

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: r.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 120154.2.0026935-89

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

26.935

FICHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 05 DE JANEIRO DE 2018.

IMÓVEL:

UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO REGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE N.º 17 (DEZESSETE) DA QUADRA "C", situado do lado ímpar da RUA TRÊS PROLONGAMENTO, distante 10,00 metros da Rua Napoléon Prolongamento, VILA ITALIA IV, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, a mesma medida nos fundos, por 20,27 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, totalizando a área de 202,70 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente com a Rua Três Prolongamento; do lado direito com o lote n.º 01; do lado esquerdo com o lote n.º 16; e nos fundos com o lote n.º 02", sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA:

LESTE OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.096.401/0001-73, com sede na Rua Argentina, n.º 545, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP.

REG. ANTERIOR:

Loteamento registrado sob n.º 3, em data de 05-01-2016, na Matrícula n.º 24.040, do Livro n.º 2 - Registro Geral, deste

Oficial de Registro de Imóveis.

[Assinatura] Marielle Zamariolli Gonçalves, Escrevente.
Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 1/26.935 - EM 02 DE MAIO DE 2023.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Por autorização contida na escritura pública de venda e compra lavrada aos quatorze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três (14.04.2023), às páginas 71/74, Livro 441, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado perante o Município sob o n.º 8646494. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000121348232. Protocolo n.º 146.965, de 24.04.2023. *[Assinatura]* Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto. *[Assinatura]* Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

R. 2/26.935 - EM 02 DE MAIO DE 2023.

VENDE E COMPRA

Pela mesma escritura mencionada na AV. 1, procede-se o presente para constar que a proprietária LESTE OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **MARCELO PAIXÃO DA SILVA**, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.640.691-0/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 264.369.568-24, e seu cônjuge **THABATH CEVALLOS MENEGUCCI**, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 30.422.456-X/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 287.622.708-85, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, após advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Expedicionários, n.º 2.431, Centro, em Dracena/SP, pelo preço de R\$82.836,16 (oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e dezesseis centavos), com as demais cláusulas e condições constantes do título. **VALOR MUNICIPAL ATUALIZADO:** R\$82.836,16 (oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e dezesseis centavos). **EMITIDA A DOI. ARQUIVO:** Os documentos utilizados na averbação n.º 1 e no presente registro foram digitalizados sob n.º 116.965. **SELO DIGITAL:** 120154321000000012135123H. Protocolo n.º 116.965, de 24.04.2023. *[Assinatura]* Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto. *[Assinatura]* Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 3/26.935 - EM 12 DE JULHO DE 2023.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a RUA TRÊS PROLONGAMENTO, passou a denominar-se **RUA CUSTÓDIO BRAGA DOS SANTOS**, por força da Lei Municipal n.º 4.724, de 23.01.2019, em arquivo na pasta denominada "Alteração de

CONTINUA NO VERSO:-

Página: 0001/0003

515050555648

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: r.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

MATRÍCULA

26.935

FICHA

001Vº

CNM: 120154.2.0026935-89

Ruas e Logradouros, sob nº 187. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.
Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 4/26.935 – EM 12 DE JULHO DE 2023.

CONSTRUÇÃO

Por requerimento firmado aos seis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e três (06.07.2023), subscrito pela proprietária THABATH CEVALLOS MENEGUCCI, já qualificada, instruído com Certidão de Área Construída expedida aos 19.05.2023; CND/INSS Afiação nº 90.015.30685/67-001, emitida aos 06.07.2023, confirmada eletronicamente; e, Carta de Habite-se nº 175/2023, expedida aos 04.07.2023, procede-se a presente para constar a EDIFICAÇÃO de UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE TIJOLOS (padrão alto), com 179,93 m² de área construída (lançado em 03.08.2022), o qual recebe o nº 184 da RUA CUSTÓDIO BRAGA DOS SANTOS. Valor Atribuído: R\$100.000,00 (cem mil reais). Valor Venal: R\$101.924,95 (cento e um mil, novecentos e vinte e quatro reais e noventa e cinco centavos). CUB/SP: R\$511.989,01 (quinhentos e onze mil, novecentos e oitenta e nove reais e um centavo). **ARQUIVO:** Os documentos utilizados na presente averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 117.572.

