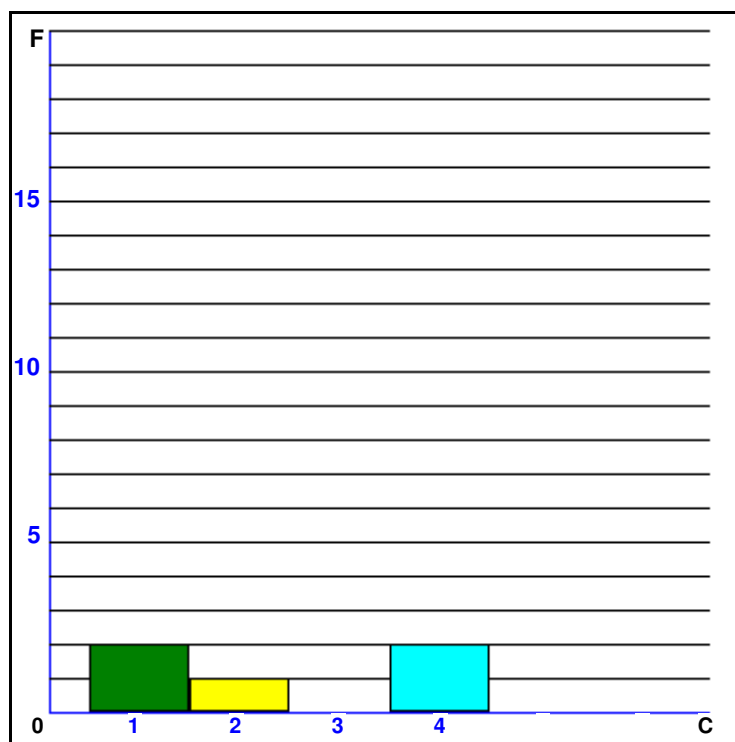
$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 90,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.313.385,20$$

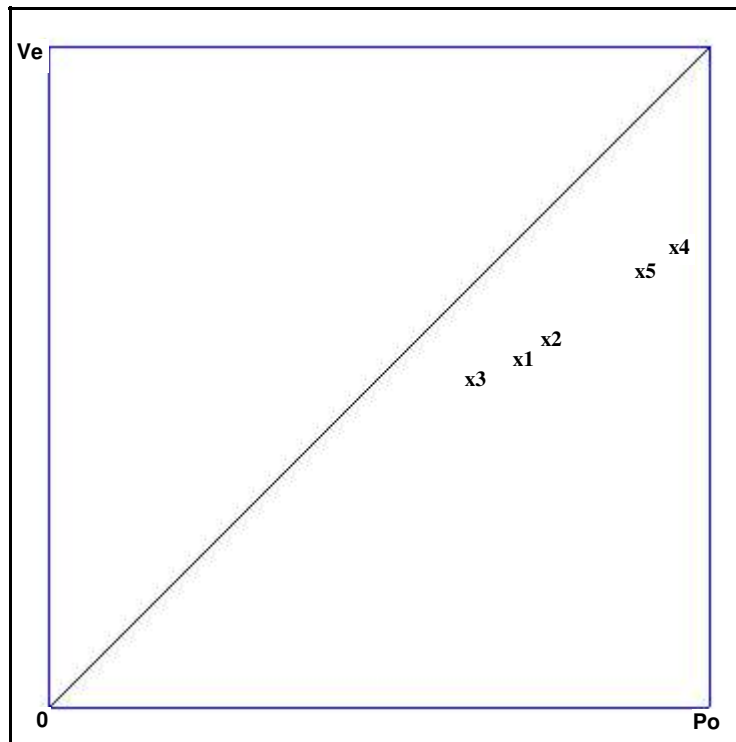
dois milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

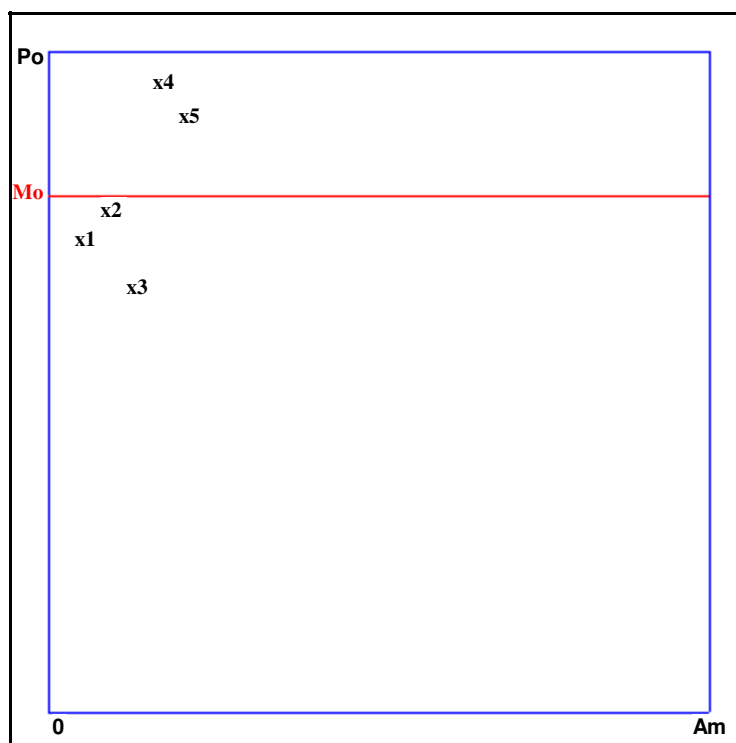
VALOR DO TERRENO: R\$ 2.131.385,20 (dois milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	81,64	90,14	2
2	90,14	98,64	1
3	98,64	107,14	0
4	107,14	115,63	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	119,19	86,62	0,73
2 -	126,41	91,87	0,73
3 -	106,72	81,64	0,77
4 -	159,11	115,63	0,73
5 -	150,18	109,15	0,73

