



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112557.2.0077150-52
**2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA

77.150

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 29 de maio de 2012

LOCALIZAÇÃO: Bairro de Biritiba Ussú - Gleba C (desmembrada do imóvel objeto da matrícula nº 45.246 desta Serventia), zona rural do Distrito de Taiapuêba, deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS denominada C (desmembrada do imóvel objeto da matrícula nº 45.246 desta Serventia), localizada no Bairro de Biritiba Ussú, zona rural do Distrito de Taiapuêba, deste Município e Comarca, que assim se descreve: inicia-se no ponto "D", situado na lateral da faixa da estrada existente desapropriada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE); daí, segue pelo espigão, confrontando com a propriedade de Carlos Auerbach, nos seguintes rumos e distâncias: 37°00'SW - 95,00m, 26°36'SW - 58,30m, 34°46'SW - 108,90m, 83°14'SW - 49,85m, 81°58'NW - 72,15m e 72°06'SW - 50,35m, até o marco 6; daí, deixa o espigão e desce confrontando com a propriedade de Beraldo, nos seguintes rumos e distâncias: 04°18'SE - 62,30m, 06°40'SE - 284,90m, 84°38'SE - 161,00m, 89°54'NE - 37,35m, 23°40'SW - 59,95m, 36°38'SW - 86,45m, 04°34'SW - 50,90m, 01°46'SE - 37,05m, até encontrar a estaca E716 de coordenadas E=382.510,04m; N=7.384.665,79m, localizada na cota 758; daí, deflete à esquerda e segue pela referida cota em curva com o rumo inicial NE, por uma distância de 191,92m até o ponto C2, confrontando com a área desapropriada pelo DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com propriedade de Izumi Abe, por uma reta de rumo 09°23'08"NE na distância de 738,91m, até encontrar o ponto "C1", situado na lateral da faixa da estrada existente desapropriada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE), matrícula nº 36.614; daí, deflete à esquerda e segue com o rumo noroeste pela faixa da estrada existente na distância de 43,50m, confrontando com o Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) até o ponto "D", inicial da presente descrição, encerrando a área de 147.930,11m².

PROPRIETÁRIOS: **IZUMI ABE**, japonês, agricultor, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº W055923-B-SE/DPMF/DPF e inscrito no CPF/MF nº 037.483.918-20, e sua mulher **FUMIKO ABE**, japonesa, do lar, portadora da Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº W181618-B-SE/DPMF/DPF e inscrita no CPF/MF nº 322.282.418-57, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada Mogi-Biritiba Ussú, Km. 15, Taiapuêba.

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0077150-52

MATRÍCULA 77.150	FICHA 01
VERSO	

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 45.246 de 10/06/1998, desta Serventia.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.1/CADASTRO DO INCRA

À vista da escritura adiante mencionada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 950.165.336.190-6, com os seguintes dados cadastrais: denominação do imóvel: sem denominação; área total: 14,7930 ha.; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Mogi - Bertioga; município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes-SP; módulo rural: 0,0000 ha.; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 5,0000 ha.; nº de módulos fiscais: 2,9586 e fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha.; e, inscrito na Secretaria da Receita Federal sob o NIRF: 7.729.878-0, conforme Recibo e Declaração do ITR de 2011 e Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural, emitida via internet em 18/11/2011, válida até 16/05/2012, sob código de controle: 02C2.C7C0.A04A.BE88. (Protocolo nº 196.052 em 04/05/2012). Mogi das Cruzes, 29 de maio de 2012. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Andressa Guedes S.* (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

R.02/DOAÇÃO (nua propriedade)

Por escritura de 06/08/2001, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP (Livro nº 575 - páginas 013/016), constante de certidão passada em 21/10/2011, os proprietários, **IZUMI ABE** e sua mulher **FUMIKO ABE**, já qualificados, transmitiram a nua propriedade do imóvel a título de doação a **HISSAE ABE SHIGUENO**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 4.199.026-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 215.289.358-10, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **NOBUYUKI SHIGUENO**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 2.938.374-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 172.696.108-78, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Urbano Sanches nº 616, pelo valor de R\$24.655,02 (vinte e quatro mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos), sendo o valor total atribuído de R\$36.982,53 (trinta e seis mil novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e três centavos). Comparecem como intervenientes: **Junji Abe**, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº 2.716.719-SSP/SP e inscrito no

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0077150-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

