

Jose Domingos Souza Sociedade de Advocacia

Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, SP.

Processo nº 1002530-46.2020.8.26.0361

HEBE YUKARI NAKAMURA, nos autos do processo em epígrafe, que moveu contra **LEE CHEAN YEE e outros**, tendo, em 28/4/2025, transitado em julgado a r. sentença de fls. 291/294 (fl. 297), e atendendo ao comando expresso havido naquela decisão, vem a V. Exa. requer seja designado perito judicial para a avaliação dos imóveis das matrículas nº **6703** e **6710** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, cadastrados na Prefeitura de Águas de Santa Bárbara sob, respectivamente, os números de inscrição **40.006.007-3** e **40.003.005-6**, situados na rua Augusto dos Anjos (rua Treze , lote 7, da quadra F) e na rua Francisco Regis de Oliveira (rua Dezesete , lote 5, quadra C), ambos no Parque Residencial Itapeti, Mogi das Cruzes, SP, conforme inclusas cópias das matrículas imobiliárias (docs. j.).

Pede deferimento.

São Paulo, 7 de julho de 2025.

Jose Domingos dos Santos Souza

OAB/SP 349.802

JOSE DOMINGOS SOUZA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _ª VARA CÍVEL
DO FORO DE MOGI DAS CRUZES - SP

HEBE YUKARI NAKAMURA, solteira, professora, portadora do RG nº 12.524.559-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 179.898.498-95, endereço eletrônico: hebeyukari@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César - São Paulo/SP, CEP: 01411-000., por seu advogado devidamente constituído, conforme instrumento de mandato anexo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 730 do Código de Processo Civil. requer a presente:

ACÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE IMÓVEIS INDIVÍSEL

em face de **LEE CHEAN YEE**, brasileiro naturalizado, casado empresário, CIRG nº 1.763.623/SP e CPF nº 112.609.398-04; **LEE CHANG SING PEI**, brasileira naturalizada, CIRG nº 3.426.606, residentes e domiciliados à Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, Vila Oliveira, Mogi das Cruzes - São Paulo, CEP 08790-000; **HU CHEN BIN**, brasileiro naturalizado, empresário, CIRG nº 1.980.817, CPF 112.617.908-63; **ROSE CHU TAO RU**, brasileira naturalizada, advogada, CIRG nº 2.906.995 e CPF nº 880.919.458-68, residentes e domiciliados à rua Hungria nº 720, apto. 22, Bairro Pinheiros; e **LEE TZE CHEUNG**, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador do CIRG nº. 1.763.623 –SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 112.609.398-04, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

8. Dispõe o art. 1.320 do Código Civil de 2002, aplicável ao caso, que:

“A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão ...”. (grifo nosso)

9. Portanto, é possível a extinção de condomínio por vontade de um dos coproprietários, com a consequente alienação judicial dos bens imóveis, nos termos do art. 1.322 do Código Civil:

“Quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.”

10. Dessa forma, resta configurada a possibilidade jurídica de o condômino requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por

8. Neste sentido é a Jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, com destaque:

(TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1030054-02.2017.8.26.0562, Rel.ª Des.ª Ana Maria Baldy, julgado em 04/10/2013.

9. Destaca-se que a fração em comento do imóvel *sub judice* já foi avaliada nos mencionados processos trabalhistas, tal como posto nos autos de arrematação anexos, ambas no valor de R\$ 15.000,00, perfazendo um valor total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

III – DOS PEDIDOS

10. Isto posto, requer a Vossa Excelência:

- a)** Juntada dos comprovantes de pagamento das custas iniciais, taxa de mandato e despesa de citação (docs. anexos);
- b)** A citação dos Réus por carta postal, no endereço mencionado, para apresentar defesa no prazo legal, sob pena de revelia;
- c)** A procedência da ação, com a consequente extinção do condomínio que recai sobre o imóvel, com consequente alienação judicial, para repartição do preço obtido com a arrematação na proporção cabível a cada um dos coproprietários;

2º OFICIAL REG. IM
Plínio Sch
Oficial D
Maria Heloisa d
Escrevente
MOGI DAS CRUZES - F

matricula
6.703

folha
1
verso

R.1/M. 6.703 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 02 de maio de 1.977, os proprietários comprometeram a venda do imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGn. 1.673.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIN MON MAU, residente e domiciliado à Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 114.000,00 (Cento e Quatorze mil cruzeiros), pagáveis na forma do título. - Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

R.2/M. 6.703 - Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de Notas desta comarca (Lv. 256 fls. 5/7), os proprietários, venderam o imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRC n. 1.763.623, inscrito no CPF sob n. 112.260.398/04, residentes e domiciliados nesta cidade a Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 101.500,00, em virtude de um desconto procedido pelos vendedores. - Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

Av.3/M. 6.703 - O registro n. 1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra. Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

R.4/M.6.703 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 11 de Julho de 1.978, os proprietários LEE TZE CHEUNG, acima qualificados, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, brasileiro, casado, avicultor, portador do CPF. 112617908-63 e RG. 1980917, domiciliado no km. 18 da Estrada da Capela, neste município e comarca, deram o imóvel matriculado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor do UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS SA., para garantia da dívida de Cr\$ 527.895,00, vencimento para 20 de junho de 1.982, aos juros de 15% ao ano, imóvel esse avaliado por ... Cr\$ 850.000,00; e também REGISTRADA SOB Nº 1.935 no Livro 3-REGISTRO AUXILIAR. Mogi das Cruzes, 03 de Agosto de 1978. A escrevente autorizada, -- *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega).

R.5/M.6.703 - Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 23 de agosto de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, retro qualificados, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida contraída por HU CHEN BIN, acima qualificado, deram o imóvel matriculado EM HIPOTECA CEDULAR E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS a favor de UNIBANCO- UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., para garantia da dívida de Cr\$ 206.800,00, com vencimento para 19 de fevereiro de 1.979, aos juros de 15% ao ano; Consta do título que o imóvel hipotecado foi avaliado

(continua na ficha nº 2)



DO BRASIL
Souza Mendes

autorizada LIVRO N
DO DE SÃO PAULO

20

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos fls. 17

Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo

Oficial Plínio Schenk Júnior

20 CRI

M. Cruzes

Fls. 02

Página 13

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
de Mogi das Cruzes

matricula

6.703/2

folha

2

Mogi das Cruzes, 29 de agosto

da 19 78

CONTINUAÇÃO DE MATRICULA nº 6.703-

foi avaliado por CR\$850.000,00 e também REGISTRADO SOB Nº 2.010, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *Amaly Samara* (Amaly Samara)

OFFICIAL:

ROBERTO SANT'ANNA

Av.6/M.6.703- Por Aditivo de Re-Ratificação, datado de 11 de setembro de 1.978, firmado nesta cidade, o UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., como financiador e HU CHEN BIN, como emitente e os garantidores - hipotecários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN e o avalista, CHAN CHIU HON, de comum acordo, re-ratificaram, a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, objeto do registro supra, para ficar constando o seguinte: Em substituição ao total dos bens financiados, fica retificado o total dos bens adquiridos para CR\$592.850,00, sendo financiado 90% sobre o valor de CR\$586.550,00, participando o mutuário com recursos próprios no valor de CR\$64.955,00 e os bens oferecidos Em Penhor Cedular de Primeiro Grau e Sem concorrência de terceiros, fica retificado o valor total dos bens para CR\$592.850,00. Ficando ratificada a cédula retro em todos os seus termos e condições não expressamente alterados no documento, que a qual se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito. Mogi das Cruzes, 18 de setembro de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (Amaly Samaia)-

Av. 7/ ÓBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária **LIU MON MAN**, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, Fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** 
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MM^a. Juíza de Direito da 4^a Vara Cível desta Comarca, Dr^a. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo n^o 575/89, dos bens deixados por falecimento de **LIU MON MAN** (CPF n^o 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de

-CONTINUA NO VERSO-

5.000 - 7/78

OFICIAL REG.

Plínio S.

Oficial

Maria Heloisa

Escrevente

MOGI DAS CRUZES

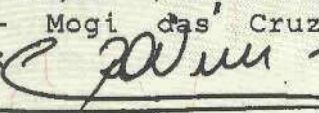
matrícula

6.703

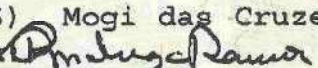
folha

02

verso

1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viúvo **LEE TZE CHEUNG**, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiacupeba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: **HU CHEN BIN**, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **ROSE CHU TAO HU**, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e **LEE CHEAN YEE**, brasileiro naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **LEE CHANG SING PEI**, brasileira naturalizada, portadora da CIRG nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.723,40 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.021,76 o valor venal.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. AUTORIZADO: 
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA (1/8)

Do Mandado datado de 25 de Abril de 2.005, subscrito pelo Diretor Técnico de Serviço e devidamente assinado pelo mesmo Diretor por ordem do MM. Juiz de Direito, do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, expedido nos autos da ação de execução fiscal - Proc. nº 7.045/1997, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra REXXON IND. COM. LTDA., LEE CHEAN YEE e LEE CHANG SING PEI e do Auto de Penhora datado de 11 de Maio de 2.005, se verifica que parte ideal correspondente a 1/8 do imóvel pertencente a Lee Chang Sing Pei, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida de R\$.6.282,69 (01/2005). (Protocolo nº 131.460 em 17/05/2005) Mogi das Cruzes, 08 de Junho de 2.005. A ESCRIVENTE AUTORIZADA  (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 1/8)

À vista do Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação nº 193/2014, expedido em 24/03/2014, pelo Juízo Federal da 1ª Vara de Mogi das Cruzes, 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, extraído dos autos do processo nº 0006979-04.2011.403.6133, da ação de execução

Continua na ficha 03



E ANEXOS

2º

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos fls. 14

Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo

Oficial Plínio Schenk Júnior

2º CRI
M. Cruzes

Els. 03

Página 6

Plínio Schenk Júnior
Delegado

Souza Mendes

Autorizada

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.255-7
2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA

6.703

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014

fiscal, movida pela FAZENDA NACIONAL em face de LEE CHANG SING PEI, inscrita no CPF/MF sob nº 027.466.338-41; e, REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, e do auto de penhora e depósito, datado de 05/12/2014, verifica-se que a **parte ideal de 1/8** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à executada, Lee Chang Sing Pei, foi **penhorada** nos aludidos autos, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 12.709, no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, para garantia da dívida no valor total de R\$390.412,12 (trezentos e noventa mil quatrocentos e doze reais e doze centavos). Base de cálculo: R\$195.206,06. (Protocolo nº 220.454 em 09/12/2014). Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ **PENHORA** (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escritã diretora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, MIGUEL ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, LEE CHANG SING PEI, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, LEE CHEAN YEE, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a **parte ideal de 25%** do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.710, nesta Serventia, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura como fiel depositária: LEE CHANG SING PEI, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Continua no verso.

MATRÍCULA

6.703

FICHA

03

VERSO

Av.12/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretaria, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheiro, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, **INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.112.428-15; e, **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.710, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: **LEE CHEAN YEE**, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

Av.13/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **40.006.007.-3**, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 04/10/2019. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

R.14/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da ação de execução trabalhista, da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 11, supra, movida por **MIGUEL ROSA**, inscrito no

Continua na ficha 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2020 às 09:48, sob o número 00061530-73.2020.8.26.0361 e código 958AMRFG.



Souza Mendes

Souza Mendes

Autorizativo N° 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial Plínio Schenk Júnior

M. Cruzos

Fls. 04

Página

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

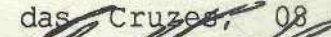
MATRÍCULA

6.703

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019

CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA; e, LEE CHEAN YEE e sua mulher LEE CHANG SING PEI, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi ARREMATADA por HEBE YUKARI NAKAMURA, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 16/05/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.017,47. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.15/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 11, nesta matrícula, à vista da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 14, supra. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  **(EDUARDO FRANCO REIS).**

2º OFICIAL REG. IMÓVEIS E ANEXOS
Plínio Schenk Júnior
Oficial Delegado
Maria Heloisa de Souza Mendes
Escrevente Autorizada
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA

VERSO

2º OFICIAL REG. IMÓVEIS E ANEXOS
Plínio Schenk Júnior
Oficial Delegado
Maria Heloisa de Souza Mendes
Escrevente Autorizada
MOÇIDAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

ESCREVENTE AUTORIZADA: 73 un (MARIA HELOISA DE SOUZA MENDES)

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

PROCURAÇÃO

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU, brasileiro, representante comercial, portador da Cédula de Identidade R. G. nº 32.931.388-5, inscrito no CPF/MF sob nº 215.529.448-40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com de casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **MARIANA PEREIRA MASCARENHAS** brasileira, portadora da Cédula de Identidade R. G. nº 58.453.936-8-SSP-SP, inscrita no CPF/Mf sob nº 333.856.818-55, residentes e domiciliados na Av. Ezelino da Cunha Glória nº 162, ap 3 – Bloco B – Mogi das Cruzes, CEP 08775-520, doravante, simplesmente, denominado **OUTORGANTE**; nomeia e constitui sua bastante procuradora **PATRICIA SCHNEIDER**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob n. 146.479, patricia@advconsult.com.br; com escritório à Alameda Jaú n. 187 – CEP 01420-000, São Paulo, SP, para representar o OUTORGANTE em qualquer parte do território nacional ou se apresentar, perante o foro em geral, em qualquer juízo, instância ou tribunal, por mais especiais que sejam, conferindo-lhe, para tanto, os mais amplos, gerais, expressos, especiais e necessários poderes, inclusive para dar e receber quitação, e os da cláusula "ad judicium" podendo, ainda, substabelecer os presentes poderes, no todo ou em parte, a quem julgar conveniente, com todos os poderes ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, **com o fim específico de representar o outorgante em ação de extinção de condomínio, processo nº Nº1002530-46.2020.8.26.0361**

São Paulo, 13 de junho de 2022.



ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

PROCURAÇÃO

RUBY SHUJIN HU CLAESSENS é brasileira, grafista, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 8.322.154-2, inscrita no CPF/MF sob nº 074.278.308-14, casada sob o regime da separação de bens com **ANDRÉ ALBERT HENRI CLAESSENS**, francês, aposentado, portador do passaporte francês nº 14CA64376, residentes e domiciliados na França, na Rue de L'Amiral Courbet 26, Maison-Alfort Vale de Marne, Caixa Postal 94700 doravante, simplesmente, denominada **OUTORGANTE**; nomeia e constitui sua bastante procuradora **PATRICIA SCHNEIDER**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob n. 146.479, patricia@advconsult.com.br; com escritório à Alameda Jaú n. 187 – CEP 01420-000, São Paulo, SP, para representar a OUTORGANTE em qualquer parte do território nacional ou se apresentar, perante o foro em geral, em qualquer juízo, instância ou tribunal, por mais especiais que sejam, conferindo-lhe, para tanto, os mais amplos, gerais, expressos, especiais e necessários poderes, inclusive para dar e receber quitação, e os da cláusula "ad judicia" podendo, ainda, substabelecer os presentes poderes, no todo ou em parte, a quem julgar conveniente, com todos os poderes ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, **com o fim específico de representar o outorgante em ação de extinção de condomínio, processo nº Nº1002530-46.2020.8.26.0361**

São Paulo, 13 de junho de 2022.



RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

PROCURAÇÃO

LIBBY LEE HSUI YEN, brasileira, divorciada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº **8594167-SSP-SP**, inscrita no CPF/MF sob nº **15.468.498-96**, residente e domiciliada na Rua Dr. Siqueira Campos 25, apto. 58, 01509-020, São Paulo, SP, doravante, simplesmente, denominada **OUTORGANTE**; nomeia e constitui sua bastante procuradora **PATRICIA SCHNEIDER**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob n. 146.479, CPF/MF sob nº 258.715.048-50, com escritório à Rua Bacatava 191, sala 201, CEP 04705-010, São Paulo, SP, para representar a **OUTORGANTE** em qualquer parte do território nacional ou se apresentar, perante o foro em geral, em qualquer juízo, os mais amplos, gerais, expressos, especiais e necessários poderes, inclusive para receber e dar quitação, transigir, e os da cláusula "ad judicia", podendo, ainda, substabelecer os presentes poderes, no todo ou em parte, a quem julgar conveniente, com todos os poderes ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, com o fim específico de representar a **OUTORGANTE em ação de extinção de condomínio, processo nº 1002530-46.2020.8.26.0361.**

São Paulo, 05 de julho de 2024.

LIBBY LEE HSUI YEN

Este documento é o original do processo de extinção de condomínio, processo nº 1002530-46.2020.8.26.0361, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.org.br, seção de serviços, ou pelo aplicativo de celular.



ITI
Instituto Nacional de
Tecnologia da Informação

Relatório de conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 05/07/2024 17:28:53 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.15.2

Versão do software(Validador de Documentos): 3.0.0rc8

Fonte de verificação: Offline

Nome do arquivo: Procuracao_LL_-_Dra_Patricia_assinado.pdf

Resumo da SHA256 do arquivo:

e61aef4220e75df2b5ecc96dc57025338ea05d8f9fc6dbf351c40925d3239be2

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LIBBY LEE HSUI YEN

Informações da assinatura

Assinante: CN=LIBBY LEE HSUI YEN

CPF: ***.468.498-**

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Valid

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data da assinatura: 05/07/2024 17:25:01 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: Nenhuma mensagem de alerta

Certificados utilizados

CN=LIBBY LEE HSUI YEN

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 28/06/2024 10:19:20 BRT

Aprovado até: 28/06/2025 10:19:20 BRT

Expirado (LCR): false

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR): false

Atributos usados

Atributos obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid



Valide aqui
este documento

fls. 263

CNM 112557.2.0006710-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula
6.710

folha
1

Mogi das Cruzes, 5 de julho de 19 78

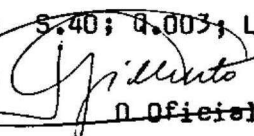
Localização: RUA DEZESSETE (17); Lote n. 5 da quadra "C" do Parque Residencial Itapeti", bairro da Ponte Grande.-

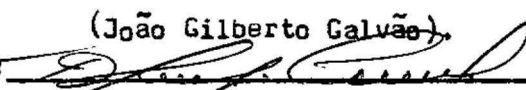
Imóvel: UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote n. 5 da quadra "C" do loteamento denominado "Parque Residencial Itapeti", situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms. de frente para a rua Dezesete, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 720,00 ms.2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote n.4, do lado esquerdo com o lote n.6 e nos fundos com o lote n.9, todos da mesma quadra, e dos proprietários; Estando localizado a 62,90 ms. da esquina da rua Treze, lado esquerdo de quem desta entra na rua Dezesete em direção à rua Sete.-

Proprietários: OSCAR PERES, CIRC n. 2.038.702, e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF sob n. 104.092.338, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº, bairro da Ponte Grande; ADEMIR PERES, CIRC n.9.521.086, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 295.851.558, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 122.538.128, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; RANULPHO NOGUEIRA, e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 301.550.708, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, CIRC n. 10.151.217, brasileira, viúva, proprietária, inscrita no CPF sob n. 210.464.338/49, residente e domiciliada em São Paulo, à rua Dr. Jose de Queiroz Aranha n. 195, apto. 2.409; ADERBAL CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, proprietário, representado por sua mulher e curadora MARIA FERNANDES NOGUEIRA, inscritos no CPF sob n. 588.224.218, residentes e domiciliados em São Paulo, digo, nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; DIMAS CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 650.976.108, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; LUIZ ALVES FIRMINO, CIRC n. 6.592.394 e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n.536.995.488, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; e ALCIDES CARDOSO DA SILVA, CIRC n.3.871.868 e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n.599.715.848, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº.-

Registro anterior: MATRICULA nº3.914 deste Cartório

Cadastro Municipal: 5.40; 4.003; 1.005.

O Escri. autorizado:  (João Gilberto Galvão)

O Oficial: 

(continua no verso)

5.000 - 14.342



Valide aqui
este documento

fls. 284

CNM 112557.2.0006710-09

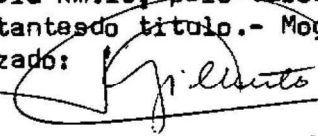
matrícula

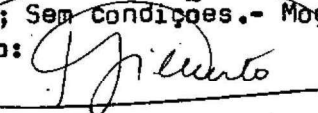
6.710

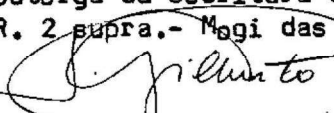
folha

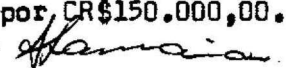
1

verso

R.1/M.6.710 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 2 de maio de 1.977, os proprietários COMPROMISSARAM a venda do imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGN.1.763.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, residente e domiciliado nesta cidade, à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 114.000,00 pagáveis na forma e condições constantes do título.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado:  (João Gilberto Galvão).

R.2/M. 6.710 Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de notas desta comarca (Lv. 256 fls. 2/4), os proprietários V E N D E R AM= o imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRGN. 1.763.623 inscrito no CPF sobn. 112.260.398, residente e domiciliado nesta cidade, à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 101.500,00, em virtude de um desconto concedido pelo vendedores; Sem condições.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado:  (João Gilberto Galvão).

Av.3/M. 6.710 -o registro n.1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado:  (João Gilberto Galvão)

R.4/M.6.710- Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em data de 11 de outubro de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, acima qualificados, na qualidade de Garantidores Hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, portador do CIC. nº = 122.617.908/63, brasileiro, casado, avicultor, residente na Estrada da Capela- Km. 18, deste município e comarca, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S.A.- CGC. 17.157.777/0601-43, agência desta cidade, para garantia da dívida de CR\$391.680,00, com vencimento para 26 de setembro de 1.979, aos juros devidos à taxa de 15% ao ano, e também REGISTRADO SOB Nº 2.103, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Consta do título que o imóvel foi avaliado por CR\$150.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de outubro de 1.978.- A Esc. Auta  (Amaly Samaia)

R.5/M.6.710 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em 22 de agosto de 1.979, por HU CHEN BIN, já qualificado, os proprietários LEE TZE CHEUNG e s/m LIU MON MAN, também já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S/A., para garantia da dívida de R\$ 459.000,00, com vencimento para 11 de agosto de 1.980, pagável nesta cidade, com juros de 15% ao ano.- Avaliado o imóvel em R\$ 150.000,00.- Referência - Registro nº 2.789 - Lº 03 - Registro Auxiliar.-

CONTINUA NA FICHA 02



Valide aqui
este documento

fls. 285

CNM 112557.2.0006710-09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

6.710

02

Mogi das Cruzes, 23 de Agosto de 1979.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 6.710

(Auxiliar de Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

O OFICIAL

[Assinatura]
ROBERTO SANT'ANNA

AV.8/M.6.710 - Por carta de quitação passada nesta cidade, em 23 de agosto de 1.979, o BANCO NACIONAL S/A., deu a HUCHEN BIN, plena, geral e irrevogável quitação da dívida objeto do registro nº 04, desta matrícula, e autorizou o seu cancelamento. Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

AV.7/ ÓBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária LIU MON MAN, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, Fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Drª. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo nº 575/89, dos bens deixados por falecimento de LIU MON MAN (CPF nº 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de 1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viúvo LEE TZE CHEUNG, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiaçupeba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: HU CHEN BIN, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com ROSE CHU TAO HU, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e LEE CHEAN YEE, brasileiro naturalizado,

-CONTINUA NO VERSO-

5.000 - 7/78



Valide aqui
este documento

fls. 296

CNM 112557.2.0006710-09

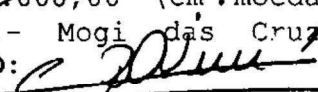
matrícula

6.710

folha

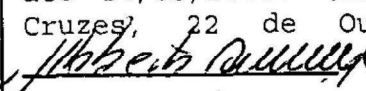
02

verso

empresário, portador da CIRC nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com LEE CHANG SING PEI, brasileira naturalizada, portadora da CIRC nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.808,80 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.136,00 o valor venal.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. AUTORIZADO: 
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA

Do mandado 02579/2008, datado de 29 de setembro de 2008, subscrito pelo Diretor de Secretaria e assinado pelo mesmo Diretor por ordem Judicial, da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, expedido nos autos de Processo nº.3093/1998, que comparece como autor EDIO HENRIQUE ALVES e como réu REX-COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO; LEE TZE CHEUNG, viúvo; HU CHEN BIN e sua mulher ROSE CHU TAO HU; LEE CHEAN YEE e sua mulher LEE CHAN SING PEI, e do Auto de Penhora datado de 09 de Outubro de 2008, se verifica que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$.5.865,08 atualizado até 24/03/2008. (Protocolo nº.154.871 em 10/10/2008). Mogi das Cruzes, 22 de Outubro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

 JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escritora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, MIGUEL ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, LEE CHANG SING PEI, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, LEE CHEAN YEE, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.703, nesta Serventia, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

fls. 287

CNM 112557.2.0006710-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

6.710

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017

como fiel depositária: LEE CHANG SING PEI, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.11/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretaria, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheiro, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, LEE CHEAN YEE, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15; e, REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.703, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: LEE CHEAN YEE, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.12/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da carta de arrematação adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 40.003.005.-6, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 11/10/2019. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

fls. 288

CNM 112557.2.0006710-09

MATRÍCULA

6.710

FICHA

03

VERSO

outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

R.13/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista - processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 10, supra, movida por MIGUEL ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA; e, LEE CHEAN YEE e sua mulher LEE CHANG SING PEI, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi **ARREMATADA** por HEBE YUKARI NAKAMURA, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 05/09/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.124,90. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

Av. 14 CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 10, nesta matrícula, à vista da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista - processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 13, supra. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YSBZY-XZXX3-492SF-UH47M>

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 6710 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. **NADA MAIS** havendo a certificar, além dos atos já expressamente lançados até esta data, inclusive com referência a alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias que devam ser averbadas. **CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence à circunscrição deste Registro de Imóveis desde sua instalação a **10/05/1974**, do que dou fé.

Mogi das Cruzes/SP, sexta-feira, 24 de janeiro de 2025.

ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

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: 1.125573C30000000162052258
Protocolo: 356126

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Página 7 de 7.

fls. 329

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2025 às 02:48, sob o número WMCZ25700488866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00025352-73.2025.8.26.0361 e código FZMVFBRH-G.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

SENTENÇA

Processo nº: **1002530-46.2020.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
 Requerido: **Lee Chean Yee e outros**

Juiz de Direito: Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Vistos.

Hebe Yukari Nakamura ajuizou a presente ação de **Alienação Judicial** em face de **Lee Chean Yee e outros**, qualificado nos autos, alegando em síntese ser titular do domínio de ¼ (25%) dos imóveis situados na Rua Augusto dos Anjos (Rua Treze (13), lote 7, da quadra F), Parque Residencial Itapeti, Mogi das Cruzes/SP e na Rua Francisco Regis de Oliveira (Rua dezessete (17), lote 5, quadra C, registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, SP, sob os nº de matrículas 6703 e 6710 ambos cadastrados na Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP sob os nº 40.006.007-3 e 40.003.005-6, os quais foram adquiridos pelas partes em leilão judicial, em 09/2019. Pretende a parte autora a extinção do condomínio e venda judicial dos imóveis. Com a inicial de fls. 1/7 foram apresentados os documentos de fls. 8/40. Citada a requerida ROSE CHU TAO RU apresentou manifestação de não oposição às fls. 56/57 e informou o falecimento do corréu HU CHEN BIN. O corréu Lee Tze Cheung foi citado às fls. 90. Às fls. 100/101 a parte autora informou nos autos que a corré Rose figura como inventariante em relação ao Espólio de Hu Chen Bin, requerendo assim reconhecimento da citação desse último nos autos. Ante a constatação de encerramento da ação de inventario de Hu Chen Bin foi determinada a regularização do polo passivo da ação e citação dos herdeiros (fls. 131 e 138 – Ruby, Erik e Jaqueline), os quais foram citados às fls. 144/145 e apresentaram manifestação de não oposição às fls. 146/149. Foi informado ainda o falecimento de LEE TZE CHEUNG, LEE CHEAN YEE, LEE CHANG SING PEI. Foi apresentado pedido de inclusão da herdeira faltante Libby Lee Hsui Yen às fls. 198/199, a qual foi citada às fls. 211. Certidão de ciclo citatório às fls. 226. Citação de Libby Lee às fls. 250, com manifestação de não oposição às fls. 263/264. Em decisão de fls. 278/279 foi determinada a juntada de matricula completa do imóvel com registro nº 6710 e ainda a juntada da certidão de óbito de Lee Chang Sing Pei. Manifestação da parte autora às fls. 282/290. Regularizados vieram os autos conclusos para sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

É o relatório. **DECIDO.**

Nada há nos autos a justificar a dilação probatória, razão pela qual se profere **juízo antecipado**, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mérito, a **ação é procedente**.

Da análise contida nos autos, a parte autora pretende a extinção do condomínio dos imóveis indicados na inicial de matrículas nº 6703 e 6710 do 2º CRI local, com a consequente alienação judicial.

Dispõe o artigo 1.320 do Código Civil que: *"a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão"*.

A parte requerida, regularmente citada nos autos, não apresentou oposição ao pedido inicial, de modo **o pedido inicial comporta acolhimento**.

Para o julgamento da presente lide era necessária a demonstração da existência de condomínio entre as partes, o que a parte autora logrou êxito em demonstrar já que há prova da propriedade em comum existente entre as partes, no que resta evidente o direito da autora em exigir a extinção do condomínio mediante a alienação do imóvel.

Portanto, é caso de reconhecer o pedido inicial e **determinar a extinção do condomínio existente e a venda judicial do imóvel e do veículo em discussão devidamente descritos nos autos**, pela qual cada condômino receberá a cota correspondente ao quinhão que lhe cabe em relação ao valor de venda, inclusive, sem prejuízo da parte autora ingressar com Cumprimento de Sentença, à luz do artigo 881 do Código de Processo Civil, para que seja encaminhado a leilão judicial pelo valor da avaliação a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos conta, **JULGO PROCEDENTE** a ação movida por **Hebe Yukari Nakamura** em face de **Lee Chean Yee e outros**, e o faço para o fim de **DETERMINAR** a extinção do condomínio existente e a venda judicial dos imóveis registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, SP, sob os nº de matrículas 6703 e 6710, pela qual cada condômino receberá a cota respectiva e equivalente ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

quinhão que lhe cabe em relação ao valor de venda de cada bem, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Custas na forma da lei, deixo de arbitrar honorários de sucumbência em razão da ausência de resistência ao pedido formulado. Nesse sentido é a jurisprudência:

APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO JUDICIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE LITIGIOSIDADE. DESCABIMENTO DE CONDENAÇÃO AOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou a extinção de condomínio e condenou a requerida ao pagamento de honorários advocatícios, apesar de não ter havido resistência ao pedido inicial. II. Questão em Discussão 2. Consiste em se aferir se é cabível a condenação em honorários advocatícios quando não há resistência ao pedido inicial e, portanto, ausência de litigiosidade. III. Razões de Decidir 3. Não houve resistência ao pedido de extinção do condomínio pela requerida, que não exerceu seu direito de preferência à adjudicação, caracterizando ausência de litigiosidade. 4. A jurisprudência do STJ e deste Tribunal reconhece que, na ausência de resistência, não cabe a condenação em honorários advocatícios sucumbenciais. IV. Dispositivo e Tese 5. Dá-se provimento ao recurso para reformar a sentença e afastar a condenação em honorários advocatícios, diante da ausência de litigiosidade. Tese de julgamento: 1. Na ausência de resistência ao pedido inicial, não cabe condenação em honorários advocatícios sucumbenciais. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, §§ 8º e 8º-A; art. 98, § 3º. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 2.028.685 - SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 24/02/2022. TJSP, Apelação Cível 1026904-42.2020.8.26.0001, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2024. (TJSP; Apelação Cível 1032141-15.2024.8.26.0002; Relator (a): Mário Chiuviute Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Após o trânsito em julgado, aguarde-se a movimentação pela parte interessada, no prazo de 30 dias.

Oportuno registrar que eventual requerimento para cumprimento ou com base no descumprimento desta, deve ser objeto de incidente próprio de cumprimento de sentença, cabendo a parte interessada iniciar o incidente de cumprimento de sentença na forma do decidido pela Corregedoria Geral da Justiça que publicou o Comunicado CG Nº 1789/2017, no DJe de 02.08.2017, pp. 20/22, explicando, de forma pormenorizada, a conduta a ser adota para cadastramento do incidente de cumprimento de sentença, devendo o procurador acessar o portal eSAJ e escolher a opção "Petição Intermediária de 1º Grau", categoria "Execução de Sentença" e selecionar a classe, conforme o caso, "156 – Cumprimento de Sentença" ou "157 – Cumprimento Provisória de Sentença". Atente-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

Não havendo outras pendências, proceda-se a serventia com a atualização do presente feito no SAJ-PG/5 (artigos 53 e 54 das NSCGJ), cadastrando-se o seu objeto, se for o caso.

Após, providencie a baixa do presente feito no sistema SAJ, arquivando-se os autos com as cautelas de praxe, observando se o caso o quanto dispõe o artigo 1098, §5º das NSCGJ), intimando-se pelo necessário.

Por outro lado, em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a parte contrária por ato ordinatório para contrarrazões, no prazo de 15 dias. Após, na forma dos artigos 1.010, §3º do Código de Processo Civil, independente de qualquer juízo de admissibilidade, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

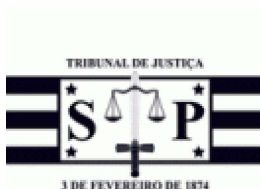
A parte interessada, não beneficiária da gratuidade de justiça, fica desde já advertida que o preparo do recurso deverá ser efetuado, independentemente de intimação, e deverá corresponder a: a) 4% sobre o valor atualizado da causa, caso não haja condenação, cujo valor mínimo corresponde a 05 UFESPs; ou b) 4% sobre o valor da condenação fixado em sentença, observado o valor mínimo correspondente a 05 UFESPs.

P.I.C.

Mogi das Cruzes, 18 de março de 2025.

Assinado digitalmente =====> =====> =====>

Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo
Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP
08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1002530-46.2020.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
Requerido: **Lee Chean Yee e outros**

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 291/294 transitou em
julgado em 28/04/2025. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 04 de julho de
2025. Eu, ____, CLEIDE SILVA SANTOS, Escrevente Técnico
Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

FORO E COMARCA de Mogi das Cruzes

5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP
08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Vistos.

Tendo em vista a alteração da Lei Estadual nº 11.608/2003 pela Lei nº 17.785/2023, que estabeleceu como fato gerador para recolhimento da taxa judiciária a instauração de incidente de cumprimento de sentença, em vigor desde 03/01/2024, comprove a parte exequente o recolhimento da taxa judiciária, no valor correspondente à 5 UFESPs, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de rejeição do pedido de início do cumprimento de sentença e consequente cancelamento do incidente.

Com o recolhimento, providencie a serventia a conferência da(s) guia(s) DARE, nos termos do Comunicado CG 2199/2021, certificando-se nos autos.

Em seguida, tornem os autos conclusos.

Na ausência do recolhimento, cancele-se o incidente, independentemente de nova determinação.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 21 de julho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0530/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista a alteração da Lei Estadual nº 11.608/2003 pela Lei nº 17.785/2023, que estabeleceu como fato gerador para recolhimento da taxa judiciária a instauração de incidente de cumprimento de sentença, em vigor desde 03/01/2024, comprove a parte exequente o recolhimento da taxa judiciária, no valor correspondente à 5 UFESPs, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de rejeição do pedido de início do cumprimento de sentença e consequente cancelamento do incidente. Com o recolhimento, providencie a serventia a conferência da(s) guia(s) DARE, nos termos do Comunicado CG 2199/2021, certificando-se nos autos. Em seguida, tornem os autos conclusos. Na ausência do recolhimento, cancele-se o incidente, independentemente de nova determinação. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 21 de julho de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 22/07/2025****Certidão de publicação 207701****Intimação****Número do processo:** 0006152-77.2025.8.26.0361**Classe:** LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 22/07/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

LIBBY LEE HSUI YEN

JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

HEBE YUKARI NAKAMURA

Advogado(as): PATRICIA SCHNEIDER - OAB SP - 146479JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA - OAB SP -
349802**Teor da Comunicação**

Processo 0006152-77.2025.8.26.0361 (processo principal 1002530-46.2020.8.26.0361) - Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial - Hebe Yukari Nakamura - Erik Rodrigues Shusin Hu - - Ruby Shujin Hu Claessens - - Jacqueline Rodrigues Shuli Hu - - Libby Lee Hsui Yen - Vistos. Tendo em vista a alteração da Lei Estadual nº 11.608/2003 pela Lei nº 17.785/2023, que estabeleceu como fato gerador para recolhimento da taxa judiciária a instauração de incidente de cumprimento de sentença, em vigor desde 03/01/2024, comprove a parte exequente o recolhimento da taxa judiciária, no valor correspondente à 5 UFESPs, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de rejeição do pedido de início do cumprimento de sentença e consequente cancelamento do incidente. Com o recolhimento, providencie a serventia a conferência da(s) guia(s) DARE, nos termos do Comunicado CG 2199/2021, certificando-se nos autos. Em seguida, tornem os autos conclusos. Na ausência do recolhimento, cancele-se o incidente, independentemente de nova determinação. Intime-se. - ADV: JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA (OAB 349802/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/x71ANK462pskXEjTAT91byPYrzBL3W/certidao>
Código da certidão: x71ANK462pskXEjTAT91byPYrzBL3W

Jose Domingos Souza
Sociedade de Advocacia

Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, SP.

Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361

HEBE YUKARI NAKAMURA, nos autos do processo em epígrafe, que moveu contra **LEE CHEAN YEE e outros**, em atenção à r. decisão de fl. 38, vem a V. Exa. esclarecer que trata-se de incidente de liquidação de arbitramento, **objetivando as avaliações dos imóveis de matrículas nº 6703 e 6710 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes**, conforme determinação da r. sentença de fl. 291/294, e, não, de cumprimento de sentença, não havendo, portanto, que se falar em recolhimento de custas.

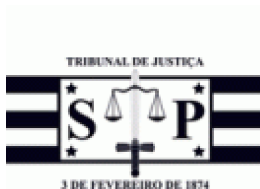
Desta forma, ratificando a petição de fl. 1, requer a designação de perito judicial para prosseguindo das avaliações dos imóveis.

Pede deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2025.

Jose Domingos dos Santos Souza

OAB/SP 349.802

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****5ª VARA CÍVEL****AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**

Vistos.

Fls. 42: Ciente.

Reporto-me à decisão de fls. 38.

Comprove o recolhimento da taxa judiciária, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de cancelamento do presente incidente.

Decorrido sem comprovação, cancele-se, independentemente de nova determinação.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0813/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 42: Ciente. Reporto-me à decisão de fls. 38. Comprove o recolhimento da taxa judiciária, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de cancelamento do presente incidente. Decorrido sem comprovação, cancele-se, independentemente de nova determinação. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 8 de outubro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 09/10/2025****Certidão de publicação 10760****Intimação****Número do processo:** 0006152-77.2025.8.26.0361**Classe:** LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 09/10/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

LIBBY LEE HSUI YEN

JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

HEBE YUKARI NAKAMURA

Advogado(as): PATRICIA SCHNEIDER - OAB SP - 146479

JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA - OAB SP - 349802

Teor da Comunicação

Processo 0006152-77.2025.8.26.0361 (processo principal 1002530-46.2020.8.26.0361) - Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial - Hebe Yukari Nakamura - Erik Rodrigues Shusin Hu - - Ruby Shujin Hu Claessens - - Jacqueline Rodrigues Shuli Hu - - Libby Lee Hsui Yen - Vistos. Fls. 42: Ciente. Reporto-me à decisão de fls. 38. Comprove o recolhimento da taxa judiciária, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de cancelamento do presente incidente. Decorrido sem comprovação, cancele-se, independentemente de nova determinação. Intime-se. - ADV: PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA (OAB 349802/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/lx8NKdwz6KzsGomIPTKewWwRbD1mrE/certidao>
Código da certidão: lx8NKdwz6KzsGomIPTKewWwRbD1mrE

Jose Domingos Souza
Sociedade de Advocacia

Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, SP.

Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361

HEBE YUKARI NAKAMURA, nos autos do processo em epígrafe, que moveu contra **LEE CHEAN YEE e outros**, em atenção à r. decisão de fl. 43, vem a V. Exa. requerer a juntada da inclusa guia de recolhimento da taxa judiciária, pelo que requer a designação de perito judicial para prosseguindo das avaliações dos imóveis.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de outubro de 2025.

Jose Domingos dos Santos Souza

OAB/SP 349.802



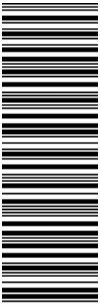
85870000001-4 85100185112-3 50590273056-0 96720251015-6

Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!



fls. 47

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais	DARE-SP
		Documento Principal
01 - Nome / Razão Social Hebe Yukari Nakamura		07 - Data de Vencimento 15/10/2025
02 - Endereço Rua Padre João Manuel 202 apto 268 Sao Paulo SP		08 - Valor Total R\$ 185,10
03 - CNPJ Base / CPF 179.898.498-95	04 - Telefone (11)2691-0776	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1
06 - Observações		09 - Número do DARE 250590273056967
		Emissão: 10/10/2025
10 - Autenticação Mecânica		Via do Banco

 250590273056967-0001		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP	01 - Código de Receita – Descrição Documento Detalhe 230-6		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123027 - Cumprimento de sentença		19 - Qtde Serviços: 1		
	15 - Nome do Contribuinte Hebe Yukari Nakamura			03 - Data de Vencimento 15/10/2025		06 -		09 - Valor da Receita R\$ 185,10		
	16 - Endereço Rua Padre João Manuel 202 apto 268 Sao Paulo SP			04 - Cnpj ou Cpf 179.898.498-95		07 - Referência		12 -		
	17 - Observações Proc. Origem 0006152-77.2025.8.26.0361 - Foro De Mogi Das Cruzes			05 -		08 -		13 -		
18 - Nº do Documento Detalhe 250590273056967-0001 Emissão: 10/10/2025					11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00		10 - Juros de Mora R\$ 0,00		14 - Valor Total R\$ 185,10	

85870000001-4 85100185112-3 50590273056-0 96720251015-6

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais	DARE-SP
		Documento Principal
01 - Nome / Razão Social Hebe Yukari Nakamura		07 - Data de Vencimento 15/10/2025
02 - Endereço Rua Padre João Manuel 202 apto 268 Sao Paulo SP		08 - Valor Total R\$ 185,10
03 - CNPJ Base / CPF 179.898.498-95	04 - Telefone (11)2691-0776	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1
06 - Observações		09 - Número do DARE 250590273056967
		Emissão: 10/10/2025
10 - Autenticação Mecânica		Via do Contribuinte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 14:53, sob o número WMC25702207297. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código JIOZPIE4.



