

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.194

= Ficha 01 =

IMÓVEL: Gleba A com área de 151.071,182m² ou 15,107ha, situado no Bairro Sabiá Una, do município de Joanópolis-SP, comarca de Piracaia-SP, com a seguinte descrição: O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no ponto denominado "**ponto BXA-M-0634**", de coordenadas **Plano Retangulares Relativas**, Sistema UTM - Datum SAD-69, E = 382721,489 m e N = 7464953,456 m referentes ao Meridiano Central -45°, O imóvel citado está localizado na **Estrada Municipal JNP-375**, sentido a cidade de Monte Verde-MG ao lado Direito da Estrada.; daí, confrontando com **BENTO DA SILVA PIRES - TRANSCRIÇÃO nº18.663 - LOCALIZADO NA DIVISA ENTRE O ESTADO DE MINAS GERAIS E O ESTADO DE SÃO PAULO**, com azimute de 121°17'15" e distância de 12,001m, segue até o ponto **BXA-M-0635** de coordenada - E = 382731,744m - N = 7464947,224m; segue com azimute de 137°25'58" e distância de 88,041m, segue até o ponto **BXA-M-0636** de coordenada - E = 382791,300m - N = 7464882,383m; segue com azimute de 147°14'33" e distância de 19,947m, segue até o ponto **BXA-M-0637** de coordenada E = 382802,093m - N = 7464865,608m; segue com azimute de 142°44'35" e distância de 22,750m, segue até o ponto **BXA-M-0638** de coordenada - E = 382815,866m - N = 7464847,501m; segue com azimute de 140°21'01" e distância de 12,510m, segue até o ponto **BXA-M-0639** de coordenada - E = 382823,848m - N = 7464837,869m; segue com azimute de 136°44'47" e distância de 13,213 m, segue até o ponto **BXA-M-0640** de coordenada - E = 382832,902 m - N = 7464828,246m; segue com azimute de 126°57'15" e distância de 15,634 m, segue até o ponto **BXA-M-0641** de coordenada - E = 382845,395m - N = 7464818,847m; segue com azimute de 125°18'06" e distância de 36,285m, segue até o ponto **BXA-M-0642** de coordenada - E = 382875,009m - N = 7464797,879m; segue com azimute de 134°55'31" e distância de 49,733m, segue até o ponto **BXA-M-0643** de coordenada - E = 382910,221m - N = 7464762,758m; segue com azimute de 141°47'39" e distância de 21,256m, segue até o ponto **BXA-M-0644** de coordenada - E = 382923,368m - N = 7464746,055m; segue com azimute de 145°22'34" e distância de 25,424m, segue até o ponto **BXA-M-0645** de coordenada - E = 382937,813m - N = 7464725,134m; segue com azimute de 140°29'37" e distância de 26,534m, segue até o ponto **BXA-M-0646** de coordenada - E = 382954,693m - N = 7464704,662m; segue com azimute de 124°51'39" e distância de 16,832m, segue até o ponto **BXA-M-0647** de coordenada - E = 382968,504m - N = 7464695,041m; segue com azimute de 116°18'34" e distância de 15,746m, segue até o ponto **BXA-M-0648** de coordenada - E = 382982,619m - N = 7464688,062m; segue com azimute de 109°52'17" e distância de 77,128m, segue até o ponto **BXA-M-0649** de coordenada - E = 383055,155m - N = 7464661,845m; segue com azimute de 101°32'23" e distância de 12,767m, segue até o ponto **BXA-M-0650** de coordenada - E = 383067,665m - N = 7464659,291m; segue com azimute de 97°12'30" e distância de 25,166m, segue até o ponto **BXA-M-0651** de coordenada - E = 383092,631m - N = 7464656,134m; agora, confrontando com **ESPÓLIO DE JUVENAL PRAXEDES DE OLIVEIRA - TRANSCRIÇÃO nº7.602**; segue com azimute de 223°06'40" e distância de 8,314m, segue até o ponto **BXA-M-0652** de coordenada - E = 383086,949m - N = 7464650,064m; segue com azimute de 219°25'09" e distância de 14,899m, segue até o ponto **BXA-M-0653** de coordenada - E = 383077,488m - N = 7464638,554m; segue com azimute de 216°11'08" e distância de 93,920m, segue até o ponto **BXA-M-0654** de coordenada - E = 383022,038 m - N = 7464562,750m; segue com azimute de

= Continua no verso =

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.194

(Continuação da matr. 14.194...)

