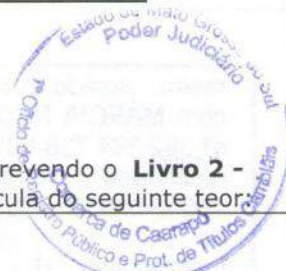




# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.721

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 04 (quatro) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12 metros com a Rua Osório Pedroso; ao Sul - 12 metros com o lote nº 14; ao Leste - 30 metros com o lote nº 05; e, ao Oeste - 30 metros com o lote nº 03.- Existe no referido imóvel parte de um barracão de madeira.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.150, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.721.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
**R-2-07.721. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA. bra-

06-10-002

CONTINUA NO VERSO



sileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com **MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA** (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com **AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES** (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130. Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA  
07.721

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 04, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x-  
os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDITORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDITORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuí-



ção de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelião de Notas junto a Central de Indisponibilidade em nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01952-006. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

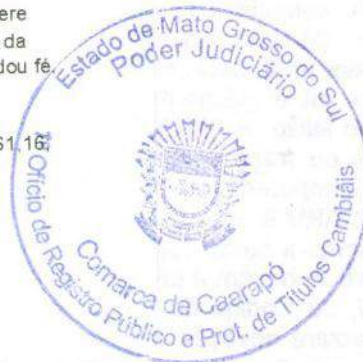
**PROTOCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.721. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/PTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura Local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20425-983. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38197-177. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA **07.722** FICHA **001** **15 de Outubro de 1.997.-**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 05 (cinco) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12 metros com a Rua Osório Pedroso; ao Sul - 12 metros com o lote nº 15; ao Nascente - 30 metros com o lote nº 06; e, ao Oeste - 30 metros com o lote nº 04.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.151, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.722.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juiz Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuídos à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
R-2-07.722. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRICULA  
**07.722**

FICHA  
**002**

**17 de novembro de 2017 -**

**IMÓVEL:** Urbano, lote 05, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01953-460. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

AV-3-07.722. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/ IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)-R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20426-238. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.075/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38198-521. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS**

**Bel. Helena Dias Pereira**  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.723**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997.-**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 06 (seis) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12 metros com a Rua Ozório Pedroso; ao Sul - 12 metros com o lote nº 16; ao Leste - 30 metros com o lote nº 07; e, ao Oeste - 30 metros com o lote nº 05.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** ESMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.152, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.723.- DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.723. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRÍCULA  
07.723

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 06, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade.-x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será-aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos. fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelaio de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01954-815. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.723. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge ANDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 17/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CNDI/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20427-892. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38199-986. Emolumentos: R\$29,00; Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16; Feadmp/MS10% R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo: www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.724

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 07 (sete) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 06; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 08; ao Leste - 12,00 metros com a Rua Osório Pedroso; e, ao Oeste - 12,00 metros com o lote nº 17.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.825, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.724.- **DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais) - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

R-2-07.724. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÂRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO


05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG: nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a





**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPO**

MATRICULA  
**07.724**

FICHA  
**002**

**17 de novembro de 2017.**

**IMÓVEL:** Urbano, lote 07, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subseqüentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matriculas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelaio de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01955-170. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROTOCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.724. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciários: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20428-022. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38201-714. Emolumentos: R\$29,00.  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90. Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro

CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

MATRÍCULA  
07.725

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 08 (oito) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 07; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 09; ao Leste - 12,00 metros com a Rua Osório Pedroso; e, ao Oeste - 12,00 metros com o lote nº 18.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.826, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.725- **DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139 **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

R-2-07.725- **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÂRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

05-10-002

CONTINUA NO VERSO



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com **AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES** (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolve-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26; § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRÍCULA  
**07.725**

FICHA  
**002**

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 08, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HABF: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bfd.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 29,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01956-524. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.725. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/ IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20429-305. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé.  
Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38203-423. Emolumentos:R\$29,00.  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS**

**Bel. Helena Dias Pereira**  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.726**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997.-**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 09 (nove) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 08; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 10; ao Leste - 12,00 metros com a Rua Osório Pedroso; e, ao Oeste - 12,00 metros com o lote nº 19.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.827, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.726.- DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.726. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA:** R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL:** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRICULA  
**07.726**

FICHA  
**002**

17 de novembro de 2017.

