

CENTRAL DE MANDADOS DE RIBEIRÃO PRETO-SP

4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto

Processo n. 1300-03/1990

Mandado Id n. 9494978

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada e identificada, em cumprimento ao mandado supra, expedido nos autos do processo nº 0001300-03.1990.5.15.0067, entre as partes:

EXEQUENTE: ADAIR HONORIO e outros 344

EXECUTADO: COPEMAG – PENHA MÁQUINAS AGRICOLAS E SERVIÇOS LTDA

para pagamento da importância de R\$ 18.777.638,95, atualizada até 31/01/26, dirigi-me à Av. Brasil, 1724, nesta, onde, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a **PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL descrito na matrícula nº 123.432, registrada no 2º CRI de Ribeirão Preto** e atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob n. **260.289**, conforme descrito abaixo.

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto		Matrícula	Folha
		123432	01 Frente
LIVRO nº 2 - Registro Geral			
IMÓVEL: Área de terras situada nesta cidade, com a seguinte descrição: Tem início em um ponto denominado "A" localizado no alinhamento predial da Rua Barretos, distante 120,27 metros da Rua Japão, junto a divisa da área com a propriedade de Rápido D'Oeste Ltda (matrícula nº 63.928), deste ponto segue pela Rua Barretos em linha reta e à direita de quem da rua olha para o imóvel com a medida de 273,165 metros; daí deflete à esquerda com ângulo de 90°, medindo 302,53 metros até encontrar o alinhamento da Avenida Brasil, confrontando com propriedade de SENAR – Serviço Nacional de Aprendizagem Rural (Matrícula nº 40.511); daí, deflete à esquerda com ângulo de 90°, medindo 175,927 metros pelo alinhamento (lado par) da Avenida Brasil, até o ponto junto a divisa do imóvel de propriedade de Carmen Elena Scarabel Scorsolin e Nerilde Rocha Lessa Mantovani (matrícula nº 80.427); daí deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue na distância de 40,00 metros, na mesma confrontação; daí segue na			

Rademacher, oficiala substituta.

[illegible]

O imóvel possui **80.795,95m² de terreno** e, segundo certidão de valor venal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, **16.995,00m² de construção**.

Em diligência realizada *in loco*, constatei que o imóvel possui 2 saídas, uma de frente para a Av. Brasil, que valoriza o imóvel, por se tratar de uma avenida comercial estratégica em Ribeirão Preto, com saída fácil e próxima a Rodovia Anhanguera e outra de frente para a R. Barretos, que desvaloriza imóvel, na medida em que dá acesso a uma comunidade.

A construção é muito antiga (segundo informado *in loco*, data de 1905) e se encontra em mal estado de conservação, conforme se verifica pelas fotos em anexo e pelos anexos denominados GALPÃO-CENTRAL-PARTE1, GALPÃO-CENTRAL-PARTE2, GALPÃO-CENTRAL-PARTE3, EXPEDIÇÃO-UM e EXPEDIÇÃO-DOIS, que fazem parte integrante do presente auto.

A título de exemplo, no anexo GALPÃO-CENTRAL-PARTE1, a foto n. 1 mostra o telhado sendo escorado por tubos ferros; a foto n. 2 mostra telhas penduradas, caindo e a estrutura cedendo. Nesta parte, nem tem pessoas trabalhando; a foto n. 3 mostra telhas cedendo por falta de estrutura; a foto n. 4 mostra ausência de telhas e problemas estruturais no telhado; a foto n. 5 – mostra que a parte de trás é toda aberta e chove dentro; as fotos n. 6, 7 e 9 – mostram que as madeiras do telhado estão podres, “embarrigadas/empenadas” e correm o risco de desabar; a foto n. 8 – mostra que as telhas estão furadas, chove dentro do galpão; a foto n. 10 – mostra as paredes rachadas.

No anexo GALPÃO-CENTRAL-PARTE2, a foto n. 2 mostra que o telhado deste galpão está totalmente comprometido. Ele está interditado. As demais fotos também visam mostrar o estado de conservação do telhado, que, de maneira geral, é muito ruim.

No anexo GALPÃO-CENTRAL-PARTE3, a foto n. 1 mostra rachaduras nas paredes onde o telhado está escorado; a foto n. 2 mostra que o próprio ferro que escora o telhado, fez “barriga” e corre o risco de ceder; as fotos n. 3 e 4 mostram outras escoras do telhado; as fotos n. 5, 6 e 7 – mostram que o piso está rachado. O trinco vai de uma ponta a outra do galpão. As fotos n. 8 e 9 mostram que quando chove o galpão fica intransitável e o trabalho, no setor de usinagem, deve ser interrompido em razão

da chuva que alaga o local e de inúmeras goteiras, que gotejam em cima da fiação elétrica e dos disjuntores existentes no local. As fotos n. 11 e 12 retratam a precariedade do telhado. Em ambas, a estrutura está sustentada por ferros e a parede cedeu, gerando essa abertura/vão.

EXPEDIÇÃO-UM – as fotos n. 2 e 3, mostram o antigo escritório, que atualmente está interditado, por problemas no telhado, que está desabando; as fotos n. 4, 6, 7, 8 e 9, mostram rachaduras nas paredes; as fotos n. 10, 11 e 12 mostram o telhado sendo escorado por barras de ferro;

EXPEDIÇÃO-DOIS – a foto n. 2 mostra que este galpão está ligado ao outro que está condenado, em razão do telhado. As fotos 4 a 9 mostram o telhado do galpão condenado.

Ocupação Atual: o imóvel encontra-se locado pela empresa COMBINE INDUSTRIA E COMERCIO DE MAQUINAS AGRICOLAS LTDA, desde abril/2017.

AVALIAÇÃO: Com base no estado de conservação do imóvel, nas suas especificidades e na consulta a corretores de imóveis, pertencentes a diferentes Imobiliárias do mercado local, **AVALIO** o metro quadrado do terreno em R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), totalizando o valor de **R\$ 44.437.772,50** e o metro quadrado da construção em R\$ 600,00 (seiscentos reais), totalizando **R\$ 10.197.000,00**.

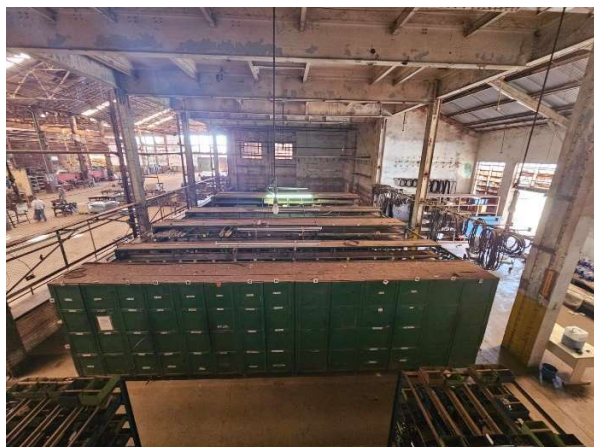
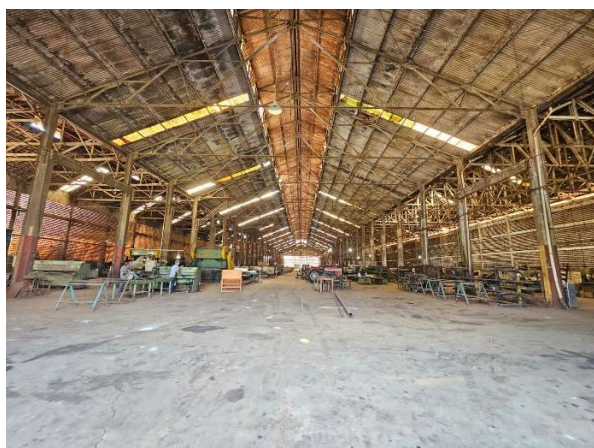
Portanto, **AVALIO** o imóvel, terreno mais construção, de acordo com o valor de mercado, em **R\$ 54.634.772,50** (cinquenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos). Para constar, lavrei o presente.

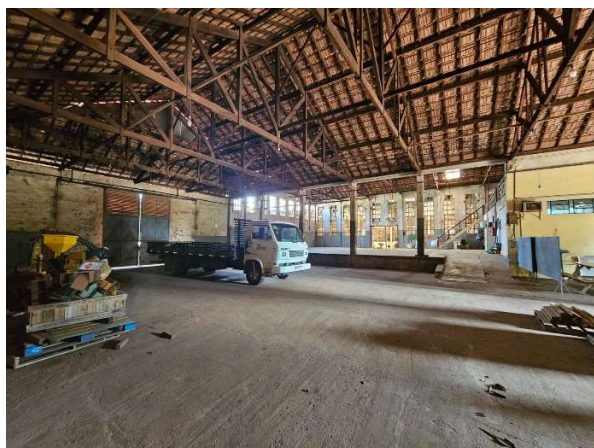
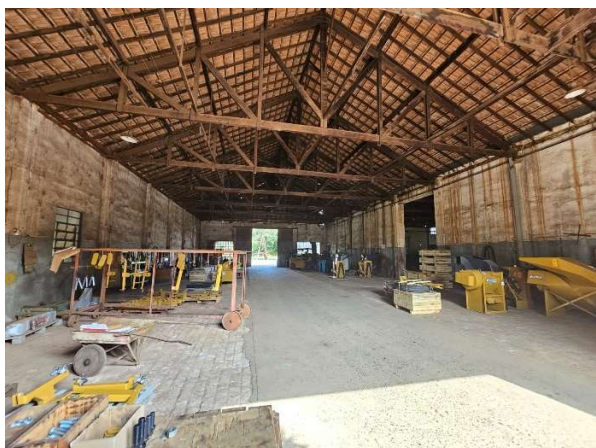
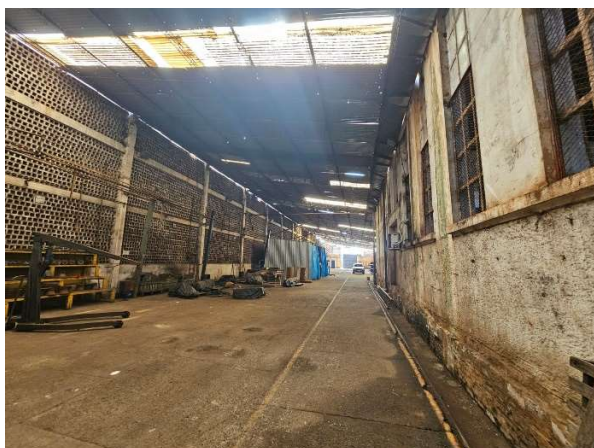
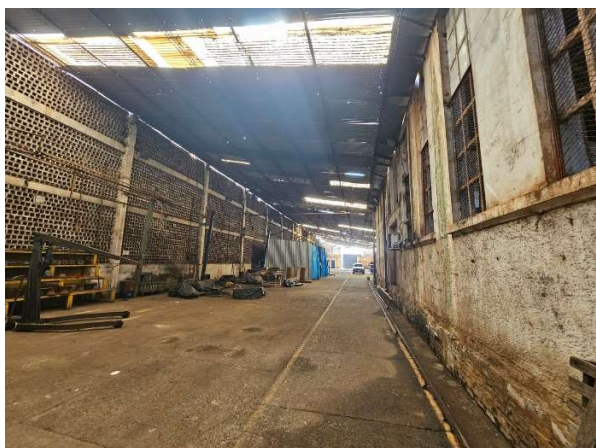
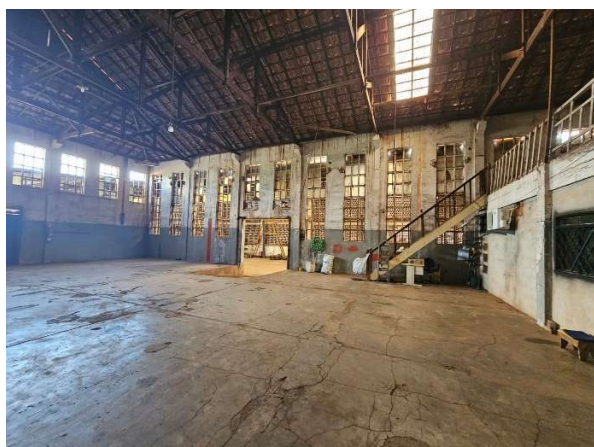
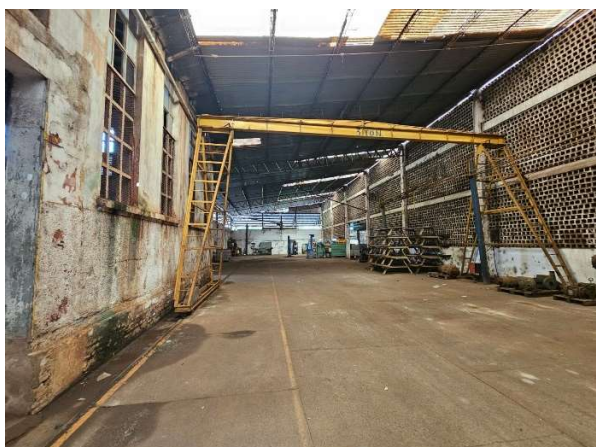
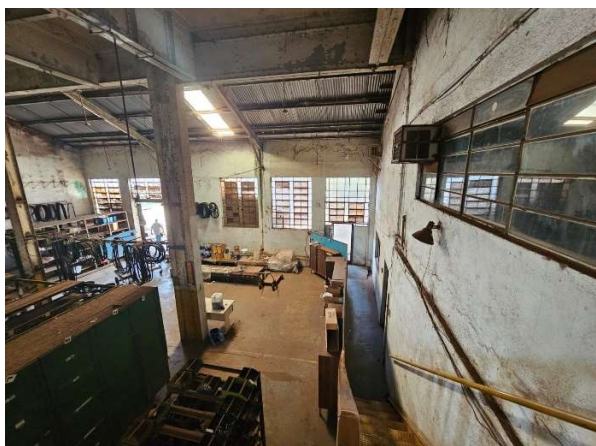
DANIELA DAIA RIZZO LANCELLOTTI
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PROCESSO n. 0001300-03.1990.5.15.0067