Comprovante de transferência

10 OUT 2025 - 14:39:23

Valor	R\$ 185,10
Tipo de transferência	Pix

Destino

Nome	DIRETORIA GERAL DE FINANÇAS - DGFIN
CNPJ	46377222000390
Instituição	BCO DO BRASIL S.A.
Tipo de conta	Conta corrente

Origem

Nome	Lucila Camargo Lopes de Oliveira
Instituição	NU PAGAMENTOS - IP
Agência	0001
Conta	8961616-6
CPF	---.155.998--

Informações adicionais

Identificação	8U5gki8GKPYwDcybvudY1JWEktHazo sJfLd
Expiração	15/10/2025 23:59:00
Valor original	R\$ 185,10
Nome do devedor	HEBE YUKARI NAKAMURA
CPF do devedor	---.898.498--
Descrição do pagamento original	Pagamento referente ao DARE-SP: 250590273056967
Número de controle do DARE-SP	250590273056967

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento

CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação:

E18236120202510101739s055ceb68bb

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

Me ajuda

→

Ouvidoria: 0800 887 0463 | ouvidoria@nubank.com.br

(Atendimento das 8h às 18h em dias úteis).

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

PROCESSO Nº 0006152-77.2025.8.26.0361

HEBE YUKARI NAKAMURA, RUBY SHUJIN CLAESSENS, ERIK RODRIGUES SHISIN HU, JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU e LIBBY LEE HSUI YEN, por seus respectivos advogados infra-assinados, vêm, respeitosamente, informar que as partes se compuseram, nos seguintes termos:

1 – As partes, de comum acordo, concordam com a extinção do condomínio existente sobre os imóveis da matrícula nº 6703 e 6710 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, SP, do qual os requerentes são proprietários e titulares dos direitos, na seguinte proporção:

a) HEBE YUKARI NAKAMURA – 25%

b) RUBY SHUJIN CLAESSENS – 25%

c) LIBBY LEE HSUI YEN – 25%

d) ERIK RODRIGUES SHISIN HU – 12,5%

e) JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU – 12,5%

2 – As partes resolvem, ainda, que o valor de mercado de cada um dos lotes, no mês de outubro de 2025, é de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)** e que os mesmos deverão ser alienados judicialmente, por meio de leilão eletrônico, respeitando-se em primeira praça o valor mínimo de

mercado e, autorizando, em segunda praça, a redução de 50% do valor de mercado, estipulando-se, assim, **o valor mínimo de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, para cada um dos lotes, devendo ao final, o produto da venda ser repartido na proporção da quota parte cabente a cada uma das partes.

3 – Para tal, com fulcro nos artigos 881, 882 e 883 do Código de Processo Civil e no Provimento do CSM nº 1625/2009, indicam o leiloeiro DANIEL MELO CRUZ, profissional atuante no GRUPO LANCE – www.grupolance.com.br, contato@grupolance.com.br, telefone nacional (11) 3003-0577, tecnicamente habilitado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP, autorizado e credenciado pela JUCESP sob nº 1125, para realizar a alienação do imóvel.

4 Isto posto, em conformidade com a r. sentença, e de acordo com as regras apostadas no Código de Processo Civil, requer que V. Excelência se digne determinar que:

- a) o valor dos imóveis para fins do leilão judicial deverá ser de R\$ **500.000,00**, para cada um, conforme comum acordo entre as partes;
- b) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor do primeiro pregão (art. 891, parágrafo único, do CPC);
- c) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil;
- d) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;
- e) os imóveis sejam, livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;
- f) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance.

5 – Ajustam, ainda, que cada parte arcará com os honorários de seu respectivo advogado e com as custas já dispendidas, desistindo ainda, da interposição de qualquer recurso em face da r. sentença homologatória do presente acordo.

6 – Requerem, assim, a homologação do presente acordo, com a consequente determinação de alienação judicial do bem nos termos da presente.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

JOSE DOMINGOS DOS SANTOS
SOUZA:26018439859
859

Assinado de forma digital
por JOSE DOMINGOS
DOS SANTOS
SOUZA:26018439859
Dados: 2025.10.29
11:45:08 -03'00'

JOSÉ DOMINGOS SOUZA

OAB/SP 349.802

Assinado de forma digital por
PATRICIA SCHNEIDER
Dados: 2025.11.03 16:55:03
-03'00'

PATRICIA SCHNEIDER

OAB/SP 146.479

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****5ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

C E R T I D ã O

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao comunicado CG nº 2199/2021, procedi com a conferência da regularidade do valor recolhido na guia DARE. Certifico, ainda, que a guia foi devidamente inutilizada pelo sistema informatizado. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 14 de novembro de 2025. Eu, ____, MARIA EDUARDA BENEDITO DA SILVA, Estagiário Nível Superior. Eu, Agnes Priscila Martins Braga, Coordenadora, matrícula nº 355.340, conferi e assinei.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FORO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
 Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
 Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA**

Vistos.

Primeiramente, para adequada análise do pedido de alienação judicial, **no prazo de 10 (dez) dias**, deverá a exequente providenciar a juntada das certidões atualizadas das matrículas nº 6.703 e nº 6.710, emitidas há no máximo 30 (trinta) dias.

No mais, **HOMOLOGO**, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o acordo celebrado pelas partes às fls. 49/51.

Diante da preclusão lógica, incompatível o direito de recorrer desta decisão, devendo ser cumprida de imediato.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 24 de novembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0970/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Primeiramente, para adequada análise do pedido de alienação judicial, no prazo de 10 (dez) dias, deverá a exequente providenciar a juntada das certidões atualizadas das matrículas nº 6.703 e nº 6.710, emitidas há no máximo 30 (trinta) dias. No mais, HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o acordo celebrado pelas partes às fls. 49/51. Diante da preclusão lógica, incompatível o direito de recorrer desta decisão, devendo ser cumprida de imediato. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 27 de novembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 28/11/2025****Certidão de publicação 69423****Intimação****Número do processo:** 0006152-77.2025.8.26.0361**Classe:** LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 28/11/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

LIBBY LEE HSUI YEN

JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

HEBE YUKARI NAKAMURA

Advogado(as): PATRICIA SCHNEIDER - OAB SP - 146479

JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA - OAB SP - 349802

Teor da Comunicação

Processo 0006152-77.2025.8.26.0361 (processo principal 1002530-46.2020.8.26.0361) - Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial - Hebe Yukari Nakamura - Erik Rodrigues Shusin Hu - - Ruby Shujin Hu Claessens - - Jacqueline Rodrigues Shuli Hu - - Libby Lee Hsui Yen - Vistos. Primeiramente, para adequada análise do pedido de alienação judicial, no prazo de 10 (dez) dias, deverá a exequente providenciar a juntada das certidões atualizadas das matrículas nº 6.703 e nº 6.710, emitidas há no máximo 30 (trinta) dias. No mais, HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o acordo celebrado pelas partes às fls. 49/51. Diante da preclusão lógica, incompatível o direito de recorrer desta decisão, devendo ser cumprida de imediato. Intime-se. - ADV: PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA (OAB 349802/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/W5ljVaJnYkOsEy9FDTel2MMYAve9mD/certidao>
Código da certidão: W5ljVaJnYkOsEy9FDTel2MMYAve9mD

Jose Domingos Souza
Sociedade de Advocacia

Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, SP.

Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361

HEBE YUKARI NAKAMURA, nos autos do processo em epígrafe, que moveu contra **LEE CHEAN YEE e outros**, em atenção à r. decisão de fl. 53, vem a V. Exa. requerer a juntada das certidões atualizadas das matrículas nº 6.703 e nº 6.710 (docs. j).

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

Jose Domingos dos Santos Souza

OAB/SP 349.802



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

6.703

folha

1

Mogi das Cruzes, 5 de julho de 19 78

Localização: RUA TREZE(13); (Lote n. 7 da quadra "F" do Parque Residencial Itapeti; bairro da Ponte Grande.-

Imóvel: UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote n. 7 da quadra == "F" do Parque Residencial Itapeti, situado no bairro da Ponte Grande, perimetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms. de frente para a rua Treze, por 29,80 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 715,00 ms2., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote n.8, do lado esquerdo com o lote n.6 e nos fundos com o lote n. 9, todos da mesma quadra e dos proprietários; Estando localizado a 38,30 ms. mais ou menos da esquina da Avenida "A", lado direito de quem desta entra na rua Treze em direção à rua Catorze.-

Proprietários: OSCAR PERES, CIRGN. 2.038.702 e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF sob n. = 104.092.338, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira Sn, bairro da Ponte Grande; ADEMIR PERES, CIRC n. 9.521.086, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 295.851.558, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 122.538.128, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; RANULPHO NOGUEIRA e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 301.550.708, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, CIRC n. 10.151.217, brasileira, viúva, proprietária, inscrita no CPF sob n. 210.464.338/49, residentes e domiciliada em São Paulo, à rua Dr. Jose de Queiroz n. 195; ADERBAL CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, proprietário, representado por sua mulher e curadora MARIA FERNANDES NOGUEIRA, inscritos no CPF sob n. 688.224.218, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; DIMAS CARLOS NOGUEIRA brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 650.976.108, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; LUIZ ALVES FIRMINO, CIRC n.6.592.394 e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 536995.488, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; ALCIDES CARDOSO DA SILVA, CIRC n. 3.871.869 e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 599.715.848, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº.-

Registro anterior: MATRICULA n. 3.914 deste Cartório.-

Cadastro Municipal: S.48; Q.006; L.007

O Escr. autorizado:

(João Gilberto Galvão).

O Oficial:

(continua no verso)

5.000 — 14.342

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ5702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBVf1D.



Valide aqui
este documento

matrícula

6.703

folha

1

verso

R.1/M. 6.703 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 02 de maio de 1.977, os proprietários compromissaram a venda do imóvel - matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGn. 1.673.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIN MON MAU, residente e domiciliado à Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 114.800,00 (Cento e Quatorze mil cruzeiros), pagáveis na forma do título. - Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

R.2/M. 6.703 - Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de Notas desta comarca (Lv. 256 fls. 5/7), os proprietários, venderam o imóvel, matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRC n. 1.763.623, inscrito no CPF sob n. 112.260.398/04, residentes e domiciliados nesta cidade a Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 101.500,00, em virtude de um desconto procedido pelos vendedores. - Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

Av.3/M. 6.703 - O registro n. 1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra. - Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978. - O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão).

R.4/M.6.703 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 11 de Julho de 1.978, os proprietários LEE TZE CHEUNG, acima qualificados na qualidade de garantidores hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, brasileiro, casado, avicultor, portador do CPF. 112617908-63 e RG. 1980917, domiciliado no km. 18 da Estrada da Capela, neste município e comarca, deram o imóvel matriculado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor do UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS SA., para garantia da dívida de Cr\$ 527.895,00, vencimento para 20 de junho de 1.982, aos juros de 15% ao ano, imóvel esse avaliado por ... Cr\$ 850.000,00; e também REGISTRADA SOB Nº 1.935 no Livro 3-REGISTRO AUXILIAR. Mogi das Cruzes, 03 de Agosto de 1978. A escrevente autorizada, -- *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega).

R.5/M.6.703- Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 23 de agosto de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, retro qualificados, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida contraída por HU CHEN BIN, acima qualificado, deram o imóvel matriculado EM HIPOTECA CEDULAR E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS à favor de UNIBANCO- UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., para garantia da dívida de CR\$ 206.800,00, com vencimento para 19 de fevereiro de 1.979, aos juros de 15% ao ano; Consta do título que o imóvel hipotecado foi avalia-

(continua na ficha nº 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ2502631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBvF1D.



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula
6.703/2

folha
2

Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1978

CONTINUAÇÃO DE MATRÍCULA nº 6.703-

foi avaliado por CR\$850.000,00 e também REGISTRADO SOB Nº 2.010, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *Amaly Samaia* (Amaly Samaia)

O OFICIAL:

Roberto Sant'Anna
-ROBERTO SANT'ANNA-

Av.6/M.6.703- Por Aditivo de Re-Ratificação, datado de 11 de setembro de 1.978, firmado nesta cidade, o UNIBANCO- UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., como financiador e HU CHEN BIN, como emitente e os garantidores - hipotecários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN e o avalista, CHAN CHIU HON, de comum acôrdo, re-ratificaram, a Cédula Rural Pignoratícia - e Hipotecária, objeto do registro supra, para ficar constando o seguinte: Em substituição ao total dos bens financiados, fica retificado o total dos bens adquiridos para CR\$592.850,00, sendo financiado 90% sobre o valor de CR\$586.550,00, participando o mutuário com recursos próprios no valor de CR\$64.955,00 e os bens oferecidos Em Penhor Cedral de Primeiro Grau e Sem concorrência de terceiros, fica retificado o valor total dos bens para CR\$592.850,00. Ficando ratificada a cédula retro em todos os seus termos e condições não expressamente alterados no documento, que a qual se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito. Mogi das Cruzes, 18 de setembro de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *Samaia* (Amaly Samaia)-

Av.7/ ÓBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária **LIU MON MAN**, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, Fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Roberto Lúcio Vieira*
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Drª. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo nº 575/89, dos bens deixados por falecimento de **LIU MON MAN** (CPF nº 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de

-CONTINUA NO VERSO-

5.000 - 1/78

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ5702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBVf1D.