**IMÓVEL:** Urbano, lote 09, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custos de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Disponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01957-989. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.726. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20430-372. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38223-032. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total: R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE **CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.727**

FICHA  
**001**

**15** de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 10 (dez) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 09; ao Sul - 30,00 metros com a Av. Barão do Rio Branco; ao Leste - 12,00 metros com a Rua Osório Pedroso; e, ao Oeste - 12,00 metros com o lote nº 20.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.828, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1- 07.727.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.727. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com **MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA** (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

05-10-002

CONTINUA NO VERSO



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR. OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130. Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA  
07.727

FICHA  
002

17 de novembro de 2017.

**IMÓVEL:** Urbano, lote 10, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -X-X-X- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em

CONTINUA NO VERSO



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bfd.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01958-233. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.727. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); **CND/IPTU**, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20431/727. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** || CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38224-301. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc 10%: R\$2,90, Funadep 6%: R\$1,74; Funde-PGE 4%: R\$1,16;  
Feadmp/MS 10%: R\$2,90; Total: R\$37,70.  
Consulta selo: www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador

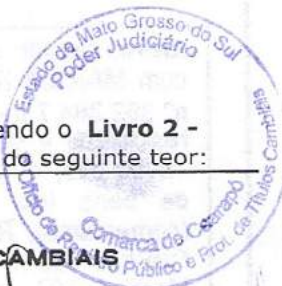






**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS**

**Bel. Helena Dias Pereira**  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.728**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997.-**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 11 (onze) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), situada no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 1; ao Sul - 12,00 metros com a Rua Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 12; e, ao Poente - 30,00 metros com a Av. 7 de Setembro.- **Existe** no referido imóvel uma casa de madeira.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** **TOMONOBU UCHIYAMA**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com **MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA** (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.139, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-**DOU FÉ. Emolumentos:** R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.728.- DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** **MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (Juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-**DOU FÉ. Emolumentos:** R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
**R-2-07.728: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** **REINALDO MUSTAFA**, bra-

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



sileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Iha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA:** R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL:** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPO



MATRICULA  
**07.728**

FICHA  
**002**

**17 de novembro de 2017 -**

**IMÓVEL:** Urbano, lote 11, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x-  
os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciária se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribui-



ção de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelião de Notas junto a Central de Indisponibilidade em nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01959-698. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.728. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARAES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARAES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); **CND/IPTU**, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20432-081. **DATA:** 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38225-766. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90 Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo.www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.729

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 12 (doze) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 02; ao Sul - 12,00 metros com a Rua Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 13; e, ao Oeste - 30,00 metros com o lote nº 11.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.140, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.729.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.729. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Iha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRICULA  
07.729

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 12, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x-  
livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel, As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01960-669. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.729. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-2D433-436. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO**|| CERTIFICADO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38227-475. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

*Helena Dias Pereira*  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2**, **REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.730

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 13 (treze) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 03; ao Sul - 12,00 metros com a Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 14; e, ao Poente - 30,00 metros com o lote nº 12.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.141, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-**DOU FÉ.** Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.730.- **DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-**DOU FÉ.** Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.730: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÂRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Itua Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão: **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de infimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA

07.730

FICHA

002

17 de novembro de 2017



**IMÓVEL:** Urbano, lote 13, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade.-x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matriculas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Disponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01961-002. **DATA:** 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.730. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA, e ainda, GUSTAVO LACAL GUIMARAES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARAES,** já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20434-890. **DATA:** 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO**|| CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé.  
Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38229-184. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc 10%: R\$2,90; Funadep 6%: R\$1,74; Funde-PGE 4%: R\$1,16  
Feadmp/MS 10%: R\$2,90; Total: R\$37,70.  
Consulta selo: www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.731

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 14 (quatorze) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 04; ao Sul - 12,00 metros com a Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 15 e, ao Poente - 30,00 metros com o lote nº 13.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.142, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.731.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD)/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.731: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÂRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Iha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação, em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA

07.731

FICHA

002

17 de novembro de 2017.



