

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO MANUEL - SP

LIVRO N.º 2

- REGISTRO GERAL -

matrícula

7313

ficha

1a.

São Manuel, 06 de novembro de 1.984.-

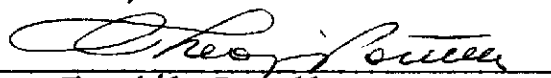
IMÓVEL:- Uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas, edificada no alinhamento da RUA CORONEL EMILIANO, Nº 435, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, contendo diversos cômodos internos, com o respectivo terreno que mede 9,20m. (nove metros e vinte centímetros) de frente, 30,00m. (trinta metros) da frente - aos fundos pelo lado que divide com propriedade de Santo Lanfredi ou quem de direito; 29,00m. (vinte e nove metros) da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o prédio de propriedade de A. Fittipaldi, de número 423, e nos fundos com propriedade de Domingos Naliato ou seus sucessores, onde mede 9,00m. (nove metros).-///

PROPRIETÁRIOS:- EMILIA GARNICA, também conhecida por EMILIA GARNICA ROMÃO, solteira, maior, de prendas domésticas; REYNALDO JOSÉ FERRARI, que também assina simplesmente REYNALDO FERRARI e sua mulher IZABEL GARNICA FERRARI, proprietários, domiciliados em São Manuel; NAIR GARNICA ROMÃO, desquitada legalmente e que anteriormente ao seu desquite assinava NAIR GARNICA NASCIMENTO; LUIZ GARANHONI e sua mulher NILZA GARNICA GARANHONI, proprietários, domiciliados na Capital de São Paulo; JOÃO CARLOS SÁVIO e sua mulher ARACÍ GARNICA SÁVIO, proprietários, domiciliados em Botucatu, todos brasileiros.-///

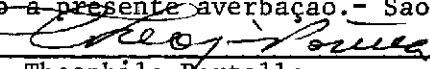
TÍTULOS AQUISITIVOS:- Transcrições nºs 7.284, fls. 34, livro 3-G e 13.036, fls. 137 do livro 3-L, deste Cartório.-///

São Manuel, 06 de novembro de 1.984.-

O oficial,


 - Theophilo Portella -
AVERBAÇÃO Nº 1/7.313.- [PROTOCOLO 14830 - 06/11/1984]

De conformidade com lançamento feito na transcrição nº 13.036, fls. 137, livro nº 3-L, pesa sobre o imóvel da presente matrícula usufruto vitalício em favor de FRANCISCO GARNICA, brasileiro, viúvo, proprietário, domiciliado nesta cidade de São Manuel, pelo que faço a presente averbação.- São Manuel, 06 de novembro de 1.984.- O oficial,


 -Theophilo Portella -
REGISTRO Nº 2/7.313.- [PROTOCOLO 14830 - 06/11/1984]

São Manuel, 06 de novembro de 1.984.- **TRANSMITENTES:-** EMILIA GARNICA, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, à Rua Dr. Miranda de Azevedo, nº 248, Pompéia; NAIR GARNICA ROMÃO, brasileira, desquitada legalmente, e que anteriormente ao seu desquite assinava NAIR GARNICA NASCIMENTO, residente e domiciliada em Campinas-SP; NILZA GARNICA GARANHONI e seu marido LUIZ GARANHONI, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo; ARACY GARNICA SÁVIO e seu marido JOÃO CARLOS SÁVIO, portadores do CIC nº 266.326.598-53, brasileiros.- (continua no verso)

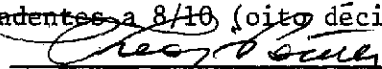
matrícula **7313**

ficha

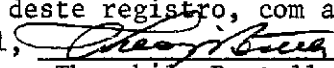
1a.

verso

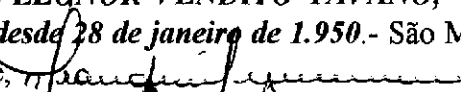
(continuação do anverso)

leiros, proprietários, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo.
ADQUIRENTE:- MÁRIO TAVANO, casado com LEONOR VENDITO TAVANO, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo, à Rua Pires Pimentel, nº 369, Vila Prudente, portador do CIC nº 121.428.248-20.
INTERVENIENTE-ANUENTE:- FRANCISCO GARNICA, que também assina FRANCISCO - GARNICA MORENO, brasileiro, viúvo, proprietário, residente e domiciliado na Capital de São Paulo, à Rua Dr. Miranda de Azevedo, nº 248, Pompéia.
TÍTULO:- Venda e compra.- **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública de 29 de outubro de 1.982, lavrada no 1º Cartório de Notas de São Manuel-SP, livro nº 138, fls. 183/184.- **VALOR:-** Cr\$160.000 (cento e sessenta mil cruzeiros).
OBJETO DA ESCRITURA:- PARTES IDEAIS correspondentes a 8/10 (oito décimos) do imóvel da presente matrícula.- O oficial, 
 - Theophilo Portella -

