

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ

LIVRO 2

CNM 120568.2.0022345-72

Folha 01/22.345

(§ UNICO DO ART. 173 DA LEI Nº 6.015 de 31/12/1.973)

RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO

1	MATRÍCULA	2	
22.345		Rua 70 Lote 14 quadra 27 Costa Azul III	
MUN.	3	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES	

Avaré

0 LOTE DE TERRENO SOB Nº 14(quatorze), da quadra 27 (vinte e sete), situado no loteamento denominado "Costa Azul III " neste município e comarca de Avaré, fazendo frente para a rua 70 medindo dezessete (17,00) metros delimita-se a direita com o lote 13 medindo trinta(30,00) metros, à esquerda faz divisa com o lote 15 medindo 30,00(trinta) metros,nos fundos confronta-se com o lote 5 medindo dezessete (17,00) metros,perfazendo uma área total de 510,00 metros quadrados.*****
 Matriculado por: ~~Alvina~~ (O.Z.Santos), escrevente autorizada.*****

ANTECEDENTES DOMINIAIS	matricula nº 8407 Lº 2 deste Cartório.*****	Spaltina no verso e das folhas seguintes
------------------------	---	--

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>



REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ

LIVRO 2

CNM 120568.2.0022345-72

(S ÚNICO DO ARTIGO 173 DA LEI N.º 6.015 de 31/12/1.973)

02/22.345

Folha

Rua e N.º do Imóvel ou sua Denominação

1	Matricula	2	
Mun.	3	Características e Confrontações	
<p>(ESPAÇO EM BRANCO)</p>			

Antecedentes Dominiais

continua no verso e
nas folhas seguintes

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>



Valide aqui
este documentoLIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

DA COMARCA DE AVARÉ - SP


matrícula


= 22.345 =

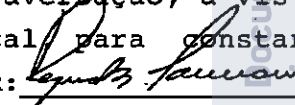
ficha

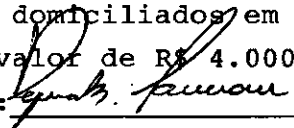
= 003 =

CNM 120568.2.0022345-72

Av-03/22.345 - Avaré, 11 de Março de 1.993. Pela Escritura de 18.02.93, das Notas do 2º Cartório local (Lº 269, fls. 265/266) e pela Certidão da Prefeitura Municipal local de 02.02.93, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº F.060.014.00. Protocolado e microfilmado sob nº 91.322. O OFICIAL:-  (LUIZ GONZAGA DE SANT'ANA).....

R-04/22.345 - Avaré, 11 de Março de 1.993. Pela mesma Escritura mencionada na Av-03, RAMIRO PINTO LEME, qualificado no R-02, e s/m BENEDITA DOMINGUES LEME - RG. nº 12.902.528, do lar, V=E=N=D=E=R=A=M o imóvel desta matrícula à MARIA JOSÉ RAMIRES MODENA, RG. nº 5.088.294-6 e CPF. nº 766.124.498-53, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Capital deste Estado, à Rua Potengi, 458 pelo valor de Cr\$ 12.852.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 91.322. O OFICIAL:-  (LUIZ GONZAGA DE SANT'ANA).....

Av-05/22.345 - Avaré, 22 de Abril de 1.997. Procede-se a esta averbação, à vista do Decreto nº 107, de 18.03.94, da Prefeitura Municipal local para constar que a RUA 70, passou a denominar-se RUA TAQUARI. AVERBADO POR:  (REGINA MARIA PANCIONI) - ESCRIVENTE AUTORIZADA.....

R-06/22.345 - Avaré, 22 de Abril de 1.997. Pela Escritura de 02.04.97, do 2º Serviço Notarial local, (Lº 288, fls. 354/355), a proprietária, =VENDEU= o imóvel desta matrícula a ANTONIO MAGANHA, RG nº 3.773.464, CPF nº 303.221.978-72, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com IRENE LEME MAGANHA, RG nº 12.560.200, CPF nº 152.190.878-86, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Macatuba, deste Estado, na Rua 07 de Setembro, nº 4-41, pelo valor de R\$ 4.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 105.444. REGISTRADO POR:  (REGINA MARIA PANCIONI) - ESCRIVENTE AUTORIZADA.....