Valide aqui
este documento

matrícula

6.703

folha

02

verso

1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viuvo LEE TZE CHEUNG, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiacupeba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: HU CHEN BIN, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com ROSE CHU TAO HU, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e LEE CHEAN YEE, brasileiro naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com LEE CHANG SING PEI, brasileira naturalizada, portadora da CIRG nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.723,40 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.021,76 o valor venal.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. AUTORIZADO: *[assinatura]* (RCBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA (1/8)

Do Mandado datado de 25 de Abril de 2.005, subscrito pelo Diretor Técnico de Serviço e devidamente assinado pelo mesmo Diretor por ordem do MM. Juiz de Direito, do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, expedido nos autos da ação de execução fiscal - Prot. nº 7.045/1997, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra REXXON IND. COM. LTDA., LEE CHEAN YEE e LEE CHANG SING PEI e do Auto de Penhora datado de 11 de Maio de 2.005, se verifica que parte ideal correspondente a 1/8 do imóvel pertencente a Lee Chang Sing Pei, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida de R\$.6.282,69 (01/2005). (Protocolo nº 131.460 em 17/05/2005) Mogi das Cruzes, 08 de Junho de 2.005. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *[assinatura]* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 1/8)

À vista do Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação nº 193/2014, expedido em 24/03/2014, pelo Juízo Federal da 1ª Vara de Mogi das Cruzes, 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, extraído dos autos do processo nº 0006979-04.2011.403.6133, da ação de execução

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ25702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBVf1D.



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.255-7

**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

6.703

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014

fiscal, movida pela FAZENDA NACIONAL em face de LEE CHANG SING PEI, inscrita no CPF/MF sob nº 027.466.338-41; e, REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, e do auto de penhora e depósito, datado de 05/12/2014, verifica-se que a parte ideal de 1/8 do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à executada, Lee Chang Sing Pei, foi penhorada nos aludidos autos, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 12.709, no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, para garantia da dívida no valor total de R\$390.412,12 (trezentos e noventa mil quatrocentos e doze reais e doze centavos). Base de cálculo: R\$195.206,06. (Protocolo nº 220.454 em 09/12/2014). Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: [Assinatura] (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escriturária diretora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, MIGUEL ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, LEE CHANG SING PEI, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, LEE CHEAN YEE, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.710, nesta Serventia, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura como fiel depositária: LEE CHANG SING PEI, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: [Assinatura] (EDUARDO FRANCO REIS).

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

MATRÍCULA

6.703

FICHA

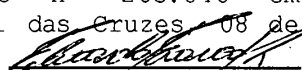
03

VERSO

Av.12/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretaria, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheiro, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, **INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.112.428-15; e, **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a **parte ideal de 25%** do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.710, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: LEE CHEAN YEE, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

Av.13/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **40.006.007.-3**, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 04/10/2019. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

R.14/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da ação de execução trabalhista, da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 11, supra, movida por **MIGUEL ROSA**, inscrito no

Continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ25702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBvF1D.



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**

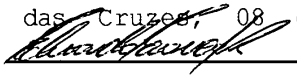
MATRÍCULA

6.703

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019

CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**; e, **LEE CHEAN YEE** e sua mulher **LEE CHANG SING PEI**, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi **ARREMATADA** por **HEBE YUKARI NAKAMURA**, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRC nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 16/05/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.017,47. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:  (**EDUARDO FRANCO REIS**).

Av.15/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 11, nesta matrícula, à vista da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 14, supra. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**:  (**EDUARDO FRANCO REIS**).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ25702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código h7bBv1D.



Valide aqui
este documento

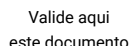
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ULTIMO DESTA MATRICULA



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D39BF-SRH9Y-LUT8K-T4JDQ>

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 6.703 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. **CERTIFICO AINDA**, não haver títulos prenotados com referência a alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, até o encerramento do expediente do dia útil anterior à data de expedição desta, e que digam respeito ao imóvel matriculado. **CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence à circunscrição deste Registro de Imóveis desde sua instalação a **10/05/1974**, do que dou fé.

Mogi das Cruzes/SP, 01 de dezembro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17

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: 1125573C30000000233801253

Protocolo: 371451

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

6.710

folha

1

Mogi das Cruzes, 5 de julho de 19 78

Localização: RUA DEZESETE (17); Lote n. 5 da quadra "C" do Parque Residencial Itapeti", bairro da Ponte Grande.-

Imóvel: UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote n. 5 da quadra "C" do loteamento denominado "Parque Residencial Itapeti", situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms. de frente para a rua Dezesete, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 720,00 ms.2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote n.4, do lado esquerdo com o lote n.6 e nos fundos com o lote n.9, todos da mesma quadra, e dos proprietários; Estando localizado a 62,90 ms. da esquina da rua Treze, lado esquerdo de quem desta entra na rua Dezesete em direção à rua Sete.-

Proprietários: OSCAR PERES, Círg n. 2.038.702, e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF sob n. 104.092.338, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº, bairro da Ponte Grande; ADEMIR PERES, CÍRG n.9.521.086, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 295.851.558, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 122.538.128, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; RANULPHO NOGUEIRA, e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 301.550.708, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, CÍRG n. 10.151.217, brasileira, viúva, proprietária, inscrita no CPF sob n. 210.464.338/49, residente e domiciliada em São Paulo, à rua Dr. José de Queiroz Aranha n. 195, apto. 2.409; ADEBAL CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, proprietário, representado por sua mulher e curadora MARIA FERNANDES NOGUEIRA, inscritos no CPF sob n. 588.224.218, residentes e domiciliados em São Paulo, digo, nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; DIMAS CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 650.976.108, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; LUIZ ALVES FIRMINO, CÍRG n. 6.592.394, e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 536.995.488, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; e ALCIDES CARDOSO DA SILVA, CÍRG n.3.871.868 e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 599.715.848, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº.-

Registro anterior: MATRICULA nº3.914 deste Cartório

Cadastro Municipal: S.40; Q.003; L.005.

O Escri. autorizado:

(João Gilberto Galvão)

O Oficial:

(continua no verso)

5.000 - 14.342

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ5702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código SHMrcval.



Valide aqui
este documento

matrícula

6.710

folha

1

verso

R.1/M.6.710 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 2 de maio de 1.977, os proprietários COMPROMISSARAM a venda do imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGn.1.763.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, residente e domiciliado nesta cidade, à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 114.000,00 pagáveis na forma e condições constantes do título.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão)..

R.2/M. 6.710 Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de == notas desta comarca (Lv. 256 fls. 2/4), os proprietários V E N D E R A M o imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRGn. 1.763.623 inscrito no CPF sobn. 112.260.398, residente e domiciliado nesta cidade, == à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 101.500,00, em virtude de um desconto concedido pelo vendedores; Sem condições.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão)..

Av.3/M. 6.710 -o registro n.1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: *João Gilberto Galvão* (João Gilberto Galvão)

R.4/M.6.710- Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em data de 11 de outubro de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, acima qualificados, na qualidade de Garantidores Hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, portador do CIC. nº = 122.617.908/63, brasileiro, casado, avicultor, residente na Estrada da Capela- Km. 18, deste município e comarca, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S.A.- CGC. 17.157.777/0601-43, agência - desta cidade, para garantia da dívida de CR\$391.680,00, com vencimento para 26 de setembro de 1.979, aos juros devidos à taxa de 15% ao ano, - e também REGISTRADO SOB Nº 2.103, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Consta do título que o imóvel foi avaliado por CR\$150.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de outubro de 1.978.- A Esc. Auta *Amaly Samaia* (Amaly Samaia)

R.5/M.6.710 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em 22 de agosto de 1.979, por HU CHEN BIN, já qualificado, os proprietários LEE TZE CHEUNG e s/m LIU MON MAN, também já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S/A., para garantia da dívida de R\$ 459.000,00, com vencimento para 11 de agosto de 1.980, pagável nesta cidade, com juros de 15% ao ano.- Avaliado o imóvel em R\$ 150.000,00.- Referência - Registro nº 2.789 - Lº 03 - Registro Auxiliar.-
CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ25702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77.2025.8.26.0361 e código SHmrcval.



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula	folha
6.710	02

Mogi das Cruzes, 23 de Agosto de 1979.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 6.710

(Auxiliar de Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

O OFICIAL

[Assinatura]
ROBERTO SANT'ANNA

AV.8/M.6.710 - Por carta de quitação passada nesta cidade, em 23 de agosto de 1.979, o BANCO NACIONAL S/A., deu a HUCHEN BIN, plena, geral e irrevogável quitação da dívida objeto do registro nº 04, desta matrícula, e autorizou o seu cancelamento. Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

Av.7/ ÓBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária LIU MON MAN, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Drª. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo nº 575/89, dos bens deixados por falecimento de LIU MON MAN (CPF nº 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de 1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viuvo **LEE TZE CHEUNG**, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiaçupeba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: **HU CHEN BIN**, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **ROSE CHU TAO HU**, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e **LEE CHEAN YEE**, brasileiro naturalizado,
-CONTINUA NO VERSO-

5.000 - 7/78

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>



Valide aqui
este documento

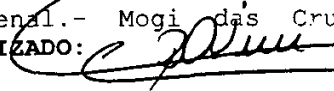
matrícula

6.710

folha

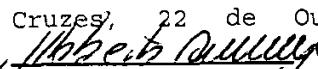
02

verso

empresário, portador da CIRG nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **LEE CHANG SING PEI**, brasileira naturalizada, portadora da CIRG nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.808,80 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.136,00 o valor venal.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. AUTORIZADO: 
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA

Do mandado 02579/2008, datado de 29 de setembro de 2008, subscrito pelo Diretor de Secretaria e assinado pelo mesmo Diretor por ordem Judicial, da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, expedido nos autos de Processo nº.3093/1998, que comparece como autor **EDIO HENRIQUE ALVES** e como réu **REX-COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO; LEE TZE CHEUNG**, viúvo; **HU CHEN BIN** e sua mulher **ROSE CHU TAO HU**; **LEE CHEAN YEE** e sua mulher **LEE CHAN SING PEI**, e do Auto de Penhora datado de 09 de Outubro de 2008, se verifica que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$.5.865,08 atualizado até 24/03/2008. (Protocolo nº.154.871 em 10/10/2008). Mogi das Cruzes, 22 de Outubro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

 (JOSÉ ROBERTO DE ARAUJO)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escritã diretora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, **MIGUEL ROSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, **LEE CHANG SING PEI**, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.703, nesta Serventia, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

6.710

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017

como fiel depositária: LEE CHANG SING PEI, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.11/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretaria, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheiro, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, **INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15; e, **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a **parte ideal de 25%** do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.703, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: LEE CHEAN YEE, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.12/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da carta de arrematação adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **40.003.005.-6**, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 11/10/2019. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>

MATRÍCULA 6.710	FICHA 03 VERSO
---	---

outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

[Assinatura]

R.13/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista – processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 10, supra, movida por **MIGUEL ROSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**; e, **LEE CHEAN YEE** e sua mulher **LEE CHANG SING PEI**, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi **ARREMATADA** por **HEBE YUKARI NAKAMURA**, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 05/09/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.124,90. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

[Assinatura]

Av.14 CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 10, nesta matrícula, à vista da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista – processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 13, supra. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

[Assinatura]

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

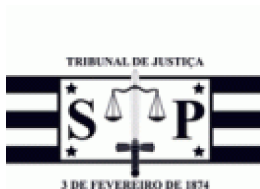
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 19:47, sob o número WMCZ25702631102. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006152-77-2025.8.26.0361 e código SHMrcval.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3DTLP-6XLX3-96NW8-3DJUZ>

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP							
CERTIFICADO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 6.710 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICADO AINDA , não haver títulos prenotados com referência a alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, até o encerramento do expediente do dia útil anterior à data de expedição desta, e que digam respeito ao imóvel matriculado. CERTIFICADO FINALMENTE que o imóvel a que se refere esta certidão pertence à circunscrição deste Registro de Imóveis desde sua instalação a 10/05/1974 , do que dou fé.							
Mogi das Cruzes/SP, 01 de dezembro de 2025.							
ASSINADO DIGITALMENTE							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17
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: 1125573C3000000023380425X Protocolo: 371453							
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)							

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****5ª VARA CÍVEL****AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRESSA MARIA TAVARES MARCHIORI**

Vistos.

Dê-se ciência à parte requerida acerca da petição e dos documentos juntados às fls. 56/72.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0190/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Dê-se ciência à parte requerida acerca da petição e dos documentos juntados às fls. 56/72. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 27/02/2026****Certidão de publicação 229480****Intimação****Número do processo:** 0006152-77.2025.8.26.0361**Classe:** LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 27/02/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

LIBBY LEE HSUI YEN

JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

HEBE YUKARI NAKAMURA

Advogado(as): PATRICIA SCHNEIDER - OAB SP - 146479

JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA - OAB SP - 349802

Teor da Comunicação

Processo 0006152-77.2025.8.26.0361 (processo principal 1002530-46.2020.8.26.0361) - Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial - Hebe Yukari Nakamura - Erik Rodrigues Shusin Hu - - Ruby Shujin Hu Claessens - - Jacqueline R odrigues Shuli Hu - - Libby Lee Hsui Yen - Vistos. Dê-se ciência à parte requerida acerca da petição e dos documentos juntados às fls. 56/72. Intime-se. - ADV: PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA (OAB 349802/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479 /SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/X21azVqYwOsaypqfKTyP7aMYAKmGwI/certidao>
Código da certidão: X21azVqYwOsaypqfKTyP7aMYAKmGwI

Patricia Schneider

advogada

rua Bacaetava 191, cjto 201
são paulo – capital – CEP 04705-010
tel/fax 55.11. 3284.7714

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

PROCESSO Nº 0006152-77.2025.8.26.0361

Ruby Shujin Claessens, Erik Rodrigues Shusin Hu, Jacqueline Rodrigus Shuli Hu e LIBBY LEE HSUI YEN, por sua advogada, vem, respeitosamente, manifestar sua ciência às certidões de matrícula atualizadas.

Assim, nos termos do acordo de fls. 49/51, já homologado por este MM. Juízo, requer-se a nomeação do leiloeiro ali indicado, para a alienação dos imóveis naqueles termos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de março de 2026.

PATRICIA SCHNEIDER

OAB/SP 146.479



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP
 08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mógicruzes5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
 Requerente: **Hebe Yukari Nakamura**
 Requerido: **Erik Rodrigues Shusin Hu e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRESSA MARIA TAVARES MARCHIORI**

Vistos.

Fls. 76: Considerando que o acordo celebrado entre as partes às fls. 49/51 foi devidamente homologado nos termos da decisão de fl. 53, defiro o prosseguimento do feito, nos termos do acordo.

HOMOLOGO os valores dos imóveis de matrícula n.ºs 6703 e 6710 registrados perante o 2.º Cartório de Imóveis de Mogi das Cruzes no valor de R\$ 500,000,00 (quinhentos mil reais), cada um.