Fotos do imóvel de matrícula n. 123.432, do 2º CRI de Ribeirão Preto, situado na Av. Brasil, 1724, em Ribeirão Preto/SP.

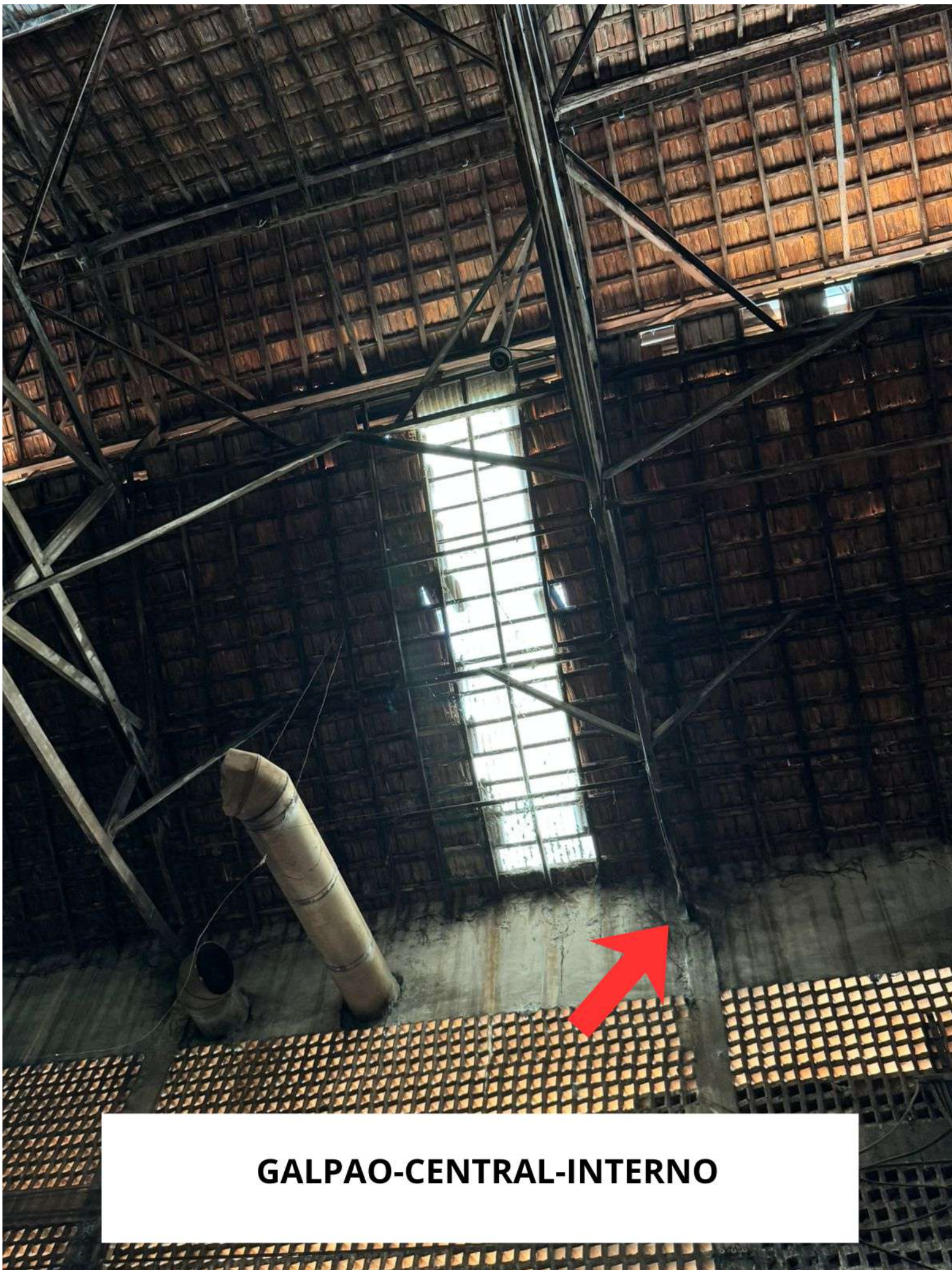




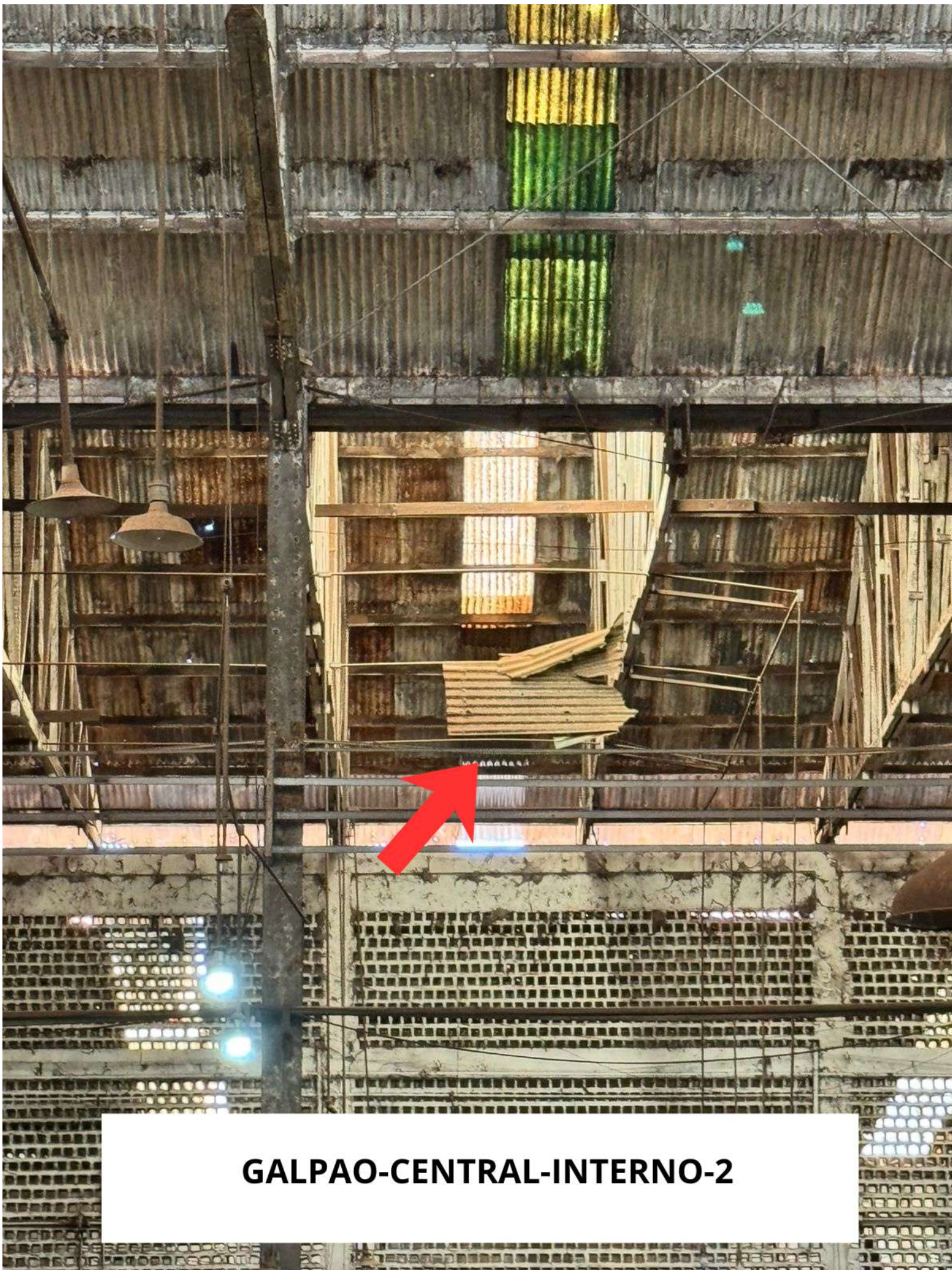








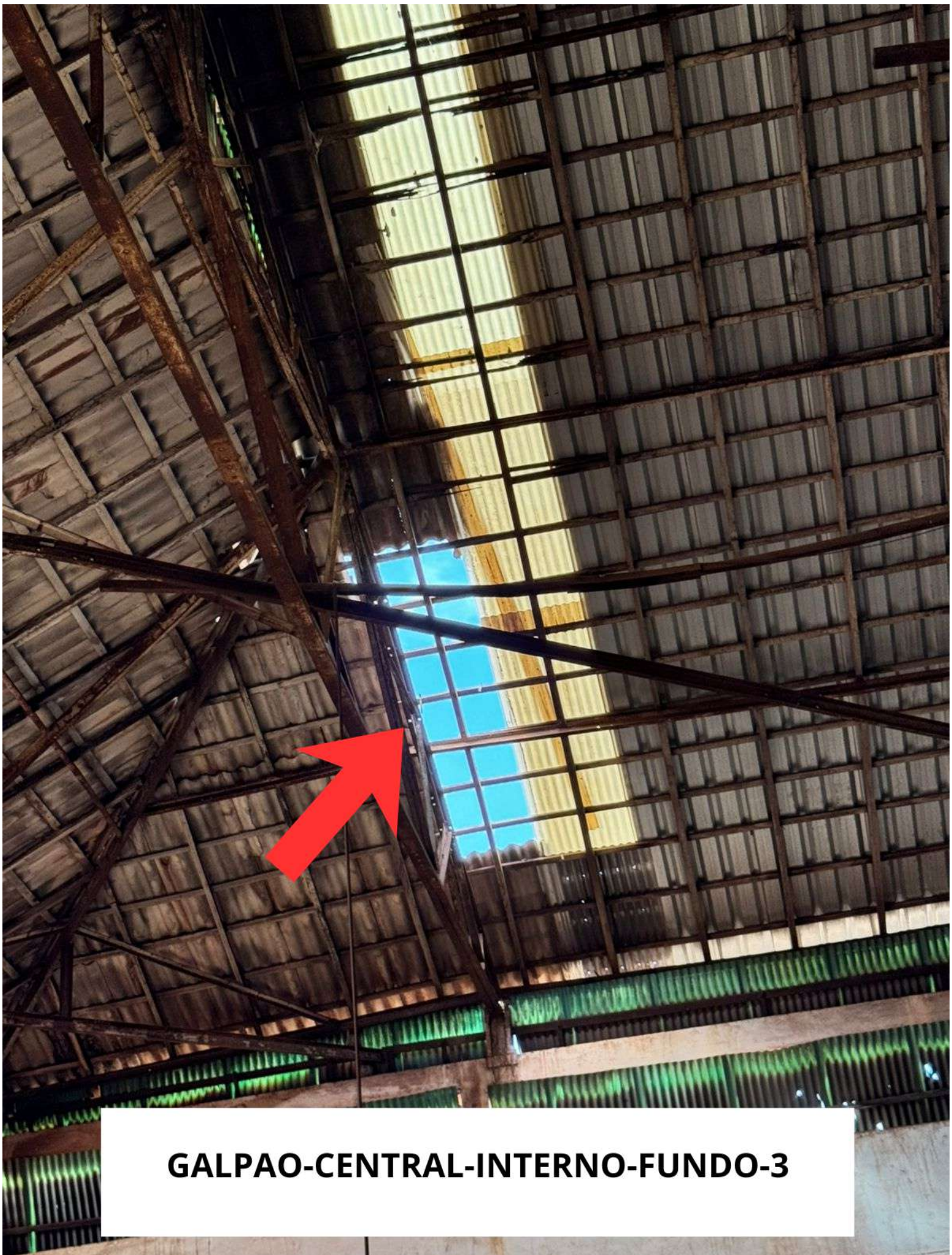
GALPAO-CENTRAL-INTERNO



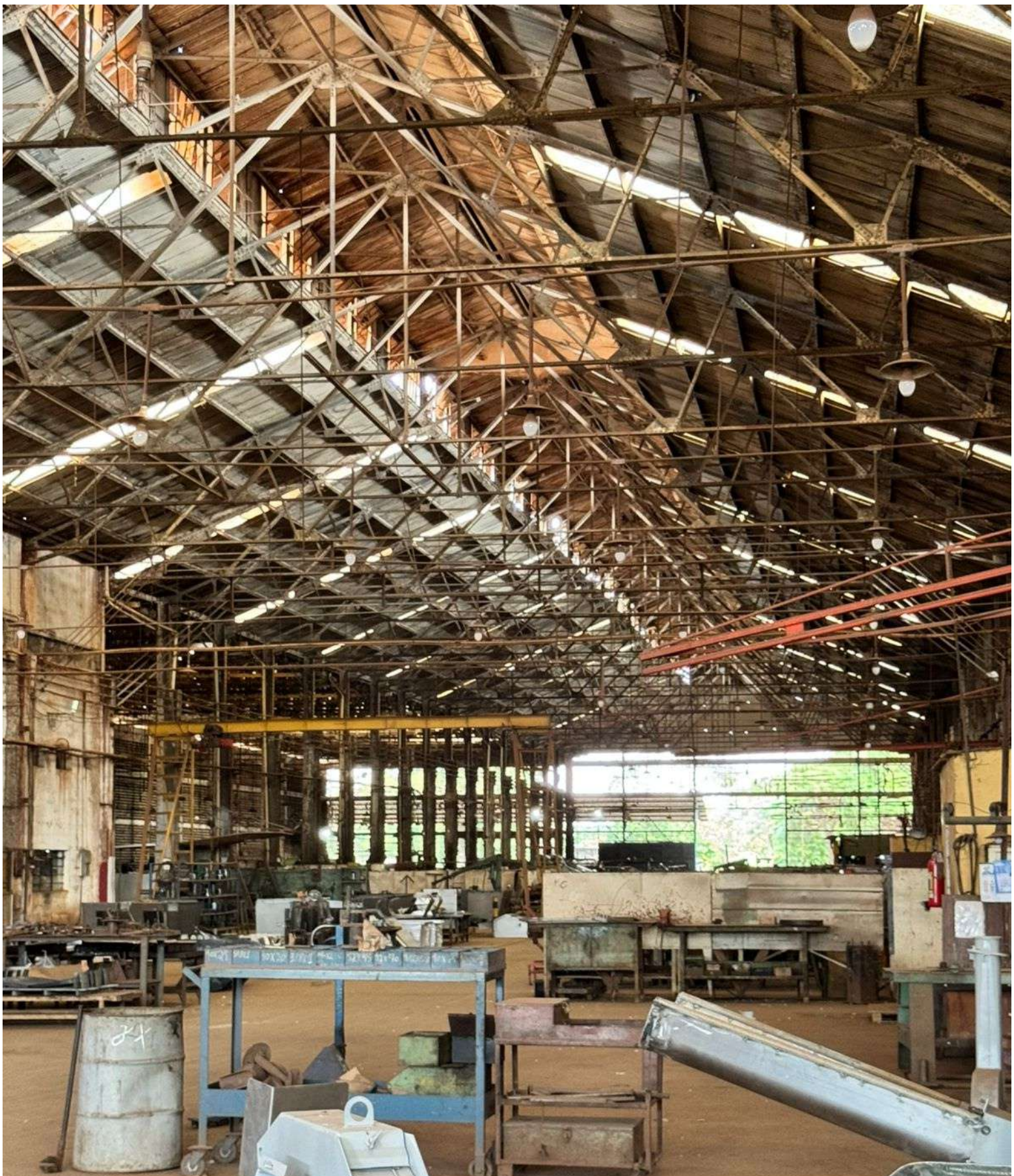
GALPAO-CENTRAL-INTERNO-2



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-2



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-3



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-4

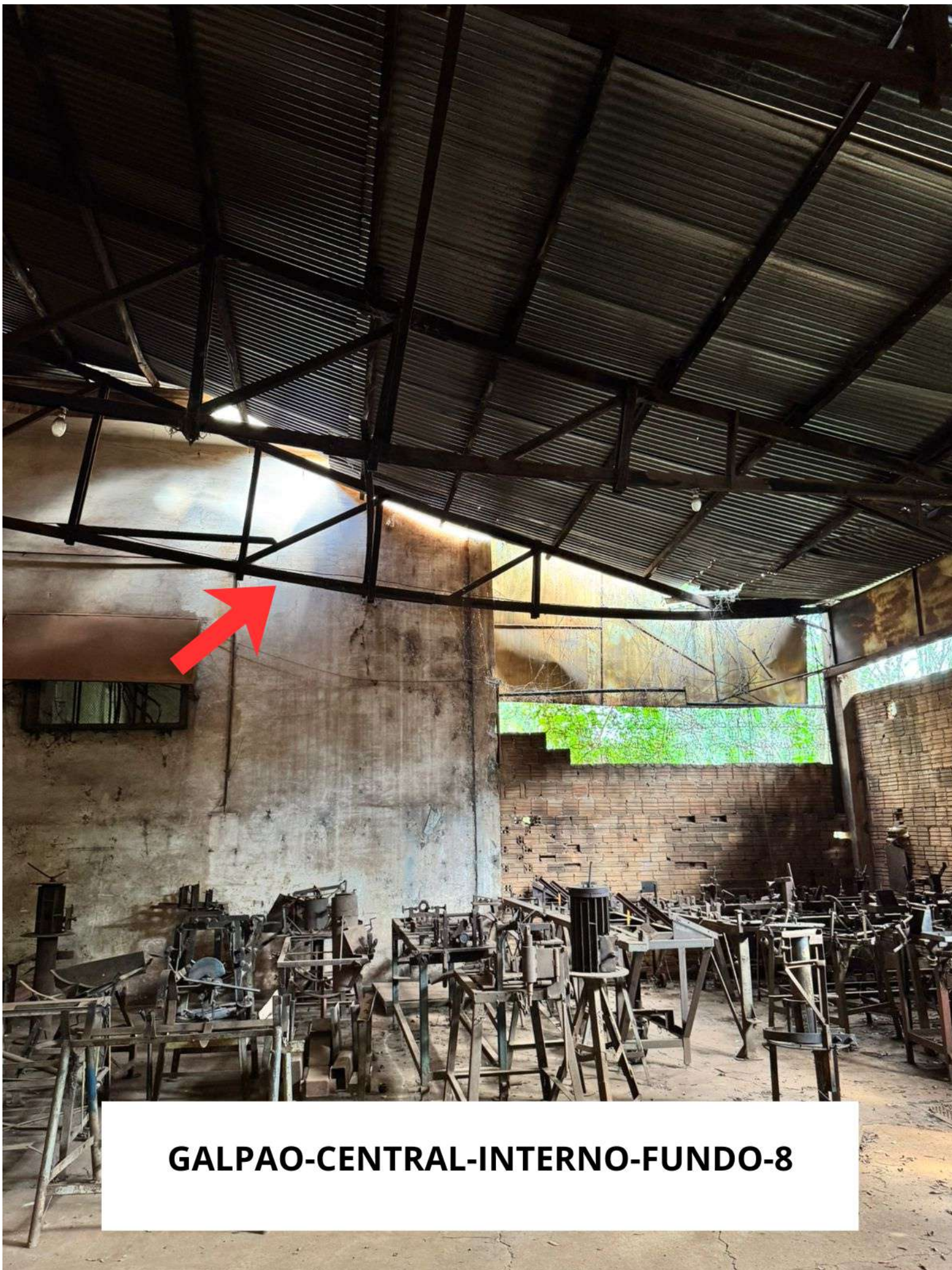


GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-5



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-6

GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-7



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-8



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FUNDO-9





GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FUNDO



GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FUNDO-2

**GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-LATERAL-
ESQUERDA**



GALPAO-CENTRAL-FRENTE-EXTERNO

GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FRENTE-2



GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FRENTE-3

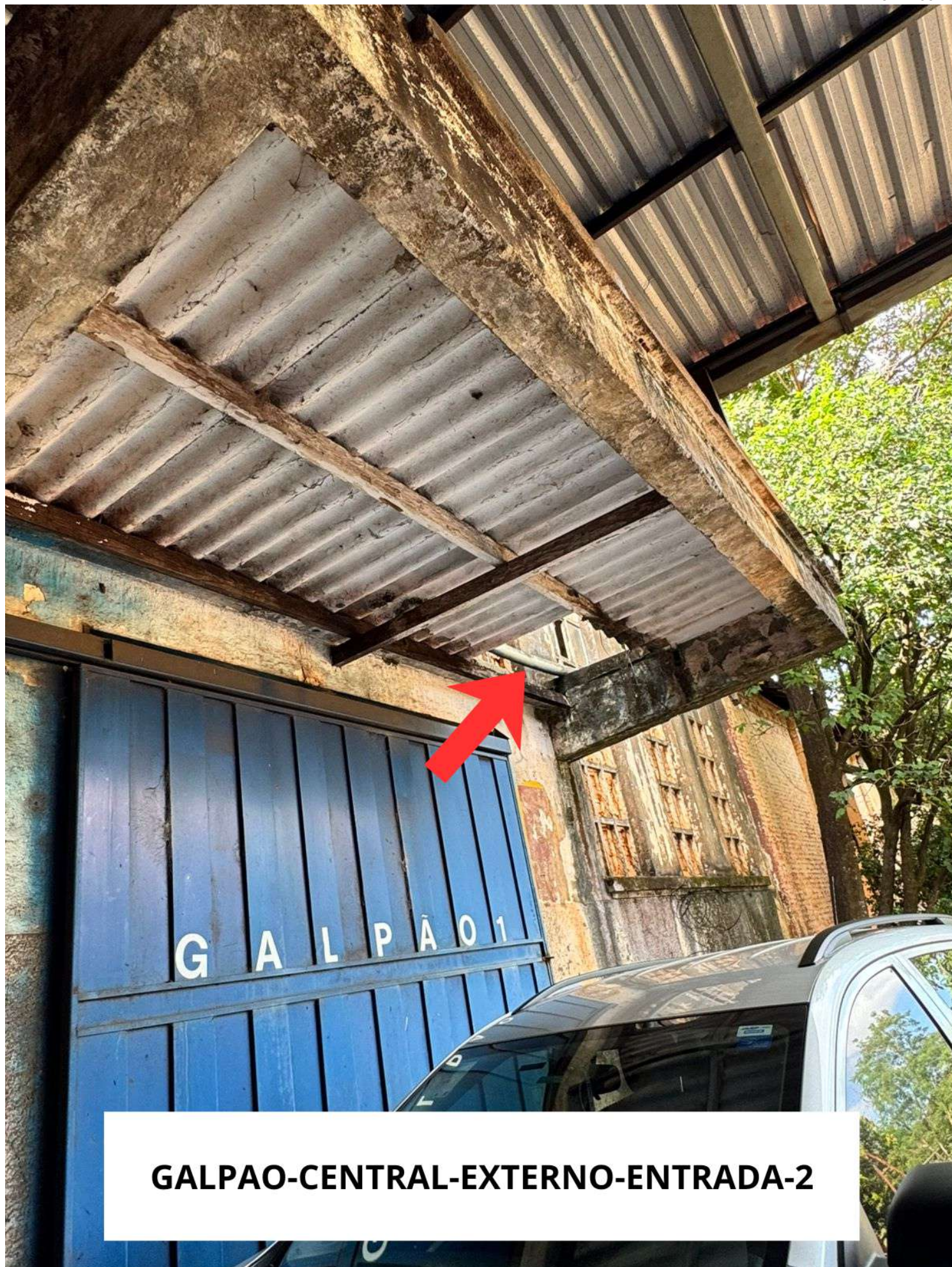


GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FRENTE-4

GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-FRENTE-5

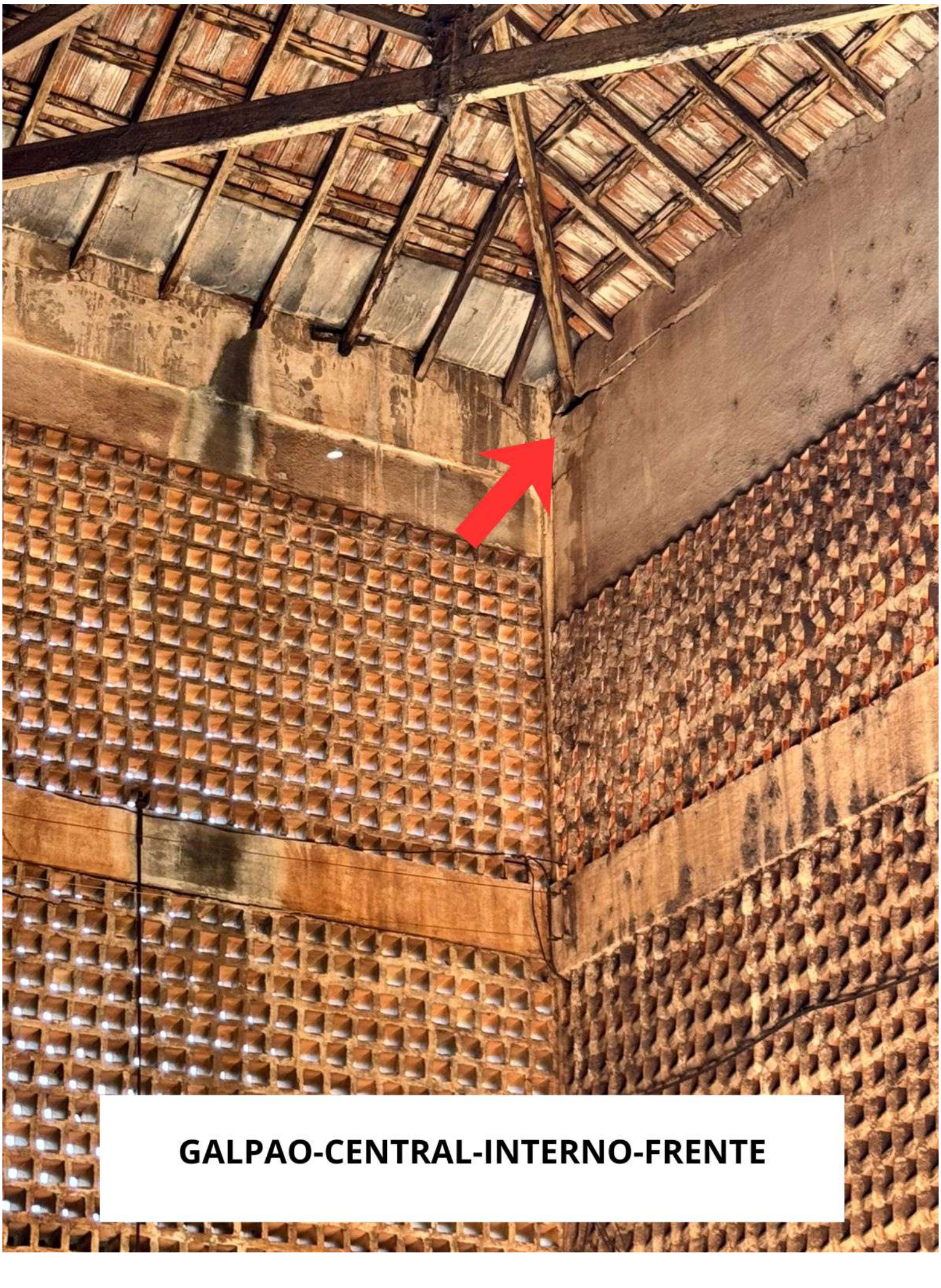


GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-ENTRADA-1



GALPAO-CENTRAL-EXTERNO-ENTRADA-2





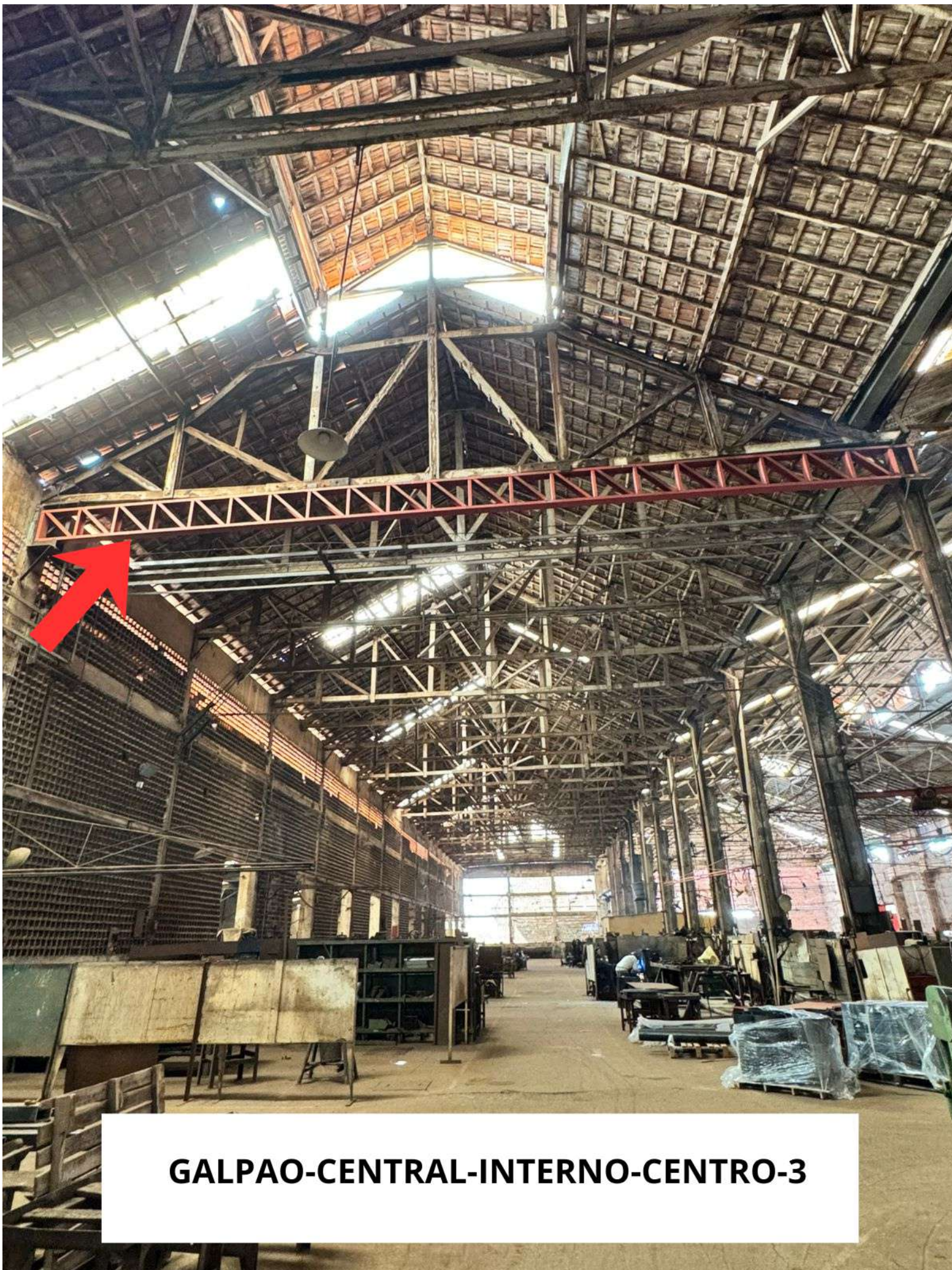
GALPAO-CENTRAL-INTERNO-FRENTE



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO



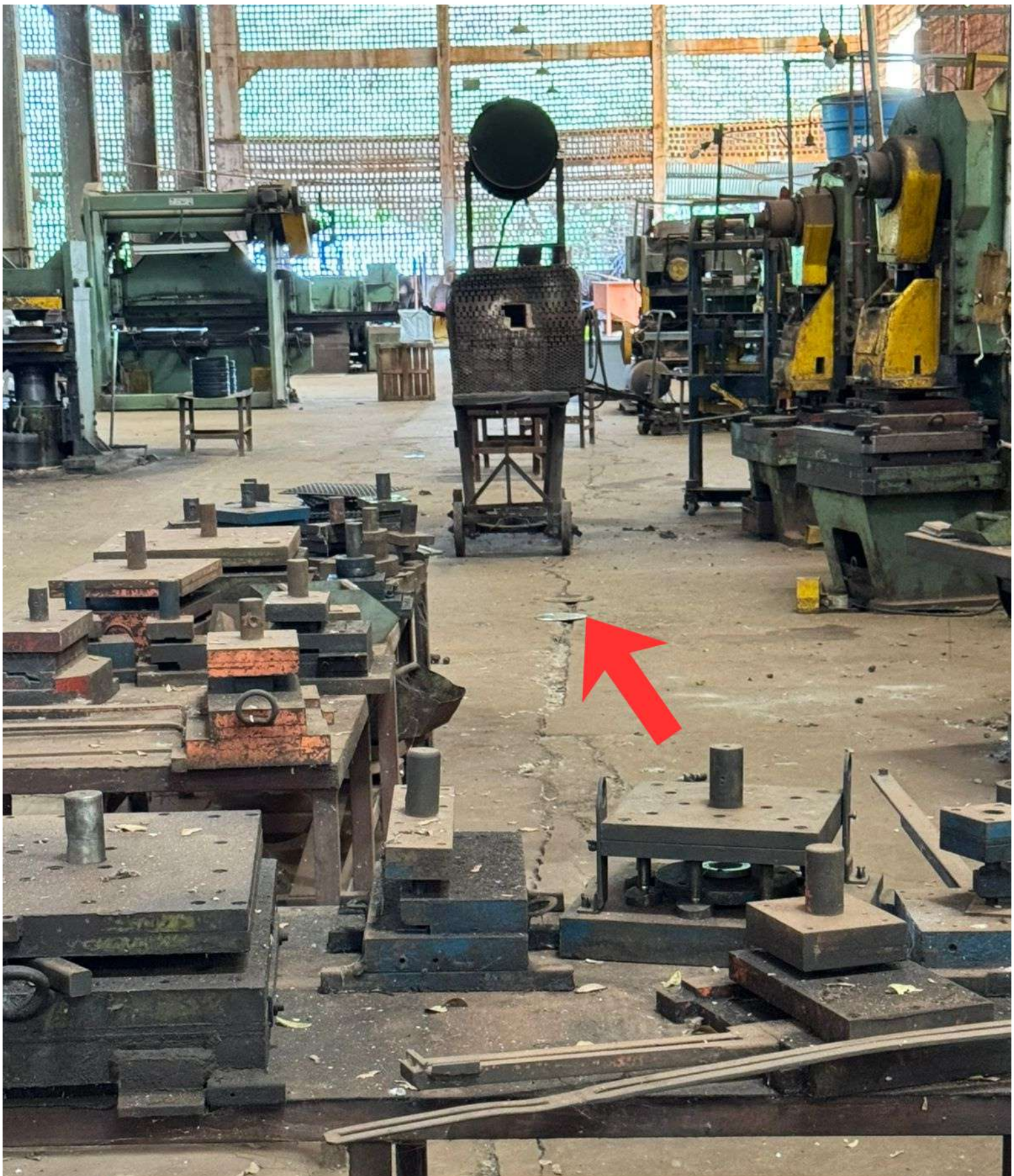
GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO-2