Av-07/22.345 - Em 14 de fevereiro de 2007. REGISTRO ANTERIOR.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem no R-02/8.407, de 20.03.1980.

O Escrevente Substituto:  (José Antonio Garcia).

R-08/22.345 - Em 14 de fevereiro de 2007. VENDA E COMPRA.

Pela escritura de 04.02.2003, do 2º Tabelião de Notas de Avaré-SP (Lº 334, fls 235/236), apresentada na forma de certidão datada de 06.02.2007, os proprietários
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>

b

Tudo os Registros do Brasil em um só lugar

digital

Valide aqui
este documento

matrícula

= 22.345 =

ficha

= 003 =
verso

CNM 120568.2.0022345-72

rios ANTONIO MAGANHA e sua mulher IRENE LEME MAGANHA, qualificados no R-06, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a LUIZ DA GRAÇA CAMARGO, RG nº 5.313.707-SSP SP, CPF nº 371.208.598-20, militar da reserva, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA DE LOURDES CAMARGO, portadora do RG sob nº 19.932.957-6-SSP/SP, CPF nº 171.777.088-63, do lar; brasileiros, residentes e domiciliados em Avaré-SP, na Rua Professor Arthur Eliseu de Carvalho, nº 411, pelo preço de R\$ 6.000,00. Valor fiscal: R\$ 7.226,67. Protocolado e microfilmado sob nº 158.651.

O Escrevente Substituto: Jose Antonio Garcia (José Antonio Garcia).

R-09/22.345 - Em 12 de março de 2007. **VENDA E COMPRA**.

Pela escritura de 06.02.2007, do 2º Tabelião de Notas de Avaré-SP (Lº 367, fls 243/245), os proprietários LUIZ DA GRAÇA CAMARGO e sua mulher MARIA DE LOURDES CAMARGO, qualificados no R-08, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a LUZIA PEDRINA MELENCHON PARRA, RG nº 7.997.786-8-SSP/SP, CPF nº 890.925.468-87, viúva, aposentada, e FERNANDO MIGUEL MELENCHON JAVARO, RG nº 34.463.549-1-SSP/SP, CPF nº 333.372.908-33, solteiro, maior, empresário; brasileiros, residentes e domiciliados em Avaré-SP, na Rua Piauí, nº 709, pelo preço de R\$ 39.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 159.134.

O Escrevente Substituto: Jose Antonio Garcia (José Antonio Garcia).

Av-10/22.345 - Em 19 de junho de 2017. **CASAMENTO**.

Pela escritura de 24.05.2017 do 1º Tabelião de Notas de Avaré-SP (Lº 352, folhas 106/108), e certidão do Oficial de Registro Civil de Avaré-SP de 10 de janeiro de 2014, extraída do termo nº 13398 (Lº B-051, fls. 179), matrícula número 114561 01 55 2014 2 00051 179 0013398 17, verifica-se o **CASAMENTO** da coproprietária LUZIA PEDRINA MELENCHON PARRA, pelo regime da comunhão parcial de bens, realizado em 10.01.2014, com DANIEL DOMINGUES DE OLIVEIRA, a qual passou a assinar LUZIA PEDRINA MELENCHON DE OLIVEIRA. Protocolado sob nº 226.681 em 07.06.2017.

O Escrevente Autorizado: Antonio Marcos de Araujo Carvalho (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

Av-11/22.345 - Em 19 de junho de 2017. **CASAMENTO**.

Pela escritura mencionada na Av-10, e certidão do Oficial de Registro Civil de Avaré-SP de 20.03.2010, extraída do termo nº 11791 (Lº B-046, fls. 062), matrícula nº 114561 01 55 2010 2 00046 062 0011791 33, verifica-se o **CASAMENTO** do coproprietário FERNANDO MIGUEL MELENCHON JAVARO, pelo regime da comunhão parcial de bens, realizado em 20.03.2010, com ALINE KALIL KAIRALLAH, que passou a assinar ALINE KALIL KAIRALLAH JAVARO. Protocolado sob nº 226.681 em 07.06.2017.