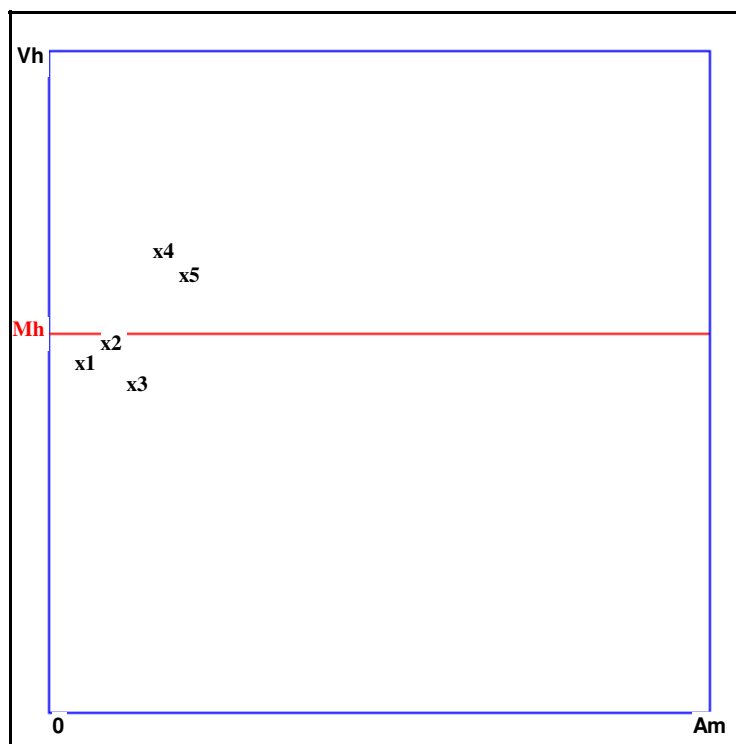
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 132,32

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	119,19	13,132	9,92
2 -	126,41	5,913	4,47
3 -	106,72	25,603	19,35
4 -	159,11	26,788	20,24
5 -	150,18	17,860	13,50

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 96,98

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	86,62	10,360	10,68
2 -	91,87	5,114	5,27
3 -	81,64	15,341	15,82
4 -	115,63	18,651	19,23
5 -	109,15	12,163	12,54

Data: / /

**4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 26 (vinte e seis) páginas digitadas, 08 (oito) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel avaliado e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990, além de estarem devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 04 de agosto de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000743508**

2 0 2 2 0 0 0 7 4 3 5 0 8

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 08/06/2022 - 05/12/2022

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 743508/2022

Expedida em 08/06/2022, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: A78945

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 138.794

1º Cartório de Registro de Imóveis

Americana – SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Burity

Oficial Delegado

**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA**

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 138.794**ONF** Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
MATRÍCULA Nº 138.794

Data

02 de agosto de 2019

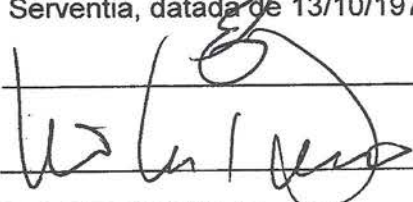
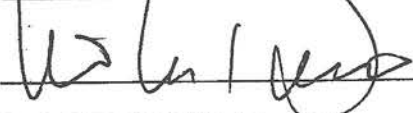
Oficial

FLS
01**IMÓVEL**

Uma área de terras rural, denominada "**REMANESCENTE 2**", situada na **FAZENDA SALTO GRANDE**, em Americana, com os seguintes vértices e segmento vante, que assim se descrevem: Código: D5Y-P-6521, Longitude: -47°18'37,862", Latitude: -22°41'14,794", Altitude (m): 495,62, Código: D5Y-P-6522, Azimute: 95°46', Dist. (m): 182,45, Confrontações: Margem esquerda do Rio Piracicaba; Código: D5Y-P-6522, Longitude: -47°18'31,503", Latitude: -22°41'15,390", Altitude (m): 498,01 Código: D5Y-P-6523, Azimute: 90°58', Dist. (m): 295,46, Confrontações: Margem esquerda do Rio Piracicaba; Código: D5Y-P-6523, Longitude: -47°18'21,154", Latitude: -22°41'15,552", Altitude (m): 491,85 Código: D5Y-P-6501, Azimute: 171°12', Dist. (m): 276,36, Confrontações: CNS: 11.990-9 - Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6501, Longitude: -47°18'19,675", Latitude: -22°41'24,430", Altitude (m): 512,94 Código: D5Y-P-6502, Azimute: 171°11', Dist. (m): 30,38, Confrontações: CNS: 11.990-9 - Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6502, Longitude: -47°18'19,512", Latitude: -22°41'25,406", Altitude (m): 514,09 Código: D5Y-P-6503, Azimute: 171°12', Dist. (m): 47,47, Confrontações: CNS: 11.990-9 - Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6503, Longitude: -47°18'19,258", Latitude: -22°41'26,931", Altitude (m): 518,69 Código: D5Y-P-6504, Azimute: 269°42', Dist. (m): 86,67, Confrontações: CNS: 11.990-9 - Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6504, Longitude: -47°18'22,294", Latitude: -22°41'26,945", Altitude (m): 518,21 Código: D5Y-P-6505, Azimute: 269°42', Dist. (m): 465,44, Confrontações: CNS: 11.990-9 - Mat. 111.678; Código: D5Y-P-6505, Longitude: -47°18'38,599", Latitude: -22°41'27,023", Altitude (m): 508,2 Código: D5Y-P-6506, Azimute: 03°36', Dist. (m): 15,41, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6506, Longitude: -47°18'38,565", Latitude: -22°41'26,523", Altitude (m): 507,94 Código: D5Y-P-6507, Azimute: 03°31', Dist. (m): 33,35, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6507, Longitude: -47°18'38,493", Latitude: -22°41'25,441", Altitude (m): 506,49 Código: D5Y-P-6508, Azimute: 03°29', Dist. (m): 139,9, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6508, Longitude: -47°18'38,195", Latitude: -22°41'20,902", Altitude (m): 503,9 Código: D5Y-P-6509, Azimute: 03°15', Dist. (m): 128,68, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6509, Longitude: -47°18'37,939", Latitude: -22°41'16,726", Altitude (m): 501,35 Código: D5Y-P-6510, Azimute: 08°21', Dist. (m): 42,63, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6510, Longitude: -47°18'37,722", Latitude: -22°41'15,355", Altitude (m): 503,57 Código: D5Y-P-6511, Azimute: 273°31', Dist. (m): 5,49, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6511, Longitude: -47°18'37,914", Latitude: -22°41'15,344", Altitude (m): 502,9 Código: D5Y-P-6521, Azimute: 05°00', Dist. (m): 16,99, Confrontações: Rodovia Anhanguera, perfazendo uma área superficial de **18,4048ha**.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL**624.012.001.260-9 - INCRA/SNCR.****PROPRIETÁRIA****AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA**, com sede na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 60.476.579/0001-95.**REGISTRO ANTERIOR**

Matrícula nº. 6.535, desta Serventia, datada de 13/10/1977.

O escrevente autorizado,  (Everthon Scagnolato).O Escrevente Substituto,  (Mario Cesar Bueno).

Selo Digital: 1199093E1YX000070522XN19D

AV. 01 / 138.794**(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)**

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que grava sobre

continua no verso



República Federativa do Brasil

Operador Nacional
Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

138.794

Visualização de Matrícula

FLS. 01 - VERSO



o imóvel desta o seguinte: i) nos termos do instrumento particular de 05/02/1962, inscrito sob nº 512, foi arrendado à Linaldo e Albino Lieknin, além de uma área de 36 alqueires da Fazenda São Lucas, no bairro dos Lucas, comarca de Limeira, 12 alqueires de terras da Fazenda Salto Grande e 12 alqueires da Fazenda Jacutinga, pelo valor de CR\$240.000,00, pelo prazo de 2 anos; ii) emprestimo de penhor agrícola, de 13/03/1962, celebrado entre a proprietária e o Banco do Estado de São Paulo S/A, no valor de CR\$30.000,00, inscrito sob nº 514, fls.30, livro 4-A, gravando a safra de 416 alqueires de algodão, situado no imóvel agrícola denominado Fazenda Salto Grande, cujo penhor venceu-se em 06/07/1962; e, iii) por instrumento particular de 22/05/1968, inscrita sob nº 1.310, fls.32, livro 4-B, foi arrendado à Usina Açucareira de Cillos S/A, as Fazendas Salto Grande e Jacutinga ou Scorsoni, situadas no município de Americana e as Fazendas São Lucas e Boa Vista, situadas em Limeira e Cosmópolis, contendo no conjunto, no mínimo 1.000 alqueires paulistas, pelo prazo de 11 anos e 8 meses, findando-se em 31/12/1979, pela renda mínima anual de CR\$300.000,00, o qual foi, posteriormente, alterado e prorrogado o seu vencimento para 31/12/1988, conforme Av.3, item "a", "b" e "d"; e Av.7, na matrícula anterior nº 6.535, nesta Serventia.

Selo Digital: 1199093E1EQ000070524VX193

O escrevente autorizado  (Everthon Scagnolato).

AV. 02 / 138.794

(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS. Procede-se a esta averbação para constar que nos termos do requerimento datado de 08/11/2017; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2015/2016 (quitado); e, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/08/2017, com código de controle da certidão: 54E0.B389.C667.366B, válida até 26/02/2018, constam os seguintes dados do imóvel: Código do Imóvel Rural - 624.012.001.260-9; Denominação do Imóvel Rural - Fazenda Salto Grande; Área total(ha) - 899,4481; Classificação Fundiária - Grande Propriedade Produtiva; Data do processamento da última declaração - 08/09/2017; Indicações para localização do Imóvel Rural - Bairro Salto Grande; Município sede do Imóvel Rural/UF - Americana/SP; Modulo Rural (ha) - 6,5004; Nº. Módulos Rurais - 134,66; Módulo Fiscal (ha) - 12,0000; Nº. Módulos Fiscais - 74,9540; Fração Mínima de Parcelamento(ha) - 2,00; ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha): Registrada - 1.360,0400; Posse a justo título - 0,0000; Posse por simples ocupação - 0,0000; Área Medida - 899,4481. Dados do titular (declarante): Nome - Agro Imobiliária Jaguari Ltda.; CNPJ - 60.476.579/0001-95; Nacionalidade - brasileira; % de Detenção do Imóvel Rural - 100,00; Total de Condôminos deste Imóvel - (em branco); DADOS DE CONTROLE: Data de Lançamento - 15/12/2016; Número do CCIR - 11483986173; Números do Imóvel na Secretaria da Receita Federal/NIRF - 3.848.118-9, conforme AV.18, na matrícula anterior nº 6.535, nesta Serventia.

Selo Digital: 1199093E1MY000070526HD19T

O escrevente autorizado  (Everthon Scagnolato).

AV. 03 / 138.794

(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO NO CAR E RESERVA LEGAL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrada no CAR - Cadastro Ambiental Rural, sob nº 35016080324164, Nome da Propriedade: Remanescente 2, Área Total (Calculada): 16,98ha, Módulos Fiscais: 1,41, Reserva Legal: 4,89ha, conforme documento emitido pelo Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente - SIGAM, expedido em 12/03/2019.

Selo Digital: 1199093E1BK000070528JX19J

continua na ficha nº02

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial Delegado

Grandes Roberto Brumide

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Buriti

Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



República Federativa do Brasil

MATRÍCULA Nº 138.794

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

138.794

Data 02 de agosto de 2019

FLS
02

Oficial

O escrevente autorizado _____ (Everthon Scagnolato).

AV. 04 / 138.794
(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO DE SERVIDÃO. Procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta, existe uma servidão de passagem à favor da Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, que assim se descreve: **LT1** - tem início no ponto denominado "ponto 009", de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM - Da-tum SAD-69, E = 262648,90 m e N = 7488945,88 m referentes ao Meridiano Central - 45°, localizado no alinhamento da Rodovia Anhanguera SP 330 (sentido Capital - Interior), junto da divisa da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda (Matrícula nº 6.535 do CRI-Americana); deste ponto segue com azimute de 66°44'37" e distância de 102,55 m, segue até o ponto 393 de coordenada - E = 262743,12 m - N = 7488986,38 m; segue com azimute de 89°28'47" e distância de 337,73 m, até o ponto 394 de coordenada - E = 263080,84 m - N = 7488989,44 m; segue com azimute de 89°31'39" e distância de 115,61 m, até o ponto 004 de coordenada - E = 263196,45 m - N = 7488990,40 m, confrontando neste trecho, do ponto 009 ao ponto 004, com área da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda (Matrícula nº 6.535 do CRI-Americana); segue com azimute de 170°19'31" e distância de 30,39 m, confrontando com a Polyenka S/A, até o ponto 005 de coordenada - E = 263201,55 m - N = 7488960,44 m; segue com azimute de 269°31'39" e distância de 120,45 m, até o ponto 395 de coordenada - E = 263081,11 m - N = 7488959,45 m; segue com azimute de 269°28'47" e distância de 331,70 m, até o ponto 396 de coordenada - E = 262749,43 m - N = 7488956,43 m; segue com azimute de 246°44'37" e distância de 110,29 m, até o ponto 008 de coordenada - E = 262648,10 m - N = 7488912,89 m, confrontando neste trecho, do ponto 005 ao ponto 008, com área da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda (Matrícula nº 6.535 do CRI-Americana); segue com azimute de 1°23'42" e distância de 33,01 m, até o ponto 009 de coordenada - E = 262648,90 m - N = 7488945,88 m, início da linha perimétrica que define a propriedade, acompanhando neste trecho, do ponto 008 ao ponto 009, o alinhamento da Rodovia Anhanguera SP 330 (sentido Capital - Interior), e encerrando a área de **1.6775ha ou 16.774,9180m²**, conforme AV.22, na matrícula anterior nº 6.535, nesta Serventia, decorrente do Mandado de Retificação de Área expedido em 11/07/2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Americana-SP, extraído dos autos de Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis, processo físico nº 0002615-04.2003.8.26.0019 - ordem nº 285/03, com sentença proferida em 31/08/2016, transitada em julgado certificado em 16/12/2016.

