

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 23.960

FICHA

Nº 01

Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 1986

IMÓVEL: - UM IMÓVEL com a denominação especial de CHÁCARA ZACHARIAS, designado como Área 02-(dois), situado no Bairro do Lambari, perímetro rural do município de Guararema, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: - "Começa no marco "W", localizado na testada da Av. Francisca Lerário, - desse ponto segue margeando a referida Avenida por uma extensão de 73,02ms, encontrando o marco "Z", desse ponto segue - confrontando com o Espólio de Plínio Antonio Cardoso, no rumo 89º22'30" NE 221,10ms, encontrando o marco "A", localizada à margem do ribeirão Divisa, desse ponto segue ribeirão a baixo por uma extensão de 102,00ms, encontrando o marco "B", dobrando à esquerda segue confrontando com Bertolino Antonio Alves, no rumo 84º 29'00" SW 218,10ms, encontrando o marco "W", que serviu como ponto de partida, encerrando uma área de 16.617,00ms², ou 1,66ha." -

CONTRIBUINTE: - Cadastrado no INCRA-exercício de 1.985 - (em maior área) sob o código nº 638.145.010.510-0, e com os seguintes dados: - área total: - 3,6, mód. fiscal: - 7,0, nº de mód. fiscais: - 0,50, fração mínima de parcelamento: - 2,0, valor da terra nua tributado: - R\$2.325.762.-

ESC.AUT.: -

O OFICIAL: -

DENISE S. PETRACONI
Eec. Autorizada

R/1 - USUCAPITÃO

Do mandado expedido aos 28 de novembro de 1.985, e aditado aos 23 de dezembro de 1.985, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível desta Comarca, nos autos de Ação de Usucapião (processo nº 232/85) requerido por Zacharia Antonio de Paula consta, conforme R. Sentença de 24 de outubro de 1.985, transitada em julgado, que o imóvel objeto desta matrícula foi USUCAPIDO por ZACHARIA ANTONIO DE PAULA, também conhecido por JOSÉ ZACHARIAS, brasileiro, viúvo, lavrador, portador do RG. 15.480.681-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 160.518.408-00, residente e domiciliado na cidade de Guararema, nesta Comarca, à Avenida Francisca Lerário, s/nº, Bairro do Lambari. Sendo de R\$500.000 o valor atribuído à causa e de R\$1.072.434 o valor da terra nua tributado correspondente.- Mogi das Cruzes, 16 de janeiro de 1.986.-

ESC.AUT.: -

DENISE S. PETRACONI
Eec. Autorizada

- segue no verso -

MATRÍCULA

Nº 23.960

FICHA

Nº 01

VERSO

AV/2- DESAPROPRIAÇÃO

Em virtude de desapropriação feita pela Dersa-Desenvolvimento Rodoviário S/A, de uma área de 7.027,50ms2., - foi aberta nesta data a matrícula nº 31.828.-, relativa a área desapropriada a qual, abrange parte do imóvel desta matrícula e da matrícula 23.959.- Mogi das Cruzes, 22 de janeiro de 1.991.-

O ESC. AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

AV/3- CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO

Fica cancelada a averbação nº 02 desta matrícula, à vista do mandado passado aos 28 de dezembro de 1.993, pelo Juízo de Direito da Vara Distrital de Guararema, desta comarca, expedido nos Autos de Desapropriação Judicial (Proc. nº 107/86), requerida por DERSA - DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO S/A contra VICENTE ANTONIO CARDOSO e ZACARIAS ANTONIO DE PAULA, pelo qual, foi determinado o presente cancelamento, tendo em vista que a referida averbação foi lançada por equívoco, posto que, só o imóvel da matrícula nº 23.959 foi objeto da desapropriação.- Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 1.994.-

O ESC. AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

Av.4 - CAVASTRO RURAL ATUAL

Pela Carta de Adjudicação extraída aos 25 de julho de 1994, pelo Juízo de Direito da Vara Distrital de Guararema, desta Comarca, dos autos do Processo nº 257/93, e à vista do certificado de cadastro de imóvel rural do INCRA, exercício de 2000/2001/2002, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado no MIRAD sob o Código nº 6381450105100, Área Total 1,6 ha; Mod. Fiscal 7,0 ha; nº Mod. Fiscais 0,23; F. Min. Parc. 0,0 ha. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2005.

