

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

3.101

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Jaguariúna,

7 de junho

2011

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, DESIGNADO "GLEBA B" DO LOTEAMENTO RURAL DENOMINADO "CHÁCARAS MEIA LUA", COM A ÁREA DE 43.488,00 M2 (QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E OITO METROS QUADRADOS), OU SEJA, 4,34,88 HA (QUATRO HECTARES, TRINTA E QUATRO ARES E OITENTA E OITO CENTIARES), em terras de cultura, contendo como benfeitorias: duas casas de moradia, sendo uma da sede e outra para empregado; energia elétrica e rede telefônica da TELESP, sendo as casas de construção em alvenaria e cobertas com telhas de barro, situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto (0) situado na confrontação da FEPASA com a Estrada Municipal e seguindo o rumo de 72°24' NE e distância de 433,00m (quatrocentos e trinta e três metros), confrontando com a Estrada Municipal, encontra-se o ponto (1), do qual seguindo o rumo de 4°17' SE e distância de 159,40m (cento e cinquenta e nove metros e quarenta centímetros), encontra-se o ponto (2), do qual seguindo o rumo de 86°40' NE e distância de 183,00m (cento e oitenta e três metros) encontra-se o ponto (3), sendo que do ponto (1) ao ponto (3), confronta-se com a propriedade de Shigeharu Itino e outros. Do ponto (3), seguindo o rumo de 27°50' SW e distância de 44,00m (quarenta e quatro metros), confrontando com propriedade de Henrique Freire Hjort, encontra-se o ponto (4), do qual seguindo o rumo de 78°20' NW e distância de 29,00m (vinte e nove metros) encontra-se o ponto (5), do qual seguindo o rumo de 87°06' SW e distância de 106,90m (cento e seis metros e noventa centímetros), encontra-se o ponto (6), do qual seguindo o rumo de 82°02' NW e distância de 285,90m (duzentos e oitenta e cinco metros e noventa centímetros), encontra-se o ponto (7), do qual seguindo o rumo de 83°49' NW e distância de 170,50m (cento e setenta metros e cinquenta centímetros), encontra-se o ponto (0), fechando o polígono, sendo que do ponto (4) ao ponto (0), confronta-se com a gleba da FEPASA, área desapropriada. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado no INCRA, sob nº 000.019.308.269-6, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Chácara Pangaré; área total: 4,3000 ha.; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Municipal Fazenda Meia Lua; município sede do imóvel rural: Jaguariúna; módulo rural: 15,0000 ha; nº módulos rurais: 0,28; módulo fiscal: 10,0000 ha; nº módulos fiscais: 0,4300; fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha; área registrada: 0,0000 ha; posse a justo título: 4,3000; posse por simples ocupação: 0,0000; em nome de José Acursio Cavaleiro de Macedo; nº do CCIR: 05287463096, exercícios 2006/2007/2008/2009; NIRF: 5.703.869-4.

PROPRIETÁRIOS: 1) LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES, CI-RG nº 9.904.822-SSP/SP e CPF/MF nº 022.131.108-40, brasileiro, separado judicialmente, advogado; e 2) MARIA REGINA RIBEIRO DE STEFANO, CI-RG

(continua no verso)

MATRÍCULA

3.101

FICHA

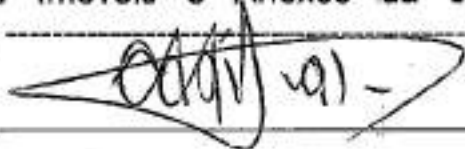
01

VERSO

nº 10.478.476-SSP/SP e CPF/MF nº 031.004.468-52, brasileira, separada judicialmente, pedagoga, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, na Rua Diana, nº 820, apartamento 41, Perdizes.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.10-64, ficha 03 verso, do Livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Pedreira-SP, datado de 06/08/2004.-----

O Oficial,

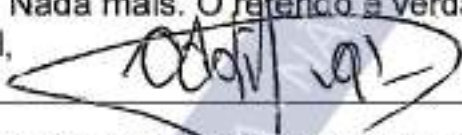


(Carlos Alberto Sass Silva)

R.01 - Jaguariúna, 07 de junho de 2011. – Ref. Prot. nº 7.448, de 06/06/2011. ----