Defiro o pedido de alienação do bem penhorado nestes autos, por meio de leilão judicial eletrônico, nos termos do art. 881 do CPC.

Nomeio DANIEL MELO CRUZ (JUCESP 1125) integrante do Grupo Lance que, conforme consta é devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na modalidade virtual.

Intime-se o leiloeiro nomeado acerca da eventual necessidade de habilitação documental faltante. observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ.

Fixo desde já a contraprestação para o trabalho do gestor, em 5% do valor da arrematação.

Advirta-se que o valor da comissão não está inserido no valor do lance vencedor (art. 266 das NSCGJ).

O procedimento deve observar o disposto nos artigos 882 e seguintes do CPC e nos artigos 250 e seguintes das NSCGJ, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016.

Todos os atos e custos referentes à ampla divulgação da alienação, nos termos do art. 887 do CPC, são de responsabilidade exclusiva do gestor nomeado.

O edital deverá observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamentos, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais incidentes sobre o bem ofertado. Deverá constar, ainda, que:

- O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as suas condições antes das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP
 08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

datas designadas para a realização do leilão.

- Se bem móvel correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, sendo aplicável os termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

- Se bem imóvel correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

- Uma vez conferido e assinado o edital afixe no local de costume.

- Intime-se o exequente para que promova o necessário à intimação daqueles indicados no art. 889 do CPC, no prazo de até 5 (cinco) dias antes da data designada para início do pregão, sob pena de ser considerada ineficaz eventual arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, II c.c. art. 804, ambos do CPC (art. 247 das NSCGJ). **Observe-se.**

No mesmo prazo, o exequente deverá apresentar, ainda, o cálculo atualizado do débito.

Fica autorizado ao leiloeiro, ou aos funcionários por este indicados, que deverão ser devidamente identificados, o cadastro dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda permitir o ingresso dos interessados mediante agendamento prévio, bem como a obter diretamente, material fotográfico para fins de divulgação.

Se o credor não tiver optado pela adjudicação do bem, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e igualdade de condições com demais licitantes, dispensando-se, porém, a exibição do preço até o valor atualizado do débito.

Eventual valor excedente deverá ser depositado em 24 horas, além da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual, não comportando posterior ressarcimento pelo executado.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo o gestor nomeado deve trazer o auto respectivo, acompanhado de prova de cumprimento de todos os requisitos legais, de forma a demonstrar a regularidade e validade do processo efetuado.

Em nenhuma hipótese serão admitidos lances inferiores a 50% o valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJSP desde a elaboração do laudo, observando-se o disposto no art. 896 do CPC, em se tratando de bem imóvel de pessoa incapaz.

O segundo pregão se estenderá por no mínimo 20 dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo máximo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade gestora via e-mail.

Anoto às partes que em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Fica desde já deferida a arrematação para pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP
08780-210, Fone: (11) 2823-8225, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

Havendo mais de uma proposta, estas deverão ser submetidas à apreciação do Juízo, nos termos do § 8º do art. 895 do CPC.

Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC.

O auto de arrematação somente será assinado após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação ou do valor da entrada, conforme o caso, e da comissão do gestor nomeado.

Aperfeiçoada a arrematação, aguarde-se o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação, nos termos do § 2º do art. 903 do CPC.

Decorrido o prazo sem manifestação, expeça-se a competente carta de arrematação, mandado de imissão de posse ou mandado de remoção e entrega, conforme se trate de bem imóvel ou móvel, respectivamente.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0376/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 76: Considerando que o acordo celebrado entre as partes às fls. 49/51 foi devidamente homologado nos termos da decisão de fl. 53, defiro o prosseguimento do feito, nos termos do acordo. HOMOLOGO os valores dos imóveis de matrícula n.ºs 6703 e 6710 registrados perante o 2.º Cartório de Imóveis de Mogi das Cruzes no valor de R\$ 500,000,00 (quinhentos mil reais), cada um. Defiro o pedido de alienação do bem penhorado nestes autos, por meio de leilão judicial eletrônico, nos termos do art. 881 do CPC. Nomeio DANIEL MELO CRUZ (JUCESP 1125) integrante do Grupo Lance que, conforme consta é devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na modalidade virtual. Intime-se o leiloeiro nomeado acerca da eventual necessidade de habilitação documental faltante. observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ. Fixo desde já a contraprestação para o trabalho do gestor, em 5% do valor da arrematação. Advirta-se que o valor da comissão não está inserido no valor do lance vencedor (art. 266 das NSCGJ). O procedimento deve observar o disposto nos artigos 882 e seguintes do CPC e nos artigos 250 e seguintes das NSCGJ, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016. Todos os atos e custos referentes à ampla divulgação da alienação, nos termos do art. 887 do CPC, são de responsabilidade exclusiva do gestor nomeado. O edital deverá observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamentos, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais incidentes sobre o bem ofertado. Deverá constar, ainda, que: - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as suas condições antes das datas designadas para a realização do leilão. - Se bem móvel correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, sendo aplicável os termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. - Se bem imóvel correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. - Uma vez conferido e assinado o edital afixe no local de costume. - Intime-se o exequente para que promova o necessário à intimação daqueles indicados no art. 889 do CPC, no prazo de até 5 (cinco) dias antes da data designada para início do pregão, sob pena de ser considerada ineficaz eventual arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, II c.c. art. 804, ambos do CPC (art. 247 das NSCGJ). Observe-se. No mesmo prazo, o exequente deverá apresentar, ainda, o cálculo atualizado do débito. Fica autorizado ao leiloeiro, ou aos funcionários por este indicados, que deverão ser devidamente identificados, o cadastro dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda permitir o ingresso dos interessados mediante agendamento prévio, bem como a obter diretamente, material fotográfico para fins de divulgação. Se o credor não tiver optado pela adjudicação do bem, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e igualdade de condições com demais licitantes, dispensando-se, porém, a exibição do preço até o valor atualizado do débito. Eventual valor excedente deverá ser depositado em 24 horas, além da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual, não comportando posterior ressarcimento pelo executado. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo o gestor nomeado deve trazer o auto respectivo, acompanhado de prova de cumprimento de todos os requisitos legais, de forma a demonstrar a regularidade e validade do processo efetuado. Em nenhuma hipótese serão admitidos lances inferiores a 50% o valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJSP desde a elaboração do laudo, observando-se o disposto no art. 896 do CPC, em se tratando de bem imóvel de pessoa incapaz. O segundo pregão se estenderá por no mínimo 20 dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo máximo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade gestora via e-mail. Anoto às partes que em caso de pagamento do débito ou acordo, e

apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo. O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance. Fica desde já deferida a arrematação para pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE. Havendo mais de uma proposta, estas deverão ser submetidas à apreciação do Juízo, nos termos do § 8º do art. 895 do CPC. Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC. O auto de arrematação somente será assinado após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação ou do valor da entrada, conforme o caso, e da comissão do gestor nomeado. Aperfeiçoada a arrematação, aguarde-se o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação, nos termos do § 2º do art. 903 do CPC. Decorrido o prazo sem manifestação, expeça-se a competente carta de arrematação, mandado de imissão de posse ou mandado de remoção e entrega, conforme se trate de bem imóvel ou móvel, respectivamente. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 15 de abril de 2026.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0376/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Domingos dos Santos Souza (OAB 349802/SP)	DJEN
Patricia Schneider (OAB 146479/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 76: Considerando que o acordo celebrado entre as partes às fls. 49/51 foi devidamente homologado nos termos da decisão de fl. 53, defiro o prosseguimento do feito, nos termos do acordo. HOMOLOGO os valores dos imóveis de matrícula n.ºs 6703 e 6710 registrados perante o 2.º Cartório de Imóveis de Mogi das Cruzes no valor de R\$ 500,000,00 (quinhentos mil reais), cada um. Defiro o pedido de alienação do bem penhorado nestes autos, por meio de leilão judicial eletrônico, nos termos do art. 881 do CPC. Nomeio DANIEL MELO CRUZ (JUCESP 1125) integrante do Grupo Lance que, conforme consta é devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na modalidade virtual. Intime-se o leiloeiro nomeado acerca da eventual necessidade de habilitação documental faltante. observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ. Fixo desde já a contraprestação para o trabalho do gestor, em 5% do valor da arrematação. Advirta-se que o valor da comissão não está inserido no valor do lance vencedor (art. 266 das NSCGJ). O procedimento deve observar o disposto nos artigos 882 e seguintes do CPC e nos artigos 250 e seguintes das NSCGJ, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016. Todos os atos e custos referentes à ampla divulgação da alienação, nos termos do art. 887 do CPC, são de responsabilidade exclusiva do gestor nomeado. O edital deverá observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamentos, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais incidentes sobre o bem ofertado. Deverá constar, ainda, que: - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as suas condições antes das datas designadas para a realização do leilão. - Se bem móvel correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, sendo aplicável os termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. - Se bem imóvel correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. - Uma vez conferido e assinado o edital afixe no local de costume. - Intime-se o exequente para que promova o necessário à intimação daqueles indicados no art. 889 do CPC, no prazo de até 5 (cinco) dias antes da data designada para início do pregão, sob pena de ser considerada ineficaz eventual arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, II c.c. art. 804, ambos do CPC (art. 247 das NSCGJ). Observe-se. No mesmo prazo, o exequente deverá apresentar, ainda, o cálculo atualizado do débito. Fica autorizado ao leiloeiro, ou aos funcionários por este indicados, que deverão ser devidamente identificados, o cadastro dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda permitir o ingresso dos interessados mediante agendamento prévio, bem como a obter diretamente, material fotográfico para fins de divulgação. Se o credor não tiver optado pela adjudicação do bem, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e igualdade de condições com demais licitantes, dispensando-se, porém, a exibição do preço até o valor atualizado do débito. Eventual valor excedente deverá ser depositado em 24 horas, além da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual, não comportando posterior ressarcimento pelo executado. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo o gestor nomeado deve trazer o auto respectivo, acompanhado de prova de cumprimento de todos os requisitos legais, de forma a demonstrar a regularidade e validade do processo efetuado. Em nenhuma hipótese serão admitidos lances inferiores a 50% o valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJSP desde a elaboração do laudo, observando-se o disposto no art. 896 do CPC, em se tratando de bem imóvel de pessoa incapaz. O segundo pregão se estenderá por no mínimo 20 dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo máximo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade gestora via e-mail. Anoto às partes que em caso de pagamento do débito ou acordo, e

apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo. O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance. Fica desde já deferida a arrematação para pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE. Havendo mais de uma proposta, estas deverão ser submetidas à apreciação do Juízo, nos termos do § 8º do art. 895 do CPC. Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC. O auto de arrematação somente será assinado após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação ou do valor da entrada, conforme o caso, e da comissão do gestor nomeado. Aperfeiçoada a arrematação, aguarde-se o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação, nos termos do § 2º do art. 903 do CPC. Decorrido o prazo sem manifestação, expeça-se a competente carta de arrematação, mandado de imissão de posse ou mandado de remoção e entrega, conforme se trate de bem imóvel ou móvel, respectivamente. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 15 de abril de 2026.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

Processo nº: **0006152-77.2025.8.26.0361**

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do **primeiro leilão**:

**GRUPO
LANCE**

Início do 1º Leilão: 18/05/2026 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: **22/05/2026 às 13:41**

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao **segundo leilão**, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

**GRUPO
LANCE**

Início do 2º Leilão: 22/05/2026 às 13:41

Encerramento do 2º Leilão: **24/06/2026 às 13:41**

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quinta-feira, 16 de abril de 2026.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125





Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 16/04/2026

Certidão de publicação 20342

Intimação

Número do processo: 0006152-77.2025.8.26.0361

Classe: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 16/04/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): RUBY SHUJIN HU CLAESSENS

LIBBY LEE HSUI YEN

JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU

ERIK RODRIGUES SHUSIN HU

HEBE YUKARI NAKAMURA

Advogado(as): PATRICIA SCHNEIDER - OAB SP - 146479

JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA - OAB SP - 349802

Teor da Comunicação

Processo 0006152-77.2025.8.26.0361 (processo principal 1002530-46.2020.8.26.0361) - Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial - Hebe Yukari Nakamura - Erik Rodrigues Shusin Hu - - Ruby Shujin Hu Claessens - - Jacqueline R odrigues Shuli Hu - - Libby Lee Hsui Yen - Vistos. Fls. 76: Considerando que o acordo celebrado entre as partes às fls. 49/51 foi devidamente homologado nos termos da decisão de fl. 53, defiro o prosseguimento do feito, nos termos do ac ordo. HOMOLOGO os valores dos imóveis de matrícula n.ºs 6703 e 6710 registrados perante o 2.º Cartório de Imóveis de Mogi das Cruzes no valor de R\$ 500,000,00 (quinhentos mil reais), cada um. Defiro o pedido de alienação do bem p enhorado nestes autos, por meio de leilão judicial eletrônico, nos termos do art. 881 do CPC. Nomeio DANIEL MELO CRUZ (JUCESP 1125) integrante do Grupo Lance que, conforme consta é devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na modalidade virtual. Intime-se o leiloeiro nomeado acerca da eventual necessidade de habilitação documental faltante. observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ. Fixo desde já a contraprestação para o trabalho do gestor, em 5% do valor da arrematação. Adv irta-se que o valor da comissão não está inserido no valor do lance vencedor (art. 266 das NSCGJ). O procedimento dev e observar o disposto nos artigos 882 e seguintes do CPC e nos artigos 250 e seguintes das NSCGJ, bem como a Resolu ção CNJ nº 236/2016. Todos os atos e custos referentes à ampla divulgação da alienação, nos termos do art. 887 do CP C, são de responsabilidade exclusiva do gestor nomeado. O edital deverá observar todos os requisitos estabelecidos pelo art. 886 do CPC, bem como o disposto no art. 246 das NSCGJ, com destaque para eventuais recursos pendentes de julg amentos, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais incidentes sobre o bem ofertado. Deverá con star, ainda, que: - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, cons tituindo ônus do interessado verificar as suas condições antes das datas designadas para a realização do leilão. - Se bem móvel correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferênci a patrimonial dos bens arrematados, sendo aplicável os termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. - Se bem imóvel correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 13 0 do Código Tributário Nacional. - Uma vez conferido e assinado o edital afixe no local de costume. - Intime-se o exeq