ESC. AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

BGS

"continua na ficha nº02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 23.960

FICHA

Nº 02

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 06 de Setembro de 2005

Av.5 - ÓBITO

Pela Carta de Adjudicação extraída aos 25 de julho de 1994, pelo Juízo de Direito da Vara Distrital de Guararema, desta Comarca, dos autos do Processo nº 257/93, á vista da certidão de óbito extraída do termo nº 1.954, Folha nº 297, Livro C-1, do Cartório de Registro Civil do Distrito e Município de Guararema, desta Comarca, verifica-se que **ZACARIAS ANTONIO DE PAULA**, também conhecido por **ZACHARIA ANTONIO DE PAULA**, ou **JOSÉ ZACHARIAS**, faleceu no dia 05 de abril de 1993. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2005.

ESC. AUTº :

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizado

BGS

R.6 - ADJUDICAÇÃO

Pela Carta de Adjudicação extraída aos 25 de julho de 1994, pelo Juízo de Direito da Vara Distrital de Guararema, desta Comarca, dos autos do Processo nº 257/93, de Arrolamento dos bens deixados por **ZACARIAS ANTONIO DE PAULA**, também conhecido por **ZACHARIA ANTONIO DE PAULA**, ou **JOSÉ ZACHARIAS**, falecido no dia 05 de abril de 1993, verifica-se conforme Auto de Adjudicação, homologado por Sentença de 09 de maio de 1994, transitada em julgado em 07 de junho de 1994, que o **IMÓVEL**, desta matrícula, com o valor da causa de Cr\$ 70.123.342,62 (VTN correspondente de R\$ 18.000,00), foi **ADJUDICADO** aos cessionários **MASSUMI FUKUSHIMA**, brasileiro, do comercio, portador da CIRG nº 2.789.311-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 430.609.198/87, e sua mulher **REIKO FUKUSHIMA**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 5.558.505-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 279.951.748/02, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Estrada do Lago nº 2.250, Bairro do Lambari, em Guararema, SP. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2005.

ESC. AUTº :

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizado

BGS

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº 23.960

FICHA

Nº 02

VERSO

Av.7 - DENOMINAÇÃO ESPECIAL (ATUAL)

Por requerimento passado nesta Cidade, e à vista do Certificado de Cadastro do INCRA, exercício de 2000/2001/2002, microfilmados e arquivados sob protocolo nº 121.404, procede-se a presente averbação para ficar constando que atualmente o imóvel objeto desta matrícula, possui a denominação especial de "SÍTIO TRABALHADORES II". Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2005.

ESC.AUTº..

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

BGS

Av.8 - CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 12 de março de 2007, devidamente assinado, a vista da planta particular microfilmada e arquivada no protocolo sob nº 131.264, e CND/INSS nº 012832007-21037030, emitida em 20.03.2007, confirmada via internet, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi **CONSTRUÍDO UM PRÉDIO COMERCIAL** sob nº 2755, da Avenida Francisca Lerário, com a área edificada de 347,77m², avaliado pelo valor de R\$ 200.000,00. Mogi das Cruzes, 28 de março de 2007.

ESC.AUTº..

Marcel L. Batista

Marcel Lopes Batista
Escritor Autorizado

RSP

R.9 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 27 de junho de 2007, do 27º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, Livro nº 1.665, Página nº 103, os proprietários **MASSUMI FUKUSHIMA** e sua mulher **REIKO FUKUSHIMA**, já qualificados, **VENDERAM** a **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA**, firma individual, inscrita no CNPJ sob o nº 02.574.620/0001-60, com sede

"continua na ficha nº 03"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº 23.960

FICHA

Nº 03

Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2007

nesta cidade, na Estrada do Lago, nº 2.250, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 278.616,00, (VTN - R\$48.000,00), pagos no ato do título da seguinte forma: R\$4.995,56 em moeda corrente, e R\$ 273.620,44 através do cheque nº 000.586, emitido pela Credora - Conprof Administradora de Consorcio Ltda (conforme R.10), sacado contra o Banco Pan Americano S/A, agência nº 0001, de cuja totalidade do preço os vendedores, dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não repetirem dito preço. Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2007.