PARTILHA: Nos termos da Carta de Sentença datada de 02 de maio de 2011, assinada digitalmente pela Sra. Creusa Amorim, Escrivã Diretora da 4ª Vara da Família e Sucessões da comarca de São Paulo-SP., expedida nos autos da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, Processo nº 0314609-91.2009.8.26.0100, ordem 634 (antigo 100.09.314609-3), requerida por LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES e MARIA REGINA RIBEIRO DE STEFANO, homologada pela respeitável sentença datada de 06 de julho de 2009, proferida pelo Exmo. Sr. Dr. Marcelo Coutinho Gordo, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões da comarca de São Paulo-SP, que transitou em julgado em 03/08/2009, o imóvel estimado em R\$ 89.705,00 (oitenta e nove mil, setecentos e cinco reais), na partilha de bens, foi atribuído exclusivamente ao Sr. **LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES**, separado judicialmente, atrás qualificado. Emolumentos calculados com base no valor de R\$ 44.852,50 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) excluído o valor da meação. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 20 de Dezembro de 2021. Ref. Prot. nº 46.026, de 22/11/2021.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL: Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Venda e Compra com Garantia Hipotecária datada de 29 de Outubro de 2021, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 496, páginas 293/300, e à vista de comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, emitido via internet pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente – SIGAM às 22:40:29 horas do dia 29/09/2021, protocolo nº 456313, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da matrícula retro encontra-se inscrito no CAR – Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP: **35247090358549**, e no SICAR-Federal: **SP-3524709-72AD9BB490094E6BAD700645C2206AB4**, com área de reserva legal de 0,00 ha. Acompanha o comprovante uma justificativa datada de 10/12/2021, assinada por Luiz Manoel Garcia Simões e pelo engenheiro

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

3.101

02

agrimensor Jeferson Pedro Campos da Silva Lima, CREA 506.925.619-8, com as firmas reconhecidas, onde os mesmos declaram, sob responsabilidade civil e criminal, que deixaram de inscrever a área de reserva legal no CAR tendo em vista que o imóvel objeto da matrícula retro tem dimensão inferior à 4 módulos fiscais, conforme artigo 67 da Lei Federal nº 12.651/2012. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331ON000082662VU213.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03 – Jaguariúna, 20 de Dezembro de 2021. Ref. Prot.º46.026, de 22/11/2021.

RETIFICAÇÃO: Nos termos do requerimento expresso na escritura pública de venda e compra mencionada na AV.02, e a vista de fotocópia autenticada de Certidão de Casamento extraída da matrícula 122887.01.55.1988.2.00006.091.0000796-41 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da sede da comarca de Ribeirão Bonito-SP., procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.01** supra, que em 06/07/2009, quando a r. sentença reconheceu e dissolveu a união estável de **LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES** e Maria Regina Ribeiro de Stefano, o mesmo ostentava o estado civil de **DIVORCIADO** e não separado judicialmente, como por erro constou-se, tendo em vista que a separação judicial do mesmo com Vanessa Goldschmidt Carmezini foi convertida em **DIVÓRCIO**, conforme Escritura Pública datada de 05/09/2007, lavrada no 17º Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº 3.456, páginas 149/150. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331BD000082663OR21F.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 – Jaguariúna, 20 de Dezembro de 2021. Ref. Prot. nº 46.026, de 22/11/2021.

VENDA E COMPRA: Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra com Garantia Hipotecária datada de 29 de Outubro de 2021, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 496, páginas 293/300, o Sr. LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES, divorciado, atrás qualificado, pelo preço de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), **VENDEU** o imóvel objeto da matrícula retro ao Sr. **FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAS DE CASTRO**, empresário, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro – RNE V365521-C-CGPI/DIREX/DPF, e inscrito no CPF/MF sob nº 229.941.958-60, e sua mulher **LÍDIA CRISTINA PINTO SOARES DE CASTRO**, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH registro nº 05811291674,

(continua no verso)