SELO DIGITAL: 120154331000000012570023A. **Protocolo nº 117.572 de 06.07.2023.**
Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto. Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

R. 5/26.935 – EM 22 DE NOVEMBRO DE 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por escritura pública de confissão de dívida com constituição de alienação fiduciária em garantia, lavrada ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (1º/11/2023), às páginas 341/346, Livro 449, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se o presente para constar que os proprietários: **MARCELO PAIXÃO DA SILVA** e seu cônjuge **THABATH CEVALLOS MENEGUCCI**, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, avaliado em R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), para o credor **DELVAIR ALBERTO TROYANO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.449.582/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.181.268-90, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro, nº 1.160, Centro, em Dracena/SP, para garantia da dívida no valor de **R\$651.785,77 (seiscentos e cinquenta e um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e setenta e sete centavos)**, a ser paga em uma única parcela, com vencimento para o dia 01/11/2024, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, por igual período, ou seja, por mais 01 (um) ano, sendo que até o vencimento da dívida os devedores fiduciários pagarão ao credor fiduciário, 1% (um por cento) do montante da dívida de juros ao mês, com vencimento todo dia primeiro, a começar no dia 01/12/2023, até a quitação da dívida. **Prazo de carência para expedição da intimação:** 30 (trinta) dias após o vencimento da dívida e não paga. As demais cláusulas e condições constam do título. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados neste registro foram arquivados e digitalizados sob nº 118.677. **SELO DIGITAL:** 1201543210000000134456232. **Protocolo nº 118.677 de 06.11.2023.**

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.
Haroldo Saron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 6/26.935 – EM 15 DE ABRIL DE 2025.

AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO

Por requerimento firmado em 01.04.2025, procede-se a presente, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que em 26.02.2025 FOI DISTRIBUÍDA E ADMITIDA EM JUÍZO A AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, sob nº 1000924-04.2025.8.26.0168, junto à 2ª Vara do Foro e Comarca Dracena/SP, em que são partes: **DELVAIR ALBERTO TROYANO**, inscrito no CPF/MF sob nº 073.181.268-90, como exequente; e, **MARCELO PAIXÃO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 264.369.568-24 e **THABATH CEVALLOS MENEGUCCI**, inscrita no CPF/MF sob nº 287.622.708-85, como executados, cujo valor da causa é de R\$464.624,46, conforme consta da certidão expedida em 20.03.2025, pela mesma vara supramencionada. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados neste ato foram digitalizados e arquivados sob nº 123.504. **SELO DIGITAL:** 120154331000000017172825I. **Protocolo nº 123.504, de 01.04.2025.**

CONTINUA NA FICHA Nº _____

Página: 0002/0003

515050555648

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 120154.2.0026935-89

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

26.935

002



DRACENA/SP, 15 DE ABRIL DE 2025.

Natália Fernanda D'Almeida, Escrevente. Vagner Santoro, Escrevente Substituto.

AV. 7/26.935 - EM 22 DE OUTUBRO DE 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Por requerimento firmado aos 16.10.2025, devidamente instruído com a guia de ITBI nº 6908/2025, devidamente recolhida, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em nome do credor **DELVAIR ALBERTO TROYANO**, já qualificado, haja vista a intimação dos devedores fiduciários sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, sendo atribuído o valor de R\$370.000,00. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal. **EMITIDA A DOI. VALOR DE REFERÊNCIA PARA FINS DE ITBI: R\$370.000,00. ARQUIVO:** os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados sob nº 125.403 e arquivados na Pasta "Intimações - Alienação Fiduciária" sob nº 124.761. **SELO DIGITAL:** 120154331000000018856425H. Protocolo nº 125.403 de 01.10.2025. Lucas Roberto Martins Fonseca, Escrevente. Vagner Santoro, Escrevente Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
SEFAZ.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Justiça	R\$	3,03
Ao Município:	R\$	2,21
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 26935, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/3 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO FINALMENTE**, que consta no contraditório real o(s) título(s) prenotado(s) sob número(s) 124761-NOTIFICACAO DE ALIENACAO FIDUCIARIA de 06/08/2025. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 23 de outubro de 2025.

Bianca Dias da Silva
Escrevente



Certidão de ato praticado protocolo nº: 125403

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

IO: 0003/0003

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1201543C30000000188572250

515050555648



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 62R7F-4K82A-TY4XJ-LK527

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

Bianca Dias Da Silva (CPF ***.575.328-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/62R7F-4K82A-TY4XJ-LK527>

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

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