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

NLM

R.10 - PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS

Pela escritura mencionada no R.9 desta matrícula, **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA**, firma individual, já qualificada, na qualidade de devedora, como participante do Consócio de Imóveis residenciais, administrado pela credora **CONPROF ADMINISTRADORA DE CONSÓCIOS LTDA**, com sede em São Caetano do Sul, SP, na Avenida Goiás, nº 255, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.647.296/0001-05, subscritora das cotas nºs 081, 132 e 223, dos Grupos E81, E87 e E90, tendo sido contemplada respectivamente nas Assembléias dos dias 22/09/2006, 23/03/2007, e em 24/11/2006, tendo adquirido o direito ao crédito total R\$ 278.615,90, compreendendo o crédito de R\$ 95.210,07 para a cota 081; R\$ 84.300,62, para a cota 132 e R\$ 99.105,21 à cota 223. Sendo que valor débito total da devedora em razão de suas participações nos grupos descritos, na data do título é de R\$ 340.432,28, sendo R\$ 105.294,33 referentes à cota 081, correspondendo a 49,5858%, do valor do crédito, reajustáveis conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consócio, pelo INCC, equivalente cada parcela a 1,6451% do mesmo bem, sendo R\$ 111.901,89 referentes à cota 132, correspondentes a 38,174% do valor do crédito, reajustáveis conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consócio pelo INCC, equivalente cada parcela a 1,5079% do mesmo bem; e R\$ 123.236,06 referentes à cota 223, correspondente a

"continua no verso"

MATRÍCULA
Nº 23.960

FICHA
Nº 03
VERSO

37,8585% do valor do crédito, reajustáveis conforme sistema previsto no Contrato de Participações em Consócio, pelo INCC, equivalente cada parcela a 1,2946% do mesmo bem, as quais serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxa de administração; saldo devedor esse, que deverá ser liquidado através de 120 parcelas mensais e sucessivas, tendo-se vencido a primeira parcela em 22 de setembro de 2006, cujo valor inicial montava em R\$ 3.435,94 referente a cota 081; vencido a primeira parcela em 21 de setembro de 2006, cujo valor inicial montava em R\$ 2.659,24 referente a cota 132; e vencimento da primeira parcela em 21 de setembro de 2006, tendo o valor inicial de R\$ 2.568,73 referente a conta 223; como garantia do pagamento do saldo devedor, bem ainda de eventuais complementos de parcelas pagas a menor em qualquer das cotas acima referidas a devedora **DÁ À CREDORA, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, O IMÓVEL** desta matrícula, na forma condições constante no título. Constan do título, a Certidão Negativa de Débitos nº 015092007-21037030, emitida via Internet, em 04 de abril de 2007, enviada pelo INSS, com prazo de validade até o dia 01 de novembro de 2007, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à dívida ativa da União, emitida via Internet, em 04 de maio de 2007, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Receita Federal do Brasil, com validade até o dia 31 de outubro de 2007, com o código de controle da certidão 7554.C283.4989.908B, ambas em nome da devedora. Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2007.

ESC. AUT°

Francisco Carlos Nogueira de S.
Escrivente Autorizado

NLM

Av.11 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Fica cancelado o **R.10** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, SP, em 02 de agosto de 2012, pelo qual a credora **CONPROF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, já qualificada, tendo recebido o saldo devedor, deu plena e geral quitação do débito original de R\$ 340.432,28 a **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012.

"continua na ficha nº04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 24 de setembro de 2012.