MATRÍCULA

3.101

FICHA

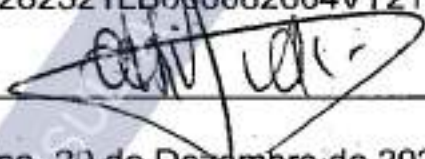
02

VERSO

emitida pelo Detran-SP, em 08/05/2018, onde consta que é portadora da Cédula de Identidade de Estrangeiro – RNE V859415-0-DIREXEX, e inscrita no CPF/MF sob nº 235.602.688-69, portuguesas, casadas aos 05/09/2008 na freguesia e concelho de Palmela, em Portugal, conforme assento de Casamento nº 166 do ano de 2008, processo nº 3995/2008, expedido pela Conservatória do Registro Civil de Palmela; registrado e microfilmado sob nº 1.476/439 em 14/03/2019, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Barueri-SP; constando da referida certidão que o casamento foi realizado sem convenção antenupcial, sendo que em consulta ao site do Instituto dos Registros e do Notariado (<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/inicio>), consta que: se os nubentes não celebrarem convenção antenupcial, o casamento fica subordinado ao regime de comunhão de adquiridos, regime este que se equipara a comunhão parcial de bens neste país, devendo ser observado ainda o que prevê o artigo 7º, §4º, da Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto-Lei nº 4.657/1942: "Art. 7º, § 4º - O regime de bens, legal ou convencional, obedece à lei do país em que tiveram os nubentes domicílio, e, se este for diverso, a do primeiro domicílio conjugal", residentes e domiciliados na cidade de Santana de Parnaíba-SP., na Avenida Marcos Penteado da Ulhoa Rodrigues nº 3.566, Bloco "C3", apartamento nº 141, Tamboré, CEP: 06543-001. Consta que o valor acima será pago da seguinte forma: 1) R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), recebido no ato da lavratura da escritura, por meio do cheque administrativo nº OP-193548, agência 3795, conta 99995-6, do Banco Itaú S.A., da cidade de Barueri-SP., cuja quitação dar-se-á com a compensação do cheque e comprovação do crédito; e o valor restante de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) na forma descrita do **R.05** abaixo. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282321LB000082664VY21B.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

R.05 – Jaguariúna, 20 de Dezembro de 2021. Ref. Prot. nº 46.026, de 22/11/2021.

HIPOTECA: Nos termos da escritura pública mencionada no R.04, o Sr. FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAS DE CASTRO e sua mulher LÍDIA CRISTINA PINTO SOARES DE CASTRO, atrás qualificados, para garantir o pagamento da dívida no valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), contraída para pagamento de parte do preço de compra do imóvel objeto da matrícula retro, deram o mesmo em **primeira, única e especial HIPOTECA, ora registrada sem concorrência de terceiros**, ao credor LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES, atrás qualificado. Que a hipoteca ora registrada abrange, além do imóvel da matrícula retro, todos os melhoramentos e quaisquer outras benfeitorias, presentes e futuras. O prazo de duração da presente hipoteca será

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

3.101

03

até o pagamento efetivo da última parcela. A dívida acima será paga em 03 (três) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), com vencimento para o dia 25/04/2022; e a segunda e terceira parcelas no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), cada uma, com vencimentos no dia 25/08/2022 e 25/01/2023; que serão pagas por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), da conta corrente nº 30157-5, agência 3795, do Banco Itaú S.A, da cidade de Barueri-SP., de titularidade de Francisco José dos Santos Braz de Castro, para a conta corrente nº 14878-7, do Banco Itaú S.A., agência 3240, da cidade de São Paulo-SP., de titularidade do vendedor, valendo os comprovantes das transferências como recibo, do que o vendedor dará quitação após o efetivo recebimento dos valores mencionados. Os valores das parcelas mencionadas acima, serão corrigidos monetariamente pelo IPCA/IBGE, a contar da data da assinatura da presente escritura até o seu efetivo pagamento. O atraso no pagamento do preço pelos compradores acarretará no vencimento antecipado de todo o débito remanescente e inadimplido acrescido de correção monetária pelo IPCA/IBGE, a contar da data da assinatura da escritura até seu efetivo pagamento, inclusive com cálculos pro-rata die. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel da matrícula retro foi avaliado em R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), sendo o valor de R\$ 1.200.000,00 referente à terra nua e o valor de R\$ 2.000.000,00 referente às benfeitorias, o qual poderá ser atualizado quando e se necessária for a execução do presente contrato em virtude de inadimplemento. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282321MW000032665HH21Z.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 – Jaguariúna, 31 de Agosto de 2022. Ref. Prot. nº 49.548, de 26/08/2022.--

INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício nº 202208.2610.02320765-IA-061, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – 2ª Vara do Trabalho de Cotia-SP., nos autos do Processo nº 10011596320225020242, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens de FRANCISCO JOSE DOS SANTOS BRAS DE CASTRO**, casado, atrás qualificado, **dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro.** A indisponibilidade foi registrada nesta unidade sob nº 5.766, no livro de Registro das Indisponibilidades. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331JJ000101631EQ22P.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

3.101

03

VERSO

AV.07 – Jaguariúna, 31 de Agosto de 2022. Ref: Prot. nº 49.549, de 26/08/2022.--
INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício nº 202208.2610.02320786-IA-220, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – 2ª Vara do Trabalho de Cotia-SP., nos autos do Processo nº 10012271320225020242, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens de FRANCISCO JOSE DOS SANTOS BRAS DE CASTRO**, casado, atrás qualificado, **dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro**. A indisponibilidade foi registrada nesta unidade sob nº 5.767, no livro de Registro das Indisponibilidades. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331CD000101634II22G.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.08 – Jaguariúna, 31 de Agosto de 2022. Ref: Prot. nº 49.550, de 26/08/2022.--
INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício nº 202208.2610.02320825-IA-730, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – 2ª Vara do Trabalho de Cotia-SP., nos autos do Processo nº 10012358720225020242, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens de FRANCISCO JOSE DOS SANTOS BRAS DE CASTRO**, casado, atrás qualificado, **dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro**. A indisponibilidade foi registrada nesta unidade sob nº 5.768, no livro de Registro das Indisponibilidades. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331JK000101637TK229.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.09 – Jaguariúna, 28 de Setembro de 2022. Ref: Prot. nº 49.774, de 15/09/2022.
AJUIZAMENTO DE AÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 15 de Setembro de 2022, formalizado pelo Itaú Unibanco S.A., instruído com Certidão datada de 02/09/2022, expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da comarca de São Paulo-SP., assinada digitalmente pela Sra. Rozania Alves Baptista, Coordenadora do Cartório da 2ª Vara Cível da vara acima, arquivo enviado via internet às 14:56:06 horas do dia 15/09/2022, através do site oficioeletronico.com.br, assinado digitalmente pelo advogado Carlos Augusto Tortoro Junior, OAB/SP 247.319, procede-se a presente averbação, com amparo no artigo 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que foi distribuída à vara acima em 15/07/2022 e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

3.101

04

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Extrajudicial, Processo nº 1047372-53.2022.8.26.0002, onde figura como exequente **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, e como executados 1) ANTONIO AUGUSTINHO PERAZZELLI, CPF/MF nº 447.493.338-91; 2) FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAZ DE CASTRO, CPF/MF nº 229.941.958-60; e 3) NURMED INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS, CNPJ/MF nº 23.669.731/0001-20, cujo valor da causa é de R\$ 411.955,87 (quatrocentos e onze mil e novecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331P000103646JD22O.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.10 – Jaguariúna, 25 de Novembro de 2022. Ref. Prot. nº 50.538, de 10/11/2022.

AJUIZAMENTO DE AÇÃO: Nos termos da Certidão datada de 10/11/2022, expedida pela 2ª Vara Judicial do Foro desta comarca, assinada digitalmente por Elizete Moura de Oliveira, Diretora do Cartório da 1ª e 2ª Vara Judicial desta comarca, procede-se a presente averbação, com amparo no artigo 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que foi distribuída à vara acima em 01/11/2022 e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo Digital nº 1003949-34.2022.8.26.0296, onde figura como exequente **LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES**, CPF/MF nº 022.131.108-40, e como executados 1) FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAZ DE CASTRO, CPF/MF nº 229.941.958-60; 2) LIDIA CRISTINA PINTO SOARES DE CASTRO, CPF/MF nº 235.602.688-69, cujo valor da causa é de R\$ 2.136.264,56 (dois milhões e cento e trinta e seis mil e duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331J000107591IV228.

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.11 – Jaguariúna, 30 de Dezembro de 2022. Ref. Prot. nº 50.986, de 19/12/2022.

PENHORA: Nos termos do Mandado de Penhora enviado via internet às 12:58:50 horas do dia 19/12/2022, pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Colabono Arias, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara do foro desta comarca, expedido nos autos de Execução Civil, Ordem nº 10039493420228260296, onde figura como exequente **LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES**, CPF: 022.131.108-40 e como executados **FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRÁS DE CASTRO**, CPF: 229.941.958-60 e **LIDIA CRISTINA PINTO SOARES DE CASTRO**, CPF: 235.602.688-69, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA do imóvel objeto da matrícula retro**, para garantir a dívida para com o exequente acima, no

(continua no verso)

MATRÍCULA

3.101

FICHA

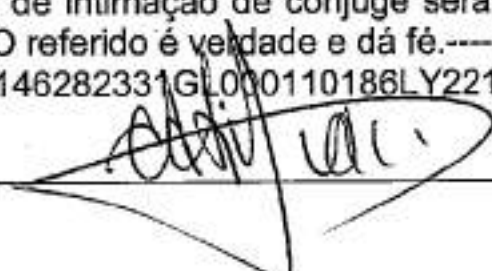
04

VERSO

valor de R\$ 2.136.264,56 (dois milhões e cento e trinta e seis mil e duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Foi nomeado como depositário o executado Francisco José dos Santos Brás de Castro. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo magistrado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331GL000110186LY221.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br