Selo Digital: 1199093E1XO000070531CV19U

O escrevente autorizado _____ (Everthon Scagnolato).

AV. 05 / 138.794
(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DE CREDOR. Procede-se a esta averbação para constar que o credor Banco do Estado de São Paulo S/A, com sede em São Paulo-SP, na Rua Amador Bueno, nº 474, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, mencionado no item "ii" da AV.01, teve a sua **denominação social alterada** para **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA**, conforme requerimento de 23/09/2019, e cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 05/10/1998, devidamente registrada na JUCESP, sob nº 172.505/98-7 em 06/11/1998, microfilmada sob nº 219.345 em 08/07/2009.

Selo Digital: 119909331OE000087019FA19Z

O escrevente autorizado _____ (Everthon Scagnolato).

continua no verso

MATRÍCULA Nº

Operador Nacional
do Registro de Imóveis
138.794Visualização de Matrícula
FLS _____ VERSO**AV. 06 / 138.794**

(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE CREDOR. Procede-se a esta averbação para constar que o credor Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, já qualificado, no item "ii" da AV.01 e na AV.05, foi incorporado pelo **BANCO SANTANDER BANESPA S.A.**, atual denominação do Banco Santander Meridional S/A, já qualificado, NIRE nº 35300332067, conforme requerimento de 23/09/2019; cópias autenticadas dos Diários Oficiais do Estado, datados de 01/09/2006 e 11/01/2007, nos quais constam as publicações das Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 31/08/2006, devidamente registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nºs.339.305/06-0 e 339.304/06-6 em 29/12/2006, microfilmadas sob nº 219.084 em 03/06/2009.

Selo Digital: 119909331YG000087020WW194

O escrevente autorizado _____

(Everthon Scagnolato).

AV. 07 / 138.794

(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DE CREDOR. Procede-se a esta averbação para constar que o credor Banco Santander Banespa S.A, já qualificado, no item "ii" da AV.01, na AV.05 e na AV.06, teve a sua **denominação social alterada** para **BANCO SANTANDER S.A.**, conforme requerimento de 23/09/2019, e cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30/04/2007, devidamente registrada na JUCESP sob nº 339.415/07-1 em 12/09/2007, microfilmada sob nº 262.452 em 21/12/2012, nesta Serventia.

Selo Digital: 119909331EF000087021XK19V

O escrevente autorizado _____

(Everthon Scagnolato).

AV. 08 / 138.794

(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DE CREDOR. Procede-se a esta averbação para constar que o credor Banco Santander S.A, já qualificado, no item "ii" da AV.01, na AV.05, na AV.06 e na AV.07, teve a sua **denominação social alterada** para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, conforme requerimento de 23/09/2019, e cópia autenticada do Diário Oficial datado de 25/04/2009, no qual consta a publicação da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14/04/2009, devidamente registrada na JUCESP sob nº 144.757/09-6 em 24/04/2009, microfilmada sob nº 262.452 em 21/12/2012, nesta Serventia.

Selo Digital: 119909331FO000087022LW196

O escrevente autorizado _____

(Everthon Scagnolato).

AV. 09 / 138.794

(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DA

continua na ficha nº 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

Carlos Roberto Bursi

Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 138.794

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

138.794

Data

07 de outubro de 2019

Oficial

FLS
03

ARRENDATÁRIA. Procede-se a esta averbação para constar que a empresa arrendatária Usina Açucareira De Cillo S/A, já qualificada, no item "iii" da AV.01, teve a sua razão social alterada para **DE CILLO S/A**, conforme requerimento de 23/09/2019, cópia autenticada das Atas das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária, realizadas em 21/09/1985, e fotocópia do Diário Oficial que publicou as referidas Atas de 01/11/1985, microfilmados sob nº.67.589 em 01/12/1986, nesta Serventia.

Selo Digital: 119909331XQ000087023HX193

O escrevente autorizado  (Everthon Scagnolato)**AV. 10 / 138.794**

(Prenotação nº 345.840 de 26/09/2019)

Americana, 07 de outubro de 2019.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE ARRENDAMENTOS E PENHOR

AGRÍCOLA. Procede-se a esta averbação para constar que os arrendamentos (ítem "i" e "iii") e o penhor agrícola (item "ii") a que se refere a **AV.01** nesta, **ficaram cancelados e sem mais nenhum efeito**, conforme requerimento de 23/09/2019, declarações de 22/05/2012, 22/06/2012 e 22/11/2012, e instrumento particular de 20/07/2012, todos microfilmados sob nº 262.452 em 21/12/2012, nesta Serventia.

Selo Digital: 119909331JR000087024AB198

O escrevente autorizado  (Everthon Scagnolato)**AV. 11 / 138.794**

(Prenotação nº 353.922 de 07/07/2020)

Americana, 03 de agosto de 2020.

AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO.

Procede-se a esta averbação para constar que foi distribuída no dia 23/09/2019 e admitida em juízo, a **Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**, processo nº 0009755-30.2019.8.26.0019, à 1ª Vara Cível do Foro de Americana-SP, em que são partes: **Yolanda Signori Salim, CPF nº 068.620.678-93**, exequente; e, **Agro Imobiliária Jaguari S/A, CNPJ nº 60.476.579/0001-5**, executada, cujo valor da causa é R\$18.573.836,74, conforme requerimento datado de 07/07/2020 e Certidão expedida em 29/06/2020, pelo Juízo de Direito da referida Vara acima mencionada.

Selo Digital: 119909331LO000142880JO20M

O escrevente autorizado  (Everthon Scagnolato)**AV. 12 / 138.794**

(Prenotação nº 355.791 de 02/09/2020)

Americana, 05 de outubro de 2020.

AVERBAÇÃO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

Procede-se a esta averbação, em observância ao Ofício Processo Digital expedido em 25/08/2020, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Americana-SP, extraído dos autos de Ação Civil Pública Cível – Posturas Municipais, processo nº 1006652-61.2020.8.26.0019, requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em face da Câmara Municipal de Americana e outro; e Ofício nº 2PJA-HAB-547/2020 – rpns expedido em 31/08/2020, pelo Ministério Público do Estado de São Paulo – Promotoria de Justiça da Comarca de Americana-SP, referente ao Inquérito Civil nº 14.0187.0000841/2019-1, a fim de constar a existência da referida ação, transcrevendo os seguintes itens extraídos da petição inicial: "Diante do exposto, após a análise dos pedidos de tutelas antecipadas, requer-se as citações dos demandados, para, querendo, contestarem a

continua no verso



República Federativa do Brasil

MATRÍCULA Nº

Operador Nacional
de Registro Eletrônico de Imóveis
138.794Visualização de Matrícula
FLS 03 VERSO

Região Federal do Brasil



ação no prazo legal, sob pena de revelia, até final decisão de procedência da presente ação, para: a) que sejam julgados procedentes todos os pedidos preliminares contra o Município e a Câmara, confirmando-se os efeitos das respectivas antecipações de tutelas de urgência; b) alternativamente, caso venham a ser indeferidas as medidas liminares ou sejam elas revogadas em quaisquer das instâncias judiciais, o que se admite apenas para argumentar, com a sequência do trâmite do Projeto de Lei nº 80/2019 e sua eventual aprovação, pugna o Ministério Público para que seja declarada a nulidade da Lei oriunda da aprovação do referido projeto, pelos vícios e ilegalidades aqui já mencionados; c) Como consequência da nulidade de eventual lei originada do PL 80/2019, requer seja condenado o Município de Americana a se abster de realizar quaisquer licenciamentos de empreendimentos residenciais, comerciais ou industriais, regularizações fundiárias decorrentes de atos jurídicos praticados com fulcro na lei originária do PL 80/2019 e/ou recolhimentos de eventuais contrapartidas exigidas com base na legislação que se pleiteia seja declarada nula; d) Na hipótese do item "c", seja o Município condenado a restituir a área parcelada ou objeto de qualquer tipo de intervenção autorizada a partir da conversão em lei do PL 80/2019, ao estado anterior às intervenções que eventualmente tiverem sido efetuadas com base em tal lei, reparando-se todos os danos ambientais e/ou urbanísticos daí decorrentes."

Selo Digital: 1199093E1SP000156726NN209

O escrevente autorizado _____ (Everthon Scagnolato).

AV. 13 / 138.794 / PENHORA
(Prenotação nº 366.220 de 17/06/2021)

Americana, 30 de junho de 2021.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Americana-SP, emitida em 23/06/2021, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº. 00097553020198260019), em que a exequente Yolanda Signori Salim, CPF nº. 068.620.678-93, move em face da executada Agro Imobiliária Jaguari Ltda, CNPJ nº. 60.476.579/0001-95, o imóvel foi penhorado tendo como depositária Agro Imobiliária Jaguari Ltda na pessoa de seu representante legal Sr. Orlando Dei Santi. (Valor da dívida R\$23.878.947,00). (custas pagas - penhora sobre 01 imóvel).

Selo Digital: 119909321HY000219285GF217

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).

AV. 14 / 138.794 / CANCELAMENTO DE PENHORA
(Prenotação nº 374.029 de 20/12/2021)

Americana, 04 de janeiro de 2022.

Fica cancelada a penhora objeto da AV.13 em cumprimento ao Mandado de Cancelamento, expedido em 08/10/2021, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Americana-SP, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução (proc. nº. 0009755-30.2019.8.26.0019). (custas pagas)

Selo Digital: 119909331YN000267569PB22U

O escrevente autorizado _____ (Everthon Scagnolato).

AV. 15 / 138.794
(Prenotação nº 381.729 de 12/07/2022)

Americana, 22 de julho de 2022.

continua na ficha nº 04

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

Carter Roberto Brumidi
Oficial Delegado



República Federativa do Brasil

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Buxiti
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº

138.794

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

138.794

Data

22 de julho de 2022

Oficial

[Assinatura]

fls. 1759

FLS
04

AVERBAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO E TRIBUTAÇÃO DO IMÓVEL.

Procede-se a esta averbação para constar que a área de terras desta matrícula, localiza-se atualmente no perímetro urbano do município de Americana, conforme Lei Municipal nº 1150 de 30/04/1971, situa-se em Zona de Atividade Econômica 2 (ZAE2) e Unidade de Área Verde (UAV), e é tributada com imposto urbano desde 1986, imóvel esta cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "36.0600.0010.0000", conforme requerimento datado de 23/05/2022, ofício nº 45268/2022/SR(SP)F1/SR(SP)F/SR(SP)/INCRA-INCRA expedido em 29/06/2022, pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária; e, certidão municipal nº 610/2021 expedida em 22/12/2021. Selo Digital: 119909331MG000315921TQ22D

O escrevente autorizado, _____

(Everthon Scagnolato).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização disponível em
www.registradores.org.br



ANEXO 02

Instrumento Particular de Compra e Venda

Data 17/06/2010

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **VENDEDORA**, **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA.**, com sede à rua 30 de Julho, nº 656, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 60.476.579/0001-95, neste ato representada por seu diretor Orlando Dei Santi Júnior, empresário, RG. nº 3.354.318-5 e CPF/MF nº 325.848.908-44, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Americana, e de outro lado, como **COMPRADORA**, **TITAN COMERCIAL E INDUSTRIAL TÊXTIL LTDA.**, situada à Rua da Juta nº 361, Bairro Loteamento Industrial Prefeito Abdo Najar em Americana, inscrita no CNPJ sob nº 06.317.057/0001-03, neste ato representada por seus sócios FLÁVIA BOTASSO DE CAROLI, RG nº 35.241.048-6/SSP/SP e do CPF/MF nº 393.917.758-02, brasileira, empresária, solteira, residente e domiciliada na Rua Para nº 55 apartamento 52, Bairro Werner Plaas em Americana, e RICARDO DE CAROLI, RG nº 10.817.283/SSP/SP, CPF/MF nº 033.984.458-29, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua Jequitibás nº 1.109, Bairro Jardim São Paulo em Americana, Conforme Alteração Contratual com Mudança de Endereço, Cessão de Cotas e Consolidação do Contrato Social do Instrumento Contratual nº 04, firmando em 01/08/2008; têm entre si, justo e acertado o presente compromisso de compra e venda, que reger-se-á segundo as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1ª - A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, de uma gleba de terra situada na rodovia Anhanguera - Km 129, bairro Salto Grande, denominada de **GLEBA Remanescente 2**, contendo as seguintes medidas e confrontações: área é de formato irregular, situada na zona urbana de Americana e tem início no ponto P36, localizado na confluência da Faixa de domínio da Rodovia Anhanguera - (D.E.R.) com propriedade da Polyenka S/A, com coordenadas N=7.488.865,8098 e E=262.639,7832; deste ponto segue no sentido anti-horário, com Az=88°48'30" por 551,872m até o ponto P37, confrontando com propriedade da Polyenka S/A; deste ponto deflete a esquerda e segue com Az=350°19'51" por 354,083m até o ponto P39, localizado na margem esquerda do Rio Piracicaba, com coordenadas N=7.489.226,3396 e E=263.132,0646, confrontando com a Polyenka S/A; deste ponto deflete a esquerda e segue acompanhando a referida margem do Rio Piracicaba no sentido jusante por 477,035m até o ponto P32, localizado na margem esquerda do rio Piracicaba, junto à divisa da Faixa de domínio da Rodovia Anhanguera - (D.E.R.), com coordenadas N=7.489.240,5559 e E=262.656,0971; deste ponto segue acompanhando a referida divisa com a rodovia com Az=182°29'34" por 375,101m até o ponto P36, início da presente descrição, encerrando uma área de 182.954,00m². O imóvel faz parte da matrícula 6.535 do Serviço de Registro de Imóveis de Americana e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 36.600.0010.000.9.