**IMÓVEL:** Urbano, lote 14, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. - x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR, ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matriculas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelião de Notas junto a Central de Indisponibilidade em

CONTINUA NO VERSO



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01962-378. **DATA:** 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.731. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (retornado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/ IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20435-145. **DATA:** 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 8.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé.  
Caerapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38242-126. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador

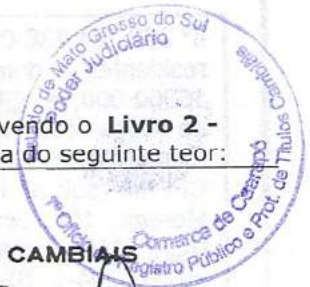






# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.732**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997.-**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 15 (quinze) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 05; ao Sul - 12,00 metros com a Rua Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 16; e, ao Poente - 30,00 metros com o lote nº 14.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.143, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.732- DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - atribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.732: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitidos na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA  
07.732

FICHA  
002

17 de novembro de 2017.

**IMÓVEL:** Urbano, lote 15, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade.-x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade do credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bfd.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01964-087. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

PROTOCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

AV-3-07.732. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); **CND/IPTU**, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20436-503. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38244-935. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%: R\$2,90; Funadep6%: R\$1,74; Funde-PGE4%: R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90. Total: R\$37,70.  
Consulta selo: www.tjms.jus.br

*Helena Dias Pereira*  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA: **07.733** FICHA: **001** 15 de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 16 (dezesesseis) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) situado no loteamento denominado "**VILA JARY**", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 12,00 metros com o lote nº 06; ao Sul - 12,00 metros com a Rua Travessa das Perobas; ao Nascente - 30,00 metros com o lote nº 17; e, ao Poente - 30,00 metros com o lote nº 15.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** **TOMONOBU UCHIYAMA**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com **MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA** (RG/SP nº 6.145.921, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.144, de 10-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.733.- DATA:** 15 / OUT / 97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** **MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros reais - a tribuído à 12 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.733. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** **REINALDO MUSTAFA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com **MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA** (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130. Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA:** R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL:** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA

07.733

FICHA

002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 16, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inexistência de matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Disponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8b7d.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01965-431. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.733. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$ 12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$ 647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 44,00 + R\$ 4,40 (Funjecc-10%) + R\$ 4,40 (Feadmp/MS-10%) + R\$ 2,64 (Funadep-6%) + R\$ 1,76 (Funde/PGE-4%). Total: R\$ 57,20. (Funjecc-5%=R\$ 2,20). Selo Digital: APU-20437-954. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38245-290. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www/jms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador

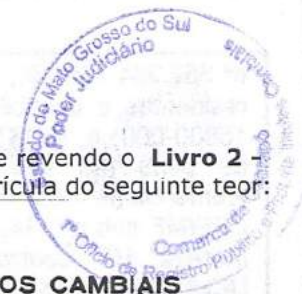






# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.734

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 17 (dezessete) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 16; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 18; ao Leste - 12,00 metros com o lote nº 07; e, ao Oeste - 12,00 metros com a Travessa das Ferobas.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.829, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.734.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

R-2-07.734. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA  
**07.734**

FICHA  
**002**

17 de novembro de 2017.

**IMÓVEL:** Urbano, lote 17, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01966-896. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

Helena Dias Pereira  
Oficial

PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.734. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); **CND/IPTU**, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20438-209 DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

Helena Dias Pereira  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38248-353. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS**

**Bel. Helena Dias Pereira**  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.735**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 18 (dezoito) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 17; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 19; ao Leste - 12,00 metros com o lote nº 08; e, ao Oeste - 12,00 metros com a Travessa das Perobas.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, a ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.830, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.735.- DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
**R-2-07.735. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ima Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier à ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPO

MATRICULA

07.735

FIGHA

002

17 de novembro de 2017-

**IMÓVEL:** Urbano, lote 18, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade.-x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 298,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01968-509. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.735. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20439-663. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO**|| CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé.  
Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38252-498. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90. Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS**

**Bel. Helena Dias Pereira**  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.736**

FICHA  
**001**

**15 de Outubro de 1.997.**

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 19 (dezenove) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 18; ao Sul - 30,00 metros com o lote nº 20; ao Leste - 12,00 metros com o lote nº 09; e, ao Oeste - 12,00 metros com a Travessa das Perobas.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.831, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**R-1-07.736.- DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há. (ITCD/causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.736. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÂRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária), RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação, em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR e bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á à propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS; a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA  
07.736

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 19, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -X-X-X-  
livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Disponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8b10.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjecc 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APCD1989-950. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.736. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (efetuado em 12/03/18) – DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20440-634. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO**|| CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38253-842. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4% R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta.selo.www.fjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro

**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.737**

FICHA  
**001**

15 de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 20 (vinte) da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "**VILA JARY**", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 30,00 metros com o lote nº 19; ao Sul - 30,00 metros com a Av. Barão do Rio Branco; ao Leste - 12,00 metros com o lote nº 10 e, ao Oeste - 12,00 metros com a Travessa das Perobas.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 25.832, de 04-JAN-80, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-**DOU FÉ.** Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.737.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros reais - atribuído à 8 lotes da quadra nº 32).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460660; total recolhido: R\$ 272,60).-**DOU FÉ.** Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.737. TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF

CONTINUA NO VERSO

05-10-002



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro; casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130. Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Itha Soiteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa, no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitidos na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA  
07.737

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, lote 20, quadra 32, com 360 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade. -x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Disponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 290,00 + R\$ 29,00 (Funjeco 10%) + R\$ 29,00 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 17,40 (Funadep 6%) + R\$ 11,60 (Funde-PGE 4%). (Funjecc 5% R\$ 14,50). Selo Digital nº APC01970-920. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO:** 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.737. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARGIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); **CND/IPTU**, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20) Selo Digital: APU-20441-074. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38255-551. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

*Helena Dias Pereira*  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.738

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado por parte do lote nº 08 (oito), com a área de 19.600,77 (dezenove mil, seiscentos metros e setenta e sete centímetros quadrados), situado nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - divisa com parte do mesmo lote; ao Sul - divisa com a serraria Guarujá; ao Leste - divisa com a Rua Osório Pedroso; e, ao Oeste - divisa com a serraria Jatobá.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 24.042, de 04-SET-79, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.738.- **DATA:** 15 /OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros reais).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460661; total recolhido: R\$ 41,80).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
**R-2-07.738: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP

05-10-002

CONTINUA NO VERSO



16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA -** A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDITORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis; convalescerá o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA  
07.738

FICHA  
002

17 de novembro de 2017

**IMÓVEL:** Urbano, p/lote 08, com 19.600,77 m<sup>2</sup>, nesta cidade. -x-x-x-

no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custos de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDITORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitidos na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDITORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8b10.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 2.024,00 + R\$ 202,40 (Funjecc



10%) + R\$ 202,40 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 121,78 (Funadep 6%) + R\$ 92,52 (Funde-PGE 4%).  
(Funjecc 5% R\$ 101,20). Selo Digital nº APC01972-630. DATA: 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.738. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procedese a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12,947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20442-343. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art.19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38257-260. Emolumentos:R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador

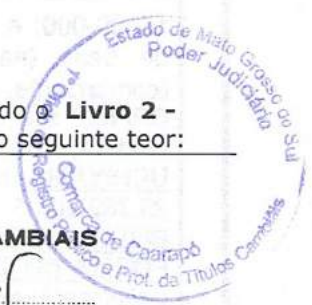






# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE **CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
07.739

FICHA  
001

15 de Outubro de 1.997.

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pelo lote nº 10 (dez), com a área de 1.225 m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e vinte e cinco metros quadrados), situado nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 35,00 metros com a Rua Ozório Pedroso; ao Sul - com o prolongamento da Travessa Peroba; ao Leste - 60,00 metros com a Av. 7 de Setembro; e, ao Oeste - 80,00 metros com propriedade da outorgante vendedora.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título apresentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 18.817, de 04-OUT-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.739.- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145.912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiyama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julgado em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 60.000,00 (sessenta mil cruzeiros reais).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00 Inter-Vivos nº 460849; total recolhido: R\$ 10,04).-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ - 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-

**R-2-07.739: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP



16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Ilha Solteira-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 39.500,00** (trinta e nove mil e quinhentos reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÉGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRICULA

07.739

FICHA

002

17 de novembro de 2017.