O Escrevente Autorizado: Antonio Marcos de Araujo Carvalho (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

(continua na ficha 004)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>

Documentos oficialmente registrados no Registro de Imóveis de Avaré-SP

Os Registros de Imóveis de Avaré-SP são de inteira responsabilidade do Registrante

OBRIGADO

Valide aqui
este documentoLIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ**

CNS 12056-8

matrícula
= 22.345 =ficha
= 004 =

CNM 120568.2.0022345-72

R-12/22.345 – Em 19 de junho de 2017. **VENDA E COMPRA.**

Pela escritura mencionada na Av-10, os proprietários **LUZIA PEDRINA MELENCHON DE OLIVEIRA** com consentimento de seu marido **DANIEL DOMINGUES DE OLIVEIRA**, RG n° 17.791.775-SSPP/SP, CPF n° 050.774.928-67, brasileiro, construtor, residentes e domiciliados em Avaré-SP, na Rua Rosa Ferrante n° 36, Chácara Recanto da Vó Pepina; e **FERNANDO MIGUEL MELENCHON JAVARO**, comerciante, com consentimento de sua mulher **ALINE KALIL KAIRALLAH JAVARO**, RG n° 43.192.975-0-SSP/SP, CPF n° 343.094.998-05, brasileira, secretária, residentes e domiciliados em Avaré-SP, na Rua América n° 18, bloco 12, apto 11, qualificados no R-09, Av-10 e Av-11, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **VALDEMIR ZAMARIOLI**, RG n° 22.211.631-SSP/SP, CPF n° 105.793.408-99, autônomo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 31.07.1993, com **LUZIA DE CARVALHO ZAMARIOLI**, RG n° 35.859.770-5-SSP/SP, CPF n° 300.700.998-71, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Itaipava-SP, na João Miranda n° 1560, Novo Horizonte, pelo preço de R\$ 150.000,00, pagos da seguinte forma: a) 110.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento no ato da assinatura; e b) R\$ 40.000,00 deverá ser pago em 24.08.2017, em única parcela por meio do cheque conforme escritura pública. A presente venda é feita com a **CONDICÃO RESOLUTIVA**, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, ficando, desta forma, desfeita a venda em caso de inadimplemento no pagamento do preço ajustado, conforme faculta o referido artigo. Protocolado sob n° 226.681 em 07.06.2017.

O Escrevente Autorizado: *Antonio Marcos de Araujo Carvalho* (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

Av-13/22.345 – Em 19 de junho de 2017. **CANCELAMENTO DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA.**

Fica **CANCELADA** a condição resolutiva imposta no R-12 desta matrícula, em virtude de ter sido efetuado o pagamento da totalidade do preço contratado na escritura de venda e compra a que alude o mesmo registro, nos termos do instrumento particular firmado em Avaré-SP em 14.06.2017. Base de cálculo: R\$ 150.000,00. Protocolado sob n° 226.682 em 07.06.2017.

O Escrevente Autorizado: *Antonio Marcos de Araujo Carvalho* (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

Av-14/22.345 - (CONSTRUÇÃO) - Em 30 de dezembro de 2022.

Por Requerimento de Averbação de Construção datado de 28 de dezembro de 2022, Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n° 90.013.36928/69-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 28/12/2022, arquivada neste Ofício na pasta n° 02/2022 sob n° de ordem 38, habite-se n° 184 de 22/12/2022 e certidão de 22/12/2022, ambos expedidos pela municipalidade de Avaré-SP, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi **EDIFICADO UM PRÉDIO** emplacado sob n° 1.091 da Rua TAQUARI, com 202,79 m² de área construída. Base de cálculo: R\$ 410.017,04 (Tabela Secon/SindusCon-SP). Protocolado sob n° 261.989 em 28/12/2022.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>

Valide aqui
este documentomatrícula
22.345ficha
04
verso

CNM 120568.2.0022345-72

Escrevente: Am Araujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331EU000206461QK22E

R-15/22.345 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 13 de janeiro de 2023.

Por Cédula de Crédito Bancário de 09 de janeiro de 2023, sob nº 237/473.171.258, e Termo de Aditamento de 09/01/2023, os proprietários LUZIA DE CARVALHO ZAMARIOLI e seu marido VALDEMIR ZAMARIOLI, já qualificados, **TRANSFERIRAM** a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, com o escopo de garantia da importância de R\$ 320.000,00, que será paga através de 06 parcelas, vencendo-se a primeira em 20/07/2023 e a última em 20/01/2026, sendo os juros remuneratórios à taxa 1,7900% ao mês, correspondendo à taxa 23,7261139% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Base de cálculo: R\$ 320.000,00. Protocolado sob nº 262.169 em 10/01/2023.

Escrevente: Gislene Zanlucky Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 120568331EG000207922VO236

Av-16/22.345 - (ADITIVO) - Em 08 de março de 2024.

Por Aditivo de 23 de janeiro de 2024, da Cédula de Crédito Bancário nº 237/473.171.258 as partes LUZIA DE CARVALHO ZAMARIOLI e seu marido VALDEMIR ZAMARIOLI, e o **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificados, **ADITARAM** a cédula registrada sob nº 15, para constar que: a) foi alterado o prazo de vencimento final para 20/07/2026; b) o valor da dívida importa, na data de 23/01/2024 em R\$ 425.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 30.000,00 no ato, e o restante, ou seja R\$ 395.000,00, serão pagos através de 05 (cinco) parcelas vencíveis em 20/07/2024, em 20/01/2025, em 20/07/2025, em 20/01/2026 e em 20/07/2026; e c) os juros remuneratórios à taxa de 1,10% ao mês, correspondendo à taxa de 14,0286196% ao ano. As demais cláusulas e condições permanecem inalteradas. Base de cálculo: R\$ 105.000,00. Protocolado sob nº 269.927 em 26/02/2024.

Escrevente: Marlene Paolini Gonçalves Marlene Paolini Gonçalves.

Selo Digital: 120568331NW000265804AO24E

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ridigital



Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ - SP**
CNS 12056-8

Código Nacional da Matrícula

120568.2.0022345-72

matricula

22.345

ficha

05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Avaré, 06 de janeiro de 2026

Av-17/22.345 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) - Em 06 de janeiro de 2026.
Por Intimação de Alienação Fiduciária de 16 de outubro de 2025, requerimento de 18/12/2025, certidão expedida por este Ofício em 08/12/2025, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se a esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face os devedores fiduciários LUZIA DE CARVALHO ZAMARIOLI e seu marido VALDEMIR ZAMARIOLI, já qualificadas, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, já qualificada, pelo valor de R\$ 320.000,00. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Protocolado sob nº 282.667 em 17/10/2025.

Escrevente: Marlene Paolini Gonçalves Marlene Paolini Gonçalves.

Selo Digital: 1205683F1VD000678367CF263

Av-18/22.345 - (LEILÕES NEGATIVOS) - Em 14 de maio de 2026.

Por Requerimento datado de 13 de abril de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, realizou os **leilões públicos** disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 02/04/2026 às 09:30 horas e o segundo em 06/04/2026 às 09:30 horas, através do site www.freitasleiloeiro.com.br, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Sergio Villa Nova de Freitas, JUCESP nº 316, sem que tenha havido licitantes, conforme Autos de Praças Negativas apresentados. Protocolado sob nº 287.412 em 06/05/2026.

Escrevente: Antonio Marcos de Araujo Carvalho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331KV000395738DD26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ / SP**

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº **22345**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Desta Certidão:	
EMOLUMENTOS	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
À SEFAZ	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TRIBUNAL	R\$: 3,15
AO M.P	R\$: 2,20
ISS	R\$: 1,38
TOTAL	R\$: 76,98



Avaré, 14 de maio de 2026
Antonio Marcos de Araujo Carvalho - Escrevente
(assinado digitalmente)

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: [120568391TA000395737FY265] [120568331KV000395738DD26L] [1205683C3NL000395739UF26I]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZPHZJ-CVRAS-BDH8F-7G4N7>