Cláusula 2ª - A **VENDEDORA** promoveu o desmembramento do referido imóvel junto à Prefeitura Municipal de Americana, que resultou em 6 (seis) glebas distintas, adiante denominadas de Gleba 01, com 29.480,29 metros quadrados; Gleba 02, com 29.092,58 metros quadrados; Gleba 03, com 28.742,52 metros quadrados; Gleba 04, com 28.509,65 metros quadrados; Gleba 05, com 28.254,43 metros quadrados; Gleba 06, com 29.524,48 metros quadrados, de acordo com o projeto em anexo.

Parágrafo 1º: Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse 5% (cinco por cento) das constantes do

projeto aprovado, não dará aos **COMPRADORES**, nem à **VENDEDORA**, qualquer direito de ressarcimento.

Parágrafo 2º: Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a 5% (cinco por cento) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da **VENDEDORA** como dos **COMPRADORES**, considerando-se com base de cálculo o valor do preço acertado neste instrumento, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

Cláusula 3ª - Neste ato, e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender e a **COMPRADORA** se compromete a comprar a **GLEBA R2E** medido **85,00 metros** de frente para a rua, **85,01 metros** na linha dos fundos, confrontando do lado direito com a gleba R2F com **331,56 metros** e do lado esquerdo com a gleba R2D com **332,63 metros** perfazendo a área superficial de **28.254,43 metros quadrados**, sem benfeitorias, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.294.196,60 (Dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta centavos), que deverá ser pago da seguinte forma e condições a saber: Como entrada a **COMPRADORA** pagará 01 (uma) parcela no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) no ato da assinatura deste instrumento. O saldo restante será pago em 59 (Cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil e duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) cada uma delas, vencendo-se a primeira em 28/07/2010, e assim sucessivamente.

Parágrafo 1º - Os pagamentos mensais serão efetuados via boleto bancário, ou diretamente no escritório da **VENDEDORA**, endereço acima mencionado, mediante a entrega de recibo. A escolha do meio de pagamento é exclusiva da **VENDEDORA**.

Parágrafo 2º - Fica estabelecido pelas partes que a cada doze (12) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento, o valor será revisto automaticamente, aplicando-se o IPCA/IBGE acumulado em cada período, ou outro índice oficial que venha substituí-lo, tendo como data-base de cálculo o percentual obtido no segundo mês anterior ao do reajuste, devido a publicação com atraso. As prestações passarão a ser atualizadas em prazo inferior ao fixado, caso a legislação superveniente à atual venha a permiti-lo.

Parágrafo 3º: As prestações ajustadas no “caput”, vencer-se-ão de pleno direito, independente de qualquer interpelação ou aviso, e seus vencimentos não serão suspensos ou prorrogados por motivo algum, mesmo por efeito de moratória ou dilação decorrentes de atos governamentais, em face da natureza da presente transação.

Parágrafo 4º - No caso de mora no pagamento de qualquer uma das importâncias, serão devidos juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária com base no IGPM/FGV, adotando-se, para tanto, o critério “pro rata die”, além da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado do débito das parcelas vencidas.

Parágrafo 5º - Se decorrido o prazo de 30 (dias) da constituição em mora, seja ela efetuada por e-mail, carta com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio inequívoco, a **COMPRADORA** não saldar o

débito exigido, a **VENDEDORA** tomará as devidas providências judiciais para exigir o pagamento da(s) parcela(s) vencida(s).

Parágrafo 6º - Se a **COMPRADORA** antecipar o pagamento de qualquer parcela antes do vencimento de cada período de 12 meses, a **VENDEDORA** reajustará o valor de cada uma delas pelo IPCA/IBGE, no período de mês compreendido da data da última revisão até a data do efetivo pagamento a antecipar.

Cláusula 4ª - Não é facultado às partes pleitear a rescisão judicial deste instrumento após o início da construção das acessões e benfeitorias.

Cláusula 5ª - A quitação de parcela posterior não pressupõe quitação de eventual débito anterior, que será sempre devido e exigido com as cominações acima estabelecidas, incorrendo a **COMPRADORA**, também nesta hipótese, em mora, caso em que a mesma será notificada e assim constituída.

Cláusula 6ª - As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a aplicação de "tablitas" ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.

Cláusula 7ª - A gleba foi livremente definida pela **COMPRADORA**, bem como, devidamente vistoriada pela mesma, que declara haver constatado pessoalmente o perfil topográfico da gleba e os marcos de divisa. A **COMPRADORA** declara, ainda, estar ciente de que deverá obedecer às restrições legais das faixas de proteção legal do rio Piracicaba e da linha de transmissão de energia elétrica da CPFL.

Cláusula 8ª - A **VENDEDORA** assume a obrigação e a responsabilidade pela aprovação do projeto de desmembramento de gleba junto à Prefeitura Municipal e pelo seu registro junto Serviço de Registro de Imóveis de Americana (planta demonstrativa em anexo), para fins de individualização de propriedade.

Parágrafo 1º - A **VENDEDORA** declara que está aprovado na Prefeitura o desmembramento da gleba e que falta o término da retificação de área para registrá-lo junto ao Serviço Imobiliário conforme processo 285/03 – 3ª vara cível de Americana.