**IMÓVEL:** Urbano, lote 10, com 1.225,00 m<sup>2</sup>, nesta cidade. -x-x-x-

no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro sol vendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. D83650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabela de Notas junto a Central de Indisponibilidade em nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b3a3.ea63.a906.3d56.d8d0.8b70.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 578,00 + R\$ 57,80 (Funjecc 10%)



+ R\$ 57,80 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 34,68 (Funadep 6%) + R\$ 23,12 (Funde-PGE 4%) (Funjecc 5% R\$ 28,90). Selo Digital nº APC01973-070. **DATA:** 17-NOV-2017.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.977. **DATA:** 08-MAR-2018.-x-x-x-

**AV-3-07.739. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciários: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$-12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$-647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$-44,00+R\$-4,40(Funjecc-10%)+R\$-4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$-2,64(Funadep-6%)+R\$-1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$-57,20. (Funjecc-5%=R\$-2,20). Selo Digital: APU-20443-701. **DATA:** 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38260-026. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%: R\$2,90; Funadep6%: R\$1,74; Funde-PGE4%: R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total: R\$37,70.  
Consulta selo: www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador







# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira  
Oficial de Registro



**CERTIFICO**, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
1.º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE **CAARAPÓ - MS.**

MATRÍCULA  
**07.741**

FICHA  
**001**

15 de Outubro de 1.997.-

**IMÓVEL:** Urbano, determinado pela Chácara nº 12 (doze), com a área de 7.850 m2 (sete mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), situado no loteamento denominado "VILA JARY", nesta Cidade, dentro das seguintes confrontações: ao Norte - 146 metros com a Chácara nº 11; ao Sul - 168 metros com a Chácara nº 13; ao Leste - 50 metros com o Travessão das Perobas; e, ao Oeste - 50 metros com o corredor Engenho Velho.- Existe no referido imóvel, treze casas e um es taleiro de madeira.-x-x-x-

**PROPRIETÁRIO:** TOMONOBU UCHIYAMA, brasileiro, casado no regime de comunhão uni versal de bens (anteriormente ao advento da Lei 6.515/77), com MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA (RG/SP nº 6.145.912, CPF/MF nº 582.138.721-34), pecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 107.557.648-20 e RG/SP nº 757.100, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, s/nº, nesta Cidade.-x-x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula aberta com os elementos constantes do título a- presentado, e ainda, à vista de certidão extraída da Matrícula nº 16.308, de 24-MAI-78, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados-MS.-DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 4,12.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

R-1-07.741- **DATA:** 15/OUT/97.- **TÍTULO:** Formal de Partilha.- **TRANSMITENTE:** O Espólio de Tomonobu Uchiyama.- **ADQUIRENTE:** MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA, brasilei- ra, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 582.138.721-34 e RG/SP nº 6.145. 912, residente e domiciliada à Rua Santos Dumont, 1.255 - Andradina-SP.- **FOR- MA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido em 04-MAI-94, extraído dos Autos nº 354/92 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Tomonobu Uchiy ama, que teve trâmite pelo Juízo Cível da Comarca de Andradina, Estado de São Paulo, nos termos da R.Sentença, proferida em 30-MAR-94, pelo Juiz de Direito Dr. Enoque Cartaxo de Souza (juiz substituto da 2ª vara), transitada em julga do em 29-ABR-94.- **VALOR:** CR\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros reais).- **CONDIÇÕES:** não há.- (ITCD/Causa Mortis nº 556864; total recolhido: CR\$ 36.240,00; Inter-Vivos nº 460661; total recolhido: R\$ 41,80).-DOU FÉ. Emol- lumentos: R\$ 12,70.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Helena Dias Pereira  
Oficial

**PROTOCOLO:** 56.139. **DATA:** 06-NOV-2017.-x-x-x-  
**R-2-07.741: TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** REINALDO MUSTAFA, bra- sileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens (anterior ao advento da Lei 6.515/77) com MÁRCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA (agropecuária, RG: 5.071.220 SSP/SP, CPF/MF