227°22'26" e distância de 35,718m, segue até o ponto **BXA-M-0655** de coordenada - E = 382995,757m - N = 7464538,562m; segue com azimute de 214°37'08" e distância de 18,929m, segue até o ponto **BXA-M-0656** de coordenada - E = 382985,003m - N = 7464522,984m; segue com azimute de 226°39'48" e distância de 16,347m, segue até o ponto **BXA-M-0460** de coordenada - E = 382973,113m - N = 7464511,765m; agora, confrontando com **SILVIO REIS COSTA - MATRÍCULA nº3619**; segue com azimute de 243°52'00" e distância de 7,764m, segue até o ponto **BXA-M-0459** de coordenada - E = 382966,142m - N = 7464508,345m; segue com azimute de 229°55'45" e distância de 7,258m, segue até o ponto **BXA-M-0458** de coordenada - E = 382960,589m - N = 7464503,673m; segue com azimute de 222°46'25" e distância de 25,103m, segue até o ponto **BXA-M-0457** de coordenada - E = 382943,541m - N = 7464485,247m; segue com azimute de 223°25'42" e distância de 264,783m, segue até o ponto **BXA-M-0456** de coordenada - E = 382761,518m - N = 7464292,952m; agora, confrontando com **MARIA JOSÉ LOPES FERNANDES - MATRÍCULA nº12.732**; segue com azimute de 338°05'24" e distância de 279,209m, segue até o ponto **BXA-M-0657** de coordenada - E = 382657,331m - N = 7464551,994m; segue com azimute de 338°47'27" e distância de 51,253m, segue até o ponto **BXA-M-0658** de coordenada - E = 382638,789m - N = 7464599,775m; segue com azimute de 335°49'30" e distância de 39,602m, segue até o ponto **BXA-M-0659** de coordenada - E = 382622,571m - N = 7464635,904m; agora, confrontando com **CÓRREGO**; segue com azimute de 337°16'55" e distância de 4,432m, segue até o ponto **BXA-P-0291** de coordenada - E = 382620,859m - N = 7464639,992m; segue com azimute de 346°08'26" e distância de 28,824m, segue até o ponto **BXA-P-0292** de coordenada - E = 382613,955m - N = 7464667,977m; segue com azimute de 337°02'25" e distância de 3,679m, segue até o ponto **BXA-P-0293** de coordenada - E = 382612,519m - N = 7464671,365m; segue com azimute de 311°16'56" e distância de 4,507m, segue até o ponto **BXA-P-0294** de coordenada - E = 382609,133m - N = 7464674,338m; segue com azimute de 329°00'46" e distância de 8,970m, segue até o ponto **BXA-P-0295** de coordenada - E = 382604,515m - N = 7464682,028m; segue com azimute de 332°01'37" e distância de 5,688m, segue até o ponto **BXA-P-0296** de coordenada - E = 382601,847m - N = 7464687,052m; segue com azimute de 351°43'59" e distância de 6,423m, segue até o ponto **BXA-P-0297** de coordenada - E = 382600,923m - N = 7464693,408m; segue com azimute de 334°22'37" e distância de 5,458m, segue até o ponto **BXA-P-0298** de coordenada - E = 382598,563m - N = 7464698,329m; segue com azimute de 325°28'00" e distância de 5,974m, segue até o ponto **BXA-P-0299** de coordenada - E = 382595,176m - N = 7464703,251m; segue com azimute de 346°48'55" e distância de 8,956m, segue até o ponto **BXA-M-0660** de coordenada - E = 382593,134m - N = 7464711,970m; agora, confrontando com **ESTRADA MUNICIPAL JNP-375**; segue com azimute de 34°54'02" e distância de 38,187m, segue até o ponto **BXA-P-0300** de coordenada - E = 382614,982m - N = 7464743,289m; segue com azimute de 33°24'44" e distância de 10,072m, segue até o ponto **BXA-P-0301** de coordenada - E = 382620,529m - N = 7464751,697m; segue com azimute de 37°46'15" e distância de 12,890m, segue até o ponto **BXA-P-0302** de coordenada - E = 382628,424m - N = 7464761,886m; segue com azimute de 47°29'18" e distância de 16,415m, segue até o ponto **BXA-P-0303** de coordenada - E = 382640,524m - N = 7464772,979m; segue com azimute de 49°31'58" e