77.150

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 29 de maio de 2012

CPF/MF sob nº 303.951.278-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **Elza Tomico Abe**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 4.859.246-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 210.506.518-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Dasambiágio nº 752, Vila Oliveira; **Hatue Abe Mendonça**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 2.990.280-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 430.950.388-87, e seu marido **Kleber Sauerbronn Mendonça**, brasileiro, aposentado, portador da CIRG nº 2.990.290-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 146.712.558-04, casados sob regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Vereador José Silveira nº 268, Alto da Boa Vista; **Hidekasu Abe**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 2.180.802-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 223.413.158-87, e sua mulher **Yoko Abe**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 2.753.044-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 176.098.738-70, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Guararapes nº 1.593, Brooklin; **Shizuyo Abe**, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da CIRG nº 3.167.543-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 261.351.248-20, residente e domiciliada nesta cidade, na Rodovia Mogi - Bertiooga, Km. 15, Biritiba Ussú. Consta do título que: a) a presente doação é feita inteiramente livre de quaisquer cláusulas restritivas, a não ser o usufruto vitalício adiante mencionado; b) as partes responsabilizam-se expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel; e, c) os doadores declaram que possuem outros meios e bens necessários à sua subsistência. (Protocolo nº 196.052 em 04/05/2012). Mogi das Cruzes, 29 de maio de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *Andressa Guedes* (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

R.03/RESERVA DE USUFRUTO

Por escritura mencionada no R.02, os doadores **IZUMI ABE** e sua mulher **FUMIKO ABE**, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, o qual só extinguirá com a morte ou expressa renúncia dos usufrutuários; foi atribuído ao usufruto o valor de R\$12.327,51. Não consta do título a cláusula de acrescer o usufruto em favor do cônjuge sobrevivente.

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0077150-52

MATRÍCULA 77.150	FICHA 02
VERSO	

(Protocolo nº 196.052 em 04/05/2012), Mogi das Cruzes, 29 de maio de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

Av.04/ ÓBITOS/CANCELAMENTO DE USUFRUTO

À vista do requerimento datado de 29/07/2014, da certidão de óbito extraída do termo nº 41.612, do livro C-037, fls. 178, expedida em 15/10/2001, e da certidão de óbito (matrícula nº 115527 01 55 2014 4 00061 062 0069893-71), expedida em 08/05/2014, ambas pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste Município e Comarca, procedo a presente averbação para constar que em razão dos falecimentos dos usufrutuários, **IZUMI ABE**, ocorrido em 09/10/2001; e, **FUMIKO ABE**, ocorrido em 23/02/2014, fica, em consequência, cancelado o usufruto objeto do R.03, desta matrícula. Valor atribuído no ITR/2013, proporcional ao usufruto 1/3: R\$12.327,51. (Protocolo nº 216.923 em 30/07/2014). Mogi das Cruzes, 05 de agosto de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

R.05/ VENDA E COMPRA

Por escritura de 08/08/2014, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca (livro nº 193 - páginas 277/278), os proprietários, **HISSAE ABE SHIGUENO** e seu marido **NOBUYUKI SHIGUENO**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula a **NILSON TADASHI ABE**, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, portador da CIRG nº 9.960.480-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 075.967.528-70, residente e domiciliado nesta cidade, na Estrada Mogi Bertiooga, km. 15, Biritiba Ussu, pelo valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Valor do imóvel declarado no ITR de 2013: R\$36.982,53. (Protocolo nº 217.270 em 12/08/2014). Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2014. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.06/ DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE REGISTRO (R.05 - VENDA E COMPRA)

À vista do r. Mandado de Cancelamento, datado de 25/04/2022, expedido pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraído dos

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento

CNM 112557.2.0077150-52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

77.150

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 03 de maio de 2022

autos da Ação Trabalhista - Processo nº 0243300-32.2002.5.02.0372, movida por **JOÃO LUIS FREIRE RODRIGUES** em face de **SHABEL ELETRO DIESEL LTDA.**, e **NOBUYUKI SHIGUENO**, procedo a presente averbação para constar que foi reconhecida, apenas para os efeitos e no âmbito dos autos do processo citado, a ineficácia da disposição realizada nos termos do R.05 (venda e compra), supra, com fundamento no art. 792, inciso IV, do CPC. (Protocolo nº 290.282 em 29/04/2022). Mogi das Cruzes, 03 de maio de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.07/ PENHORA

À vista da decisão (com força de ofício) datada de 05/12/2024 e da Certidão Eletrônica de Penhora datada de 01/10/2024, ambas do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraídas dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 0243300-32.2002.5.02.0372, em que figura como exequente, **JOÃO LUIS FREIRE RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF nº 060.111.418-38, como executados, **SHABEL ELETRO DIESEL LTDA.**, e **NOBUYUKI SHIGUENO**, inscrito no CPF/MF sob nº 172.696.108-78; e, como terceiros, **HISAE ABE SHIGUENO**, inscrita no CPF/MF sob nº 215.289.358-10, e outros, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R\$176.925,34 (cento e setenta e seis mil novecentos e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos). Figura como fiel depositário: **NOBUYUKI SHIGUENO**, já qualificado. (Protocolo nº 320.671 em 05/12/2024). Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVZEB-NJWE8-L57KQ-75P3Y>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0077150-52

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVZEB-NJWE8-L57KQ-75P3Y>

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 77150 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, segunda-feira, 20 de janeiro de 2025.

ANDRÉ LUIZ DA SILVA CEBRIAN - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

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: 1125573E3000000016047925I
 Protocolo: 355882

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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