nº 362.384.738-00), advogado, inscrito no CPF/MF sob nº 217.190.558-15, RG: 3.575.881-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua 14 Bis, nº 195, Bairro Jardim Aeroporto, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000; e, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES**: brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens (na vigência da Lei 6.515/77) com AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES (comerciante, RG: 28.383.446-8-SSP/SP, CPF/MF sob nº 281.491.298-47), empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 114.958.238-30, RG: 25.199.882-4-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Gentil Moreira, 107, centro, Mirandópolis-SP, CEP 16800-000. **DEVEDOR: OTÁVIO TOMONOBU TOME UCHIYAMA**, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 219.844.008-76, RG. nº 25.782.204-5 SSP/SP, residente e domiciliado na Alameda dos Princípios, 130, Andradina-SP; **INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE: MIOKO FURUKAWA UCHIYAMA**, já qualificada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, lavrada às fls. 288/300 do livro nº 013, em 25-ABR-2017, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Itapura, Comarca de Itapura-SP, por seu Tabelião. **VALOR DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: R\$ 554.500,00** (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais). **VALOR DESTA IMÓVEL: R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais), ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação em caso de leilão. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA** - A dívida ora confessada será paga pelo outorgante devedor aos outorgados credores em parcela única no valor total de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), com o acréscimo de correção monetária pelo índice do IPCA e juros no importe de 1,0% (um por cento) ao mês, com vencimento para a data de vinte e cinco de outubro de dois mil e dezessete (25/10/2017), cujo pagamento deverá ser feito no domicílio dos credores; O não pagamento do valor confessado e devido, no prazo estipulado para o seu vencimento, importará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, com incidência de correção monetária, mais juros de mora, no importe de 1% (um por cento), desde o inadimplemento até o efetivo pagamento. A INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para garantia do valor concedido pelos CREDORES e confessado pelo DEVEDOR e cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, decorrentes deste contrato, nos termos da Lei 9.514/97, em favor do CREDOR, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** os imóveis objeto das matrículas nºs 07.721 à 07.739 e 07.741, deste Cartório, de sua propriedade, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais. A garantia fiduciária ora constituída abrange os imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento integral da obrigação pecuniária a cargo do DEVEDOR, notadamente o pagamento do débito no seu vencimento; O valor das custas e emolumentos para elaboração da presente escritura pública, registro da garantia fiduciária, bem como a de sua baixa no caso de ocorrer o pagamento do débito no vencimento ora convencionado, será de responsabilidade do DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE, e caso o CREDOR venha a arcar com tais custos, os mesmos serão, quando do pagamento da dívida, somados ao valor do crédito devido ao CREDOR, bastando para tanto que esta apresente os respectivos comprovantes ao DEVEDOR e GARANTIDORA FIDUCIANTE. Com o pagamento da dívida e demais encargos, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel. No prazo de trinta dias, à contar da data de liquidação da dívida, os FIDUCIÁRIOS fornecerão o respectivo termo de quitação à FIDUCIANTE. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Se vencida e não quitada integralmente a dívida, constituída em mora a FIDUCIANTE, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome dos fiduciários. Após o prazo de 10 (dez) dias do seu vencimento, a FIDUCIANTE será intimada, a requerimento dos FIDUCIÁRIOS, PELO OFICIAL DO COMPETENTE RÊGISTRO DE IMÓVEIS, A SATISFAZER, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, a prestação vencida, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalerá o contrato de alienação fiduciária; Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, nos termos do desta cláusula, até a data em que os FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse; Decorrido o prazo de quinze (15) dias que trata o parágrafo 1º da cláusula quarta, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dos FIDUCIÁRIOS, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos; Fica convencionado, desde já, entre as partes contratantes (Fiduciante e Fiduciários) que, na hipótese de não pagamento do débito pelos Devedores, nos termos do Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, após cumprido o procedimento acima, o direito eventual aos imóveis serão dados em pagamento da dívida ora garantida, ficando dispensados os procedimentos previstos no Art. 27, da Lei 9514/97, bastando para tanto requerimento unilateral dos fiduciários para a efetivação da dação; Fica assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ



MATRÍCULA  
**07.741**

FICHA  
**002**

**17 de novembro de 2017.-**

**IMÓVEL:** Urbano, Chácara 12, com 7.850,00 m<sup>2</sup>, Vila Jary, nesta cidade.-x-x-x- livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária; Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, os FIDUCIÁRIOS, caso não optem pela dação em pagamento prevista no Art. 26, §8º, da Lei 9514/97, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverão leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores necessários para quitação do débito vencido e não pago, e das despesas elencadas no § 3º do artigo 27 da lei 9514/97; Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo de cada imóvel conforme descrito no parágrafo primeiro da cláusula segunda, sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no parágrafo primeiro da Cláusula Segunda, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a credora entregará aos garantidores a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97; Se os imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica; Para efeitos de venda em leilão público, considerar-se-á o valor total, para todos os imóveis dados em garantia, de R\$ 554.500,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. A FIDUCIANTE pagará aos FIDUCIÁRIOS, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS vier a ser imitados na posse do imóvel; As demais disposições não mencionadas na escritura serão regidas pela legislação aplicável - Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; As partes reconhecem a presente escritura como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil vigente. Fica claro e expressamente estabelecido que não se caracterizará novação a abstenção por parte dos CREDORES do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurada neste instrumento, nem mesmo com relação a eventuais atrasos no cumprimento das obrigações por parte do DEVEDOR ou pela INTERVENIENTE FIDUCIANTE. No caso do pagamento, parcial ou total, das obrigações assumidas neste instrumento serem efetuados por cheques de emissão dos devedores, serão os mesmos considerados "pro solvendo", passando a valer à prova da quitação parcial ou total, da importância eventualmente passada a seu favor, somente após o efetivo recebimento, perante o banco sacado. A garantidora fiduciante se obriga pela evicção de direito, e declara que os imóveis estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, pessoais, fiscais, arrestos, sequestros, servidões, penhoras ou hipotecas de quaisquer naturezas, sob pena de responsabilidade civil e criminal no caso de existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias. As partes aceitam a escritura em todos seus termos e cláusulas, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-la; Fica eleito o Foro da Comarca de Caarapó-MS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste negócio jurídico, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiado que possa ser. **CERTIDÕES CONSTANTES NA ESCRITURA:** Certidões de inteiro teor da matrículas, por esta Serventia, em 24/04/2017; Certidão Negativa de débitos trabalhistas, emitida em 16/01/2017 - CPF: 582.138.721-34, certidão n.: 127849296/2017; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Secretaria da Receita Federal, emitida em 25/04/2017, código de controle da certidão: 807A.4FBD.4B26.2553; Certidão negativa de débitos estaduais n. 083650/2017, junto a SEFAZ/MS; Certidões de distribuição de ações cíveis estaduais emitidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas emitida pelo TRT-15 e certidão negativa de distribuição de ações cíveis da Justiça Federal; Consulta pelo Tabelaio de Notas junto a Central de Indisponibilidade em



nome da INTERVENIENTE FIDUCIANTE: resultado NEGATIVO, Código HASH: b2a3-ea63.a906.3d56.d8d0.8bf0.b99a.4f57.d825.18ce. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 1.156,00 + R\$ 115,60 (Funjecc 10%) + R\$ 115,60 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 69,36 (Funadep 6%) + R\$ 46,24 (Funde-PGE 4%) (Funjecc 5% R\$ 57,80). Selo Digital nº APC01974-349. DATA: 17-NOV-2017 -x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**PROCOLO: 56.977. DATA: 08-MAR-2018.-x-x-x-**

**AV-3-07.741. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado em 19-FEV-2018, em conformidade com o art. 26 e § 1º e 7º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, para constar que após notificados o devedor e a interveniente garantidora fiduciante, os mesmos não quitaram a dívida no prazo legal de quinze dias, estabelecido pelo art. 26 da lei acima referida, razão pelo qual, foi CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome dos Fiduciantes: **REINALDO MUSTAFA e seu cônjuge MARCIA RAQUEL DOS SANTOS MUSTAFA**, e ainda, **GUSTAVO LACAL GUIMARÃES e seu cônjuge AUDREY FATORI SCUDELLER GUIMARÃES**, já qualificados no R-2. Foi apresentado o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (efetuado em 12/03/18) - DAM nº 16604555 - guia e informação nº 084/2018; total recolhido: R\$ 12.947,69 (avaliação de 20 lotes - R\$ 647.384,97); CND/IPTU, expedida pelo setor próprio da Prefeitura local, em 09-MAR-2018. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 44,00+R\$ 4,40(Funjecc-10%)+R\$ 4,40(Feadmp/MS-10%)+R\$ 2,64(Funadep-6%)+R\$ 1,76(Funde/PGE-4%). Total: R\$ 57,20. (Funjecc-5%=R\$ 2,20). Selo Digital: APU-20444-052. DATA: 26/MAR/2018.-x-x-x-

*Helena Dias Pereira*  
Oficial

**CERTIDÃO** CERTIFICO E DOU FÉ que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 tem o valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 28 de março de 2018.  
Selo Digital: APX 38262-750. Emolumentos: R\$29,00;  
Funjecc10%:R\$2,90; Funadep6%:R\$1,74; Funde-PGE4%:R\$1,16;  
Feadmp/MS10%: R\$2,90; Total:R\$37,70.  
Consulta selo:www.tjms.jus.br

Helena Dias Pereira  
Oficial Registrador

