

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRODOWSKI.SP

Processo digital nº0000467-17.2025.8.26.0094.

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Usucapião Ordinária.

Exequente: LUIZA ANTONIA BRAVO e outro

Executado: ESPÓLIO DE ANNA LAURA POLO ADAMI e outro.

Nº DO MANDADO: 094.2026/000967-8.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos dezoito (18) dias do mês de maio de 2026, dirigi-me na Rua Joaquim Segreto Júnior, lado par, na quadra formada pela referida via e pelas Ruas José Branco e Domingos Gomes de Carvalho, CEP 14.340-000, Brodowski/SP, mais precisamente no terreno abaixo descrito, onde, eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao respeitável Mandado expedido pelo Dr. Daniel Diego Carrijo, Juiz de Direito da Comarca de Brodowski, SP, nos autos em epígrafe, após as formalidades legais, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do imóvel, abaixo descrito, pertencente aos **ESPÓLIOS DE SEBASTIÃO ADAMI** e de **ANNA LAURA POLO ADAMI**, consoante inteiro teor da Matrícula nº11.258, atualizada, abaixo descrita:

REGISTRO DE IMÓVEIS
BRODOWSKI - SP - CNJ: 145557

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 11.258 FICHA: 01

CNM 145557.2.0011258-32

Brodowski, 2 de Outubro de 2023

IMÓVEL: O TERRENO, situado nesta cidade de Brodowski/SP, na Rua Joaquim Segreto Júnior, lado par, na quadra formada pela referida via e pelas Ruas José Branco e Domingos Gomes de Carvalho, com a seguinte descrição perimetral: "tem início no marco 1, localizado no alinhamento predial da Rua Joaquim Segreto Júnior, lado par, na divisa do imóvel propriedade de Virginia Furian Garavito, daí segue até o marco 2, localizado na divisa do imóvel nº 169 da Rua José Branco (matrícula 7535 deste Cartório), com Az 14°05'43" e distância de 53,84 metros, confrontando Virginia Furian Garavito, daí deflete para a direita e segue até o marco 3, localizado no alinhamento predial da Rua José Branco, lado ímpar, e na divisa do imóvel nº 169 da Rua José Branco (matrícula 7535 deste Cartório), com Az 16°13'16" e distância de 25,19 metros, confrontando com o imóvel nº 169 da Rua José Branco (matrícula 7535 deste Cartório); daí deflete para a direita e segue até o marco 4, com o Az 114°25'01" e a distância de 14,41 metros; daí deflete para a direita e segue até o marco 5, com o Az 128°12'00" e distância de 7,87 metros; daí deflete para a direita e segue até o marco 6, localizado na divisa com a casa 295 da Rua José Branco (matrícula 3154 deste Cartório), com Az 137°07'39" e distância de 30,00 metros, confrontando com a Rua José Branco; daí deflete para a direita e segue até o marco 7, com o Az 227°30'17" e distância de 25,00 metros; daí deflete para a esquerda e segue até o marco 8, com o Az 137°07'39" e distância de 13,20 metros, confrontando-se por 13,05 metros com a casa 295 da Rua José Branco (matrícula 3154 deste Cartório), e por 0,15 m com a casa 291 da Rua José Branco (matrícula 3153 deste Cartório); daí deflete para a direita e segue até o marco 9, com o Az 169°47'14" e distância de 18,01 metros; daí deflete para a esquerda e segue até o marco 10, com o Az 137°43'03" e distância de 13,05 metros; daí deflete para a direita e segue até o marco 11, localizado no alinhamento predial da Rua Joaquim Segreto Júnior, com o Az 227°17'20" e distância de 25,70 metros, confrontando do marco 8 ao marco 11, com a casa 240 da Rua Joaquim Segreto Júnior (matrícula 3155 deste Cartório); daí deflete para a direita e segue até o marco 1, início, com o Az 318°32'14" e distância de 49,23 metros, confrontando com a Rua Joaquim Segreto Júnior, perfazendo uma área de **3.823,66 m²** (três mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados).

CADASTRO: 14768

PROPRIETÁRIO: ADQUIRIDO POR USUCAPIÃO.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs. 24.423 e 24.424, ambas do Livro nº 3-88, do Oficial de Registro de Imóveis de Buzios-SP.

Selo digital: 14555731100000023119236

O OFICIAL:

Antônio Vitor Bracasto Junior

R.1 - (usucapião)
(em 02 de outubro de 2023)

Nos termos do Mandado de Registro expedido em 31 de agosto de 2023, pelo Juiz de Direito da Vara Única desta comarca de Brodowski/SP, nos autos da Ação de Usucapião, Processo nº 0000466-23.2011.8.26.0094, o imóvel objeto desta matrícula foi **USUCAPIDO** por **SEBASTIÃO ADAMI**, brasileiro, lavrador, portador do RG nº 7.196.333 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 444.291.648-20, e por sua esposa **ANNA LAURA POLO ADAMI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 20.404.698 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 166.061.568-23, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº

continua no verso

1 de 3

145557 AA 0049036 m26

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
BRODOWSKI - SP - CNJ: 14555-7

MATRÍCULA **FICHA - VERSO**
11.258 **01**

CNM 145557 2.0011258.32

6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Brodowski-SP, na Rua Franklin Machado Santana, nº 517, 4ª unidade de elevação de domo foi proferida aos 14 de novembro de 2021, e transitou em julgado aos 13 de fevereiro de 2022. O Valor Venal: R\$261.579,91. O laudo de custos e empenhos por serem as partes beneficiárias da justiça gratuita. Título prenotado sob o nº 22752 em 31 de agosto de 2023, com reentrada em 28 de setembro de 2023. Selo digital: 145557331000000228140237.

