CNM: 119909.2.0077343-65

MATRÍCULA Nº 77343

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 77343

Data: 31 de janeiro de 2.001. Oficial

FLS. 1

IMÓVEL

Nº CADASTRO

Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob n.º **15-B**, da quadra **19**, situado no loteamento denominado **"Parque Residencial Jaguari"**, em Americana, medindo **6,21** metros em curva de frente para a rua Adelino Moreira, **6,00** metros na linha dos fundos, confrontando com parte do lote 13A, **32,69** metros de um lado, confrontando com os lotes 14A e 14B e **34,29** metros do outro lado, confrontando com o lote 15A, perfazendo à área superficial de **201,34m²**.

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO **AGRO IMOBILIARIA JAGUARI S/A.**, estabelecida em Americana-SP., na rua 30 de Julho, 12, inscrita no CGC/MF. n.º 60.476.579/0001-95. (Registros Anteriores R.7/M.60.647 de 26/02/1999 e Av.12/M.60.647 de 31/01/2001, de Americana). Americana, 31 de janeiro de 2001. A escrevente autorizada. Of.Substº,

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

ÔNUS

A escrituração deste campo continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jfT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13

MATRÍCULA Nº 77343

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

AQUISIÇÕES

ÔNUS

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jFT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Bianchi
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 77.343

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 77.343 | Data 02 de maio de 2017 | FLS 02 | Oficial

AV. 01 / 77.343

Americana, 02 de maio de 2017.

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

A escrevente autorizada _____ (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 02 / 77.343
(Prenotação nº 315.979 de 18/04/2017)

Americana, 02 de maio de 2017.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº.**"15.0090.0209.0000"** conforme certidão de valor venal 2017, averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nºs.04 e 05, nesta matrícula.

A escrevente autorizada _____ (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 03 / 77.343
(Prenotação nº 315.979 de 18/04/2017)

Americana, 02 de maio de 2017.

AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO E ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DE PROPRIETÁRIO. Procede-se a esta averbação para constar que a empresa proprietária Agro Imobiliária Jaguari S/A, já qualificada, teve a sua natureza jurídica transformada de sociedade do tipo "Anônima" para "Sociedade Empresária por Quotas de Responsabilidade Limitada", e sua denominação social alterada para **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA**, conforme cópias autenticadas da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21/10/2005, devidamente registrada na JUCESP sob nº.367.200/05-3 em 20/12/2005, e do Instrumento Particular de Contrato Social celebrado em 21/10/2005, registrado na JUCESP sob nº.35220366828, em sessão de 20/12/2005, microfilmados sob nº.190.567 em 26/04/2006, nesta Serventia; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nºs.04 e 05, nesta matrícula.

A escrevente autorizada _____ (Heloisa Lana Giubbina).

R. 04 / 77.343 / INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO POR VENDA
(Prenotação nº 315.979 de 18/04/2017)

Americana, 02 de maio de 2017.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 18/12/2006, do 1º Tabelião local (livro nº.454, fls.207/214 - consta declaração, sob as penas da lei, que está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e do Ministério da Fazenda com relação a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06/05/1999 e art. 16 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3 de 22/11/2005), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R$112,93 (referente a este ato e ao R.05), verifica-se que foi constituído o **USUFRUTO VITALÍCIO** (a título oneroso) sobre o **imóvel, avaliado em**

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jfT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13

MATRÍCULA Nº 77.343 FLS 02 VERSO

R$2.000,00, a favor de ADEMIR HERVATIN, brasileiro, do comércio aposentado, RG/SSP/SP nº 4.645.309-X, CPF/MF nº 486.973.628-49, e sua esposa **SILVIA REGINA DE CAMPOS HERVATIN**, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 6.948.266-4, CPF/MF nº 085.781.238-67, casados sob o regime da comunhão geral de bens, aos 31/07/1971, residentes e domiciliados na Rua Alagoas, nº 175, Vila Camargo, nesta cidade, sendo que na falta de um deles o usufruto será acrescido em favor do sobrevivente, por **VENDA** que lhe fez a proprietária Agro Imobiliária Jaguari Ltda, já qualificada. Perfil Histórico: consta no título a declaração de que o imóvel desta foi objeto dos seguintes instrumentos: compromisso de venda e compra de 15/10/2002, firmado entre a outorgante vendedora e Jamil Abdo Rameh e sua mulher, quitado; cessão e transferência de direitos de 16/01/2004, firmada entre a Jamil Abdo Rameh e sua mulher Ana Maria de Azevedo Coelho Rameh e José Carlos Quachio, quitada; cessão e transferência de direitos de 25/11/2005, firmado entre os outorgantes José Carlos Quachio e sua mulher Samira Bárbara Rameh Quachio e Renato Margutti; quitada; cessão e transferência de direitos de 31/05/2006, firmado entre Renato Margutti e Ademir Hervatin, quitada; e, cessão e transferência firmada em 12/09/2006, entre Ademir Hervatin e sua mulher e Naili Luciane Hervatin Lucas e outros, quitada.

A escrevente autorizada, (Heloísa Leite Giubbina).

R. 05 / 77.343 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 315.979 de 18/04/2017)

Americana, 02 de maio de 2017.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 15/12/2006, do 1º Tabelião local (livro nº.454, fls.207/214 - consta declaração, sob as penas da lei, que está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e do Ministério da Fazenda com relação a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06/05/1999 e art. 16 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3 de 22/11/2005), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R$112,93 (referente a este ato e ao R.04), AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel (gravado com usufruto vitalício no R.04), pelo preço de R$4.000,00, em partes iguais, a: 1) NAILI LUCIANE HERVATIN LUCAS**, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 25.152.891-1, CPF/MF nº 168.027.698-08, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 19/09/1998, com RUBENS TEIXEIRA LUCAS, brasileiro, comerciante industrial, RG/SSP/SP nº 16.780.842, CPF/MF nº 131.318.988-01, residentes e domiciliados na Rua 03 Zurique, nº 76, Vila Coudert, em Indaiatuba-SP; **2) ANDRÉ LUIS HERVATIN**, brasileiro, manutenção de bombas e poços artesianos, RG/SSP/SP nº 19.373.418-7, CPF/MF nº 177.677.668-29, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 16/01/1993, com FERNANDA LUIZA SIA HERVATIN, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 27.353.565-1, CPF/MF nº 267.765.178-51, residentes e domiciliados na Rua Celinda Antonia Quaino Santarosa, nº 94, Jardim Luciane, nesta cidade; **3) ADEMIR HERVATIN JÚNIOR**, brasileiro, vendedor autônomo, RG/SSP/SP nº 19.373.419-9, CPF/MF nº 160.789.498-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 16/11/1996, com MICHELLE STRADIOTTO HERVATIN, brasileira, gerente administrativa, RG/SSP/SP nº 24.166.907-8, CPF/MF nº 262.101.548-40, residentes e domiciliados na Rua São Joaquim, nº 890, Jardim Nossa Senhora do Carmo, nesta cidade; e, **4) MILENA REGINA HERVATIN YAMAGUCHI**, brasileiro, enfermeira, RG/SSP/SP nº 19.373.420-5, CPF/MF nº 267.812.528-95, casada sob o regime da separação total de bens, em 06/12/2003, conforme escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 12.043, no Livro 3 Reg. Auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com CICERO YOSHINORI YAMAGUCHI, brasileiro, médico, RG/SSP/SP nº 9.881.596, CPF/MF nº 023.746.388-12, residentes e domiciliados na Rua Fonte da Saudade, nº 1.449, Jardim São Paulo, nesta cidade. Perfil Histórico: consta no título a declaração de que o imóvel desta foi objeto dos seguintes instrumentos: compromisso de venda e compra de 15/10/2002, firmado entre a outorgante vendedora e Jamil Abdo Rameh e sua mulher, quitado; cessão e transferência de direitos de 16/01/2004, firmada entre a Jamil Abdo Rameh e sua mulher Ana Maria de

continua na ficha nº03

PRAZO VENCIDO
NÃO VÁLIDO
CONSULTA
CERTIDÃO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos Roberto Bonilli
Oficial Delegado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jfT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Bianchi
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 77.343

MATRÍCULA Nº 77.343 | Data 02 de maio de 2017 | FLS 03 | Oficial

Azevedo Coelho Rameh e José Carlos Quachio, quitada; cessão e transferência de direitos de 25/11/2005, firmado entre os outorgantes José Carlos Quachio e sua mulher Samira Bárbara Rameh Quachio e Renato Margutti; quitada; cessão e transferência de direitos de 31/05/2006, firmado entre Renato Margutti e Ademir Hervatin, quitada; e, cessão e transferência firmada em 12/09/2006, entre Ademir Hervatin sua mulher e Naili Luciane Hervatin Lucas e outros, quitada.