Parágrafo 2º - Se por qualquer motivo não for possível registrar referido desmembramento, a presente aquisição será sobre fração ideal de imóvel, cabendo a cada um dos **COMPRADORES** a parte ideal correspondente à metragem quadrada de sua gleba em relação a totalidade, respeitando-se as dimensões, divisas e localidade indicadas na inclusa planta. Ou seja, os **COMPRADORES** constituirão um condomínio entre eles. Para tal finalidade, a **VENDEDORA** responsabilizar-se-á pela elaboração dos documentos necessários para a constituição do condomínio.

Parágrafo 3º - Em face do estipulado no parágrafo anterior, o **COMPRADOR** não poderá exigir da **VENDEDORA** o pagamento de qualquer importância econômica, seja por multa contratual ou perdas e danos e lucros cessantes e/ou a restituição de valores pagos por ele, como também, não poderá

débito exigido, a **VENDEDORA** tomará as devidas providências judiciais para exigir o pagamento da(s) parcela(s) vencida(s).

Parágrafo 6º - Se a **COMPRADORA** antecipar o pagamento de qualquer parcela antes do vencimento de cada período de 12 meses, a **VENDEDORA** reajustará o valor de cada uma delas pelo IPCA/IBGE, no período de mês compreendido da data da última revisão até a data do efetivo pagamento a antecipar.

Cláusula 4ª - Não é facultado às partes pleitear a rescisão judicial deste instrumento após o início da construção das acessões e benfeitorias.

Cláusula 5ª - A quitação de parcela posterior não pressupõe quitação de eventual débito anterior, que será sempre devido e exigido com as cominações acima estabelecidas, incorrendo a **COMPRADORA**, também nesta hipótese, em mora, caso em que a mesma será notificada e assim constituída.

Cláusula 6ª - As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a aplicação de "tablitas" ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.

Cláusula 7ª - A gleba foi livremente definida pela **COMPRADORA**, bem como, devidamente vistoriada pela mesma, que declara haver constatado pessoalmente o perfil topográfico da gleba e os marcos de divisa. A **COMPRADORA** declara, ainda, estar ciente de que deverá obedecer às restrições legais das faixas de proteção legal do rio Piracicaba e da linha de transmissão de energia elétrica da CPFL.

Cláusula 8ª - A **VENDEDORA** assume a obrigação e a responsabilidade pela aprovação do projeto de desmembramento de gleba junto à Prefeitura Municipal e pelo seu registro junto Serviço de Registro de Imóveis de Americana (planta demonstrativa em anexo), para fins de individualização de propriedade.

Parágrafo 1º - A **VENDEDORA** declara que está aprovado na Prefeitura o desmembramento da gleba e que falta o término da retificação de área para registrá-lo junto ao Serviço Imobiliário conforme processo 285/03 – 3ª vara cível de Americana.

Parágrafo 2º - Se por qualquer motivo não for possível registrar referido desmembramento, a presente aquisição será sobre fração ideal de imóvel, cabendo a cada um dos **COMPRADORES** a parte ideal correspondente à metragem quadrada de sua gleba em relação a totalidade, respeitando-se as dimensões, divisas e localidade indicadas na inclusa planta. Ou seja, os **COMPRADORES** constituirão um condomínio entre eles. Para tal finalidade, a **VENDEDORA** responsabilizar-se-á pela elaboração dos documentos necessários para a constituição do condomínio.

Parágrafo 3º - Em face do estipulado no parágrafo anterior, o **COMPRADOR** não poderá exigir da **VENDEDORA** o pagamento de qualquer importância econômica, seja por multa contratual ou perdas e danos e lucros cessantes e/ou a restituição de valores pagos por ele, como também, não poderá

rescindir judicialmente este instrumento, na hipótese de a **VENDEDORA** não conseguir aprovar ou registrar o desmembramento dentro do prazo estabelecido.

Cláusula 9ª - A VENDEDORA responsabiliza-se pela abertura de uma rua dentro da área descrita na cláusula 1ª, constante no projeto em anexo, e pela demarcação do imóvel. **O COMPRADOR** responsabiliza-se pela elaboração e aprovação dos projetos de engenharia, bem como, pela execução e pagamento das demais obras de infra-estrutura necessárias para a ocupação da área.

Cláusula 10ª - A VENDEDORA transmitirá à **COMPRADORA**, a posse definitiva do imóvel objeto deste compromisso e a escritura definitiva de compra e venda, somente após a quitação do preço total, a aprovação e o registro do desmembramento de gleba, e após a exibição dos comprovantes de quitação de impostos, taxas e emolumentos de qualquer espécie, quer federais, estaduais ou municipais, que recaiam ou venham a recair sobre o terreno e acessórios, fornecendo à **VENDEDORA** as respectivas certidões negativas. Todas as despesas com a escritura, selos, ITBI, certidões, registros, averbações, etc., dessa transação, quaisquer que sejam, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA**, correrão por conta exclusiva da **COMPRADORA**, que deverá pagá-las no momento próprio.

Cláusula 11ª - No intervalo de tempo decorrido entre o pagamento da primeira parcela e a quitação total do preço, a **VENDEDORA** transmite a posse provisória à **COMPRADORA**, que poderá promover levantamentos topográficos e outras verificações no imóvel, além de executar quaisquer benfeitorias e acessões, a fim de possibilitar a ocupação da área, sempre, dependendo de prévia autorização dos órgãos públicos para efeito da observância das restrições legais atinentes ao zoneamento, aprovação de plantas, licenças, etc., respondendo a **COMPRADORA** diretamente pelas infrações que cometer.

Cláusula 12ª - A partir desta data, todos os impostos e taxas, de natureza fiscal ou tributária, contribuição de melhoria e seus acréscimos, que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel, suas ruas e benfeitorias e acessões, bem como impostos ou taxas, de natureza fiscal ou tributária, referente à aquisição do imóvel compromissado, em especial aqueles criados após a assinatura deste contrato, assim como as despesas com a instalação de melhoramentos públicos, que deverão ser pagas diretamente junto aos órgãos da Administração Pública competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, serão de responsabilidade da **COMPRADORA**, e por ela deverão ser pagos regular e pontualmente, de forma proporcional à metragem quadrada compromissada.

Cláusula 13ª - A **COMPRADORA** se compromete a promover junto à Prefeitura Municipal de Americana as alterações cadastrais necessárias no sentido de possibilitar o lançamento de tributos em seu nome.

Cláusula 14ª - A **COMPRADORA** têm ciência de que o uso da gleba é industrial, sendo o zoneamento ZI2, devendo, portanto, respeitar todas as suas normas, bem como, as restrições urbanísticas do local, que declara conhecer e aceitar.

Cláusula 15ª - Acordam as partes contratantes, que em caso de acionamento judicial, por descumprimento de quaisquer cláusulas próprias deste instrumento, os honorários advocatícios, desde

já, pactuados em 10% (dez por cento) sobre o valor deste instrumento e as despesas e custas processuais serão suportados pela parte inadimplente.