= Continua Ficha 02 =

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

fls. 890

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.194

= Ficha 02 =

(Continuação da matr. 14.194...)

distância de 16,937m, segue até o ponto **BXA-P-0304** de coordenada - E = 382653,409m - N = 7464783,971m; segue com azimute de 44°43'54" e distância de 7,350m, segue até o ponto **BXA-P-0305** de coordenada - E = 382658,583m - N = 7464789,193m; segue com azimute de 32°25'28" e distância de 16,363m, segue até o ponto **BXA-P-0306** de coordenada - E = 382667,356m - N = 7464803,005m; segue com azimute de 21°11'56" e distância de 11,379m, segue até o ponto **BXA-P-0307** de coordenada - E = 382671,471m - N = 7464813,614 m; segue com azimute de 32°53'56" e distância de 7,460m, segue até o ponto **BXA-P-0308** de coordenada - E = 382675,523m - N = 7464819,878m; segue com azimute de 37°49'30" e distância de 9,657m, segue até o ponto **BXA-P-0309** de coordenada - E = 382681,445m - N = 7464827,506m; segue com azimute de 35°19'06" e distância de 10,204m, segue até o ponto **BXA-P-0310** de coordenada - E = 382687,344m - N = 7464835,831m; segue com azimute de 28°58'21" e distância de 10,919m, segue até o ponto **BXA-P-0311** de coordenada - E = 382692,634m - N = 7464845,384m; segue com azimute de 19°58'51" e distância de 6,727m, segue até o ponto **BXA-P-0312** de coordenada - E = 382694,932m - N = 7464851,706m; segue com azimute de 12°57'26" e distância de 24,977m, segue até o ponto **BXA-P-0313** de coordenada - E = 382700,533m - N = 7464876,048m; segue com azimute de 3°03'37" e distância de 38,470m, segue até o ponto **BXA-P-0314** de coordenada - E = 382702,586m - N = 7464914,462m; segue com azimute de 10°52'16" e distância de 14,064m, segue até o ponto **BXA-P-0315** de coordenada - E = 382705,239m - N = 7464928,274m; segue com azimute de 21°48'00" e distância de 5,030m, segue até o ponto **BXA-P-0316** de coordenada - E = 382707,107m - N = 7464932,944m; segue com azimute de 35°02'12" e distância de 25,052m, segue até o ponto **BXA-M-0634** de coordenada - E = 382721,489m - N = 7464953,456m; chegando ao início desta descrição. Cadastrado junto ao **INCRA** sob nº **634.042.008.079-1**, área total: 18,1000ha; mod. rural: 28,6956 ha; n. mod. rurais: 0,46; mod. fiscal: 24,0ha; n. mod. fiscais: 0,75; f. min. parc.: 2,0ha, denominado: Sítio Riacho Doce, localizado no Bairro Sabia Una, na cidade de Joanópolis-SP, declarante: **ELIANE VAZ GUIMARÃES**, nacionalidade brasileira.

PROPRIETÁRIA: ELIANE VAZ GUIMARÃES, RG nº 3.750.010/SSP/SP e CPF/MF nº538.137.908/00, brasileira, divorciada, aposentada, residente e domiciliada, à rua Manacas, 41, bairro Jardim das Palmeiras, Bragança Paulista-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 649, R.10/11 datada de 17 de agosto de 1993, Av. 12 datada de 09 de março de 1994, e Av.14 de 11 fevereiro de 2009, deste Cartório.
A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (Vera Lúcia Rossetti Mathias).

Av.01/14.194 - Piracaia, 11 de fevereiro de 2009.

Pelo Requerimento datado 22 de novembro de 2008, de **ELIANE VAZ GUIMARÃES**, já qualificada, foi aberta a presente matrícula referente ao levantamento perimétrico da Matrícula 649, tudo nos termos da Lei 10.931/04, conforme planta e memorial descritivo, microfilmados e que ficam arquivados nesta serventia. Protocolo nº 42.627, livro 1-17

A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (Vera Lúcia Rossetti Mathias).

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **14.194** = CNS - 12.083-2 = = Ficha 02/v.=

R.02/14.194 - Piracaia, 14 de julho de 2009.

Pela Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, datada de 26 de junho de 2.009, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bragança Paulista, (Lº1018, Pag.046), **ELIANE VAZ GUIMARÃES**, já qualificada, VENDEU O IMÓVEL, pelo valor de R\$ 508.714,44, que confessa e declara receber: a) R\$150.000,00 neste ato, através de cheque administrativo de emissão do Banco Itaú S.A., ag. 3753, de São Paulo, sob nº OP-093353, do qual dá plena, geral e irrevogável quitação; b) R\$ 358.714,44 na forma e nas condições estipuladas no pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia adiante mencionado a **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN**, RG nº10.202.348-7/SSP/SP e CPF/MF nº 032.717.888-47, produtor musical, casado com **MONICA ELLY EISENBRAUN MINNASSIAN**, RG nº 9.892.925-2/SSP/SP e CPF/MF 076.760.848/81, decoradora, pelo regime de completa e absoluta separação de bens, e Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 6.238, no livro nº 03 de registro auxiliar, no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Dr. Francisco Malta Cardoso nº 171, Jardim Cordeiro, São Paulo, Capital, através da confissão de dívida especificada no registro seguinte. Protocolo nº43.663, Livro 1-17.

A Oficial Designada,

(Maria Helena Rossetti).

R.03/14.194 - Piracaia, 14 de julho de 2009.

Pela Escritura referida no registro anterior, os adquirentes **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN** casado com **MONICA ELLY EISENBRAUN MINNASSIAN**, já qualificados DEU O IMÓVEL, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, adiante constituída, da quantia líquida de R\$ 358.714,44, decorrente da dívida constituída neste ato, que o devedor se obriga a liquidar a dívida ora confessada através de 36 parcelas mensais e consecutivas, no valor unitário de R\$ 9.964,29, já incluídas de juros de 1% ao mês pela tabela "Price", com vencimento a primeira delas, no dia 26 de julho de 2009 e as demais sempre no mesmo dia dos meses e anos subsequentes; as parcelas retro referidas deverão ser pagas com atualização monetária, corrigidas anualmente, conforme os percentuais utilizados para o reajustamento do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou por outro índice que venha substituí-lo, ocorrida entre a data da assinatura desta escritura e a data do seu efetivo pagamento; as partes, desde já, convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento ou desindexação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou valor de cada parcela, e demais condições constantes na referida Escritura. Protocolo nº43.663, livro 1-17.

A Oficial Designada,

(Maria Helena Rossetti).

Av.04/14.194 - Piracaia, 25 de julho de 2012.

Pelo Requerimento datado de 06 de julho de 2012, **ELIANE VAZ GUIMARÃES**, já qualificada, tendo recebido de **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN** casado com **MONICA ELLY ELISENBRAUN MINNASSIAN** a quantia que lhe era devida, autorizou o CANCELAMENTO, da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do R.03 da presente matrícula. Protocolo nº 56.298, Livro 1-27.

O Oficial Substituto *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.5/14194 - Piracaia, 14 de dezembro de 2017.

= CONTINUA NA FICHA Nº 03/F.=

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.194

= Ficha 03 =

Pela Certidão de Penhora datada de 07 de dezembro de 2017, emitida por Luis Fernando Neves do Tribunal 2º Ofício Cível do Foro de Jabaquara - Foro Regional da Comarca de São Paulo/SP, expedida pelo Protocolo Penhora Online nº PH000192410, extraído dos autos do Processo nº 0006310-23.2017.8.26.0003 - Execução Civil, requerida por Nelson Luiz Ayres de Almeida Freitas, CPF nº 064.204.008-72 e Nelson Ayres Som e Imagem Ltda ME - CNPJ nº 62.762.133/0001-52, contra **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN**, já qualificado; **PLAY IT AGAIN CRIACOES E PRODUcoes LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 55.795.132/0001-49 e **SOUND PRODUCTION LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 03.133.184/0001-56, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia de execução na quantia de R\$ 3.659,58, tendo sido nomeado fiel depositário, Arthur Deliberador Minnassian, já qualificado, não constando a avaliação do imóvel. Protocolo nº 65.647 de 08/12/2017, Livro 1-C. O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.6/14194 - Piracaia, 17 de janeiro de 2018.

