

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

90.900

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2017

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS localizada na da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), designada para efeito de localização como ÁREA "B", da FAZENDA PINDORAMA, situada no Distrito de Jundiapéba, perímetro rural deste Município e Comarca, contendo as seguintes características, medidas e confrontações: inicia-se no ponto "17", cravado no Km. 56 + 782,08 metros da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), lateral esquerda sentido Jundiapéba, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; deste ponto, segue no azimuth de 300°46'56", na distância de 53,31 metros, até encontrar o ponto "18"; deste ponto, segue em curva à direita, com raio de 1.050,00 metros, desenvolvimento de 30,15 metros, azimuth da corda de 301°36'17" e distância da corda de 30,15 metros, até encontrar o ponto "19"; deste ponto, segue no azimuth de 302°25'38", na distância de 63,71 metros, até encontrar o ponto "20", localizado no Km. 56 + 635,63 metros, confrontando do ponto "17" ao ponto "20" com o limite da faixa de domínio da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), distando sempre 25,00 metros do seu eixo; deste ponto (20), deflete à esquerda, abandonando o limite da faixa de domínio da rodovia e segue no azimuth de 214°41'51", na distância de 431,20 metros, confrontando com parte dos lotes nºs 25 e 26, objeto da matrícula nº 12.870, desta Serventia, até encontrar o ponto "21"; deste ponto, deflete à esquerda e segue no azimuth de 72°46'05", na distância de 88,15 metros, até encontrar o ponto "21-A"; deste ponto, segue no azimuth de 50°46'06", na distância de 22,05 metros, até encontrar o ponto "21-B"; deste ponto, segue no azimuth de 41°30'27", na distância de 13,43 metros, até encontrar o ponto "21-C"; deste ponto, segue no azimuth de 81°33'55", na distância de 19,24 metros, até encontrar o ponto "21-D"; deste ponto, segue no azimuth de 117°37'00", na distância de 19,06 metros, até encontrar o ponto "21-E"; deste ponto, segue no azimuth de 128°12'45", na distância de 49,23 metros, até encontrar o ponto "22", confrontando do ponto "21" ao ponto "22" com o lote nº 46, objeto da matrícula nº 15.506, desta Serventia; deste ponto (22), deflete à esquerda e segue no azimuth de 35°11'45", na distância de 322,60 metros, confrontando com o lote nº 22, remanescente da transcrição nº 31.154, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, até encontrar o ponto "17", ponto inicial da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 50.971,40m².

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

MATRÍCULA

90.900

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIOS: (1) **NORI IKEMORI**, brasileira, viúva, do lar, portadora da CIRC n° 6.241.291-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 104.194.568-05, residente e domiciliada nesta cidade, na Estrada Mogi - Barroso, Km. 20, Pindorama, na proporção de 1/12 do imóvel; (2) **PEDRO KYOSHI IKEMORI**, brasileiro, agricultor, portador da CIRC n° 3.541.713-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 651.089.908-63, e sua mulher **MARIA INÊS DA SILVA IKEMORI**, brasileira, do lar, portadora da CIRC n° 19.905.693-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 154.429.158-23, casados sob o regime da comunhão de bens, em 27/01/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves, Km. 57, Pindorama, na proporção de 1/3 do imóvel; (3) **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, brasileira, viúva, nutricionista, portadora da CIRC n° 4.868.044-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 575.104.748-68, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Francisco Morato, n° 479, apartamento 13, Butantã, na proporção de 1/3 do imóvel; (4) **ELZA IKEMORI**, brasileira, solteira, maior, portadora da CIRC n° 08002882-2-SSP/RJ e inscrita no CPF/MF sob n° 009.560.648-33, residente e domiciliada no Japão, na Rua Osaka-fu, Osaka-shi, HiranoKu Moto Machi, 10-35, Nay Biru F-3, na proporção de 1/36 do imóvel; (5) **TIRZA HARUE IKEMORI**, brasileira, separada judicialmente, portadora da CIRC n° 11.072.306-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 056.252.918-70, residente e domiciliada no Japão, na Saiwaicho 3-27-12, Chikusei-shi, Ibaracken, na proporção de 1/36 do imóvel; e, (6) **NILZA KIYOMI IKEMORI**, brasileira, comerciante, portadora da CIRC n° 10.931.896-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 064.206.078-92, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JORGE FUKUDA**, brasileiro, comerciante, portador da CIRC n° 11.575.107-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 042.164.088-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves, Km. 57, Pindorama, na proporção de 7/36 do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 8.524, datada de 24/01/1979, desta Serventia.

CADASTRO INCRA (em área maior): 638.234.002.836-0; denominação do imóvel: Fazenda Pindorama; área total: 25,6200ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada de Pindorama Km. 21; município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes-SP; módulo rural: 38,9538ha; n° de módulos rurais: 0,65; módulo fiscal: 5,0000ha; n° de módulos fiscais: 5,1240; e, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha. **NIRE/RFB** (em área maior): 2.394.653-9.

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

90.900

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2017

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR (em área maior): 35306070110275.

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 26/01/2017. (Protocolo nº 244.855 em 13/04/2017).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

R.01/ VENDA E COMPRA (parte ideal de 1/3)

Por escritura de 01/08/2017, lavrada no 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Suzano-SP (livro nº 599 - folhas 182/185), rerratificada por escritura de 05/02/2018, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - páginas 16/22), a coproprietária, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, já qualificada, vendeu a parte ideal de 1/3 do imóvel objeto desta matrícula a **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CIRG nº 53.593.314-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 456.339.778-40, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Pires-SP, na Rua Leone Psciota, nº 71, Vila Siqueira, pelo valor de R\$48.500,86 (quarenta e oito mil e quinhentos reais e oitenta e seis centavos), sendo de R\$21.346,40 o valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017. (Protocolo nº 252.689 em 08/02/2018). Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(EDUARDO FRANCO REIS).

R.02/ VENDA E COMPRA (parte ideal de 5/36)

Por escritura de 05/02/2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - folhas 023/032), as coproprietárias, **NORI IKEMORI**; **ELZA IKEMORI**, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, nos termos da procuração lavrada em 10/01/2018, no Consulado do Brasil em Nagoya Japão (livro nº 223, folhas 175/176 e termo nº 46.411); e, **TIRZA HARUE IKEMORI**, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, nos termos da procuração lavrada em 04/01/2018, no Consulado do Brasil em Tóquio Japão (livro nº 121, folhas 288/289 e termo nº 25.415), todas já qualificadas, venderam a parte ideal de 5/36 do imóvel objeto desta matrícula à coproprietária, **NILZA KIYOMI IKEMORI**, brasileira, comerciante,

Continua no verso.

MATRÍCULA

90.900

FICHA

02

VERSO

portadora da CIRG nº 10.931.896-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 064.206.078-92, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JORGE FUKUDA**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 11.575.107-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 042.164.088-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Barroso, Km. 20, Bairro Pindorama, pelo valor de R\$93.000,00 (noventa e três mil reais), sendo de R\$8.894,33 o valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017. (Protocolo nº 252.820 em 16/02/2018). Mogi das Cruzes, 01 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS)

R.03/ PERMUTA (parte ideal de 2/3)

Por escritura de 05/02/2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - páginas 033/042), os coproprietários, **PEDRO KYOSHI IKEMORI** e sua mulher **MARIA INES DA SILVA IKEMORI**; e, **NILZA KIYOMI IKEMORI** e seu marido **JORGE FUKUDA**, todos já qualificados, transmitiram a **parte ideal de 2/3** do imóvel objeto desta matrícula, a título de **permuta**, ao coproprietário, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, já qualificado, pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017: R\$42.693,80. Consta do título que: a permuta a que se refere este registro foi entabulada com a **parte ideal de 1/3** do imóvel objeto da matrícula nº 90.899, desta Serventia. (Protocolo nº 252.821 em 16/02/2018). Mogi das Cruzes, 01 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS)

Av.04/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 06/07/2022, emitida pela escrevente, Claudia Cristina de Souza, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Maria Shirle Ferreira Lopes, por ordem do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0001778-91.2020.8.26.0361, em que figura como exequente, **SIDNEY DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 108.698.858-20, e como executado, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 456.339.778-40, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$126.057,13 (cento e vinte e seis mil e cinquenta e sete reais e treze centavos). Figura como fiel

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

90.900

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2022

depositário: ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR, 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. (Protocolo nº 292.327 em 06/07/2022). Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.05/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 03/02/2023, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202302.0312.02543218-IA-960, Processo nº 00063961820218260564, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR, inscrito no CPF/MF sob nº 456.339.778-40, juntamente com outro, por decisão proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 298.230 em 06/02/2023). Mogi das Cruzes, 27 de fevereiro de 2023. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (EDUARDO FRANCO REIS).

Av.06/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 26/06/2025, emitida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0007451-68.2020, em que figura como exequente, BENEDITA THEREZA FERNANDES, inscrita no CPF/RFB nº 151.642.468-99, e como executado, ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR, inscrito no CPF/RFB nº 456.339.778-40, juntamente com outros, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$352.783,46 (trezentos e cinquenta e dois mil setecentos e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos). Figura como fiel depositário: ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR, já qualificado. (Protocolo nº 327.378 em 26/06/2025). Mogi das Cruzes, 30 de junho de 2025. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis