

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 44.950

FICHA

Nº 01

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 12 de Setembro de 2002

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como APARTAMENTO Nº 113 - TIPO B, localizado no 11º ANDAR, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL SERRA DE MOGI, localizado na RUA FRANCISCO VAZ COELHO Nº 272, ESQUINA COM A AVENIDA BENTO SACRAMENTO Nº 175, no Bairro da Lagoa Seca, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: possui a área privativa coberta de 132,695 m², área real de garagem de 20,700 m², área real comum de 114,560 m², área real total de 267,955 m², fração ideal do terreno de 0,0195325 ou 1,95325%. Cabendo a essa unidade o direito a **DUAS VAGAS** indeterminadas, numeradas e cobertas, destinadas à guarda de veículos de passeio na garagem do edifício.

PROPRIETÁRIAS: LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, SP, na Avenida Paes de Barros, 1219, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.779.359/0001-35, proprietária do terreno, pela M.30.536, de 26.07.1989, deste registro; SERRA DE MOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Bento Sacramento nº 171, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.174.191/0001-70, proprietária da construção da unidade autônoma, pelo R.9/M.30.536.

REGISTRO ANTERIOR: M.30.536, de 26.07.1989, e R.9/M.30.536, de 30.07.2001 (Instituição e Especificação de Condomínio), deste registro.

CONTRIBUINTE: 1.08.031.008.043.6

ESC.AUT.

Bel.ª Elisabeth Voldo Monteiro

Escritorinha Autorizada

O OFICIAL:

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

BGS

Av.1 - **TRANSPORTE DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (PARCIAL)**

Consta do R.3/M.30.536, feito em 23.09.1997, deste registro, que através da escritura lavrada aos 24 de julho de 1997, Livro nº 76, fls.15/25, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do distrito de Brás Cubas, deste município e Comarca, a LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **COMPROMETEU-SE VENDER** a SERRA DE MOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede

"continua no verso"...

MATRÍCULA
Nº 44.950

FICHA
Nº 01

VERSO

nesta cidade, na Avenida Bento Sacramento nº 171, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.174.191/0001-70, a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** do **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.700.000,00, incluído os valores de outros imóveis. Comparecendo no ato como **ANUENTE: LELLO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, com sede em São Paulo, SP, na Avenida Paes de Barros, 1239, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.225.398/0001-68. Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2002.

Bel.ª Elisabeth Valdo Monteiro
Escrivente Autorizada

ESC.AUTº.: *Eyautus*

BGS

Av.2 - **RESCISÃO PARCIAL DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

Pela escritura lavrada aos 04 de julho de 2002, Livro nº 100, fls. 02/05, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Brás Cubas, deste município e Comarca, verifica-se que em cumprimento a acordo judicial celebrado entre a vendedora **LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, a interveniente **POLLO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, atual denominação de Lello Construtora e Incorporadora Ltda, com Sede em São Paulo, Capital na Rua Padre Raposo nº 272, Mogi das Cruzes, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.225.398/0001-68, e a compradora **SERRA DE MOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos autos de ação ordinária, processo nº 200/98, que tramitou perante a 3ª Vara Cível desta Comarca, as partes rescindiram parcialmente a escritura de compromisso de venda e compra objeto da averbação nº 01 desta matrícula, ficando desta forma cancelada referida Averbação. Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2002.

ESC.AUTº.: *Eyautus*

Bel.ª Elisabeth Valdo Monteiro
Escrivente Autorizada

BGS

R.3 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Pela escritura de 04 de julho de 2002, do 1º Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas

"continua na ficha nº 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº 44.950

FICHA

Nº 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 02 de Outubro de 2002

do Distrito de Brás Cubas, deste município e Comarca, Livro nº 100, Folhas nºs 02/05, complementada pelo Instrumento Particular passado nesta Cidade, aos 08 de agosto de 2002, e autorização do MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Célio de Almeida Mello, conforme Ofício nº 1797/02, emitido em 24.07.2002, em cumprimento ao acordo judicial celebrado entre a **Serra de Mogi Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pollo Construções e Incorporações Ltda** e a **Lello Empreendimentos Imobiliários Ltda**, nos autos da ação ordinária processo nº 200/98, da 3ª Vara Cível desta Comarca, a co-proprietária **SERRA DE MOGI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU A TÍTULO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO** à co-proprietária **LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, não somente a **CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA** do **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 79.000,00, **passando a adquirente a ser única titular do imóvel desta matrícula** (valor venal correspondente a construção - R\$ 73.042,78). A transmitente deixou de apresentar as certidões negativas e/ou positivas, com efeito de negativa da **Receita Federal e do INSS**, tendo em vista que a mesma apresentou a declaração de que o imóvel desta matrícula não pertence ao seu ativo permanente. Mogi das Cruzes, 02 de outubro de 2002.

O OFICIAL:

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

MLB

R.4 - **VENDA E COMPRA (COM UTILIZAÇÃO DO FGTS)**

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus Parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, lavrado nesta Cidade, aos 15 de fevereiro de 2005, a **LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MAURICIO PINHEIRO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nascido em 05/10/1970, gerente de produtos, portador da Carteira de Identidade nº 20.726.455, expedida por SSP/SP, CPF nº 145.237.718/98, e sua esposa **ERIKA CASTREZANA CARLOS PINHEIRO**, brasileira, nascida em 19/08/1978, dentista, portadora da carteira de identidade nº 28.555.820-1,

"continua no verso"

MATRÍCULA
Nº 44.950

FICHA
Nº 02

VERSO

expedida pela SSP/SP, CPF nº 286.111.898/92, residentes e domiciliados na Rua Major Pinheiro Franco nº 275, Apto nº 11, nesta Cidade, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 100.000,00, que a vendedora, declara ter recebido do seguinte modo: R\$ 49.217,44 em moeda corrente nacional, e R\$ 50.782,56 da **AGENTE FINANCEIRA E INTERVENIENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com Sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, por conta e ordem dos compradores, importância esta correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, dos compradores, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH (valor venal de R\$ 77.699,29). Foram apresentadas a CND/INSS nº 006742005-21001080, emitida em 18/02/2005, com validade até 19/05/2005, e Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida com base na IN/SRF nº 93, de 23/11/2001, emitida em 02/12/2004, válida até 02/06/2005, código de controle da certidão 9037.5040.A2B1.39EA, confirmadas Via Internet, arquivadas e microfilmadas sob protocolo nº **118.246**. Mogi das Cruzes, 02 de março de 2005.

ESC. AUT.

Marcel Lopes Batista

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BGS

R.5. **PARTILHA (SEPARAÇÃO CONSENSUAL)**

Pela Carta de Sentença extraída em 25 de junho de 2007, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, dos Autos - Proc. nº 2783/2006, de Ação de Separação Consensual de **MAURICIO PINHEIRO** e **ERIK CASTREZANA CARLOS PINHEIRO**, já qualificados, verifica-se conforme R. Sentença de 19 de dezembro de 2006, transitada em julgado, que foi homologada a Separação Consensual do casal mencionado, com a partilha de bens, e conseqüentemente o **IMÓVEL** desta matrícula, com valor da causa de R\$ 10.000,00 (V.V. Corrigido de R\$ 82.664,18), ficou **pertencendo na proporção de 50% para cada um dos separandos**, voltando a separanda a

"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 44.950

FICHA

Nº 03

Mogi das Cruzes, 21 de setembro de 2007

usar o nome de solteira de **ERIKA CASTREZANA CARLOS**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 21 de setembro de 2007.

ESC. AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

NLM

Av. 6 - **RETIFICAÇÃO (NOME)**

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento passado nesta cidade, em 02 de outubro de 2007, devidamente assinado, do inciso I, alínea "a" e "g", do artigo nº 213, da Lei nº 6.015/73, com redação dada pela Lei Federal nº 10.931/2004, e do artigo nº 246, parágrafo único, Lei nº 6.015/73, para ficar constando o **nome correto** da adquirente pelo R.O. que é **ERIKA CASTREZANA PINTO CARLOS** e não Erika Castrezana Carlos, como ficou constando erroneamente. Mogi das Cruzes, 22 de outubro de 2007.

ESC. AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

NLM

R. 7 - **VENDA E COMPRA**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo nº 38, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 09 de novembro de 2007, os proprietários **ERIKA CASTREZANA PINTO CARLOS** e **MAURICIO PINHEIRO**, ambos já qualificados, **VENDERAM** a **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, portador da CIRG nº 21.583.727-7-SSP/SP, e do CIC nº 127.071.498/88, residente e domiciliado na Rua Francisco Franco, 64, Centro, nesta cidade, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 180.000,00, que será pago na seguinte forma: a) recursos próprios - R\$ 40.000,00; b) financiamento concedido pela credora - R\$ 140.000,00 (V.V. - R\$85.946,51). Foi recolhida e apresentada a Guia de ITBI - CEF321014112007082791002265 1.500,00RD1001. Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 2007.

"continua no verso"

MATRÍCULA
Nº44.950

FICHA
nº03
VERSO

ESC.AUTº

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

R.8 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo nº 38, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 09 de novembro de 2007, o devedor **FERNANDO YOSHIRO NEGUTSHI**, já qualificado, alienou fiduciariamente ao credor: **BANCO BRADESCO S/A**, com sede em Osasco, SP, no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, o **IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da **Lei Federal nº 9.514, de 20.11.1997**, para a garantia do valor de R\$ 180.000,00, quantia que, com juros à taxa nominal de 10,93% ao ano e taxa efetiva de 11,50% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - **SAC**, nas condições do contrato, por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 2.497.069, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 09.12.2007, e nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia fiduciária - R\$140.000,00. Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 2007.

ESC.AUTº

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

Av.9 - **RETIFICAÇÃO**

Procede-se à presente averbação, à vista do título que originou, o **R.8** desta matrícula, microfilmado e arquivado sob protocolo nº **136.267**, e nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo nº 213, da Lei Federal nº 6.015/73, com redação dada pela Lei Federal nº 10.931/2004, para ficar constando que o **valor do correto do financiamento concedido** é de **R\$ 140.000,00**, e não 180.000,00 como ficou constando erroneamente. Mogi das Cruzes, 30 de janeiro de 2008.

"continua na ficha nº04"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Nº 44.950

Nº 04

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 30 de janeiro de 2008

ESC.AUTº.: *Marcel E. Batista*

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BGS

Av.10 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Ficam cancelados o **R.8** e **Av.9** desta matrícula, que constituíam a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida de **R\$ 140.000,00**, que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, passando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, conforme autorização contida no instrumento particular passado em São Paulo, aos 14 de julho de 2014. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 9.838,36 UFESP's, equivale a R\$ 198.144,57, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 22 de julho de 2014.

ESC.AUTº.: *Nilce Lea Montemor*

Nilce Lea Montemor
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 196546 - Prenotado em 01/07/2014 - Reentrado em 21/07/2014

SGJ

Av.11 - **CASAMENTO**

Pelo Instrumento Particular passado nesta Cidade, aos 17 de fevereiro de 2015, instruído pela ratificação ao instrumento particular passado nesta cidade, aos 17 de fevereiro de 2016, de acordo com as Leis nºs 10.931 de 02/08/2004, 9.514 de 20/11/1997 e 11.076 de 30/12/2004, instruído pela cópia autenticada da certidão de casamento extraída do termo nº 37962, fl.038, Livro B-98, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste Município e Comarca, verifica-se que em 14 de junho de 2008, **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, já qualificado, casou-se pelo regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, na vigência da Lei Federal nº 6515/77, com **LEIKA ARAI NEGUISHI**, brasileira, dentista, portadora da CIRG nº 17.502.780-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 171.233.358-56, residentes e domiciliados na Rua Doutor Ricardo Vilela, nº 300, Bairro Centro, nesta Cidade. Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*

215.810 (Prenotado em 17/03/2016)

BGS

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº44.950

FICHA

Nº04

VERSO

R.12 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)**

Pelo Instrumento Particular passado nesta Cidade, aos 17 de fevereiro de 2015, instruído pela ratificação ao instrumento particular passado nesta cidade, aos 17 de fevereiro de 2016, de acordo com as Leis nºs 10.931 de 02/08/2004, 9.514 de 20/11/1997 e 11.076 de 30/12/2004, comparecem como: **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A**, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, Vila Yara, na Cidade de Osasco, SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12; **DEVEDORA: AGAREX INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.252.223/0001-25, com sede na Rua Luiz de Botroli, nº 316, Lote nº 11, Quadra nº 07, Bairro Bananca Sítios Recreio, Cidade de Campina Grande do Sul, no Estado do Paraná; **INTERVENIENTES GARANTIDORES E DEVEDORES SOLIDÁRIOS: ERNESTO RIUZO NEGUISHI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CIRC nº 26.896.780-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 255.789.308-08, residente e domiciliado na Rua Doutor Ricardo Vilela, nº 300, Bairro Centro, nesta Cidade, e **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, já qualificado, casado com **LEIKA ARAI NEGUISHI**, brasileira, dentista, portadora da CIRC nº 17.502.780-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 171.233.358-56, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Doutor Ricardo Vilela, nº 300, Bairro Centro, nesta Cidade; **GARANTIDORES FIDUCIANTES: FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, casado com **LEIKA ARAI NEGUISHI**, já qualificados. As partes acima nomeadas e qualificadas, tem entre si certo e ajustado o seguinte: A devedora reconhece e confessa dever ao credor a quantia e certa de R\$ 991.087,84, apurada em 12/02/2016, por força da operação caracterizada, vinculada à agência 3374/Ag.Emp. Mogi das Cruzes e conta-corrente nº 144.188-0; Cart 217, Contrato 0.290.716, nos termos **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 290.715-1** - Repasse Recurso Externos, US\$ 290.762,69, equivalente em moeda corrente nacional o valor de R\$ 648.080,96, emitida em 29/07/2014, Mora 29/07/2015, Valor R\$ 991.087,84. Tendo confessado a dívida discriminada e não reunindo condições de saldar o débito e sua totalidade e de uma só vez, pelo presente e melhor forma de direito a devedora propõe para sua liquidação e o credor concorda em receber a quantia de **R\$ 909.000,00**, em 72 parcelas, conforme o fluxo minuciosamente descrito no instrumento, com vencimento da parcela nº 01, em 17/03/2016, no valor de R\$ 9.400,00 e da parcela nº 72, em 17/02/2022, no valor de R\$ 55.610,68, na forma e condições do instrumento. Sem prejuízo de outras garantias reais ou pessoais já outorgadas ou a serem constituídas e para melhor garantir o cumprimento da totalidade das

"continua na ficha nº05"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº44.950

FICHA

Nº05

CNM 111567.2.0044950-50

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2016.

obrigações, principais e acessórias, previstas neste instrumento, os garantidores fiduciários **alienaram fiduciariamente** ao credor **O IMÓVEL** desta matrícula, avaliado em R\$ 650.000,00. Pagável na forma e condições constante do instrumento. Mogi das Cruzes, 18 de abril de 2016.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
215.810 (Prenotado em 17/03/2016)

Marcel Lopes Batista
Escritor Autorizado

BGS

R.13 - **ARROLAMENTO**

Em 03 de agosto de 2023. (Prenotação nº 311.442 de 04/08/2023).

Pela requisição Certificado Digital nº 7436ECAA0893492B1BEB77E1E5C668C353F179C, matrícula 1294247, que serve de ofício, emitido digitalmente e expedido em 28 de julho de 2023, pela Secretaria da Fazenda Federal, e nos termos dos arts. 64 e 64-A da Lei 9.532/97, procede-se este registro para constar que o **IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI** casado com Leika Arai Neguishi, foi **ARROLADO** nos referidos autos.

Selo digital nº 111567321000000049473223B

Escritor:
MLB

Bruno V. G. Cardoso
Escritor Autorizado

Av.14 - **DIVÓRCIO**

Em 30 de abril de 2024. (Prenotação nº 319.109 de 03/04/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003502301).