uente para que promova o necessário à intimação daqueles indicados no art. 889 do CPC, no prazo de até 5 (cinco) dias antes da data designada para início do pregão, sob pena de ser considerada ineficaz eventual arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, II c.c. art. 804, ambos do CPC (art. 247 das NSCGJ). Observe-se. No mesmo prazo, o exequente deverá apresentar, ainda, o cálculo atualizado do débito. Fica autorizado ao leiloeiro, ou aos funcionários por este indicados, que deverão ser devidamente identificados, o cadastro dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda permitir o ingresso dos interessados mediante agendamento prévio, bem como a obter diretamente, material fotográfico para fins de divulgação. Se o credor não tiver optado pela adjudicação do bem, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e igualdade de condições com demais licitantes, dispensando-se, porém, a exibição do preço até o valor atualizado do débito. Eventual valor excedente deverá ser depositado em 24 horas, além da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual, não comportando posterior ressarcimento pelo executado. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo o gestor nomeado deve trazer o auto respectivo, acompanhado de prova de cumprimento de todos os requisitos legais, de forma a demonstrar a regularidade e validade do processo efetuado. Em nenhuma hipótese serão admitidos lances inferiores a 50% o valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ SP desde a elaboração do laudo, observando-se o disposto no art. 896 do CPC, em se tratando de bem imóvel de pessoa incapaz. O segundo pregão se estenderá por no mínimo 20 dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo máximo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade gestora via e-mail. Anoto às partes que em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo. O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance. Fica desde já deferida a arrematação para pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC (entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE. Havendo mais de uma proposta, estas deverão ser submetidas à apreciação do Juízo, nos termos do § 8º do art. 895 do CPC. Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC. O auto de arrematação somente será assinado após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação ou do valor da entrada, conforme o caso, e da comissão do gestor nomeado. Aperfeiçoada a arrematação, aguarde-se o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação, nos termos do § 2º do art. 903 do CPC. Decorrido o prazo sem manifestação, expeça-se a competente carta de arrematação, mandado de imissão de posse ou mandado de remoção e entrega, conforme se trate de bem imóvel ou móvel, respectivamente. Intime-se. - ADV: PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP), JOSE DOMINGOS DOS SANTOS SOUZA (OAB 349802/SP), PATRICIA SCHNEIDER (OAB 146479/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/Ly1D82wN6ynsQJ4fnTkg4vjZ5eBjo9/certidao>
Código da certidão: Ly1D82wN6ynsQJ4fnTkg4vjZ5eBjo9



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP**

Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361

DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio de seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB/SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênha, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas de **1º Leilão** que terá início no dia **18/05/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **22/05/2026 às 13:41** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/06/2026 às 13:41 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.grupolance.com.br).

3. Requer a juntada das matrículas atualizadas dos bens imóveis apregoados a estes autos, obtida nesta data junto ao 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





4. Requer a juntada da avaliação atualizada dos bens imóveis apreçados nestes autos.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

CREDORES HIPOTECÁRIOS:

UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.

Av. Eusebio Matoso, 891, Pinheiros, CEP: 05423-901, São Paulo-SP.

BANCO NACIONAL S.A.

Av. Rio Branco, 115, 20º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ.

TERCEIROS INTERESSADOS:

LEE TZE CHEUNG

Estrada Mogi-Taiaçupeba, KM 18, Mogi das Cruzes-SP.

HU CHEN BIN e ROSE CHU TAO HU

R. Hungria, 720, apto. 22, Pinheiros, São Paulo-SP.





PENHORAS:

MM. Juízo do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 7.045/1997.

MM. Juízo da 1ª Vara de Mogi das Cruzes, proc. 0006979-04.2011.4.03.6133.

MM. Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 3092/1998.

MM. Juízo da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes, proc. 0011568-39.2011.4.03.6133.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

30 de abril de 2026


ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP





5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ERIK RODRIGUES SHUSIN HU, RUBY SHUJIN HU CLAESSENS, JACQUELINE RODRIGUES SHULI HU, LIBBY LEE HSUI YEN**, interessados **LEE TZE CHEUNG, HU CHEN BIN e ROSE CHU TAO HU**, credores hipotecários **UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A. e BANCO NACIONAL S.A.**. O (a) Dr. (a) **ANDRESSA MARIA TAVARES MARCHIORI**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial – **Processo nº 0006152-77.2025.8.26.0361** - ajuizado por **HEBE YUKARI NAKAMURA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/05/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **22/05/2026 às 13:41** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/06/2026 às 13:41 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. Ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE





COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1: DESCRIÇÃO: DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote nº 7 da quadra "F" do Parque Residencial Itapeti, situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms.de frente para a Rua Treze, por 29,80 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 715,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 8, do lado esquerdo com o lote nº 6 e nos fundos com o lote nº 9, todos da mesma quadra e dos proprietários; Estando localizado a 38,50 ms mais ou menos da esquina da Avenida "A", lado direito de quem desta entra na rua Treze em direção à rua Catorze. **Cadastro Municipal sob o nº 40.006.007-3 (AV.13). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 6.703.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t. 715,00m², Mogi das Cruzes-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Treze, Lote 07, Quadra F, Pq. Res. Itapeti, Mogi das Cruzes-SP.

ÔNUS DO BEM: R.4-5 HIPOTECA em favor do UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A. **AV.09** PENHORA expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes, proc. 7.045/1997. **AV.10** PENHORA expedida pela 1ª Vara de Mogi das Cruzes, proc. 0006979-04.2011.4.03.6133. **AV.11** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 3092/1998. **AV.12** PENHORA expedida pela 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes, proc. 0011568-39.2011.4.03.6133.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para out/2025 (conf.fls.49-51).





ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 510.634,79 (quinhentos e dez mil, seiscentos e trinta e quatro reais, e setenta e nove centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote nº 5 da quadra "C" do loteamento denominado "Parque Residencial Itapeti", situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms de frente para a rua Dezesete, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 720,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 4, do lado esquerdo com o lote nº 6 e nos fundos com o lote nº 9, todos da mesma quadra, e dos proprietários; Estando localizado a 62,90 ms. da esquina da Rua Treze, lado esquerdo de quem desta entra na rua Dezesete em direção à Rua Sete. **Cadastro Municipal sob o nº 40.003.005-6 (AV.12). Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 6.710.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t 720,00m², Mogi das Cruzes-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Treze, Lote 07, Quadra F, Pq. Res. Itapeti, Mogi das Cruzes-SP.

ÔNUS DO BEM: R.5 HIPOTECA em favor do BANCO NACIONAL S.A. **AV.09** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, proc. 3092/1998. **AV.11** PENHORA expedida pela 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes, proc. 0011568-39.2011.4.03.6133.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para out/2025 (conf.fls.49-51).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 510.634,79 (quinhentos e dez mil, seiscentos e trinta e quatro reais, e setenta e nove centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Andressa Maria Tavares Marchiori

MMª. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

6.703

folha

1

Mogi das Cruzes, 5 de julho de 19 78

Localização: RUA TREZE(13); (Lote n. 7 da quadra "F" do Parque Residencial Itapeti; bairro da Ponte Grande.-

Imóvel: UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote n. 7 da quadra "F" do Parque Residencial Itapeti, situado no bairro da Ponte Grande, perimetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms. de frente para a rua Treze, por 29,80 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 715,00 ms²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote n.8, do lado esquerdo com o lote n.6 e nos fundos com o lote n. 9, todos da mesma quadra e dos proprietários; Estando localizado a 38,30 ms. mais ou menos da esquina da Avenida "A", lado direito de quem desta entra na rua Treze em direção à rua Catorze.-

Proprietários: OSCAR PERES, CIRC n. 2.038.702 e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF sob n. 104.092.338, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira Sn, bairro da Ponte Grande; ADEMIR PERES, CIRC n. 9.521.086, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 295.851.558, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 122.538.128, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; RANULPHO NOGUEIRA e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 301.550.708, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, CIRC n. 10.151.217, brasileira, viuva, proprietária, inscrita no CPF sob n. 210.464.338/49, residentes e domiciliada em São Paulo, à rua Dr. Jose de Queiroz n. 195; ADERBAL CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, proprietário, representado por sua mulher e curadora MARIA FERNANDES NOGUEIRA, inscritos no CPF sob n. 688.224.218, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; DIMAS CARLOS NOGUEIRA brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 650.970.108, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; LUIZ ALVES FIRMINO, CIRC n.6.592.394 e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 536995.488, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº; ALCIDES CARDOSO DA SILVA, CIRC n. 3.871.869 e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 599.715.848, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalo Ferreira s/nº.-

Registro anterior: MATRICULA n. 3.914 deste Cartório.-

Cadastro Municipal: S.40; Q.006; L.007

O Escr. autorizado:

(João Gilberto Galvão).

O Oficial:

(continua no verso)

matrícula

6.703

folha

1

verso

R.1/M. 6.703 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 02 de maio de 1.977, os proprietários compromissaram a venda do imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGn. 1.673.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIN MON MAU, residente e domiciliado à Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 114.000,00 (Cento e Quatorze mil cruzeiros), pagáveis na forma do título. Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: João Gilberto Galvão).

R.2/M. 6.703 - Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de Notas desta comarca (Lv. 256 fls. 5/7), os proprietários, venderam o imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRC n. 1.763.623, inscrito no CPF sob n.112.260.398/04, residentes e domiciliados nesta cidade a Estr. da Capela Km. 18, pelo valor de Cr\$ 101.500,00, em virtude de um desconto procedido pelos vendedores. Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: João Gilberto Galvão).

Av.3/M. 6.703 - O registro n. 1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra. Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: João Gilberto Galvão).

R.4/M.6.703 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 11 de Julho de 1.978, os proprietários LEE TZE CHEUNG, acima qualificados, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, brasileiro, casado, avicultor, portador do CPF.1126179-08-63 e RG. 1980917, domiciliado no km.18 da Estrada da Capela, neste município e comarca, deram o imóvel matriculado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor do UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS SA., para garantia da dívida de Cr\$527.895,00, vencimento para 20 de junho de 1.982, aos juros de 15% ao ano, imóvel esse avaliado por Cr\$850.000,00; e também REGISTRADA SOB N.º 1.935 no Livro 3-REGISTRO AUXILIAR. Mogi das Cruzes, 03 de Agosto de 1978. A escrevente autorizada, Olga Duarte Nobrega).

R.5/M.6.703- Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, em data de 23 de agosto de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, retro qualificados, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida contraída por HU CHEN BIN, acima qualificado, deram o imóvel matriculado EM HIPOTECA CEDULAR E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS a favor de UNIBANCO- UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., para garantia da dívida de Cr\$206.800,00, com vencimento para 19 de fevereiro de 1.979, aos juros de 15% ao ano; Consta do título que o imóvel hipotecado foi avaliado

(continua na ficha nº 2)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

6.703/2

folha

2

Mogi das Cruzes, 29 de agosto

de 19 78

CONTINUAÇÃO DE MATRÍCULA nº 6.703-

foi avaliado por CR\$850.000,00 e também REGISTRADO SOB Nº 2.010, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *Amaly Samaia* (Amaly Samaia)

O OFICIAL:

Roberto Sant'Anna
-ROBERTO SANT'ANNA-

Av.6/M.6.703- Por Aditivo de Re-Ratificação, datado de 11 de setembro de 1.978, firmado nesta cidade, o UNIBANCO- UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., como financiador e HU CHEN BIN, como emitente e os garantidores hipotecários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN e o avalista, CHAN CHIU HON, de comum acordo, re-ratificaram, a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, objeto do registro supra, para ficar constando o seguinte: Em substituição ao total dos bens financiados, fica retificado o total dos bens adquiridos para CR\$592.850,00, sendo financiado 90% sobre o valor de CR\$586.550,00, participando o mutuário com recursos próprios no valor de CR\$64.955,00 e os bens oferecidos Em Penhor Cedular de Primeiro Grau e Sem concorrência de terceiros, fica retificado o valor total dos bens para CR\$592.850,00. Ficando ratificada a cédula retro em todos os seus termos e condições não expressamente alterados no documento, que a qual se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito.- Mogi das Cruzes, 18 de setembro de 1.978.- A Escrevente Autorizada, *Amaly Samaia* (Amaly Samaia)-

Av.7/ OBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária LIU MON MAN, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, Fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Roberto Lúcio Vieira* (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Drª. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo nº 575/89, dos bens deixados por falecimento de LIU MON MAN (CPF nº 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de -CONTINUA NO VERSO-

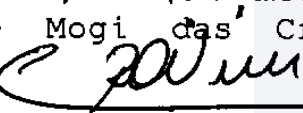
matrícula

6.703

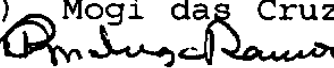
folha

02

verso

1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viuvo LEE TZE CHEUNG, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiacupaba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: HU CHEN BIN, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com ROSE CHU TAO HU, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e LEE CHEAN YEE, brasileiro naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com LEE CHANG SING PEI, brasileira naturalizada, portadora da CIRG nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.723,40 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.021,76 o valor veral.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA (1/8)

Do Mandado datado de 25 de Abril de 2.005, subscrito pelo Diretor Técnico de Serviço e devidamente assinado pelo mesmo Diretor por ordem do MM. Juiz de Direito, do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, expedido nos autos da ação de execução fiscal - Proc. nº 7.045/1997, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra REXXON IND. COM. LTDA., LEE CHEAN YEE e LEE CHANG SING PEI e do Auto de Penhora datado de 11 de Maio de 2.005, se verifica que parte ideal correspondente a 1/8 do imóvel pertencente a Lee Chang Sing Pei, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida de R\$.6.282,69 (01/2005). (Protocolo nº 131.460 em 17/05/2005) Mogi das Cruzes, 08 de Junho de 2.005. A ESCRIVENTE AUTORIZADA  (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 1/8)

À vista do Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação nº 193/2014, expedido em 24/03/2014, pelo Juízo Federal da 1ª Vara de Mogi das Cruzes, 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, extraído dos autos do processo nº 0006979-04.2011.403.6133, da ação de execução

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.255-7
**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

6.703

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014

fiscal, movida pela **FAZENDA NACIONAL** em face de **LEE CHANG SING PEI**, inscrita no CPF/MF sob nº 027.466.338-41; e, **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, e do auto de penhora e depósito, datado de 05/12/2014, verifica-se que a **parte ideal de 1/8** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente à executada, Lee Chang Sing Pei, foi **penhorada** nos aludidos autos, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 12.709, no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, para garantia da dívida no valor total de **R\$390.412,12** (trezentos e noventa mil quatrocentos e doze reais e doze centavos). Base de cálculo: R\$195.206,06. (Protocolo nº 220.454 em 09/12/2014). Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2014. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Walter Alves de Mello (WALTER ALVES DE MELLO).

Av.11/ **PENHORA** (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escriturária diretora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, **MIGUEL ROSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, **LEE CHANG SING PEI**, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a **parte ideal de 25%** do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.710, nesta Serventia, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura como fiel depositária: **LEE CHANG SING PEI**, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Continua no verso.

MATRÍCULA

6.703

FICHA

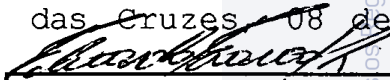
03

VERSO

Av.12/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretaria, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheiro, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, **INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.112.428-15; e, **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.710, foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: LEE CHEAN YEE, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

Av.13/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **40.006.007.-3**, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 04/10/2019. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(EDUARDO FRANCO REIS).

R.14/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da ação de execução trabalhista, da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 11, supra, movida por **MIGUEL ROSA**, inscrito no

Continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

6.703

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019

CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**; e, **LEE CHEAN YEE** e sua mulher **LEE CHANG SING PEI**, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi **ARREMATADA** por **HEBE YUKARI NAKAMURA**, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 16/05/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.017,47. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS)

Av.15/ CANCELAMENTO

Fica **CANCELADA** a penhora averbada sob nº 11, nesta matrícula, à vista da Carta de Arrematação nº 01/2019, expedida em 16/05/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos do processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 14, supra. (Protocolo nº 265.846 em 20/09/2019, reapresentado em 03/10/2019). Mogi das Cruzes, 08 de outubro de 2019. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

6.710

1

Mogi das Cruzes, 5 de julho

de 19 78

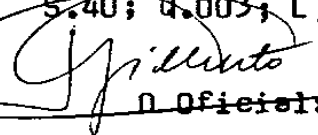
Localização: RUA DEZESETE (17); Lote n. 5 da quadra "C" do Parque Residencial Itapeti", bairro da Ponte Grande.-

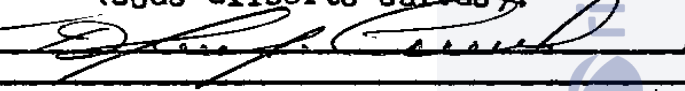
Imóvel: UM TERRENO sem benfeitorias, composto do lote n. 5 da quadra "C" do loteamento denominado "Parque Residencial Itapeti", situado no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano desta cidade, medindo 24,00 ms. de frente para a rua Dezesete, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 720,00 ms.2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote n.4, do lado esquerdo com o lote n.6 e nos fundos com o lote n.9, todos da mesma quadra, e dos proprietários; Estando localizado a 62,90 ms. da esquina da rua Treze, lado esquerdo de quem desta entra na rua Dezesete em direção à rua Sete.-

Proprietários: OSCAR PERES, CIRC n. 2.038.702, e sua mulher PENINA NOGUEIRA PERES, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, inscritos no CPF sob n. 104.092.338, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº, bairro da Ponte Grande; ADEMIR PERES, CIRC n.9.521.086, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 295.851.558, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; BENEDITO CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 122.538.128, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; RANULPHO NOGUEIRA, e sua mulher ERCILIA COUTINHO NOGUEIRA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 301.550.708, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; ESTHER NOGUEIRA ADLUNG, CIRC n. 10.151.217, brasileira, viúva, proprietária, inscrita no CPF sob n. 210.464.338/49, residente e domiciliada em São Paulo, à rua Dr. José de Queiroz Aranha n. 195, apto. 2.409; ADERBAL CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, proprietário, representado por sua mulher e curadora MARIA FERNANDES NOGUEIRA, inscritos no CPF sob n. 688.224.218, residentes e domiciliados em São Paulo, digo, nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; DIMAS CARLOS NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob n. 650.976.108, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; LUIZ ALVES FIRMINO, CIRC n. 6.592.394 e sua mulher GENI NOGUEIRA FIRMINO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 536.995.488, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº; e ALCIDES CARDOSO DA SILVA, CIRC n. 3.871.868 e sua mulher ZILÁ NOGUEIRA DA SILVA, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob n. 599.715.848, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Gonçalves Ferreira s/nº.-

Registro anterior: MATRICULA nº 3.914 deste Cartório

Cadastro Municipal: S.40; Q.003; L.005.

O Escri. autorizado:  (João Gilberto Galvão).

O Oficial: 

(continua no verso)

matrícula

6.710

folha

1

verso

R.1/M.6.710 - Por instrumento particular firmado nesta cidade, em data de 2 de maio de 1.977, os proprietários COMPROMISSARAM a venda do imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, RGn.1.763.623, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, residente e domiciliado nesta cidade, à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 114.000,00 pagáveis na forma e condições constantes do título.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: (João Gilberto Galvão).

R.2/M. 6.710 Por escritura de 3 de julho de 1.978 do 2º Cartório de notas desta comarca (Lv. 256 fls. 2/4), os proprietários V E N D E R A M o imóvel matriculado a LEE TZE CHEUNG, brasileiro, avicultor, casado sob o regime da comunhão de bens com LIU MON MAN, portador da CIRGn. 1.763.623 inscrito no CPF sobn. 112.260.398, residente e domiciliado nesta cidade, à Estr. da Capela Km.18, pelo valor de Cr\$ 181.500,00, em virtude de um desconto concedido pelo vendedores, Sem condições.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: (João Gilberto Galvão).

Av.3/M. 6.710 -o registro n.1 desta matrícula, fica cancelado em virtude da outorga da escritura definitiva a LEE TZE CHEUNG, conforme se verifica do R. 2 supra.- Mogi das Cruzes, 5 de julho de 1.978.- O Escr. autorizado: (João Gilberto Galvão)

R.4/M.6.710- Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em data de 11 de outubro de 1.978, os proprietários, LEE TZE CHEUNG e sua mulher LIU MON MAN, acima qualificados, na qualidade de Garantidores Hipotecários da dívida constituída por HU CHEN BIN, portador do CIC. nº 122.617.908/63, brasileiro, casado, avicultor, residente na Estrada da Capela- Km. 18, deste município e comarca, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S.A.- CGC. 17.157.777/0601-43, agência desta cidade, para garantia da dívida de CR\$391.680,00, com vencimento para 26 de setembro de 1.979, aos juros devidos à taxa de 15% ao ano, e também REGISTRADO SOB Nº 2.103, no LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR.- Consta do título que o imóvel foi avaliado por CR\$150.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de outubro de 1.978.- A Esc. Auta (Amaly Samaia)

R.5/M.6.710 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, em 22 de agosto de 1.979, por HU CHEN BIN, já qualificado, os proprietários LEE TZE CHEUNG e s/m LIU MON MAN, também já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel matriculado a favor do BANCO NACIONAL S/A., para garantia da dívida de R\$ 459.000,00, com vencimento para 11 de agosto de 1.980, pagável nesta cidade, com juros de 15% ao ano.- Avaliado o imóvel em R\$ 150.000,00.- Referencia - Registro nº 2.789 - Lr 03 - Registro Auxiliar.

CONTINUA NA FICHA 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

6.710

folha

02

Mogi das Cruzes, 23 de Agosto de 1979.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 6.710

(Auxiliar) - Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

O OFICIAL

ROBERTO SANT'ANNA

AV.8/M.6.710 - Por carta de quitação passada nesta cidade, em 23 de agosto de 1.979, o BANCO NACIONAL S/A., deu a HUCHEN BIN, plena, geral e irrevogável quitação da dívida objeto do registro nº 04, desta matrícula, e autorizou o seu cancelamento. Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 1.979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

Av.7/ ÓBITO

A vista do Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, procede-se a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o falecimento da proprietária LIU MON MAN, ocorrido aos 20 de Novembro de 1.986, conforme se comprova pela Certidão de Óbito extraída do Livro C-107, fls.032vº, nº 64.009, do Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito - Liberdade, Município e Comarca da Capital-SP.- Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.8/ PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 06 de Março de 2.003, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Drª. Vanessa Aufiero da Rocha, extraído dos autos da ação de Inventário - Processo nº 575/89, dos bens deixados por falecimento de LIU MON MAN (CPF nº 112.609.398-04), se verifica que por sentença de 26 de Abril de 1.989, transitada em julgado em 05 de Maio de 1.989, foi homologada a partilha realizada nos autos, pela qual o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado na seguinte forma: ao viúvo LEE TZE CHEUNG, brasileiro naturalizado, empresário rural, portador da CIRG nº 1.763.623/SP e CIC nº 112.609.398-04, residente nesta cidade, na Estrada Mogi-Taiaçupeba, Km.18, a metade ideal do imóvel, e aos herdeiros filhos: HU CHEN BIN, brasileiro, naturalizado, empresário, portador da CIRG nº 1.980.817 e CIC nº 112.617.908-63, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com ROSE CHU TAO HU, brasileira naturalizada, advogada, portadora da CIRG nº 2.906.995 e CIC nº 880.919.458-68, residentes na Rua Hungria nº 720, apto.22, Pinheiros, São Paulo, e LEE CHEAN YEE, brasileiro naturalizado,

-CONTINUA NO VERSO-

matrícula

6.710

folha

02

verso

empresário, portador da CIRG nº 2.079.549 e CIC nº 112.612.428-15, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **LEE CHANG SING PEI**, brasileira naturalizada, portadora da CIRG nº 3.426.606, residentes na Rua Aristeu Ribeiro de Rezende nº 899, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/4 para cada um, pelo valor de CZ\$ 12.808,80 (em moeda da época), sendo de R\$ 17.136,00 o valor venal. - Mogi das Cruzes, 10 de Outubro de 2.003.- O ESCR. **AUTORIZADO**.
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.9/ PENHORA

Do mandado 02579/2008, datado de 29 de setembro de 2008, subscrito pelo Diretor de Secretaria e assinado pelo mesmo Diretor por ordem Judicial, da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, expedido nos autos de Processo nº.3093/1998, que comparece como autor **EDIO HENRIQUE ALVES** e como réu **REX-COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO; LEE TZE CHEUNG**, viúvo; **HU CHEN BIN** e sua mulher **ROSE CHU TAO HU; LEE CHEAN YEE** e sua mulher **LEE CHAN SING PEI**, e do Auto de Penhora datado de 09 de Outubro de 2008, se verifica que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$.5.865,08 atualizado até 24/03/2008. (Protocolo nº.154.871 em 10/10/2008). Mogi das Cruzes, 22 de Outubro de 2008. O ESCRIVENTE **AUTORIZADO**:
(JOSE ROBERTO DE ARAUJO)

Av.10/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 04/12/2017, emitida por Luciano Calixto, e assinada digitalmente pela escritora, Valdineia Freire Mendes, por ordem da Secretaria da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, expedida nos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 3092/1998, em que figura como exequente, **MIGUEL ROSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, e como executados, **LEE CHANG SING PEI**, inscrita no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, **LEE CHEAN YEE**, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15, e **REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel matriculado sob nº 6.703, nesta Serventia, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$35.848,54 (trinta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Figura

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

6.710

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017

como fiel depositária: LEE CHANG SING PEI, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$17.924,27. (Protocolo nº 250.902 em 05/12/2017). Mogi das Cruzes, 08 de dezembro de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS)

Av.11/ PENHORA (parte ideal de 25%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 28/02/2018, emitida e assinada digitalmente pela Diretora de Secretária, Verônica Hideko Mori Jaime Castanheira, por ordem da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, expedido nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 00115683920114036133, em que figura como exequente, INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA INMETRO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.662.270/0003-20, e como executados, LEE CHEAN YEE, inscrito no CPF/MF sob nº 112.612.428-15; e, REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.700.202/0001-14, verifica-se que a parte ideal de 25% do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com a parte ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 6.703, foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$22.341,62 (vinte e dois mil trezentos e quarenta e um reais e sessenta e dois centavos). Figura como fiel depositário: LEE CHEAN YEE, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Base de cálculo: R\$11.170,81. (Protocolo nº 253.103 em 28/02/2018). Mogi das Cruzes, 06 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.12/ CADASTRO MUNICIPAL

À vista da carta de arrematação adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 40.003.005.-6, conforme se comprova pela certidão de valor venal, expedida em 11/10/2019. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de

Continua no verso.

MATRÍCULA

6.710

FICHA

03

VERSO

outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

R.13/ ARREMATACÃO (parte ideal de 1/4 ou 25%)

Da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista - processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), da qual fora anteriormente decretada a penhora averbada sob nº 10, supra, movida por MIGUEL ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 881.146.278-91, em face de REX COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LIMITADA; e, LEE CHEAN YEE e sua mulher LEE CHANG SING PEI, já qualificados, verifica-se que a parte ideal de 1/4 ou 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$15.000,00 (quinze mil reais), foi ARREMATADA por HEBE YUKARI NAKAMURA, brasileira, solteira, professora, portadora da CIRG nº 12.524.559-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 179.898.498-95, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, nº 202, apartamento 268, Cerqueira César, mediante o lance efetivado no valor de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), conforme auto de leilão assinado em 05/09/2019. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2019: R\$16.124,90. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

Av.14 CANCELAMENTO

Fica CANCELADA a penhora averbada sob nº 10, nesta matrícula, a vista da Carta de Arrematação nº 03/2019 expedida em 05/09/2019, pela 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos da execução trabalhista - processo nº 03092000419985020371 (3092/1998), devidamente registrada sob nº 13, supra. (Protocolo nº 265.845 em 20/09/2019, reapresentado em 09/10/2019). Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2019. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:
ALVES DE MELLO).

(VALTER

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção **"Arquivo/Salvar como", na opção "Página da WEB Completa ou Concluída (htm,html)"** do seu navegador.
Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

Imprimir	Alterar/Atualizar	Voltar
--------------------------	-----------------------------------	------------------------

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: abril/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		14/10/2025	500.000,00	510.634,79	510.634,79
	TOTAIS		500.000,00	510.634,79	510.634,79
	Subtotal				R\$ 510.634,79
	TOTAL GERAL				R\$ 510.634,79