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO-3

GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO-4





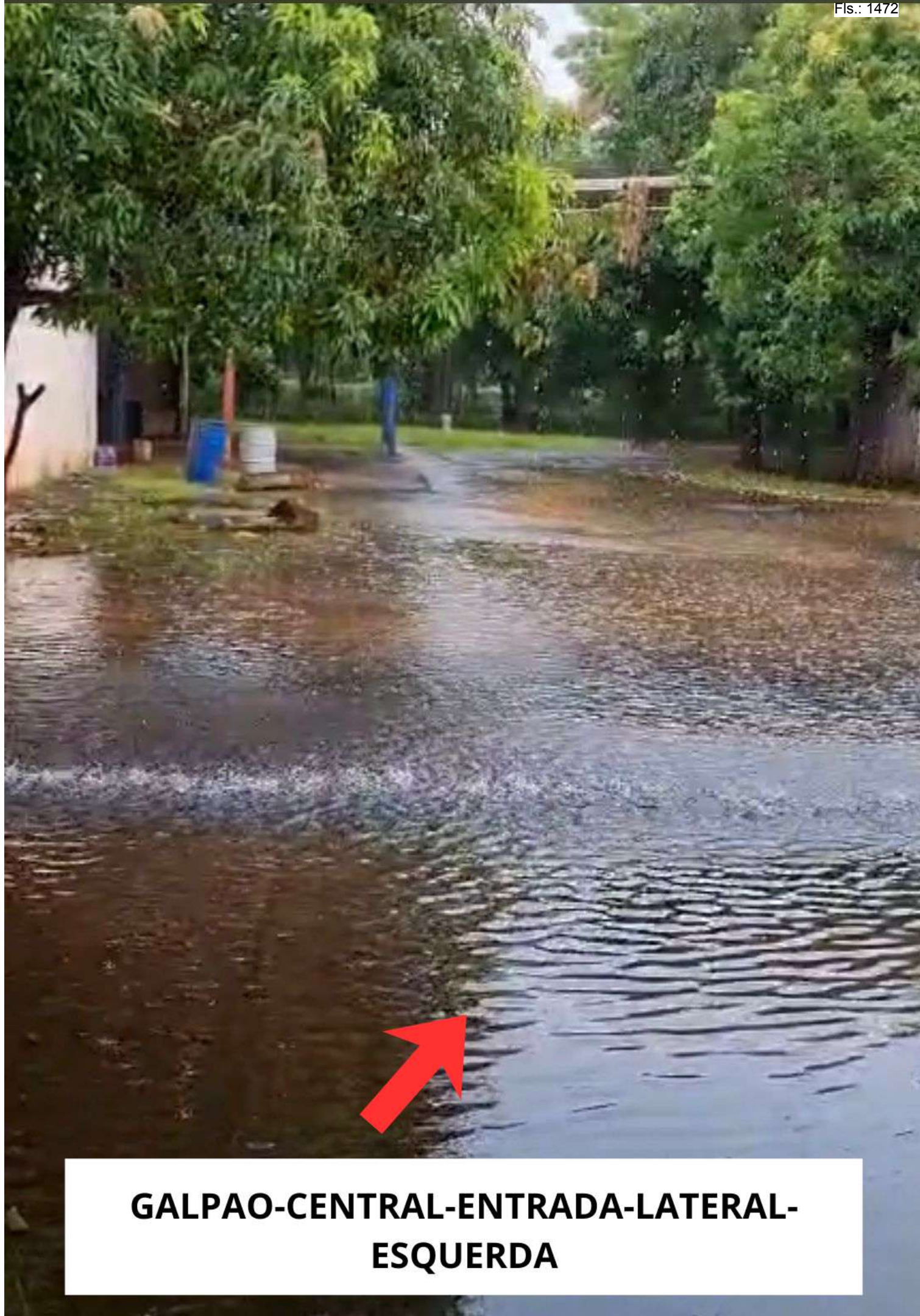
GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO-5



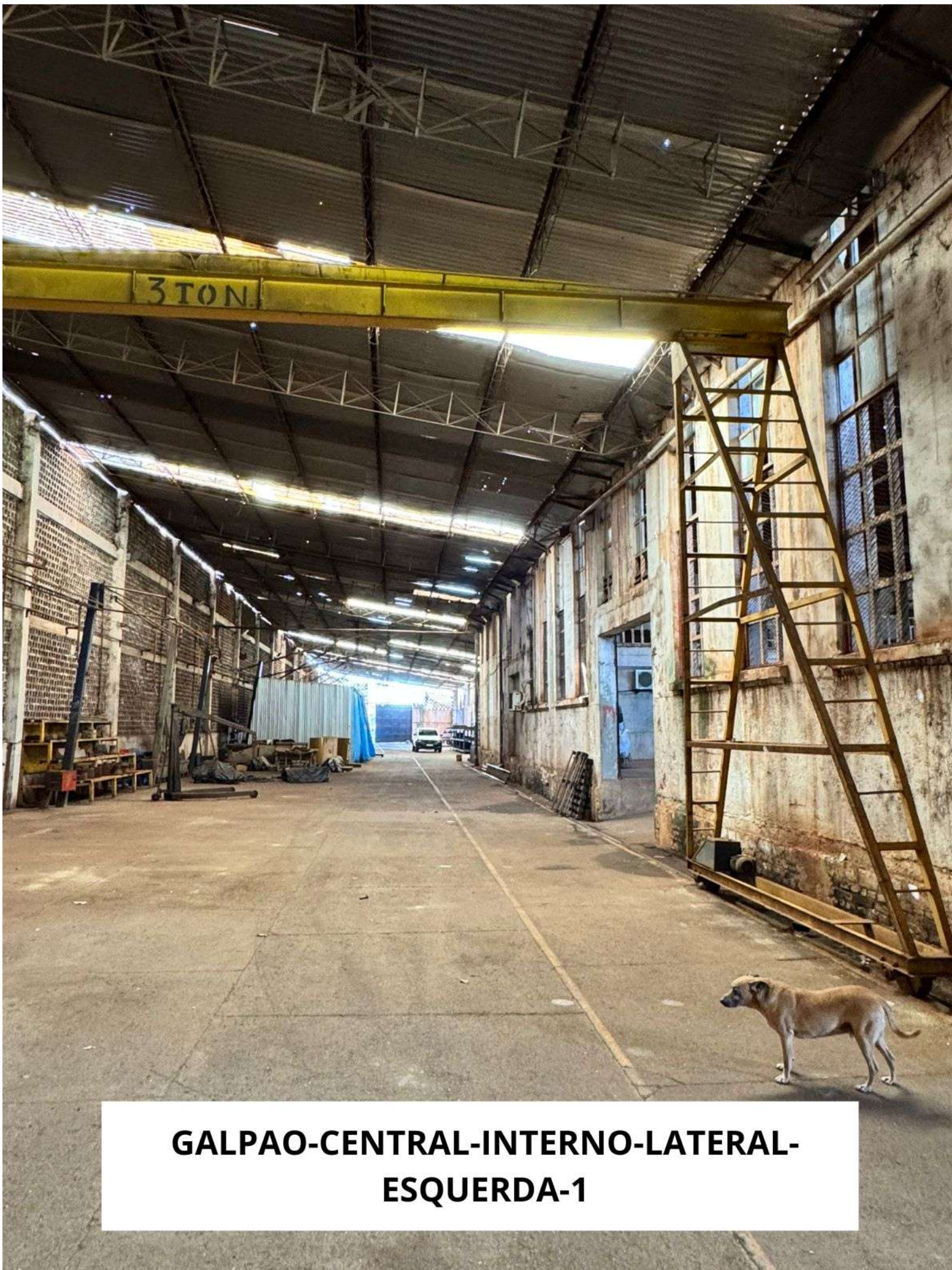
GALPAO-CENTRAL-INTERNO-CENTRO-6



**GALPAO-CENTRAL-ENTRADA-LATERAL-
ESQUERDA-2**



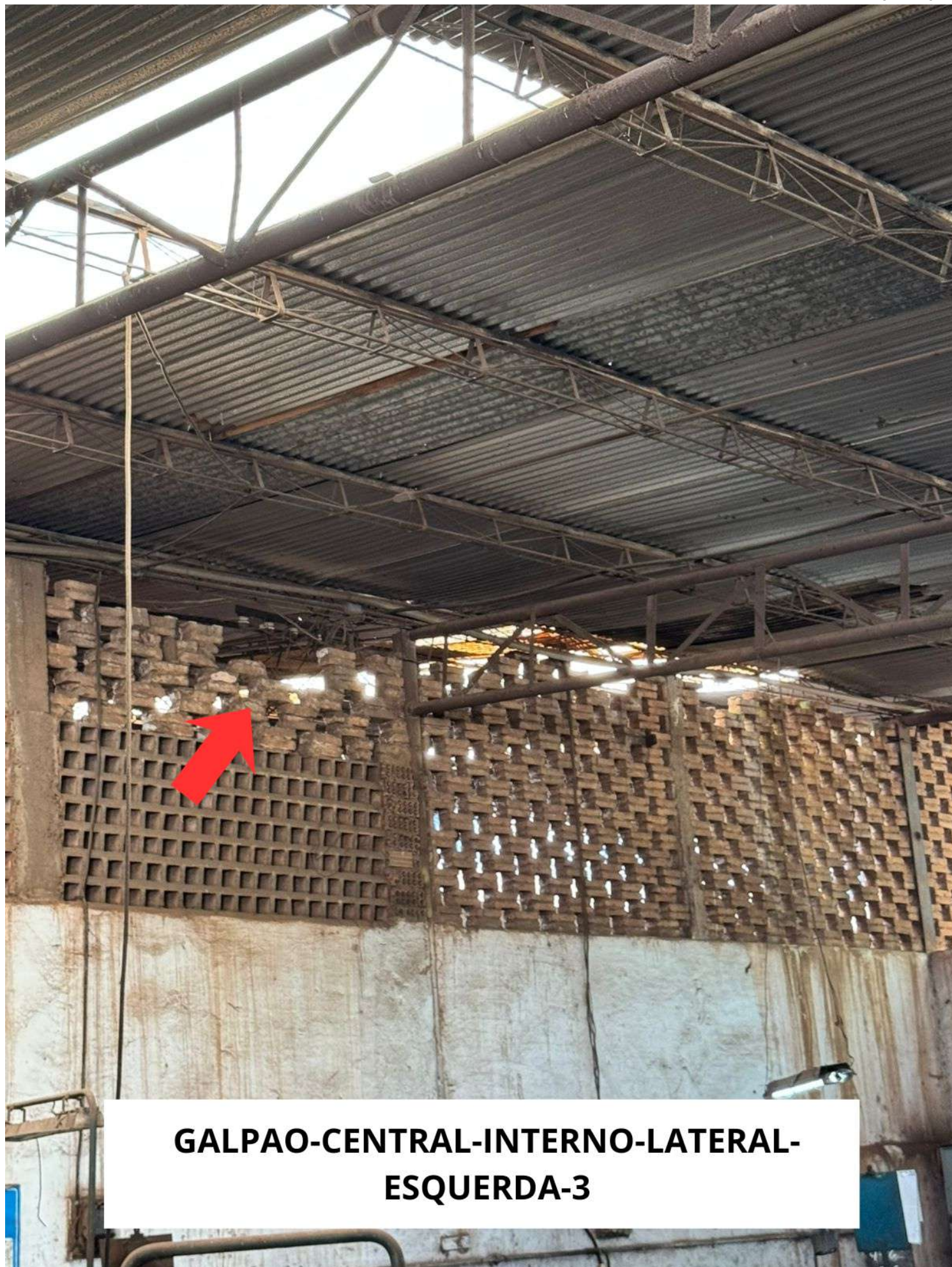
**GALPAO-CENTRAL-ENTRADA-LATERAL-
ESQUERDA**



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-LATERAL- ESQUERDA-1



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-LATERAL- ESQUERDA-2



GALPAO-CENTRAL-INTERNO-LATERAL- ESQUERDA-3





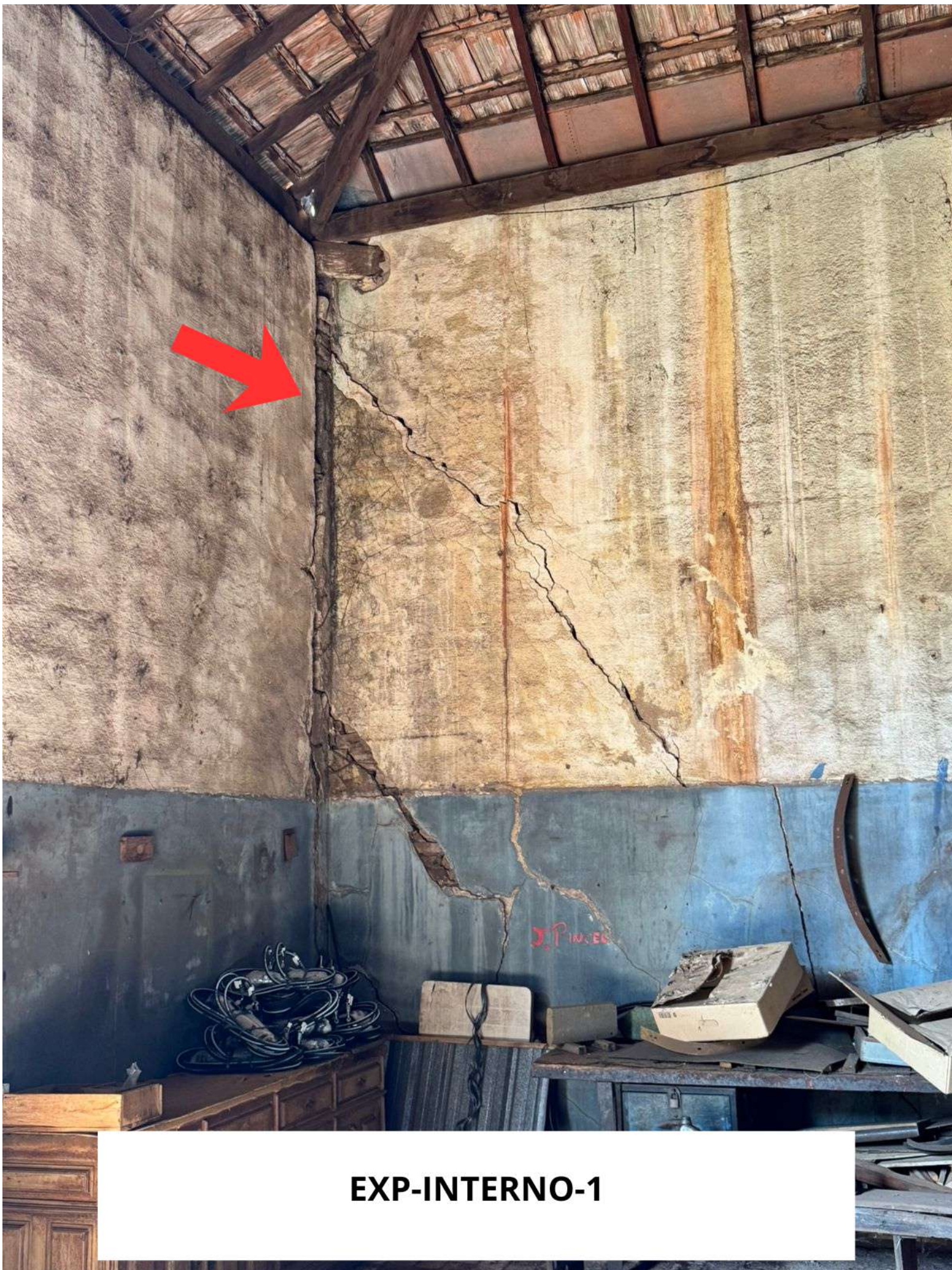
EXP-FRENTE-EXTERNO



EXP-LATERAL-2



EXP-LATERAL-1



EXP-INTERNO-1



EXP-INTERNO-2



EXP-INTERNO-3



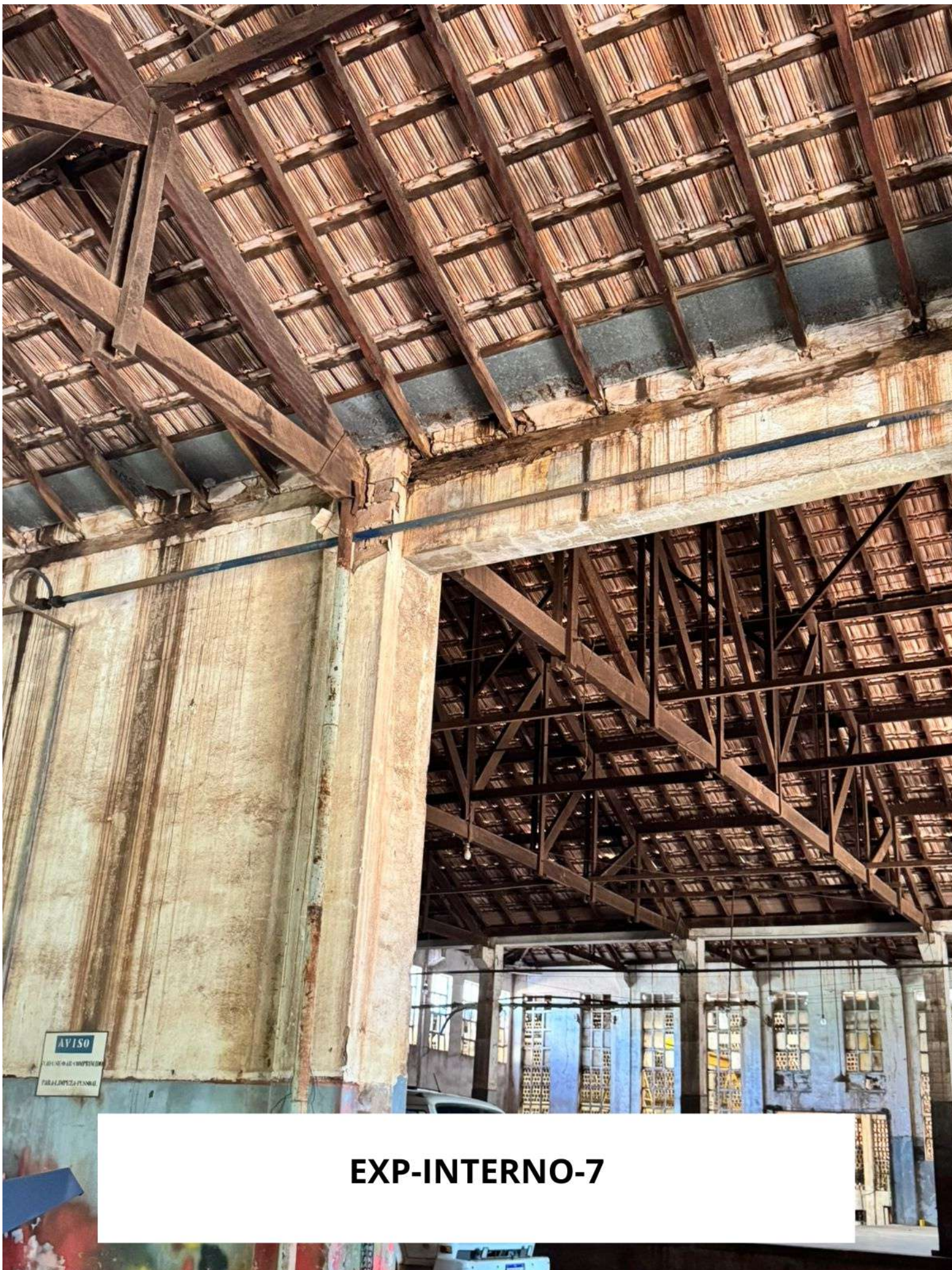
EXP-INTERNO-4



EXP-INTERNO-5



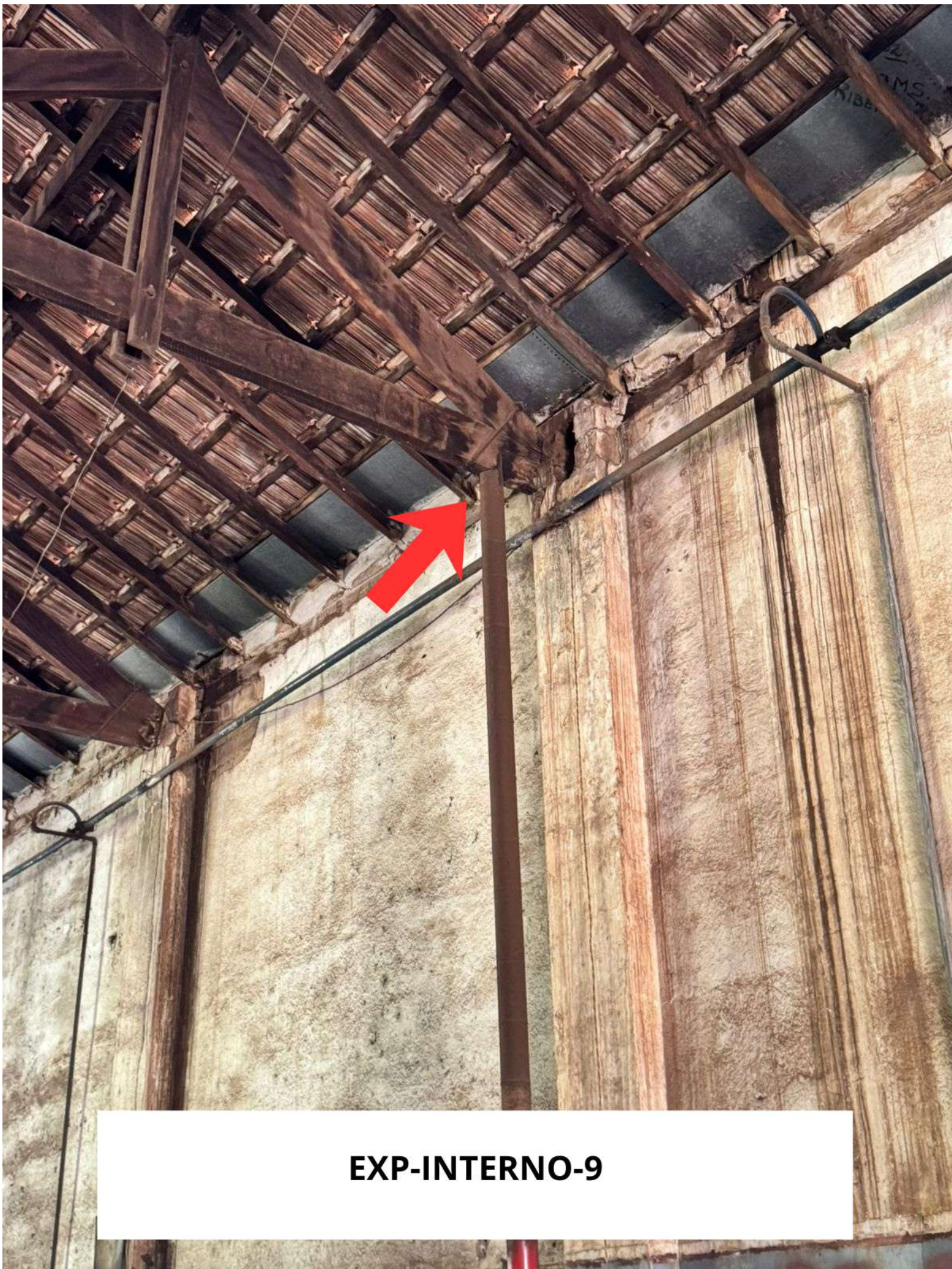
EXP-INTERNO-6



EXP-INTERNO-7



EXP-INTERNO-8



EXP-INTERNO-9



EXP-INTERNO-10





EXPEDICAO-DOIS-INTERNO



EXPEDICAO-DOIS-INTERNO-2



EXPEDICAO-DOIS-FRENTE



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-1



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-2



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-3



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-4



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-5



EXPEDICAO-DOIS-EXTERNO-FUNDO





Valide aqui
este documento

123432 20/05/2026 1/7

CNM: 112490.2.0123432-95

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula
123432

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área de terras situada nesta cidade, com a seguinte descrição: Tem início em um ponto denominado "A" localizado no alinhamento predial da Rua Barretos, distante 120,27 metros da Rua Japão, junto a divisa da área com a propriedade de Rápido D'Oeste Ltda (matrícula nº 63.928), deste ponto segue pela Rua Barretos em linha reta e à direita de quem da rua olha para o imóvel com a medida de 273,165 metros; daí deflete à esquerda com ângulo de 90°, medindo 302,53 metros até encontrar o alinhamento da Avenida Brasil, confrontando com propriedade de SENAR – Serviço Nacional de Aprendizagem Rural (Matrícula nº 40.511); daí, deflete à esquerda com ângulo de 90°, medindo 175,927 metros pelo alinhamento (lado par) da Avenida Brasil, até o ponto junto a divisa do imóvel de propriedade de Carmen Elena Scarabel Scorsolin e Nerilde Rocha Lessa Mantovani (matrícula nº 80.427); daí deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue na distância de 40,00 metros, na mesma confrontação; daí segue na mesma direção, na distância de 60,00 metros, confrontando com propriedade de Carmen Elena Scarabel Scorsolin e Nerilde Rocha Lessa Mantovani (matrícula nº 80.426); daí deflete à direita com ângulo de 270°, e segue 60,00 metros, na mesma confrontação; daí deflete à direita com ângulo de 270°, na distância de 100,00 metros, na mesma confrontação, até encontrar o alinhamento da Avenida Brasil; daí deflete à esquerda com ângulo de 90°, na distância de 76,51 metros, na confrontação com o alinhamento (lado par) da Avenida Brasil, até o ponto junto a divisa do imóvel de propriedade de Jesus Itamar Caetano e Paulo Roberto Caetano (matrícula nº 69.583); daí deflete à esquerda com ângulo de 90°, na distância de 100,00 metros, sendo que em 80,00 metros confronta com o imóvel de propriedade de Jesus Itamar Caetano e Paulo Roberto Caetano (matrícula nº 69.583) e em 20,00 metros confronta com o imóvel de propriedade de Rápido D'Oeste Ltda (matrícula nº 63.928); daí deflete à esquerda com ângulo de 90°, na distância de 35,85 metros; daí deflete à direita com ângulo de 270°, na distância 203,44 metros, ainda na mesma confrontação, alcançando o ponto de partida desta descrição, perfazendo a área de 80.795,95 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob o número 76.745.

PROPRIETÁRIA: **COMPANHIA PENHA DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS COPEMAG**, inscrita no CNPJ sob nº 55.979.322/0001-16, com sede na Avenida Brasil, 1724, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 46093, de 05/11/1973, (Matrícula nº 16822), deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 09 de maio de 2008. Egidia Beatriz L. de Moraes

, oficial substituta.

AV.1/123432 - Prenotação nº 261.433, de 19/02/2008. A presente matrícula foi aberta em virtude do procedimento administrativo de apuração de remanescente previsto no artigo 213, inciso II, § 7º, da Lei nº 6.015/73, deferido em 22 de abril de 2008. Ribeirão Preto, SP, 09 de maio de 2008. Egidia Beatriz L. de Moraes , oficial substituta.

> Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento

Matrícula

123432

Folha

01

Verso

AV.2/123432 - Prenotação nº 261.433, de 19/02/2008. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com os seguintes ônus: **2.1)** hipoteca em favor de Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS, para garantia da dívida no valor de Cr\$ 12.171.591,63, registrada sob nº 1/16822; **2.2)** pedido de citação da Ação Ordinária de Anulação de Assembléia requerida por Luiz Pereira Barreto Vinholis, extraído dos autos nº 6.958/83, em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta Comarca, registrado sob nº 6/16822; **2.3)** penhora em favor do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, autos nº 90.0308195-6/III (2ª Vara Federal), no valor de Cr\$ 8.113.951,09, registrada sob nº 9/16822; **2.4)** penhora em favor da Fazenda Nacional, autos nº 91.0311761-8 (1ª Vara Federal), no valor de R\$ 36.840,57, registrada sob nº 14/16822; **2.5)** penhora em favor da Fazenda Nacional, autos nº 90.0311406-4 (2ª Vara Federal), no valor de Cr\$ 2.920.844,00, registrada sob nº 16/16822; **2.6)** penhora em favor da Fazenda Nacional; autos nº 93.0303673-5 (1ª Vara Federal), no valor de R\$ 200.229,87, registrada sob nº 17/16822; **2.7)** penhora em favor da Fazenda Nacional e Caixa Econômica Federal - CEF, autos nº 90.0306400-8 (3ª Vara Federal), no valor de R\$ 837.565,00, registrada sob nº 18/16822; **2.8)** penhora em favor da Fazenda Nacional; autos nº 90.0307528-0 (4ª Vara Federal), no valor de R\$ 2.867,86, registrada sob nº 19/16822; **2.9)** penhora em favor da Fazenda Pública Municipal de Ribeirão Preto, autos nº 1.181/93-M (Anexo Fiscal das Fazendas I), no valor de Cr\$ 530.150.846,43, registrada sob nº 20/16822; **2.10)** penhora em favor da Fazenda Nacional; autos nº 94.0300525-4 (1ª Vara Federal), no valor de R\$ 24.034,78 (estando incluído neste valor outro imóvel), registrada sob nº 21/16822; **2.11)** penhora em favor do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e Caixa Econômica Federal - CEF, autos nº 900307497-6 (1ª Vara Federal), no valor de R\$ 691.407,51, registrada sob nº 22/16822; **2.12)** penhora em favor da Fazenda Nacional; autos nº 93.0304923-3 (2ª Vara Federal), no valor de Cr\$ 101.628.368,33 e de Cr\$ 25.830.241,87; registrada sob nº 23/16822; **2.13)** penhora em favor de Adair Honório e outros, autos nº 13/90-9 (4ª Vara da Justiça do Trabalho), no valor de R\$ 779.690,72, registrada sob nº 24/16822; **2.14)** penhora em favor da Fazenda Nacional; autos nº 95.0311307-5 (1ª Vara Federal), no valor de R\$ 14.642,74, registrada sob nº 25/16822; **2.15)** penhora em favor do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, nº 97.0316769-1 (3ª Vara Federal) no valor de R\$ 215.107,06, registrada sob nº 27/16822; **2.16)** penhora em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, autos nº 8451/85 (Anexo Fiscal das Fazendas I), no valor de R\$ 1.299.606,00, registrada sob nº 28/16822; **2.17)** penhora em favor de Edimilson Martins Silva, autos nº 1526/99-7-RT (5ª Vara da Justiça do Trabalho), no valor de R\$ 65.537,15, registrada sob nº 29/16822; **2.18)** penhora em favor de Domingos Rosa, autos nº 1270/1999-5-RT (1ª Vara da Justiça do Trabalho), no valor de R\$ 19.235,56, registrada sob nº 30/16822; **2.19)** penhora em favor de Darci de Moraes, autos nº 1277/1999-4 (3ª Vara da Justiça do Trabalho), no valor de R\$ 9.161,17, registrada sob nº 31/16822; **2.20)** penhora em favor de Robson Martins da Silva, autos nº 1107/1999-4-RT (2ª Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

123432 20/05/2026 3/7

CNM: 112490.2.0123432-95

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

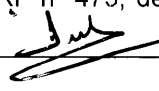
Bj

Matrícula
123432

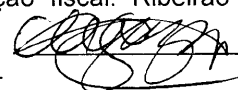
Folha
02
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Vara da Justiça do Trabalho), no valor de R\$ 85.295,26, registrada sob nº 32/16822. Ribeirão Preto, SP, 09 de maio de 2008. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.3/123432 - Prenotação nº 264.973, de 19/05/2008. (ARREMATACÃO). Nos termos da carta de arrematação subscrita pelo Juízo da 2ª Vara Federal desta Comarca, em 25 de maio de 1999, extraída dos autos nº 93.0304922-5 (apenso aos autos nº 93.0304923-3), da ação de execução fiscal, movida pela **FAZENDA NACIONAL** contra a proprietária **COMPANHIA PENHA DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS COPEMAG**, com sentença transitada em julgado em 10/05/1999, o imóvel desta matrícula foi arrematado por **MIGUEL ATUSI UEMATSU**, RG nº 3.988.771-SP, CPF nº 173.436.158-15, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **NEUZA MIDORI UEZONO UEMATSU**, RG nº 7.359.922-SP, CPF nº 001.175.788-43, do lar; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua dos Vianas, 2781, na cidade de São Bernardo do Campo, SP, pelo valor de R\$ 483.000,00 (quatrocentos e oitenta e três mil reais). Valor venal de R\$ 9.498.392,26. Dispensada a emissão da DOI, nos termos do artigo 5º, II, c, da Instrução Normativa SRF nº 473, de 23/11/2004. Ribeirão Preto, SP, 20 de maio de 2008. Isabel Novembre Sangali , escrevente autorizada.

AV.4/123432 - Prenotação nº 264.973, de 19/05/2008. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 23 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação de nº 2 (item nº 2.12), nos termos da carta de arrematação subscrita pelo Juízo da 2ª Vara Federal desta Comarca, em 25 de maio de 1999, extraída dos autos nº 93.0304922-5 (apenso aos autos nº 93.0304923-3), da ação de execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 20 de maio de 2008. Isabel Novembre Sangali , escrevente autorizada.

AV.5/123432 - Prenotação nº 508.567, de 13/07/2020. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 27 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.15, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo Juízo da 1ª Vara Federal desta Cidade, em 03 de julho de 2020, extraído dos autos nº 0316769-23.1997.4.03.6102, da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 27 de julho de 2020. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000033965520T.

AV.6/123432 - Prenotação nº 522.746, de 02/02/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 24 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.13, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo

> **Continua no verso**

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

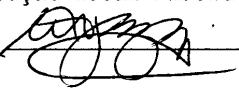
ri digital

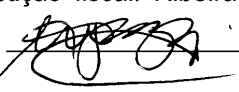


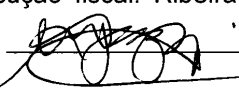
Matrícula
Valide aqui
este documento **123.432**

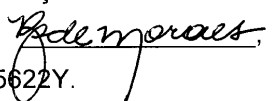
Folha
02
Verso **11.249-0**

Juízo da 4ª Vara do Trabalho desta Cidade, em 29 de janeiro de 2021, e decisão proferida em 01 de fevereiro de 2021, extraídos dos autos nº 0001300-03.1990.5.15.0067, da ação trabalhista, Ribeirão Preto, SP, 15 de fevereiro de 2021. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 1124903E1000000049843621X.

AV.7/123432 - Prenotação nº 547.435, de 06/12/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 16 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.5, em cumprimento ao mandado subscrito pelo Juízo da 9ª Vara Federal desta Cidade, em 02 de dezembro de 2021, extraído dos autos nº 0300154-02.1990.4.03.6102 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 29 de dezembro de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000000713164218.

AV.8/123432 - Prenotação nº 547.435, de 06/12/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 21 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.10, em cumprimento ao mandado subscrito pelo Juízo da 9ª Vara Federal desta Cidade, em 02 de dezembro de 2021, extraído dos autos nº 0300154-02.1990.4.03.6102 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 29 de dezembro de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000000713165216.

AV.9/123432 - Prenotação nº 547.435, de 06/12/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 25 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.14, em cumprimento ao mandado subscrito pelo Juízo da 9ª Vara Federal desta Cidade, em 02 de dezembro de 2021, extraído dos autos nº 0300154-02.1990.4.03.6102 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 29 de dezembro de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000000713166214.

AV.10/123432 - Prenotação nº 560.309, de 08/06/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 14 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação de nº 2, **item nº 2.4**, em cumprimento ao mandado subscrito pelo Juízo da 9ª Vara Federal desta Cidade, em 07 de junho de 2022, extraído dos autos nº 0311761-75.1991.4.03.6102 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 15 de junho de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 1124903J4000000080155622Y.

AV.11/123432 - Prenotação nº 560.181, de 07/06/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 32 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



123432 20/05/2026 5/7

CNM: 112490.2.0123432-95

Valide aqui
este documento**20** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

123.432

Folha

03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

averbação nº 2, item 2.20, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Cidade, em 31 de maio de 2022, extraído dos autos nº 0110700-12.1999.5.15.0042 (antigo nº 1107/1999-4-RT), da execução trabalhista. Ribeirão Preto, SP, 22 de junho de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes *Bde Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000000805263225.

AV.12/123432 - Prenotação nº 560.899, de 17/06/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 20 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.9, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo Juízo da Vara do Setor de Execuções Fiscais desta Comarca, em 31 de maio de 2022, extraído dos autos nº 0236193-17.1993.8.26.0506 (processo nº 1.181/93), da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 27 de junho de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes *Bde Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000000807153226.

AV.13/123432 - Prenotação nº 560.900, de 17/06/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 1 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.1, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo Juízo da 4ª Vara do Trabalho desta Cidade, em 02 de junho de 2022, extraído dos autos nº 0243400-61.2005.5.15.0067, da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 27 de junho de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes *Bde Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000080715822W.

AV.14/123432 - Prenotação nº 567.884, de 19/09/2022. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 17, na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.6, em cumprimento à determinação contida nos ofícios subscritos pelo Juízo da 9ª Vara Federal desta Cidade, em 25 de agosto de 2022 e 16 de setembro de 2022, extraídos dos autos nº 0303673-77.1993.4.03.6102 da execução fiscal. Ribeirão Preto, SP, 19 de outubro de 2022. Egídia Beatriz L. de Moraes *Bde Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000087355122S.

AV.15/123432 - Prenotação nº 576.968, de 06/02/2023. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a penhora registrada sob nº 30 na matrícula nº 16822, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, item 2.18, em cumprimento à determinação contida no ofício subscrito pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho desta Cidade, em 31 de janeiro de 2023, extraído dos autos nº 0127000-66.1999.5.15.0004 (antigo nº 1270/1999-5RT), da ação de reclamação trabalhista. Ribeirão Preto, SP, 09 de fevereiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Bde Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903E10000000934482237.

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



123432 20/05/2026 6/7

CNM: 112490.2.0123432-95

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

Matrícula

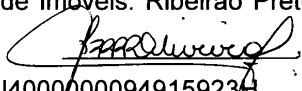
123.432

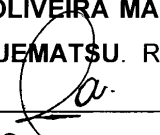
Folha

03

Verso

3

AV.16/123432 - Prenotação nº 577.537, de 13/02/2023. (ARRESTO). Em cumprimento ao mandado subscrito em 27 de fevereiro de 2023, e decisão proferida em 09 de fevereiro de 2023, extraídos dos autos nº 0001300-03.1990.5.15.0067, da execução trabalhista, em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara do Trabalho desta Cidade, requerida por **ADAIR HONÓRIO**, CPF nº 071.433.678-50, e outros, contra **COPEMAG PENHA MÁQUINAS AGRÍCOLAS E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 55.979.322/0001-16, **COMBINE INDÚSTRIAS E COMÉRCIO DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.791.551/0001-86, **INVERSORA METALÚRGICA MERCANTIL INDUSTRIAL LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.743.926/0001-28, **GILMAR ADRIANO BARACHO**, CPF nº 073.123.119-89, **NASSEL REPRESENTAÇÕES DE MÁQUINAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 08.831.815/0001-24, **NASSEL TRADING SOCIEDADE ANÔNIMA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.708.349/0001-21, **MURILO SIQUEIRA PENHA**, CPF nº 062.920.108-05, **RUBEN PENHA NETO**, CPF nº 062.639.708-12, **ANTONIO APARECIDO SIQUEIRA**, CPF nº 046.714.938-02, **CLAUDIO BOLDRIN**, CPF nº 047.918.638-36, **JÚLIO CÉSAR RODRIGUES GOES**, CPF nº 071.809.038-17, **JAIRO EZEQUIEL**, CPF nº 551.871.028-34, e **PAULO FRANÇA**, CPF nº 026.149.368-04, o imóvel desta matrícula, pertencente a Miguel Atusi Uematsu e sua mulher Neuza Midori Uezono Uematsu, já qualificados, foi arrestado em favor dos requerentes, para garantia do crédito no valor de R\$ 5.998.619,95 (cinco milhões, novecentos e noventa e oito mil, seiscentos e dezenove reais e noventa e cinco centavos), atualizado até 30/06/2022. Foram nomeados depositários os executados **Murilo Siqueira Penha** e **Rubem Penha Neto**. Os valores devidos pelos emolumentos serão apurados de acordo com o artigo 8º da Lei nº 11.331/02 e pagos posteriormente, conforme dispõe o item 1.7 das notas explicativas da Tabela II - dos Ofícios de Registro de Imóveis. Ribeirão Preto, SP, 10 de março de 2023. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira  escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J4000000094915923H.

AV.17/123432 - Prenotação nº 640.337, de 14/07/2025. (EXISTÊNCIA DE AÇÃO). Em cumprimento ao mandado expedido em 30 de junho de 2025, consigna-se a existência da ação de procedimento comum cível - cessão de direitos, em trâmite perante o Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, SP, sob nº 1014338-45.2025.8.26.0564, proposta por **LUCIMAR DE OLIVEIRA MARCOLAN** em face de **MIGUEL ATUSI UEMATSU** e **NEUZA MIDORI UEZONO UEMATSU**. Ribeirão Preto, SP, 16 de julho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho  escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000150843525S.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>

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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



123432 20/05/2026 7/7

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

4

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0123432-95

LIVRO nº 2 - Registro Geral

	Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico que este documento reproduz o inteiro teor desta matrícula e que foi emitido em resposta ao pedido nº SPH26050003357D. . Ribeirão Preto, 20 de Maio de 2026.(Assinatura digital). Selo digital: 1124903G30000002923370261. Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FMBBX-V6WFB-HXEHL-3U7P8>

V

Mod. 01

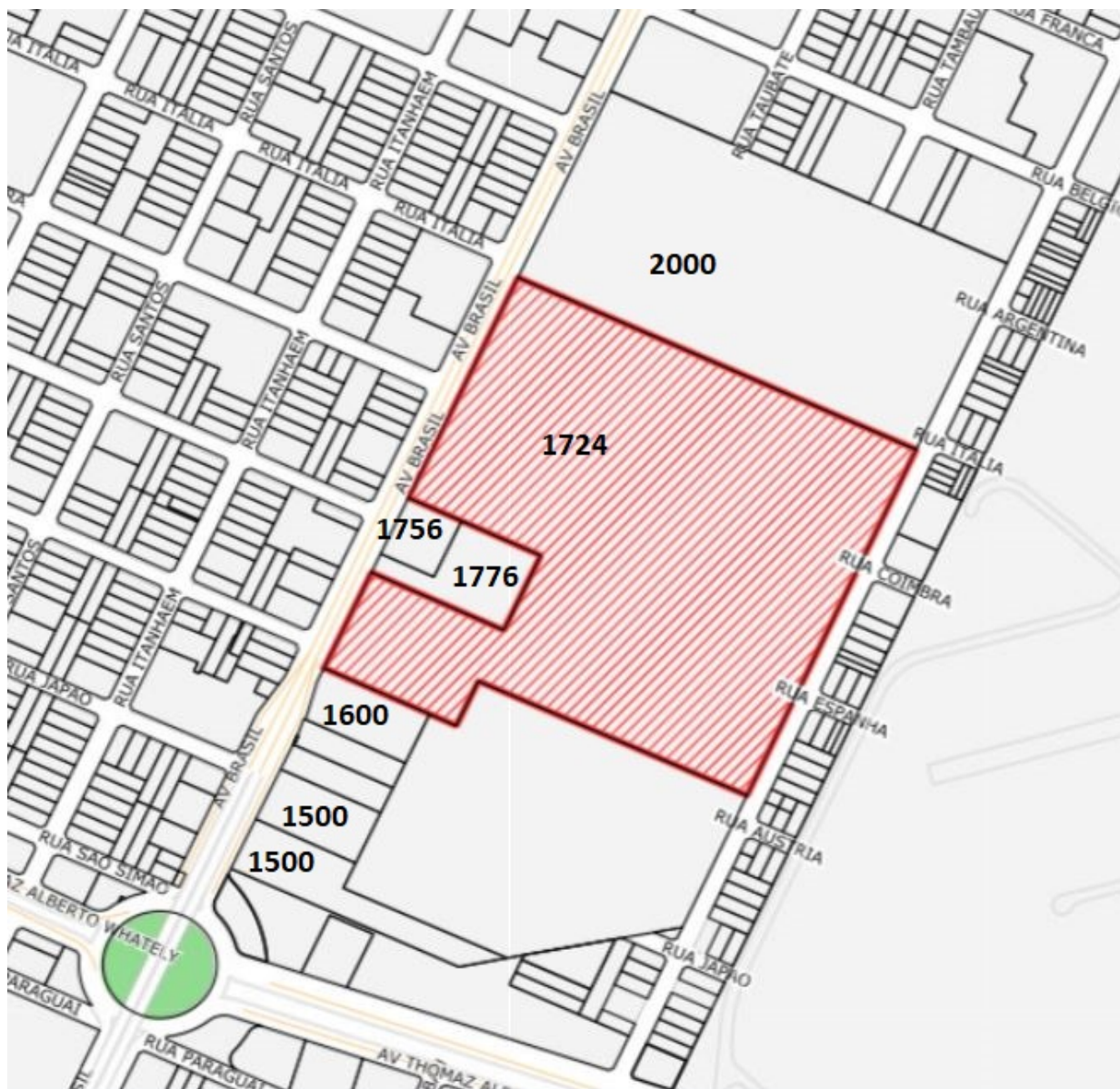
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital






PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
Secretaria da Fazenda
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nro.: 1.665/2.026

Certifica, atendendo à requerimento de parte interessada, que através dos dados existentes no Cadastro Técnico Municipal, determinou-se o Valor Venal abaixo.

Cadastro..... 260.289 Exercício: 2026 Protocolo: 1.2026

Proprietário...: MIGUEL ATUSI UEMATSU

Compromissário:

Localização: AV BRASIL

Nro.: 1.724

Complemento:

Quadra 0000

Bloco...:

Apto

Sala:

Loteamento:

Lote(s):

Setor: N-12

	Áreas	Qdra/Tipo/Cat.	Valor Venal
Terreno.....	80.795,95	421 62 54 01	55.949.579,45
Principal.....	16.995,00	4 3	8.707.898,10

Secundária I

Secundaria II

Secundária III

Secundária IV

Secundária VI

Complementar

De Lazer

Valor Venal do Imóvel.....

64.657.477,55

Débito(s)...: Não há débito(s).

EXISTE PARCELAMENTO EM ANDAMENTO.

Obs. Esta certidão não elide o direito da Fazenda Municipal de exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que por ventura venham ser apurados.

Somente terá validade, com chancela da Prefeitura Municipal, por cento e oitenta dias.

Isento de emolumentos, conf. decr.367/88

O referido é verdade, Ribeirão Preto, 20 de Maio de 2026

Emissor: SMLSTEFA