Cláusula 16ª – É vedado à **COMPRADORA** ceder ou transferir o presente instrumento, parcial ou totalmente, sem o expresse consentimento da **VENDEDORA**, sob pena de incorrer em multa punitiva fixada em 5% (cinco por cento) do valor deste instrumento.

Parágrafo único – Contudo, se mesmo assim a **COMPRADORA** ceder ou transferir sem o consentimento da **VENDEDORA**, os cessionários estarão, juntamente com a cedente, obrigatoriamente solidários ao cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

Cláusula 17ª – As partes declaram por si, seus herdeiros e sucessores, que têm pleno conhecimento e se obrigam a respeitar todas as condições e cláusulas aqui pactuadas.

Cláusula 18ª - O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo facultado às partes o direito de arrependimento, exceto em caso de infringências de suas cláusulas e condições.

Cláusula 19ª - Para dirimir possíveis questões originárias deste instrumento, fica eleito pelas partes o foro desta Comarca de Americana, mediante renúncia expressa por qualquer outro, mesmo que mais privilegiado.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente compromisso em 03 (três) vias de igual teor, na presença de testemunhas instrumentais abaixo indicadas.

Americana, 17 de Junho de 2010.

VENDEDORA:

AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA.

COMPRADORA:

TITAN COMERCIAL E INDUSTRIAL TEXTIL LTDA

Testemunhas





ANEXO 03

**Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel
Contribuinte nº 36.0600.0080.0000
Prefeitura Municipal de Americana - SP**

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: MARCELO SARNELLI LEMOS - CPF: 082.029.608-27				
SPE - 31/07/2023 18:22 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000793376	VJGX-MHZD	31/07/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 36.0600.0080.0000		
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:GLEBA R2E BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:GLEBA R2E - BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Largura da Rua 0,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA DURVAL BIASI, 445		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 23/09/1985	Condomínio:		
Matrículas CRI: 138794				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZAE2-Zona Atividade Econômica 2 (P) UAV-Unidade de Área Verde		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 28.254,43000000		Tipo: 01 - territorial		
Área da Construção: 0,00000000		Uso: 00 - terreno		
Testada: 85,00000000		Classificação: 00 - Não Informado		
Fundos: 85,01000000		Vielas: 01 - não possui viela		
Lado Direito: 332,63000000		Lado Esquerdo: 331,56000000		
Área Planejamento: 02 - AP2		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CERT.AVERB.PROT. 009430/92.				
CTM - ÁREA CADASTRADA CF.PLANTA FLS 5, ANEXA AO PROT.Nº 22846/85.				
CTM - MEDIDA DO LADO ESQUERDO E DO FUNDO COLOCADAS EM FUNÇÃO DO DESENHO DA POLYENKA.				
CTM - ANOTADO COMPROMISSÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.2055/2002 EM 26.02.2002.				
CTM - RETIRADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.9189/03, EM 05.03.2003.				
CTM - DECRETO Nº950 DE 31 DE JULHO DE 2006 QUE DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA				
CTM - DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL PARA FINS DE ABERTURA DE RUA,				
CTM - UMA ÁREA DE 9.350,05M², EM 17/08/2006.				
UDFU - DIRETRIZES EXPEDIDAS Nº 596 P/ RETALHAMENTO P/ FINS DE EXPANSÃO ECONÔMICA NO PROT. 44.683/07.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: MARCELO SARNELLI LEMOS - CPF: 082.029.608-27				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000793376	VJGX-MHZD	31/07/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 36.0600.0080.0000	
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:GLEBA R2E BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 36.0600.0080.0000				
CTM - ALTERADAS AS MEDIDAS E A ÁREA DA GLEBA CONF. VERIF. NO LOCAL, ATRAVÉS CTM - DO PROT. 44688/2007, EM 30/08/2007. CTM - DO TOTAL DE 182954,00M², RETIROU UMA ÁREA DE 9350,05M² PARA ABERTURA DE RUA CTM - CONFORME DECRETO Nº 6950 DE 31/07/2006 E ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO, CTM - ANEXA AO PROT. 44688/2007, EM 31/08/2007. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 36.0600.0010.000. DSU - PROT.DESMEMBRAMENTO DE GLEBA, PROT.2207/87, PLANTA 29798, APROVADA EM 04/02/1987, DSU - EM NOME DE OMAR NAJAR E OU. CTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.6666/08, EM 07.04.2008. DSU - PROJ. RETALHAMENTO DE GLEBA PARA FINS DE EXPANSÃO ECONÔMICA, PROT.8067/08, DSU - PLANTA 75353, APROVADA EM 30/05/2008, EM NOME DE AGRO IMOBILIARIA JAGUARI S/A. CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZI2 PARA O ZONEAMENTO ZAE2 A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 01/02/2008. QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO. CTM - RETALHADA A GLEBA, PASSANDO A GLEBA R2E,CONFORME PROTOCOLO 8067/2008, CTM - E DECRETO Nº 7626 DE 11 DE JUNHO DE 2008, EM 31/07/2008. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 36.0600.0020.000 (GLEBA). 71283/11 - 20/12/2011 - UCTM - CER.AVERBAÇÃO,PROT.71283/11(01084) 00/00 - 06/10/2014 - UCTM - CONFIRMADO PROPRIETÁRIO CONF. ABM/AV.16/MATRÍCULA 6535, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELA ARRECADAÇÃO. 65283/2016 - 12/12/2017 - UCTM - LEI Nº 6105 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2017 DENOMINA RUA DURVAL BIASI O TRECHO DE VIA PUBLICA COMPREENDIDO POR AREA DECLARADA DE UTILIDADE PUBLICA (RUA DE ACESSO), LOCALIZADO NO BAIRRO SALTO GRANDE. PA09165/2021 - 20/09/2021 - UCTM - ANOTADO COLETA DE LIXO CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO 9165/21, EM 20/09/2021. PD 87261/2021 - 17/12/2021 - UCTM - CERT. AVERBAÇÃO (562/21). 5786/2021-01DOC - 21/12/2021 - UAP - PROJ.DE APROVAÇÃO DE RETALHAMENTO DE GLEBA PARA FINS DE EXPANSÃO ECONÔMICA EM SUBSTITUIÇÃO A PLANTA Nº 75353, APROVADA ATRAVÉS DO PROTOCOLO Nº 8067/2008, AP.Nº.5786/2021-01DOC. PD 116731/2021 - 22/12/2021 - UCTM - CERT. AVERBAÇÃO (610/21).				