REGISTRO Nº 3/7.313.- [PROTOCOLO 14831 - 06/11/1984]

São Manuel, 06 de novembro de 1.984.- **TRANSMITENTE:-** ESPÓLIO DE IZABEL - GARNICA FERRARI.- **ADQUIRENTE:-** MARIO TAVANO, casado com dona LEONOR VENDITO TAVANO, brasileiro, proprietário, inscrito no CPF/MF sob nº121.428.248-20, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Pires Pimentel, nº 369, Vila Pompéia.- **TÍTULO:-** Carta de Adjudicação.- **FORMA DO TÍTULO:-** Carta extraída aos 10 de outubro de 1.984, pelo escrevente autorizado, Lydio Roberto Geraldo, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca de São Manuel, dos autos de inventário dos bens deixados pelo espólio transmitente, autos cuja sentença que homologou a adjudicação, do Juízo de Direito local, é de 05 de junho de 1.984, transitada em julgado.- **VALOR:-** Cr\$40.000 (quarenta mil cruzeiros).- **VALOR VENAL:-** Cr\$57.848 (cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e oito cruzeiros).- **OBJETO DA CARTA:-** PARTES IDEAIS correspondentes a 2/10 (dois décimos) do imóvel da presente matrícula, ficando o ora adquirente, em decorrência deste registro, com a totalidade do mesmo.- **CONDIÇÕES:-** Não há.- O oficial, 
 -Theophilo Portella-

AVERBAÇÃO N. 4/7.313.- (RETIFICAÇÃO)

De conformidade com a escritura pública a seguir registrada, na qual contém expressa autorização das partes para a efetivação de averbações, com inclusos documentos, faço a presente averbação para consignar que os co-proprietários do imóvel retro descrito, **MARIO TAVANO e LEONOR VENDITO TAVANO**, são casados sob o *regime da comunhão de bens, desde 28 de janeiro de 1.950*.- São Manuel, 19 de agosto de 2.011.- A preposta escrevente, 

Táfiana B. G. L. Mastroso

(continua na 2ª ficha)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO MANUEL - SP

LIVRO Nº 2

- REGISTRO GERAL -

Matrícula

- 7.313 -

Ficha

2ª

(continuação da 1ª ficha)

REGISTRO N. 5/7.313.- (VENDA E COMPRA)

São Manuel, 19 de agosto de 2.011.- **TRANSMITENTES:** MÁRIO TAVANO e sua mulher LEONOR VENDITO TAVANO, retro qualificados.- **ADQUIRENTE:- NELI RAMOS DA SILVA**, filha de Joacyr Ramos da Silva e de Maria Engracia Vieira da Silva, portadora da cédula de identidade RG n. 26.304.179-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n. 184.789.468-29, autônoma, solteira, maior, nascida em 30 de janeiro de 1.967, conforme certidão de nascimento lavrada sob n. 3.052, livro A-13, fls. 24, pelo O.R.C.P.N. do distrito de Aparecida de São Manuel, desta comarca de São Manuel, estado de São Paulo, residente e domiciliada na Rua Coronel Emiliano, n. 435, nesta cidade de São Manuel(SP).- **TÍTULO:-** Venda e compra.- **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 15 de julho de 2.011, pelo 1º Tabelião de Notas desta comarca de São Manuel, estado de São Paulo, livro n. 201, págs. 325/327.- **VALOR DA ESCRITURA:-** R\$-65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).- **VALOR DA AVALIAÇÃO MUNICIPAL:-** R\$-80.925,60 (oitenta mil, novecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos).- **OBJETO DA ESCRITURA:- O IMÓVEL A QUE SE REFERE A PRESENTE MATRÍCULA, NA SUA TOTALIDADE.- CONDIÇÕES:-** Não há.- **OBSERVAÇÃO:-** Consta da escritura que foi emitida a DOI – Declaração Sobre Operação Imobiliária.- A preposta escrevente,

Tatiana B. G. L. Mastroso

AV. 06 - RETIFICAÇÃO "EX-OFFICIO"

Em 10 de agosto de 2022. À vista de Certidão da escritura pública de compra e venda objeto do **R. 02**, retroefetuado, expedida em 29 de julho de 2022, procede-se, de ofício, com fundamento no disposto pelo artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, à presente para constar que **FRANCISCO GARNICA** ou **FRANCISCO GARNICA MORENO**, já qualificado, compareceu àquele ato notarial na qualidade de outorgante vendedor e não como interveniente anuente, circunstância que acarretou a extinção do direito real de usufruto do qual era titular na forma do artigo 1.410, VI, do Código Civil (consolidação).-///

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO Nº 07 - CADASTRO

Em 12 de setembro de 2022. À vista do título a seguir registrado (Registro nº 08), procede-se

(continua no verso)

Matrícula

= 7.313 =

Ficha

2ª

Verso

à presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito na Prefeitura Municipal sob nº **0.3.383.0192-0 (Cadastro 7348)**, de acordo com a Certidão de Valor Venal expedida em 06 de setembro de 2022 pela Prefeitura Municipal de São Manuel/SP. **(Prot. 80.286 – 29/08/2022).**

