

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2

Registro Geral

Atos e
referências

MATRÍCULA N.º 7.060 (SETE MIL E SESSENTA) DATA: 20-07-1.992.-

IMÓVEL: "Um imóvel rural com a área de 121.968 metros quadrados, iguais a 12,19,68 hectares, ou ainda, 5,04 alqueires, - constituído pelo lote setenta e sete (77), da Gleba de 80 alqueires da Fazenda Guataporanga, neste município e comarca, - compreendido (os 121.968 mts²) dentro do seguinte roteiro:-- "Parte de um marco cravado à beira de uma estrada na divisa com o lote 6, segue rumo 28º10' NE., na distância de 955,00-metros, até outro marco na divisa com terras de Max Wirth -- (espólio); daí, à direita, com rumo 62º3' SE., na distância de 130,00 metros, até outro marco na divisa com o lote nº 78 daí, à direita, com o rumo 28º15' SO., 955,00 metros até outro marco, e daí, à direita, 127,00 metros até o ponto de partida." Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 615.080.001 333-3; área total: 12,1 has.; fração mín. parc.: 3,0 has.; nº mdo.fiscais: 0,60; Mód. fiscal: 20; nº mdo. rurais: 0,81. - PROPRIETÁRIOS: SHEIGO NISHIYAMA, administrador de empresa, RG. nº 3.003.922-SSP-SP., CPF/MF. nº 239.785.978-53 e sua esposa CECILIA NOBUKO NISHIYAMA, do lar, RG. nº 4.831.784-SSP-SP., CPF/MF. nº 409.155.228-53, casados no regime da plena comunhão de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 467 lvº 3 do CRI da Capital deste Estado; KEIKO NISHIYAMA, solteira, maior, advogada RG. nº 5.094.824-SSP-SP., CPF/MF. nº 215.126.988-49; MARIE NISHIYAMA, solteira, maior, professora, RG. nº 4.815.779-SSP-SP., CPF/MF. nº 320.473.398-04; MARIO NISHIYAMA, comerciante RG. nº 5.028.689-SSP-SP., CPF/MF. nº 069.182.048-15 e sua esposa MARGARETE TAKANO NISHIYAMA, que também se assina MARGARETE TAKANO, do lar, RG. nº 5.529.385-SSP-SP., CPF/MF. nº 693.053.588-53, casados no regime da plena comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77; JORGE NISHIYAMA, solteiro, maior, motorista, RG. nº 4.343.517-SSP-SP., CPF/MF. nº 215.127.288-53; TOSHIE NISHIYAMA SHIMADA, comerciante, RG. nº 5.230.779-7-SSP-SP., e seu marido ELIAS TOMOTOSHI SHIMADA do comércio, RG. nº 6.638.258-SSP-SP., CPF/MF. sob nº - - - 215.127.018-15 e 456.048.788-04 respectivamente, casados no regime da plena comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77; e NEUSA SHIGUERI NISHIYAMA, solteira, maior, professora, RG. nº 5.324.066-SSP-SP., CPF/MF. nº 215.127.108-06, todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, com endereço comum para Rua Major Quedinho nº 322, Aptº 212.- TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 12.132 deste registro.- Lucélia, 20 de julho de 1.992.- O Escrevente Autorizado: *[assinatura]* (GILMAR LOPES).-

R.1/7060 Lucélia, 20 de julho de 1.992.-

ADQUIRENTE: DAVID RIBEIRO DOS SANTOS, agricultor, RG. sob nº 6.724.205-SSP-SP., casado no regime da plena comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com CLEUZA CORREIA DOS SANTOS, do lar, RG. nº 16.207.199-SSP-SP., brasileiros, inscritos no CPF/MF. nº 436.501.558-34, residentes no Sítio Guataporanga, no Bairro Guataporanga, Lucélia-SP.- TRANSMITENTES: Os proprietários da matrícula supra.- TÍTULO: Venda e -

M: matrícula - R: registro - Av: averbação (CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA N.º 7.060 (SETE MIL E SESSENTA)

(continuação)

Compra.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra de 17/07/1.992 das Notas do 2º Tab. Local, 1vº 73, fls. 196.- VALOR: Cr\$ 7.500.000,00.- VALOR ATUALIZADO EM UFESP:- Cr\$ 5.571.648,20.- IMÓVEL: O imóvel retro matriculado que passa a denominar-se "SÍTIO GUATAPORANGA".- O Escr. Autº:- (GILMAR LOPES).- Desta Cr\$156.571,32- Guia 133/92.-

Av-2-7060 - Em 17 de setembro de 2.013 (Protocolo n.º 73.903).

Atualização de dados cadastrais.