2. Oficial

Antônio Valdecir Bradesco Junior

AV.2 - (destaque por usucapião)
Em 22 de maio de 2025

Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião expedido aos 06 de maio de 2025, pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de Brodowski-SP, nos autos da Ação de Usucapião, Processo nº 1001127-96.2022.8.26.0094, requerida por LUIZA ANTONIA BRAVO, procedo a presente averbação para constar que por r. sentença proferida pelo Juízo de Direito acima mencionado aos 10 de abril de 2024, que transitou em julgado em 17 de abril de 2025, o imóvel objeto desta matrícula sofreu um **DESTAQUE** de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), em razão do registro da sentença de **USUCAPIÃO** feita nesta data junto a Matrícula 12.699 desta Serventia. O Custas: Of. R\$23,14; Est. R\$6,58; Impo R\$4,50; Sin/SP R\$1,22; TJ/SP R\$1,59; MP R\$1,11; ILS R\$1,16. Título prenotado sob o nº 25609 em 13 de maio de 2025. Selo digital: 145557331000000246601200.

2. Oficial

Antônio Valdecir Bradesco Junior

AV.3 - (desfalques por usucapião)
Em 23 de março de 2026

Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião expedido aos 18 de fevereiro de 2026, pelo Juízo de Direito da Vara Única desta Comarca de Brodowski-SP, nos autos da Ação de Usucapião, Processo nº 1000491-28.2025.8.26.0094, requerida por JOSÉ CARLOS SAQUETO e sua esposa ROSA DE FREITAS SAQUETO, procedo a presente averbação para constar que por r. sentença proferida pelo Juízo de Direito acima mencionado aos 11 de dezembro de 2025, que transitou em julgado aos 03 de fevereiro de 2026, o imóvel objeto desta matrícula sofreu dois **DESFALQUES**, a saber: a) de uma área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), em razão do registro da sentença de **USUCAPIÃO** feita nesta data junto a Matrícula 13.394 desta Serventia; e b) de uma área de 419,37 m² (quatrocentos e dezasseis metros quadrados e trinta e sete centímetros quadrados), em razão do registro da sentença de **USUCAPIÃO** feita nesta data junto a Matrícula 13.395 desta Serventia. O Custas: Of. R\$24,01; Est. R\$6,82; Impo R\$4,67; Sin/SP R\$1,26; TJ/SP R\$1,63; MP R\$1,15; ILS R\$1,20. Título prenotado sob o nº 27075 em 20 de fevereiro de 2026, com reentrada em 18 de fevereiro de 2026. Selo digital: 1455573310000002592626.

2. Oficial

Antônio Valdecir Bradesco Junior

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Qualquer adulteração, rasura ou emenda invalida este documento

Valde este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.ori.org.br/065WQJJA937HCMAV3LJ8P497>



CERTIFICADO E DOU FÉ, que sobre o imóvel objeto desta matrícula, não existe nenhuma citação de ações reais e pessoais reipersecutórias ou qualquer outro ônus, com exceção ao mencionado nessa matrícula, a partir de 27 de Novembro de 2009 até a presente data e hora. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Eu, Carolina Lopes Lascala, Escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão. Brodowski-SP, 15 de maio de 2026.

Carolina Lopes Lascala
Escrevente
Assinado Digitalmente

PRAZO DE VALIDADE - Para fins do dispositivo no inciso IV do Art. 1º do DEC. Fed. Nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XVI do Prov. CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial:	R\$ 45,88	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1455573C30000000261542260
Ao Estado:	R\$ 13,04	
Ao Sec. Faz:	R\$ 8,92	
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,41	
Ao Trib. Jus.:	R\$ 3,15	
Ao Município:	R\$ 2,29	
Ao Mm. Púb.:	R\$ 2,20	
Total:	R\$ 77,89	

Protocolo 25836



3 de 3

145557 AA 0045037 01A

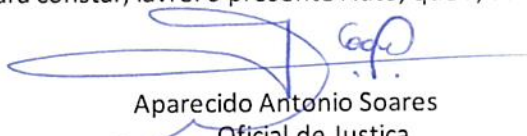
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FRENÇA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner

Em constatação "in loco", verifiquei que o aludido imóvel penhorado nestes Autos, outrora com área de 3.823,66 m² (três mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), sofreu três desfalques com respectivas áreas desmembradas de: 250,00m² (Av.2), e 250 m² e 419,37 m² (Av.3), somando uma área de 919,37 m², de tal forma que, atualmente, remanesce uma área de 2.904,29 m².

Tendo em vista as condições atuais do imóvel em questão, bem como as características e formato irregular da aludida propriedade, sopesando ainda que tal área encontra-se situada próxima de área urbanizada, com potencial expectativa de valorização, eis que distante 400 m da Praça Martim Moreira, do Centro da cidade de Brodowski, bem como pesquisas de mercado, junto a Imobiliárias e corretores desta cidade de Brodowski, SP, estimo o metro quadrado em R\$270,00 (duzentos e setenta reais), consequentemente, **AVALIO** o imóvel penhorado pelo valor de R\$ 784.158,30 (setecentos e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e trinta centavos).

Nada mais para constar, lavrei o presente Auto, que li, achei conforme e assino.


Aparecido Antonio Soares
Oficial de Justiça
Matr. 34.523-8