PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

020

MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº ~~022~~ - DE 27 DE AGOSTO DE 2025.

==========

Encaminha Projeto de Lei Complementar que "Considera urbana área de terras que especifica e dá outras providências".

Senhor Presidente:

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que considera urbana área de terras que especifica e dá outras providências.

A transformação da área pertencente à Matrícula nº 17.159, de zona rural para perímetro urbano, que ora submetemos à apreciação de Vossa Excelência e n. Vereadores tem por objetivo atender requerimento dos proprietários do imóvel, que pretendem, futuramente, iniciar um empreendimento no local.

Informamos ainda, que o Conselho Consultivo do Plano Diretor apresentou certidão concordando com a solicitação da requerente, conforme Lei Complementar nº 291/2008 e suas alterações.

Sendo o que se apresenta, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e Nobres Edis componentes desta Casa de Leis protestos de elevada estima e distinta consideração.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

EXMO. SR.
DANILO LEDO DOS SANTOS
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/53B7-1FCC-1C10-330C e informe o código 53B7-1FCC-1C10-330C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 53B7-1FCC-1C10-330C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 27/08/2025 14:48:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://dracena.1doc.com.br/verificacao/53B7-1FCC-1C10-330C

PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ~~022~~ - DE 27 DE AGOSTO DE 2025.

Dispõe sobre transformação de área rural para área urbana, conforme especifica.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica considerada urbana com o que dispõe o § 2º, do art. 32, do Código Tributário Nacional, um imóvel rural, com 15.110,00 metros quadrados, pertencente ao Município de Dracena, **Matrícula nº 17.159,** do Cartório de Registro de Imóveis de Dracena/SP, conforme roteiro a seguir:

I- UM LOTE DE TERRAS, SOB Nº21-A, COM ÁREA DE 15.110,00 METROS QUADRADOS, encravado na Gleba Palmeiras, neste Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: "com início no marco 1, cravado à margem da Rua Aristides Zanoni (antiga estrada Municipal), confrontação com Mitiyuki Kitano. Daí segue com rumo 08°20'SW, confrontando com Mitiyuki Kitano, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 2; daí deflete à direita e segue com rumo 80°50'NW, confrontando com Antônio Batista, por uma distância de 63,20 metros, até o marco 3; daí deflete à direita e segue com rumo 09°32'NE, confrontando com Hiroshi Tacatsuqui, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 4; daí deflete à direita e segue com rumo 82°20'SE, confrontando com a Rua Aristides Zanoni (antiga estrada municipal), por uma distância de 58,80 metros, até o marco 1, inicial e final deste roteiro".

Art. 2º. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/0BBC-7367-A9A1-07F3 e informe o código 0BBC-7367-A9A1-07F3

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 0BBC-7367-A9A1-07F3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 27/08/2025 14:38:14 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://dracena.1doc.com.br/verificacao/0BBC-7367-A9A1-07F3

CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO
Lei Complementar n.º 291 de 04 de junho de 2008.
PORTARIA N.º 5.739 - DE 16 DE JANEIRO DE 2023/ PORTARIA N.º 5.796 - DE 01 DE AGOSTO DE 2023

OFÍCIO 22/2025

Dracena, 20 de agosto de 2025.

ASSUNTO: TRANSFORMAÇÃO DE ÁREA RURAL EM URBANA – MATRÍCULA 17.159.

A Prefeitura Municipal de Dracena, neste ato representada pelo Conselho Consultivo do Plano Diretor Urbanístico, atendendo ao requerimento protocolado sob o nº 2.476/2025 (1Doc), do Sr.º OTÁVIO ÁRIA JÚNIOR, inscrito no CPF sob o nº 069.686.288-30, e da Sra. KAREN WU ZORUB ÁRIA, inscrita no CPF sob o nº 097.650.058-22, residentes e domiciliados na Rua das Tulipas, nº 115, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP, o qual solicita a transformação de uma área rural em urbana, objeto da matrícula sob nº 17.159, do CRI local, localizada na Estrada Municipal, informa o que segue:

a) o Conselho Consultivo do Plano Diretor Urbanístico da Prefeitura Municipal de Dracena, não se opõe ao ora requerido, pois a mesma se enquadra na LEI COMPLEMENTAR nº 291 – DE 04 DE JUNHO DE 2.008.

É o que cumpre informar.

CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR URBANÍSTICO

DANIEL CHIARADIA STEPHANELLI/ DANIELA ANTONIO DA SILVA/ EDDY RALNY YAMASHITA DE MELO/ GILMAR DE SOUZA / GIOVANNA SAEMY LOPES SAITO/ GUILHERME CARLI / RENATO MANOEL DE OLIVEIRA CAVALCANTE

Assinado por 7 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA, GILMAR DE SOUZA, DANIEL CHIARADIA STEPHANELLI, GUILHERME CARLI, GIOVANNA SAEMY LOPES SAITO, EDDY RALNY YAMASHITA DE MELO e RENATO MANOEL DE OLIVEIRA CAVALCANTE
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/FFFB-6791-EE0B-F8A7 e informe o código FFFB-6791-EE0B-F8A7

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: FFFB-6791-EE0B-F8A7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 20/08/2025 08:41:10 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GILMAR DE SOUZA (CPF 058.XXX.XXX-37) em 20/08/2025 08:46:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

DANIEL CHIARADIA STEPHANELLI (CPF 439.XXX.XXX-00) em 20/08/2025 08:48:38 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GUILHERME CARLI (CPF 415.XXX.XXX-59) em 20/08/2025 09:35:24 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

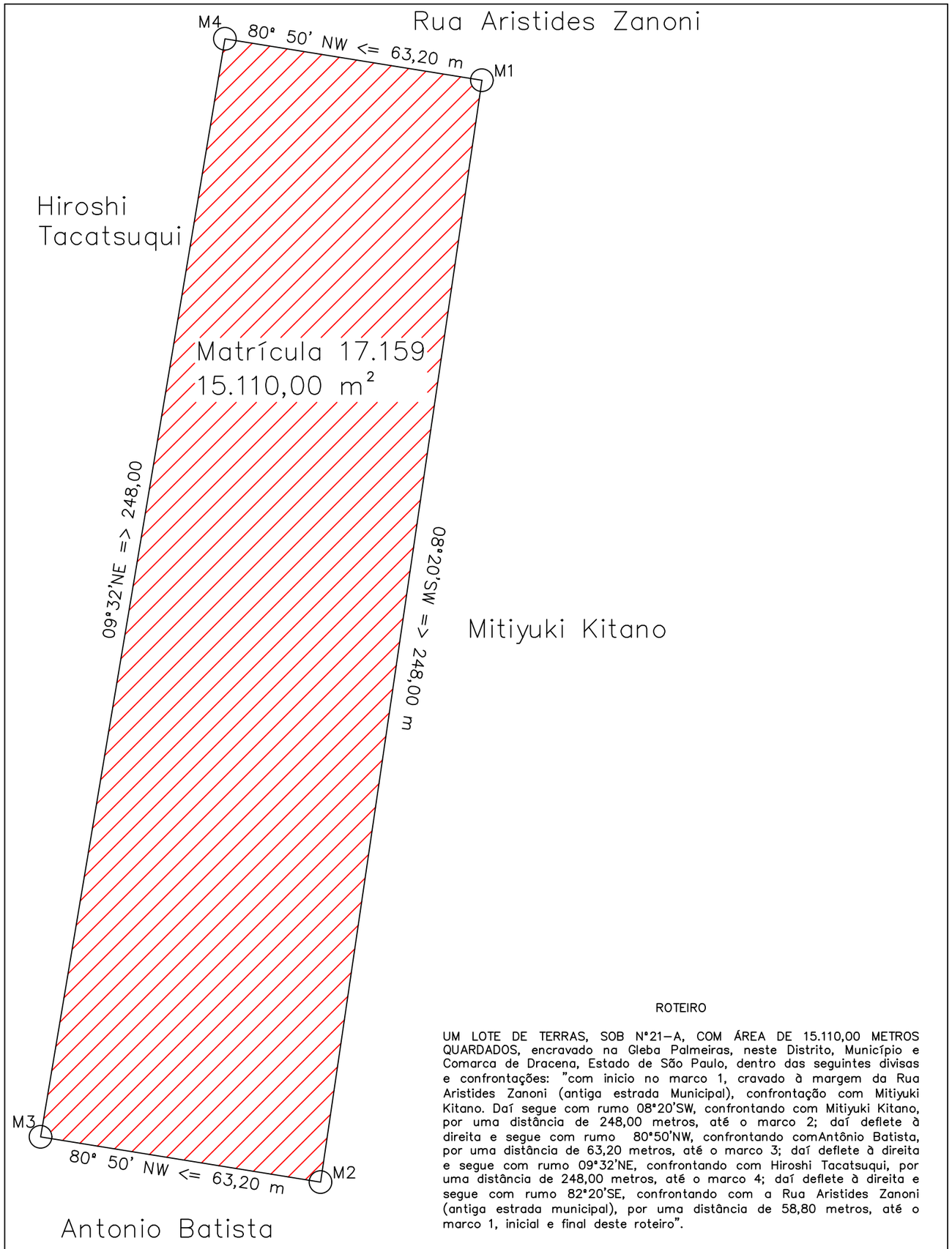
GIOVANNA SAEMY LOPES SAITO (CPF 470.XXX.XXX-79) em 20/08/2025 10:20:45 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

EDDY RALNY YAMASHITA DE MELO (CPF 395.XXX.XXX-33) em 20/08/2025 12:01:45 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

RENATO MANOEL DE OLIVEIRA CAVALCANTE (CPF 337.XXX.XXX-04) em 20/08/2025 13:38:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://dracena.1doc.com.br/verificacao/FFFB-6791-EE0B-F8A7



ROTEIRO

UM LOTE DE TERRAS, SOB N°21–A, COM ÁREA DE 15.110,00 METROS QUARDADOS, encravado na Gleba Palmeiras, neste Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: "com inicio no marco 1, cravado à margem da Rua Aristides Zanoni (antiga estrada Municipal), confrontação com Mitiyuki Kitano. Daí segue com rumo 08°20'SW, confrontando com Mitiyuki Kitano, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 2; daí deflete à direita e segue com rumo 80°50'NW, confrontando comAntônio Batista, por uma distância de 63,20 metros, até o marco 3; daí deflete à direita e segue com rumo 09°32'NE, confrontando com Hiroshi Tacatsuqui, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 4; daí deflete à direita e segue com rumo 82°20'SE, confrontando com a Rua Aristides Zanoni (antiga estrada municipal), por uma distância de 58,80 metros, até o marco 1, inicial e final deste roteiro".

Título:

TRANSFORMAÇÃO EM ÁREA URBANA

Folha:

ÚNICA

LOCALIZAÇÃO:
RUA ARISTDES ZANONI (ANTIGA ESTRADA MUNICIPAL) – DRACENA/SP

PROPRIETÁRIO(S):
OTÁVIO ARIA JUNIOR E KAREN WU ZORUB ARIA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:
SÍTIO TAKIGUCHI – LOTE DE TERRAS SOB N° 21–A – BAIRRO PALMEIRINHA

INTERESSADO:
OTÁVIO ARIA JUNIOR E KAREN WU ZORUB ARIA

MATRÍCULA/REGISTRO DE IMÓVEIS:
17.159 – RI DE DRACENA/SP

CÓDIGO INCRA:
000.019.268.275–4

ÁREA TOTAL:
15.110,00 m²

ÁREA A SER TRANSFORMADA:
15.110,00 m²

DATA:
AGOSTO/2025

ESCALA:
1/100

PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

SITUAÇÃO:



Quadro de Assinaturas:

CARLOS HENRIQUE DOS SANTOS TELLES
Secretário de Infraestrutura, Habitação e Assuntos Viários

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP
Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

4957525657749

REGISTRO DE IMÓVEIS Rubrica

CNM: 120154.2.0017159-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRACENA

MATRÍCULA	FICHA
17.159	001

DRACENA, 04 de junho de 2002.

IMÓVEL: *UM LOTE DE TERRAS, SOB Nº 21-A, COM A ÁREA DE 15.110,00 METROS QUADRADOS, encravado na Gleba Palmeiras, neste Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: "com início no marco 1, cravado à margem da estrada Municipal que demanda a Junqueirópolis, confrontação com Mitiyuki Kitano. Daí segue com rumo 08°20'SW, confrontando com Mitiyuki Kitano, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 2; daí deflete à direita e segue com rumo 80°50'NW, confrontando com Antônio Batista, por uma distância de 63,20 metros, até o marco 3; daí deflete à direita e segue com rumo 09°32'NE, confrontando com Hiroshi Tacatsuqui, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 4; daí deflete à direita e segue com rumo 82°20'SE, confrontando com a estrada municipal, por uma distância de 58,80 metros, até o marco 1, inicial e final deste roteiro".-*