Pelo Instrumento Particular passado na cidade de São Paulo, SP, aos 21 de dezembro de 2023, acompanhado do Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Acordo, Consolidação e Renegociação de Dívida com Garantia passado em São Paulo, SP, aos 09 de fevereiro de 2024, e à vista da averbação feita em 16/03/2022, à margem do termo de casamento nº37962, fls.038, Livro > 98, matrícula nº 115527 01 55 2008 2 00098 038 0037962-83, do Oficial de

continua no verso

MATRÍCULA

44.950

FICHA

05

VERSO

Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas deste Município e Comarca, nos termos da Escritura pública lavrada no Oficial de registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Taiáçupeba, deste Município e Comarca, livro 45, pág.229/231, em 10/03/2022, verifica-se que foi homologado o **DIVÓRCIO** do casal **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI** e Leika Arai Neguishi, já qualificados, voltando a divorcianda a assinar o nome de solteira Leika Arai.

Selo digital nº 111567331000000055258424B

Escrevente:

Bruno do Nascimento Machado

Av.15 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (garantia)**

Em 30 de abril de 2024. (Prenotação nº 319.109 de 03/04/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003502301).

Pelo Instrumento Particular passado na cidade de São Paulo, SP, aos 21 de dezembro de 2023, acompanhado do Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Acordo, Consolidação e Renegociação de Dívida com Garantia passado em São Paulo, SP, aos 09 de fevereiro de 2024, formalmente em ordem, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária, **Ato. 12** desta matrícula, nos termos do artigo nº 25, §2º, da Lei 9.514/97. Valor atualizado da dívida garantida, para efeitos fiscais **R\$1.512.575,99**.

Selo digital nº 1115673310000000552585249

Escrevente:

Bruno do Nascimento Machado

continua na ficha 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

44.950

FICHA

06

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

30 de Abril de 2024

R.16 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 30 de abril de 2024. (Prenotação nº 319.109 de 03/04/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003502301).

Pelo Instrumento Particular passado na cidade de São Paulo, SP, aos 21 de dezembro de 2023, acompanhado do Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Acordo, Consolidação e Renegociação de Dívida com Garantia passado em São Paulo, SP, aos 09 de fevereiro de 2024 nos termos da Lei 9.514/97, onde comparece como devedora **AGAREX INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, como devedores solidários **RENATO TAIZO NEGUISHI**, **ERNESTO RIUZO NEGUISHI**, e devedor solidário fiduciante **FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, todos já qualificados, **alienaram fiduciariamente** ao(a) credor(a) **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL ONE7 LP**, CNPJ/MF nº 08.654.210/0001-05, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º Andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, o **IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia do valor da dívida de **R\$814.701,00**, que será paga por meio de prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com a taxa de juros e demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$650.000,00.

Selo digital nº 11156732100000000552586249

Escrevente:

Bruno do Nascimento Machado

Av.17 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO**

Em 09 de setembro de 2024. (Prenotação nº 324.226 de 28/08/2024).

(Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004234946).

Atendendo ao requerimento datado de 11 de julho de 2024, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 17/06/2024, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível do Foro e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 15/05/2024, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida, sob n. 1009106-16.2024.8.26.0361, à 1ª. Vara Cível do Foro e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, em que são partes:

continua no verso

MATRÍCULA

44.950

FICHA

06

VERSO

como exeqüente **LOTUS ANÁLISE DE CRÉDITO E COBRANÇA LTDA.**, CNPJ 28.311.266/0001-74; e como executados: **01) AGAREX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, CNPJ 12.252.223/0001-25; **02) AICA AGROINDÚSTRIA DE COMÉRCIO ALIMENTOS LTDA ME**, CNPJ 01.133.434/0001-22; **03) AICA AGROINDÚSTRIA DE CONSERVAS ALIMENTÍCIAS LTDA EPP**, CNPJ 04.247.388/0001-80; **04) ERNESTO RIUZO NEGUISHI**, CPF 255.789.308-08; **05) FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, CPF 127.071.498-88; **06) KENZO NEGUISHI**, CPF 370.144.988-00; **07) LEIKA ARAI NEGUISHI**, CPF 171.233.358-56; **08) MIYOKO NEGUISHI**, CPF 185.966.698-17; e **09) RENATO TAIZO NEGUISHI**, CPF 185.966.728-77, cujo valor da causa é R\$1.130.988,02.