(Selo Digital: 1206673310A0000011988522Z)

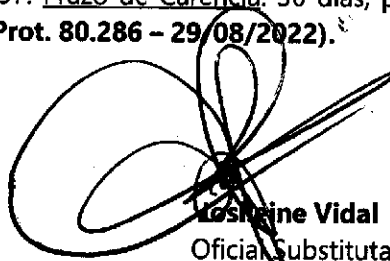


Joseline Vidal
Oficial Substituta

REGISTRO Nº 08 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 12 de setembro de 2022. Pela Cédula de Crédito Bancário nº **10177078707**, emitida na Cidade de São Paulo/SP, aos 23 de agosto de 2022, **NELI RAMOS DA SILVA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula** ao **ITAÚ UNIBANCO S.A. (CNPJ nº 60.701.190/0001-04)**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida no valor total de **R\$ 103.485,52**, constituída pelo emitente **José Carlos de Almeida** (CNH nº 03521273786-DETRAN/SP, CPF nº 063.136.138-30), brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado na Rua Coronel Emiliano, nº 435, Centro, nesta Cidade de São Manuel/SP, com taxa de juros anual efetiva de 23.0700% e nominal de 20.9388%; taxa de juros mensal efetiva de 1.7449% e nominal de 1.7449%, pagáveis na Cidade de São Paulo/SP, em 240 parcelas no valor total de R\$ 1.834,60, vencendo-se a primeira 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente e a última em 23/11/2042. **Valor da Garantia:** R\$ 295.000,00, estimado pelas partes para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97. **Prazo de Carência:** 30 dias, para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97. **(Prot. 80.286 – 29/08/2022).**

(Selo Digital: 1206673210A00000119884223)



Joseline Vidal
Oficial Substituta

AVERBAÇÃO Nº 9: CONSOLIDAÇÃO

Em 30 de janeiro de 2026. À vista do requerimento formulado na Cidade de São Paulo/SP, em 21/01/2026 pela credor fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, já qualificado, representado por seu procurador, Alexandre Marques Silveira (CPF: 077.673.998-00), procede-se à presente para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula **em nome do credor fiduciário** supramencionado, tendo em vista que, a seu requerimento protocolizado sob o nº 88.554, foi procedida a intimação da devedora fiduciante e do emitente e transcorreram os prazos previstos no artigo 26, § 1º, e 26-A, ambos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do artigo 26, § 7º do mesmo diploma legal. Esta averbação é feita à

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO MANUEL - SP
(CNS/CNJ: 12.066-7)

LIVRO Nº 2

- REGISTRO GERAL -

Matrícula

7.313

Ficha

3ª

CNM: 120667.2.0007313-62

vista da prova do pagamento, pelo credor fiduciário, do imposto de transmissão "**Inter-vivos**", realizado junto à Prefeitura deste Município de São Manuel/SP, em 21/01/2026, no valor de R\$ 5.900,00. Foi atribuído à consolidação o valor de R\$ 295.000,00. **Protocolo 88.554, de 23/10/2025.**

Selo Digital: 1206673310A0000014845526X

Josilaine Vidal
Oficial Substituta

AVERBAÇÃO Nº 10: LEILÕES NEGATIVOS

Em 18 de maio de 2026. À vista do requerimento formulado em São Paulo-Capital em 27/04/2026, pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificado, representado por seu procurador Alexandre Marques Silveira (CPF: 077.673.998-00), procede-se à presente para constar que: a) o imóvel objeto desta matrícula não foi arrematado nos leilões realizados nos dias 10/04/2026 e 22/04/2026, nos termos dos autos negativos emitidos nas datas supramencionadas e dos editais publicados por meio eletrônico no jornal "Folha de São Paulo" - edições 26/03/2026, 27/03/2026 e 28/03/2026 (primeiro e segundo leilão); e b) foi apresentado o termo de quitação da dívida, previsto pelo artigo 27, § 6º da Lei 9.514/97. **Protocolo 89.894, de 28/04/2026.**

Selo Digital: 1206673310A00000150464264

Josilaine Vidal
Oficial Substituta

matrícula

ficha

verso

CERTIDÃO - Pedido: 89894	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÊ que a presente certidão da matrícula n.º 7313 foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Esta certidão retrata integralmente a situação jurídica do imóvel sobre o qual não há qualquer alienação, ônus real ou registro de citação de ação real ou de ação pessoal reipersecutória além do que nela contém até o último dia útil anterior à data de expedição.	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 1,38 TOTAL 76,98
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<u>(ASSINATURA DIGITAL)</u> Josileine Vidal Oficial Substituta

São Manuel, 18 de maio de 2026



SELO DIGITAL

1206673C30A0000015046326M

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QX8GQ-XR92V-DZ423-MDCP5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Josileine Vidal (CPF ***.701.658-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/QX8GQ-XR92V-DZ423-MDCP5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>