PROPRIETÁRIOS: *NÃO CONSTA.-*

CADASTRO: Imóvel cadastrado junto ao INCRA, com o código nº **000019 268275 4, com a área total de 1,5 has.,** módulo rural: 3,0; nº de módulos rurais: 0,43, módulo fiscal: 20,0 has., nº de módulos fiscais: 0,07; fração mínima de parcelamento: 1,5 has., com a denominação de SÍTIO TAKIGUCHI; indicação para localização do imóvel: Bairro Palmeirinha; em nome do declarante Kenzi Takiguchi, portador do CPF/MF. sob nº 926.256.148/20, tudo conforme consta do CCIR 1998/1999, emitido em data de 16.05.2002, devidamente quitado.-

REG. ANTERIOR: Não consta.-

O PREPOSTO: _____, (EDUARDO CATELAN VERONESE)

REG. 001 – EM 04 DE JUNHO DE 2002.
USUCAPIÃO.
Do mandado de Transcrição de Sentença de 25 de março de 2002, do Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Dracena, expedido nos autos de ação de USUCAPIÃO, feito nº 12/2000, requerido por *KENZI TAKIGUCHI, lavrador, (RG. 4.212.333-1 e CPF/MF. 926.256.148/20) e sua mulher IDE ISIKAWA TAKIGUCHI, que também assina e é conhecida por HIDE ISIKAWA TAKIGUCHI, do lar, (RG. 26.809.785-9/SP e CPF/MF. 258.419.278/09), brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes no Sítio Takiguchi, Bairro Palmeirinha, em Dracena/SP,* verifica-se que foi proferida por aquele Juízo, em 04 de outubro de 2001, **SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO,** *DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA,* com trânsito em julgado, em favor dos requerentes, sendo o valor da causa de R$1.000,00 (um mil reais).- C.C.I.R.: Imóvel cadastrado junto ao INCRA com o código nº 000019 268275 4, com área total: 1,5 has., em nome de Kenzi Takiguchi, de nacionalidade brasileira, situado no Bairro Palmeirinha, Município de Dracena, com a forma de detenção da propriedade constante desta matrícula.- VALOR DA TERRA NUA PARA 2002: Pela Instrução Normativa nº 58, o valor do imóvel corresponde a R$1.756,47.- ARQUIVAMENTO: Fica em arquivo na Pasta de Documentos Diversos sob nº 282/2002, o mandado de transcrição de sentença, com as peças que o acompanham.- **DOI:** Emitida por esta Serventia.- **Protocolo nº 55.149, de 28.05.2002.**- As demais exigências legais constam do título.- **O PREPOSTO** _____, (EDUARDO CATELAN VERONESE).-

---

AV. 2/MAT. 17.159 – EM 30 DE ABRIL DE 2014.
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL
Por autorização contida na escritura pública de venda e compra lavrada aos 24.09.2008, às fls. 288/290, livro 266, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente averbação para constar que **o imóvel objeto desta matrícula** é cadastrado junto ao INCRA com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "**CERTIFICADO DE**

CONTINUA NO VERSO:-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

4957525657749

MATRÍCULA 17.159 | FICHA 001V°

CNM: 120154.2.0017159-26

CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR // Emissão 2006/2007/2008/2009 // DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: **000.019.268.275-4** // Denominação: ***SÍTIO TAKIGUCHI*** // Área total: 1,5000 há // Classificação Fundiária: minifúndio // Indicações para Localização: Bairro Palmeirinha // Município Sede do Imóvel: Dracena // UF: SP // Módulo Rural: 3,0232 ha // Nº Módulos Rurais: 0,43 // Módulo Fiscal: 20,0000 ha // Nº Módulos Fiscais: 0,0700 // FMP: 3,0000 ha // ÁREAS DO IMÓVEL: Registrada: 0,0000 ha // DADOS DO DETENTOR: Kenzi Takiguchi // CPF/MF: 926.256.148-20 // Nacionalidade: Brasileira // Código da Pessoa: 04.556.651-8 // DADOS DE CONTROLE: Emissão: 14.12.2009 // Número do CCIR: 11905679097 // Data da geração do CCIR: 07.04.2014 // Vencimento: 08.04.2014. O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 02140.20200.08135.04117, devidamente quitado. **Protocolo nº 90.143, de 08.04.2014.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