Consoante autorização contida na escritura mencionada no R-4 adiante, procede-se a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado: a) na **Secretaria da Receita Federal sob o NIRF n.º 0.721.459-6**, nos termos do Recibo de Entrega e Declaração do ITR de 2.012; e b) no **INCRA sob n.º 615.080.001.333-3**, constando os seguintes dados no CCIR relativo aos exercícios de 2006/2007/2008/2009: Denominação do Imóvel Rural: Sítio Guataporanga; Área Total (ha): 12,1000; Classificação Fundiária: minifúndio; Indicações para localização do Imóvel Rural: Bairro Guataporanga; Município Sede do Imóvel Rural: Lucélia; UF: SP; Módulo Rural (ha): 49,4117; Nº Mód. Rurais: 0,17; Módulo Fiscal (ha): 20,0000; Nº Mód. Fiscais: 0,6000; FMP(ha): 3,0000; Dados do Detentor: Nome: David Ribeiro dos Santos; Nacionalidade: brasileira; Dados de Controle: Data da Emissão: 14/12/2009; Número do CCIR: 01633458099, cujas cópias dos referidos documentos ficam arquivadas nesta serventia, em pasta própria. Desta: R\$ 19,37 - Guia n.º 177/2013.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

Av-3-7060 - Em 17 de setembro de 2.013 (Protocolo n.º 73.903).

Número de documento.

Nos termos do requerimento contido na escritura mencionada no R-4 a seguir, procede-se a presente averbação para ficar constando que a coproprietária, **Cleusa Correia dos Santos está inscrita no CPF/MF. sob o n.º 300.621.838-85**, nos termos de cópia do documento apresentado e arquivado nesta serventia, em pasta própria. Desta: R\$ 19,37 - Guia n.º 177/2013.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

R-4-7060 - Em 17 de setembro de 2.013 (Protocolo n.º 73.903).

Doação.

Pela escritura pública de doação com reserva de usufruto vitalício, lavrada em data de 18/05/2010, (livro: 120, págs. 078), no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, os proprietários: David Ribeiro dos Santos e sua mulher Cleusa Correia dos Santos (já qualificados), **doaram o imóvel desta matrícula**, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), à seus filhos: **1) PAULO CÉSAR DOS SANTOS** (RG/SSP-SP n.º 19.817.871 e CPF/MF. n.º 088.935.748-02), funcionário público estadual, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei n.º 6.515/77, com **Sandra Sanches Santos** (RG/SSP-SP n.º 21.945.175-8 e CPF. n.º 120.917.188-07), encarregada de corte, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Flávio José Di Stefano n.º 207; **2) PAULA CRISTINA DOS SANTOS** (RG/SSP-SP n.º 20.152.011 e CPF/MF. n.º 141.921.318-03), brasileira, divorciada, costureira, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Lucia Campaci Arruda n.º 38. **CONDIÇÕES:** Reserva de usufruto vitalício. Desta R\$ 930,55 - Guia n.º 177/2013.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

(continua na ficha 02)

7.060

02

Lucélia 20 de

julho

de 1.992

R-5-7060 - Em 17 de setembro de 2.013 (Protocolo n.º 73.903).

Usufruto vitalício.

Pela escritura já referida no R-4, os doadores: DAVID RIBEIRO DOS SANTOS e sua mulher CLEUSA CORREIA DOS SANTOS, reservaram para si o **direito real de usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula**, constando que o mesmo somente se extinguirá com o falecimento de ambos, e ocorrendo o falecimento de qualquer deles, o usufruto passará a ser exercido, na sua totalidade, pelo doador sobrevivente, conforme preceitua o artigo 1.411 do Novo Código Civil Brasileiro. Desta: R\$ 729,06 - Guia n.º 177/2013.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

Av-6-7060 - Em 13 de março de 2.024 (Protocolo n.º 86.800 - 28/02/2024).

Averbação premonitória.

Nos termos do requerimento datado de 27/02/2024, acompanhado de certidão expedida aos 22/02/2024, assinada digitalmente pelo Escrivão da 1ª e 2ª Vara Judicial desta cidade de Lucélia-SP, Douglas Antonio Filetto, faço constar por meio desta a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (Processo Digital n.º 0000043-89.2024.8.26.0326), em que são partes: RAUL OZELIN SOARES DA SILVA - CPF/ME. n.º 410.917.398-11 (Exequente); e PAULO CESAR DOS SANTOS - CPF/ME. n.º 088.935.748-02 (Executado), tendo a causa o valor de R\$ 91.548,60 (noventa e um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e sessenta centavos). (Selo digital: 11963633100868000K1Q1W24H).

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

Av-7-7060 - Em 11 de abril de 2.024 (Protocolo n.º 86.891 - 26/03/2024).

Averbação premonitória.