MATRÍCULA

Nº23.960

FICHA

Nº04

ESC.AUTº.:

P.180402

Marcel Lopes Batista

Escriturante Autorizada

SFSA

Av.12 - **PENHORA (ONLINE)**

Em 17 de fevereiro de 2020 - (Prenotação nº 276.052 de 11/02/2020).

Pela certidão emitida online, protocolo PH000308515 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo), em 11/02/2020, pelo Juízo do Ofício Judicial do Foro de Guararema, SP, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº de ordem 00005029720198260219, em que consta como exequente **BENEDITA SANCHES BARBOSA**, CPF/MF nº 527.560.258/87, e como executada e fiel depositária **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA - ME**, já qualificada, foi determinada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 40.699,89. (justiça gratuita)

Selo Digital nº 1115673C3AY000090224SX205.

ESC. AUTº.:

Marcel Lopes Batista

Av.13 - **PENHORA (ONLINE)**

Em 24 de março de 2022 - (Prenotação nº 296.926 de 21/03/2022).

Pela certidão emitida online, protocolo PH000408159 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo), em 21 de março de 2022, pelo Juízo do Ofício Judicial do Foro de Guararema, SP, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº de ordem 2012/000285, em que constam como exequentes **ARNALDO SANCHEWS EGIDIO**, CPF/MF nº 035.921.348-09, e **FELISBERTO FURTUNATO EGIDIO**, CPF/MF nº 084.218.498-83 e como executados **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA - ME**, **MASSUMI FUKUSHIMA**, e sua mulher **REIKO FUKUSHIMA**, todos já qualificados, foi determinada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL** desta matrícula,

(continua no verso)

MATRÍCULA

23.960

FICHA

04

VERSO

foi **PENHORADO** nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 226.375,50, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA - ME**, já qualificada. (justiça gratuita)

Selo Digital nº 111567331FE000236511WQ22A.

ESC. AUTº.:

Davi Ribeiro Maradei

[Assinatura manuscrita]

Av.14 - **PENHORA (ONLINE)**

Em 06 de fevereiro de 2023 - (Prenotação nº 306.119 de 30/01/2023).

Pela certidão emitida online, protocolo PH000450718 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo), em 27/01/2023, pelo, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº de ordem 15007849020218260219, em que consta como exequente **MUNICIPIO DE GUARAREMA**, CNPJ 46.523.262/0001-31, como executada **REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA**, já qualificada, foi determinada a presente averbação para ficar constando que para a garantia do pagamento da dívida de R\$19.095,85, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: REIKO FUKUSHIMA GUARAREMA**, já qualificada. (emolumentos ao final do processo)

Selo Digital nº 111567331KW000306643KC23G.

ESC. AUTº.:

Silvana Gomes Jorge

[Assinatura manuscrita]

(continua na ficha nº05)

CNM 111567.2.0023960-67

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA
23.960

FICHA
05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

08 de fevereiro de 2023.

Av.15 - **RETIFICAÇÃO**

Em 08 de fevereiro de 2023 - (Prenotação nº 306.411 de 06/02/2023).

Procede-se a presente averbação, à vista do título que originou a **Av.14**, para ficar constando que a certidão online foi emitida pelo Juízo do Ofício Judicial do Foro de Guararema - SP, e não como ficou constando erroneamente.

Selo Digital nº 111567331CQ0003071451Y231.

ESC. AUT.:

Silvana Gomes Jorge

Av.16 - **CANCELAMENTO DE PENHORA**

Em 25 de outubro de 2024. (Prenotação nº 326.202 de 23/10/2024).

Fica cancelado o **Ato. 12** desta matrícula, à vista do ofício, servindo como mandado, expedido em 01 de outubro de 2024, pelo Vara Única do Foro e Comarca de Guararema, nos Autos do Processo Digital nº 0000502-97.2019.8.26.0219, pelo qual BENEDICTA SANCHES BARBOSA moveu contra Reiko Fukushima e outro, verifica-se que foi determinado o cancelamento da referida penhora com valor da causa em R\$ 40.699,89 e autorizou a presente averbação.

Selo digital nº 1115673E10000000596759242

Escrevente:

Simone Ferreira Santos de Azevedo