A escrevente autorizada, (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 06 / 77.343
(Prenotação nº 319.158 de 18/07/2017)

Americana, 03 de agosto de 2017.

AVERBAÇÃO DE ACRÉSCIMO DE USUFRUTO. Procede-se a esta averbação para constar que o usufruto vitalício a que se refere o **R.04** desta matrícula, **foi acrescido em sua totalidade** à usufrutuária Silvia Regina de Campos Hervatin, em razão do falecimento de seu marido e usufrutuário Ademir Hervatin, ocorrido em 25/04/2017, conforme certidão de óbito (Matrícula: 121327 01 55 2017 4 00289 060 0116371 95), expedida em 25/04/2017, pelo 3º Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas-SP; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nº 08, nesta matrícula.

A escrevente autorizada (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 07 / 77.343 / CONSTRUÇÃO
(Prenotação nº 319.158 de 18/07/2017)

Americana, 03 de agosto de 2017.

Consta que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um **prédio residencial com a área construída de 182,90 metros quadrados**, que recebeu o **nº 30 da *Rua ADELINO MOREIRA***, conforme habite-se de 12/08/2015, tendo sido apresentada e arquivada a certidão negativa de débito - CND nº 001152017-88888957, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 07/06/2017; averbação esta autorizada pela escritura pública registrada a seguir sob nº 08, nesta matrícula.

A escrevente autorizada (Heloisa Lana Giubbina).

R. 08 / 77.343 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 319.158 de 18/07/2017)

Americana, 03 de agosto de 2017.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 29/06/2017, do 2º Tabelião local (livro nº.1.484, fls.213/218), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R$4.974,90, a usufrutuária SILVIA REGINA DE CAMPOS HERVATIN, já qualificada, residente e domiciliada na Rua São Gabriel, nº 1.999, Bloco A, aptº 402, Vila Belvedere, em Americana-SP; e, os proprietários NAILI LUCIANE HERVATIN LUCAS e seu marido RUBENS TEIXEIRA LUCAS, já qualificados; ANDRÉ LUIS HERVATIN e sua esposa FERNANDA LUIZA SIA HERVATIN, já qualificados; ADEMIR HERVATIN JÚNIOR e sua esposa MICHELLE STRADIOTTO HERVATIN, já qualificados; e, MILENA REGINA HERVATIN YAMAGUCHI casada com CICERO YOSHINORI YAMAGUCHI, já qualificada, **venderam o imóvel, pelo preço de R$200.000,00, a MILTON ANTONIO STRADIOTTO**, brasileiro, empresário, RG/SSP/SP nº 7.190.751-8, CPF/MF nº 356.534.698-15, casado sob o regime da comunhão geral de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, com CÉLIA FERREIRA DE BRITO STRADIOTTO, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 15.428.196, CPF/MF nº 115.177.778-10, residentes e

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jfT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13

MATRÍCULA Nº 77.343 FLS 03 VERSO

domiciliados na Rua São Gonçalo, nº 493, Jd. Nossa Senhora do Carmo, nesta cidade.

A escrevente autorizada, _____ (Heloisa Lana Giubbina).

AV. 09 / 77.343
(Prenotação nº 319.158 de 18/07/2017)

Americana, 03 de agosto de 2017.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Procede-se a esta averbação para constar que o usufruto vitalício a que se refere o **R.04** e **Av.06** desta matrícula, **ficou cancelado e sem mais nenhum efeito**, em virtude da usufrutuária Silvia Regina de Campos Hervatin, já qualificada, também comparecer vendendo na escritura pública registrada sob nº.08, nesta matrícula.

A escrevente autorizada _____ (Heloisa Lana Giubbina).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos Roberto Bueno
Oficial Delegado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA HABERMANN SCHNEIDER RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2026 às 11:00 , sob o número WAMR26701493610
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011697-68.2017.8.26.0019 e código K2jfT7Aa.

SOLICITADO POR: GILBERTO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.702.928-** DATA: 30/10/2026 10:00:13