Nos termos do requerimento datado de 21/03/2024, acompanhado de certidão expedida aos 14/03/2024, assinada digitalmente pelo Escrivão da 1ª e 2ª Vara Judicial desta cidade de Lucélia-SP, Douglas Antonio Filetto, faço constar por meio desta a existência da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens** (Processo Digital n.º 0000106-17.2024.8.26.0326), em que são partes: ANDREY BRABO RIBEIRO - CPF/ME. n.º 355.281.608-98 (Exequente); e PAULO CESAR DOS SANTOS - CPF/ME. n.º 088.935.748-02 (Executado), tendo a causa o valor de R\$ 32.208,17 (trinta e dois mil, duzentos e oito reais e dezessete centavos). (Selo digital: 1196363310086891U2UBTA249).

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

Av-8-7060 - Em 22 de agosto de 2.025 (Protocolo n.º 88.592 - 06/08/2025).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/08/2025, protocolo de penhora online PH000580654, extraído dos autos de EXECUÇÃO CIVIL - Número de ordem: 0000043-89.2024.8.26.0326 (Ofício Judicial desta comarca de Lucélia-SP), em que **RAUL OZELIN SOARES DA SILVA** (CPF: 410.917.398-11), move contra PAULO CESAR DOS SANTOS (CPF: 088.935.748-02), para cobrança da dívida no valor de R\$ 92.992,55 (noventa e dois mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 27/06/2025 foi efetivada a **PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel da presente matrícula titulada pelo executado**, tendo sido o mesmo nomeado como fiel depositário. (Selo digital: 1196363310088592CEWOIU25G).

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

continua no verso

matrícula

ficha

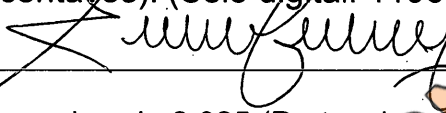
7.060

02

verso

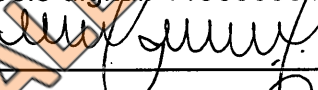
Av-9-7060 - Em 16 de setembro de 2.025 (Protocolo n.º 88.693 - 02/09/2025).

Averbação premonitória.

Nos termos do requerimento datado de 01/09/2025, acompanhado de certidão expedida aos 28/08/2025, assinada digitalmente pelo Escrivão Judicial II do Cartório da 1ª Vara e 2ª Vara Judicial desta Comarca de Lucélia-SP, Douglas Antonio Filetto, faço constar por meio desta, a existência da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens**, em que são partes: CARISA REGINA CAMPOS DE SOUZA LTDA - CNPJ: 04.702.545/0001-09; e ASSOCIAÇÃO DOS PEQUENOS E MÉDIOS PRODUTORES RURAIS DE LUCÉLIA, CNPJ: 67.661.512/0001-70; e PAULO CÉSAR DOS SANTOS - CPF: 088.935.748-02 (Executado), tendo a causa o valor de R\$ 39.940,15 (trinta e nove mil, novecentos e quarenta reais e quinze centavos). (Selo digital: 11963633100886936VNPL825W). O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-10-7060 - Em 14 de novembro de 2.025 (Protocolo n.º 88.900 - 30/10/2025).

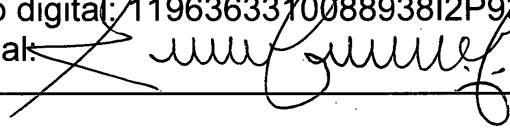
Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 30/10/2025, protocolo de penhora online PH000593430, extraído dos autos de EXECUÇÃO CIVIL - Número de ordem: 00007878420248260326 (Ofício Judicial desta comarca de Lucélia-SP), em que **CARISA REGINA CAMPOS DE SOUZA LTDA** (CNPJ: 04.702.545/0001-09), move contra PAULO CESAR DOS SANTOS (CPF: 088.935.748-02), para cobrança da dívida no valor de R\$ 29.351,05 (vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais e cinco centavos), verifica-se que no dia 14/10/2025 foi efetivada a **PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel da presente matrícula titulada pelo executado**, tendo sido o mesmo nomeado como fiel depositário. (Selo digital: 119636331008890011UBMG254). O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-11-7060 - Em 14 de novembro de 2.025 (Protocolo n.º 88.938 - 10/11/2025).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 10 de novembro de 2025, protocolo de penhora online PH000594896, extraído dos autos de EXECUÇÃO CIVIL - Número de ordem: 0000106-17.2024.8.26.0326 (Ofício Judicial desta comarca de Lucélia-SP), em que **ANDREY BRABO RIBEIRO** (CPF: 355.281.608-98), move contra PAULO CESAR DOS SANTOS (CPF: 088.935.748-02), para cobrança da dívida no valor de R\$ 29.996,05 (vinte e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinco centavos), verifica-se que no dia 13 de fevereiro de 2025 foi efetivada a **PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel da presente matrícula titulada pelo executado**, tendo sido o mesmo nomeado como fiel depositário. (Selo digital: 1196363310088938I2P93D250).

O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

continua na ficha ()