REG. 3/MAT. 17.159 – EM 30 DE ABRIL DE 2014.
VENDA E COMPRA
Pela mesma escritura pública mencionada na AV. 2, procede-se o presente para constar que os proprietários KENZI TAKIGUCHI e sua mulher IDE ISIKAWA TAKIGUCHI, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matricula para **OTAVIO ARIA JUNIOR,** advogado, portador da cédula de identidade RG nº 18.015.716/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 069.686.288-30, casado no regime da comunhão de bens, depois do advento da Lei 6.515/77, conforme escritura pública de Pacto Antenupcial registrada sob nº 9.137, no livro 3 de Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, com **KAREN WU ZORUB ARIA,** funcionária pública estatual, portadora da cédula de identidade RG nº 21.282.968/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 097.650.058-22, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Tulipas, nº 115, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP, pelo preço de R$100.000,00, contendo o título as demais cláusulas e condições. **EMITIDA A DOI. CCIR:** vide AV. 2. **NIRF:** 6.392.134-0. **CND/RECEITA FEDERAL:** Expedida aos 24.09.2008 – código de controle: 52EE.044B.1090.7989, confirmada eletronicamente. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO ITR (2013):** R$1.000,00. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados para a averbação nº 2 e para este registro foram digitalizados sob nº 90.143. **Protocolo nº 90.143, de 08.04.2014.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/17.159 – EM 22 DE MAIO DE 2014.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/00078/200514, emitida em Dracena/SP, aos 20.05.2014, procede-se o presente para constar que os proprietários OTAVIO ARIA JUNIOR e sua mulher KAREN WU ZORUB ARIA, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA ao **BANCO BRADESCO S/A**, com endereço na Cidade de Deus, s/nº, em Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida contraída por **OTAVIO ARIA JUNIOR EMPREENDIMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.714.469/0001-46, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 965, Centro, em Dracena, no valor de R$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), pagável em 60 (sessenta) parcelas, com vencimento inicial em 23.09.2014 e final em 23.08.2019, incidindo a taxa de juros efetiva mensal de 2,3572% e taxa de juros efetiva anual de 31,659%, com as demais cláusulas e condições constantes do título. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados para este registro foram arquivados e digitalizados sob nº 90.426. **Protocolo nº 90.426, de 20.05.2014.** Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 5/17.159 – EM 15 DE DEZEMBRO DE 2016.
ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
Procede-se a presente averbação, para constar que por aditamento firmado em Dracena/SP, ao 1º.12.2016, devidamente assinado pela devedora **OTÁVIO ARIA JUNIOR EMPREENDIMENTOS EIRELI**; pelos garantidores **OTÁVIO ARIA JUNIOR** e sua mulher

CONTINUA NA FICHA Nº_____

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

4957525657749

CNM: 120154.2.0017159-26

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA	FICHA
17.159	002

DRACENA/SP, 15 DE DEZEMBRO DE 2016.

KAREN WU ZORUB ARIA; e pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, todos anteriormente qualificados, de comum acordo resolveram aditar à Cédula de Crédito Bancário nº 23700078200514, **registrada sob nº 4**, nesta matrícula, a fim de consolidação do saldo devedor e nova forma de pagamento, como segue: **a)** saldo devedor em 26.01.2016 - R$665.940,00; desconto concedido pelo credor: R$2.710,00; valor renegociado: R$663.230,00; valor pago pelos devedores no ato: R$20.000,00; valor a ser parcelado: R$643.230,00; **b)** quantidade de parcelas: 52 (cinquenta e duas); **c)** juros remuneratórios: 1,5000000% ao mês iguais a 19,5618171% ao ano; **d)** vencimento da primeira parcela para 01/02/2017 e da última para 01/05/2021; e, **e)** valor da parcela: R$18.262,31, exceto a última que é de R$18.261,97. Ficam ratificados todos os demais termos não alterados pelo presente instrumento. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados na presente averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 98.268. **Protocolo nº 98.268 de 05.12.2016.** Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto Substituto.

AV. 6/17.159 – EM 30 DE OUTUBRO DE 2018.
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL
Por requerimento datado de 11.10.2018, procede-se à presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado no INCRA, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "**CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR. Emissão 2017.** DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: **000.019.268.275-4.** Denominação: ***SÍTIO TAKIGUCHI.*** Área Total: 1,50 ha. Classificação Fundiária: Minifúndio. Indicações para Localização: Bairro Palmeirinha. Município Sede do Imóvel: Dracena/SP. Módulo Rural: 3,0232 ha. Nº Módulos Rurais: 0,43. Módulo Fiscal: (em branco). Nº Módulos Fiscais: 0,07. FMP: 3,0 ha. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL: Município do Cartório: (em branco). Matrícula: (em branco). Área: (em branco). ÁREAS DO IMÓVEL: Posse a Justo Título: 1,50 ha. Posse por Simples Ocupação: 1,50 ha. DADOS DO DECLARANTE: Kenzi Takiguchi. CPF/MF: 926.256.148-20. Nacionalidade: Brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 01.12.2017. Número do CCIR: 17440173188. Data da geração do CCIR: 14.08.2018. Vencimento: (em branco)". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 02140.20200.07381.02087, devidamente quitado. Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 7/17.159 – EM 30 DE OUTUBRO DE 2018.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Pelo requerimento datado de 11.10.2018, devidamente instruído com a Guia de pagamento do ITBI nº 1.372, devidamente quitada, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em nome do credor **BANCO BRADESCO S/A,** sediado na cidade de Deus, s/nº, Osasco/SP e inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, haja vista a intimação do devedor e dos intervenientes garantidores, sem que houvesse a purgação mora nos termos do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinado no artigo 27 do referido diploma legal. Referida consolidação se operou conjuntamente com outro imóvel, conforme consta do procedimento de execução. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** R$363.123,87. **VALOR DA DÍVIDA:** R$921.775,98. **VALOR BASE ITBI:** R$300.000,00. **NIRF:** 6.392.134-0. **EMITIDA A DOI. ARQUIVO:** Os documentos utilizados nos atos 6 e 7 foram digitalizados sob nº 103.358 e arquivados na Pasta "*Intimações e Alienação Fiduciária*" sob nº 102.163. **Protocolo nº 103.358, de 11.10.2018.** Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 8/17.159 – EM 18 DE NOVEMBRO DE 2019.
CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Pelos ofícios datados de 19.06.2019, expedidos pelo juízo de direito da 1ª Vara da Comarca de Dracena/SP, extraídos dos autos das ações **(i)** anulatória de execução extrajudicial; e **(ii)** revisional de contrato, processos nº 1001922-16.2018.8.26.0168 e 1002696-46.2018.8.26.0168, respectivamente, procede-se a presente para constar que por sentenças proferidas na mesma data, pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Aline Tabuchi da Silva, foi determinado o **CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

CONTINUA NO VERSO:-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

4957525657749

MATRÍCULA 17.159 | FICHA 002V° | CNM: 120154.2.0017159-26

FIDUCIÁRIARIA, averbada sob nº 7, supra. **ARQUIVO:** Os documentos que serviram para esta averbação foram digitalizados sob nº 105.344 e 105.345. **SELOS DIGITAIS:** 1201543E1000000002209419E e 1201543E1000000002212119P. **Protocolos nºs 105.344 e 105.345, de 28.06.2019.** _____. Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 9/17.159 – EM 13 DE FEVEREIRO DE 2020.
PENHORA
Em cumprimento ao Protocolo de Penhora Online nº PH000308697, datado de 12.02.2020, extraído dos autos de Execução Trabalhista, processo nº 10172422019515005O, da Vara do Trabalho de Dracena/SP, que o exequente **ALAN FERNANDO DA SILVA OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 458.339.188-98, move contra **OTAVIO ARIA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 069.686.288-30, procede-se a presente para constar a **PENHORA dos DIREITOS decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 4 nesta matrícula**, para garantia da dívida no importe de R$434.866,79 (quatrocentos e trinta e quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos). **Depositário:** Otavio Aria Junior, consoante auto ou termo de penhora lavrado aos 12.02.2020. **Emolumentos:** Beneficiário da assistência judiciária gratuita. **ARQUIVO**: Os documentos utilizados nesta averbação foram arquivados e digitalizados sob nº 107.038. **SELO DIGITAL:** 1201543E10000000027688207. **Protocolo nº 107.038, de 12.02.2020.** _____ Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente. _____ Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 10/17.159 – EM 07 DE OUTUBRO DE 2020.
INDISPONIBILIDADE
De acordo com o registro nº 5.264 do Livro de Registro de Indisponibilidades, por ordem enviada através da "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens", protocolo nº 202010.0116.01338463-IA-030, extraída do processo nº 00004336420125150026, da 1ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente/SP, procede-se a presente para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens imóveis e direitos pertencentes à **OTÁVIO ARIA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 069.686.288-30, já qualificado. **SELO DIGITAL:** 1201543E1000000005252420M. **Protocolo nº 108.693, de 06.10.2020.** _____ Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente. _____ Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 11/17.159 – EM 22 DE MAIO DE 2024.
CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO Nº 8
Por ofício datado de 11.03.2024, expedida pelo juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Dracena/SP, extraída dos autos de Procedimento Comum Cível – Defeito, nulidade ou anulação, processo nº 1001922-16.2018.8.26.0168, procede-se a presente para constar que, por decisão proferida na mesma data, pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Aline Tabuchi da Silva, foi determinado o **CANCELAMENTO do ato averbado sob nº 08,** de 18.11.2019 (CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEADE FIDUCIÁRIA), convalescendo, em consequência, a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, averbada sob nº 7. **ARQUIVO:** Os documentos que serviram para esta averbação foram digitalizados sob nº 120.449. **SELOS DIGITAIS:** 1201543310000000147844240. **Protocolo nº 120.449, de 08.05.2024.** _____ Diogo Braga Cruz, Escrevente. _____ Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

CONTINUA NA FICHA Nº_____

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **17159**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/4 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS,** que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO FINALMENTE,** que consta no contraditório real o(s) título(s) prenotado(s) sob número(s) 108603-INDISPONIBILIDADE de 06/10/2020. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 04 de julho de 2025.

_____

Bianca Dias da Silva
Escrevente

15:15:59

4957525657749

Oficial.....:	**R$**	**44,20**
Estado.....:	**R$**	**12,56**
SEFAZ.....:	**R$**	**8,60**
Reg. Civil...:	**R$**	**2,33**
Trib. Justiça:	**R$**	**3,03**
Ao Município.:	**R$**	**2,21**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,12**
Total.....:	**R$**	**75,05**

Pedido de certidão nº: 65615

Controle: 177492

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1201543C3000000017743025D

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF ***.575.328-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KPB4Y-KPMKR-7FADZ-5FRXK.

ILMO SENHOR:
PREFEITO MUNICIPAL DE DRACENA
DRACENA/SP

OTAVIO ARIA JUNIOR, brasileiro, advogado, portador do RG. 18.015.716SSP/SP, CPF: 069.686.288-30, casado no regime da comunhão de bens depois do advento da lei 6.515/77 com **KAREN WU ZORUB ARIA,** brasileira, funcionária pública estadual, portadora do RG: 21.282.968SSP/SP e CPF; 097.650.058-22, residente e domiciliado na Rua das Tulipas, n° 115, Jd. das Palmeiras II , Dracena/SP, proprietários, vem respeitosamente requerer a Vossa Senhoria o transforme a área do imóvel de rural para perímetro urbano, do imóvel da matricula n°17.159, UM LOTE DE TERRAS SOB N° 21-A, conforme mapa e roteiro em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Dracena, 14 de julho de 2025.

OTAVIO ARIA JUNIOR

KAREN WU ZORUB ARIA

Denominação: “Sítio Takiguchi nº 21A” - Matrícula nº 17.159

Local: Estrada Municipal - Dracena/SP.

Proprietário: Otávio Ária Júnior e Outra

Área: 15.110,00 metros quadrados.

ROTEIRO

ÁREA A SER TRANSFORMADA EM URBANA

UM LOTE DE TERRAS, SOB Nº21-A, COM ÁREA DE 15.110,00 METROS QUARDADOS, encravado na Gleba Palmeiras, neste Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: "com inicio no marco 1, cravado à margem da Rua Aristides Zanoni (antiga estrada Municipal), confrontação com Mitiyuki Kitano. Daí segue com rumo 08°20'SW, confrontando com Mitiyuki Kitano, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 2; daí deflete à direita e segue com rumo 80°50'NW, confrontando comAntônio Batista, por uma distância de 63,20 metros, até o marco 3; daí deflete à direita e segue com rumo 09°32'NE, confrontando com Hiroshi Tacatsuqui, por uma distância de 248,00 metros, até o marco 4; daí deflete à direita e segue com rumo 82°20'SE, confrontando com a Rua Aristides Zanoni (antiga estrada municipal), por uma distância de 58,80 metros, até o marco 1, inicial e final deste roteiro".

Dracena, 20 de agosto de 2025.

CARLOS HENRIQUE DOS SANTOS TELLES
Secretário de Infraestrutura, Habitação
e Assuntos Viários