Procede-se esta averbação nos termos do artigo nº 828 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), para ficar constando a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários sob nº 1004527-75.2017.8.26.0068, da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, movida por **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em face de **SOUND PRODUCTION LTDA**, CNPJ nº 03.133.184/0001-56 e **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN**, já qualificado, conforme comprova-se pela Certidão da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, expedida em 16 de outubro de 2017, assinada digitalmente pelo escrivão judicial I, Leandro de Souza, tendo à causa o valor de R\$ 360.047,77. Protocolo nº 65.696 de 18/12/2017, Livro 1-C.

O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.7/14194 - Piracaia, 05 de fevereiro de 2019.

PENHORA - Pela Certidão de Penhora datada de 30 de janeiro de 2019, emitida por Edival José da Silva Junior, do 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Barueri-SP, expedida pelo Protocolo Penhora Online nº PH000249107, extraída dos autos do Processo nº 1004527-75-2017 - Execução Civil, requerida por **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra **ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN**, já qualificado, consta que 50% do imóvel objeto da presente, foi **PENHORADO** para garantia de execução na quantia de R\$ 360.047,77, tendo sido nomeado fiel depositário, Arthur Deliberador Minnassian, não constando a avaliação do imóvel. Consta da certidão de penhora a responsabilidade patrimonial decretada pelo MM. Juiz no processo (arts. 790 e 792 do CPC/2015 vigente), nos termos da decisão datada de 23/08/2018. Protocolo nº 67.763 de 30/01/2019, Livro 1-D.

O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.8/14194 - Piracaia, 28 de junho de 2019.

PENHORA - Pela Certidão de Penhora datada de 04 de junho de 2019, emitida por Hugo Fabio Silvano, do 2º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Piracaia-SP, expedida pelo Protocolo Penhora Online nº PH000270077, extraída dos autos do Processo nº

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.194

= Ficha 03/v.=

10009155020178260450 - Execução Civil, requerida por BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra SOUND PRODUCTION LTDA, CNPJ nº 03.133.184/0001-56 e ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN, já qualificado, consta que 50% do imóvel objeto da presente, foi PENHORADO para garantia de execução na quantia de R\$ 262.955,79, tendo sido nomeado fiel depositário, Sound Production Ltda, não constando a avaliação do imóvel. Protocolo nº 68.536 de 05/06/2019, Livro 1-D. Selo Digital: 120832331000000001011301L
O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.9/14194 - Piracaia, 21 de outubro de 2019.

RETIFICAÇÃO DE PENHORA - Pelo Ofício Processo Digital expedido em 01 de outubro de 2019 e Decisão datada de 30 de setembro de 2019, ambos assinados digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Piracaia-SP, Dr. Lucas de Abreu Evangelinos, extraídos dos autos do Processo nº 1000915-50.2017.8.26.0450 - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, procede-se esta averbação para constar que o nome correto do exequente, mencionado na Av.8 da presente, é **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91 e não como constou. Protocolo nº 69.369 de 09/10/2019, Livro 1-D. Selo Digital: 1208323E1000000001588119W
O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.10/14194 - Piracaia, 10 de fevereiro de 2020.

PENHORA - Pela Certidão de Penhora datada de 24 de janeiro de 2020, emitida por Hugo Fabio Silvano, do 2º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Piracaia-SP, expedida pelo Protocolo Penhora Online nº PH000306134, extraída dos autos do Processo nº 10009467020178260450 - Execução Civil, requerida por BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ nº 00.000.000/0001-91, contra SOUND PRODUCTION LTDA, CNPJ nº 03.133.184/0001-56, ARTHUR DELIBERADOR MINNASSIAN e MONICA ELLY EISENBRAUN MINNASSIAN, já qualificados, consta que o imóvel objeto da presente, foi PENHORADO para garantia de execução na quantia de R\$ 218.636,02, tendo sido nomeado fiel depositário, Sound Production Ltda, não constando a avaliação do imóvel. Protocolo nº 70.080 de 27/01/2020, Livro 1-E. Selo Digital: 120832331000000002144820Z
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).