Selo digital nº 111567331000000058516124I

Escrevente:

Rafaela Morais Alves

Av.18 - **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (Existência de Ação)**

Em 22 de novembro de 2024 (Prenotação nº 327.064 de 22/11/2024).

(Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004702520).

Atendendo ao requerimento datado de 19 de novembro de 2024, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 24/10/2024, pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara Cível do Foro e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 29/09/2024, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, sob n. 1018816-60.2024.8.26.0361, a 5ª. Vara Cível do Foro e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, em que são partes: como exeqüente **MULTI RECEBÍVEIS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, CNPJ 09.137.729/0001-89; e como exequentes: **01) ERNESTO RIUZO NEGUISHI**, CPF 255.789.308-08; e **02) FERNANDO YOSHIRO NEGUISHI**, já qualificado, cujo valor da causa é R\$669.840,59.

Selo digital nº 111567331000000060276424I

Escrevente:

Rafaela Morais Alves

continua na ficha 7

CNM 111567.2.0044950-50

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

CNS nº 11.156-7

30 de Julho de 2026

MATRÍCULA

44.950

FICHA

07

Av.19 - **AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR E ESCLARECEDORA**

Em 30 de julho de 2026. (Prenotação nº 329.157 de 06/02/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01329165C).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que:

A) Da Credora Fiduciária e Adquirente - Revendo a documentação que deu origem à **R.16** (arquivada aos 30 de abril de 2024, junto à Prenotação nº 319.109), verificou-se que a credora fiduciária (e adquirente) é **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jardim Paulistano - CEP: 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL ONE7 LP** e não como restou consignado incorretamente no Registro nº 16.

B) Da Segregação Patrimonial - Em razão da correção acima indicada, o imóvel objeto desta matrícula, constitui patrimônio exclusivo do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL ONE7 LP**, já qualificado, não se comunicando, portanto, com o patrimônio próprio da referida instituição administradora (Singular). Dessa modo, observam-se, quanto ao imóvel desta matrícula, as restrições de segregação patrimonial (aplicadas por simetria ao amparo do artigo 7.º da Lei nº 8.668/93), significando que este ativo imobilizado: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais.

Selo digital nº 111567331000000073040626H

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.20 - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**

Em 30 de julho de 2026. (Prenotação nº 329.157 de 06/02/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01329165C).

Pelo requerimento datado de 27 de julho de 2026, instruído com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 06/11/2025, devidamente registrada sob nº 052.256/26-1 aos 20/02/2026 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, procedo à presente averbação para constar que a administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** já qualificada, mencionada na **Av.19**, alterou sua denominação social para **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

continua no verso

MATRÍCULA

44.950

FICHA

07

VERSO

S.A., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, andares 7 ao 12 (Parte I), Bairro Pinheiros, CEP: 05402-500

Selo digital nº 111567331000000073040726F

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.21 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**

Em 30 de julho de 2026. (Prenotação nº 329.157 de 06/02/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01329165C).

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ do Provimento CNJ nº 149/2023, para constar que o imóvel desta matrícula está localizado no código de endereçamento postal - CEP: **08735-440**, conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos Correios.

Selo digital nº 111567331000000073040826D

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

Av.22 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 30 de julho de 2026. (Prenotação nº 329.157 de 06/02/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01329165C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 27 de julho de 2026, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados digitalmente, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do IMÓVEL desta matrícula, à credora **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ONE7**, já qualificado, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, e a publicação de editais online, nas datas de 27 de fevereiro, 02 e 03 de março de 2026, feita aos devedores fiduciários mencionados no R.16 desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 2957/2026, devidamente recolhida. Valor do Negócio Fiduciário - R\$650.000,00.

Selo digital nº 111567331000000073040926B

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes