



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BROTTAS - SP

fls. 143

*D<sup>o</sup> Marco Augusto Coutinho*  
OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada que revendo os Livros a seu cargo, deles consta o seguinte:

Matricula N.º 5661  
Fls. 01

REGISTRO DE IMÓVEIS  
"REGISTRO GERAL"  
(LIVRO NÚMERO DOIS)  
(§ único do art. 173 Lei nº 6.216/75)

MATRÍCULA N.º 5661  
FLS.: 01  
RUBRICA: *cop*

MUNICÍPIO:- BROTTAS.

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL:- "PRIMOR".

DATA:- 21 DE JULHO DE 1986.

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Um imóvel rural com a área de quatrocentos e vinte e oito hectares e cinco mil e oitenta e sete metros quadrados (428 ha e 5.087 m2) ou 177,07 alqueires paulistas, denominado "FAZENDA PRIMOR", situado neste Município e Comarca de Brotas, e compreendido dentro da seguinte linha perimétrica e confrontações: parte de um marco cravado na quina do tombador da ser- ra; daí segue pela referida quina do tombador até o Córrego Santa Maria, confrontando até aqui com terras de João Modesto Marcellos; daí segue à direita pelo referido córrego Santa Maria, até encon- trar um valo onde existe cravado um marco, à margem esquerda do re- ferido valo; daí segue à direita em linha reta, parte por um valo - rumo NO 44º12', medindo-se 763,30 metros até outro marco de cimento cravado à margem direita de um carreador e daí segue à esquerda pe- lo referido carreador com a distância de 126,00 metros até outro marco de cimento; daí segue à esquerda em linha sinuosa, por parte em carreador, atravessando o córrego Santa Maria, até outro marco cravado junto a um esticador de cerca com a distância de 694,00 me- tros; daí segue à direita por cerca medindo-se 204,00 metros até outro marco; daí segue à direita medindo-se 233,00 metros até o córrego Santa Maria, onde se encontra cravado um marco à sua margem direita; daí segue à esquerda pelo referido córrego acima, até en- contrar a cerca onde está cravado um marco, à sua margem esquerda; daí segue por cerca em linha sinuosa até uma aguada medindo 970,00 metros, daí segue pela referida aguada abaixo que foi atravessada por um caminho até encontrar uma cerca, confrontando com terras da Fazenda Santa Cruz da Serra; daí segue à direita por cerca em linha sinuosa medindo 622,00 metros até o Rio do Peixe, passando por um rego d'água; daí segue pelo referido Rio do Peixe abaixo até um marco cravado à sua margem direita, confrontando com o sítio Bote- lho; daí segue em linha reta com a distância de 938,00 metros até outro marco na divisa; daí segue à esquerda em linha reta medindo 940,00 metros até outro marco cravado na divisa; daí segue à esquer-

-continua no verso-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE BROTTAS  
PRIMEIRO CARTÓRIO



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

"REGISTRO GERAL"  
(LIVRO NÚMERO DOIS)

(§ único do art. 178 Lei nº 6.216/75)

(Continuação)  
MATRÍCULA N.º 5661

FLS.: 01 VOTO

RUBRICA: *CRJ*

esquerda em linha reta medindo 2.635,00 metros até outro marco cravado na divisa; daí segue à esquerda por uma estrada que vai à Brigadas uma distância de 50,00 metros até outro marco cravado na divisa; daí segue à direita em linha reta medindo 345,00 metros até o ponto de partida, confrontando com a Fazenda Primavera. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 623 032-003 476-8, com área de 1.862,6 ha. PROPRIETÁRIA: AJC AGROPECUÁRIA S/A, empresa com sede e foro na Fazenda Santa Ana do Matão, no Município de Dois Córregos, deste Estado, inscrita no CC/CMF sob nº 47.580.881/0001-20.

TÍTULO AQUISITIVO: Imóvel Desmembrado da Matrícula nº "13" conforme AVS 27.

BROTAS, 21 DE JUNHO DE 1.986. A OF MAIOR SUBST: *D. Pires*

REGISTRO 1, MATRÍCULA 5.661.--. PROTOCOLO 1-B, FLS. 46, Nº 13.450.-- Por Escritura de Venda e Compra lavrada no 2º Cartório de Notas da Comarca de Dois Córregos, deste Estado, aos 22 de Julho de 1986, às fls 183/185 do Livro nº 227, o sr. ANTONIO PIRES DE ALMEIDA, RG nº 1.069.692-SSP-SP e CPF nº 083.994.508-72, brasileiro, proprietário, casado anteriormente à Lei 6515/77no regime de comunhão de bens com ELIANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA, residente e domiciliado à rua Picoópio nº 179, 12º andar, Ipiranga, em São Paulo, ADQUIRIU por compra feita à proprietária AJC AGROPECUÁRIA S/A, supra referida, o IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo preço de Cz\$247.898,00 (duzentos e quarenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito cruzados).--. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 623 032 003 476-8, com área total de 1.862,6 ha e valor da terra nua de Cz\$1.441.413,68 no exercício de 1985.--. CND/IAPAS nº 453060 de 04.04.86 da Ag de Jau em nome da transmitente.--. Brotas, 24 de Junho de 1.986. D: nihila SE 1.797,09, AP 1.331,18 (g/valor de Cz\$9331.610,00).--. Guiç 24.07.86.--. A OF MAIOR SUBST: *D. Pires*

AV.2/3-661 - Brotas, 23 de dezembro de 1.996. Da escritura de ratificação e ratificação datada da-24 de setembro de 1996, do 2º Serviço Notarial da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Livro 1816, fls. 167, feita a escritura de 22 de julho de 1986, do Serviço Notarial da Comarca de Dois Córregos, deste Estado, Livro 227, fls. 183, registrado sob nº 1 na presente matrícula, e da certidão de casamento subscrita em 09 de dezembro de 1950, pelo Oficial Maior do Registro Civil do 9º Subdistrito-Ipiranga Capital-SP, extraída do Assento nº 11.691, Livro 30, ss 15.

-continua na ficha 02-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE BROTAS  
PRIMEIRO CARTÓRIO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BROTAS - SP

Helena Sayoko Enjofli  
OFICIALA

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE BROTAS  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Helena Sayoko Enjofli  
OFICIALA

matrícula  
-5.661-

data  
-02-

-continuação da Av.2/5.661-

13iv.: verifica-se que, o nome correto da mulher do adquirente constante do mesmo R.I., é **ILEANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA**. A Oficiala, *Helena Sayoko Enjofli* (Helena Sayoko Enjofli).

Av.3/5.661 - Brotas, 25 de dezembro de 1996. Do instrumento particular datado de 24 de julho de 1993, e do CCIR e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pelo INCRA referente ao exercício de 1993, verifica-se que, o imóvel objeto da presente matrícula, com a área de 428,50 ha. e destacado do imóvel denominado Fazenda Primavera. A Oficiala, *Helena Sayoko Enjofli* (Helena Sayoko Enjofli).

Av.4/5.661 - Brotas, 25 de dezembro de 1996. Dos mesmos documentos que deram origem a Av.3, verifica-se que, o imóvel objeto da presente matrícula, é cadastrado no INCRA sob nº 6.07029 023116-7 (Área total 428,5 ha. mod. rural 18,8 ha; mod. rurais 22,81 ha; mod. fiscal 18,8 ha; mod. fiscais 23,80ha; tração min.parc.2,0ha). A Oficiala, *Helena Sayoko Enjofli* (Helena Sayoko Enjofli).

R.5/5.661 - Brotas, 25 de dezembro de 1996. Pela Ata da Assembleia Geral de Constituição realizada em 14 de dezembro de 1994, em 24 de julho de 1993, registradas sob nºs. 190.869/95-2 e 150.870/95-4, e em 15 de junho de 1995, registrada sob nº 150.871/95-8, devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 15 de setembro de 1995, e demais peças que a acompanham; os proprietários ANTONIO PIRES DE ALMEIDA, já qualificado e sua mulher ILEANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA, brasileira, casada, do lar, RG nº 1.501.191 e CPF nº 083.994.508-63, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, à Rua Marliano Procópio nº 179, 12º andar, transmitiram a título de **CONFERENCIA DE BENS A QUALITAI AGRPECUARIA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Farfa Lima, nº 1483, 1º andar, sala 01, inscrita no CGC/MF sob nº 00.383.694-0001-93, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$4.180.116,00 (Quatro Milhões, Cento e Oitenta Mil, Cento e Dezessais reais) - Inclusive o valor de outros imóveis - a fim de integralização do capital social imagel esse avaliado em R\$ 2.177.034,19/ Oficiala, *Helena Sayoko Enjofli* (Helena Sayoko Enjofli).

Av.6/5.661 - Brotas, 25 de dezembro de 1996. A vista das Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 24 de julho de 1995, e devidamente registradas sob nºs. 150868/95-9 e 150.870/95-4 em 15 de setembro de 1995, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e do instrumento particular de Protocolo de Incorporação e Justificação datado de 24 de julho de 1995, procedo a presente averbação para consignar que a proprietária **QUALITAI AGRPECUARIA S.A.**, já qualificada, foi incorporada pela **HARRINGTON DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Brigadeiro Farfa Lima, nº 1483, 1º andar, sala 3, inscrita no CGC/MF sob nº 00.442.686-0001/70, a qual assumiu todo o ativo e passivo da Sociedade incorporada, cujo capital social, totalmente integralizado é de R\$ 4.783.319,73, figurando dentre outros bens, o imóvel objeto da presente matrícula, *Helena Sayoko Enjofli* atribuído o valor de R\$.2.177.034,19. A Oficiala, *Helena Sayoko Enjofli* (Helena Sayoko Enjofli).

INCRA  
Av.6/5661 - Brotas, 17 de outubro de 2007. Prenotação nº 40637. Da escritura de 14 de agosto de 2007 do 27º Tabelião de Notas da Capital deste Estado, Livro nº 1672, fls.117, e do CCIR 2003/2004/2005 expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário através do INCRA, verifica-se que o imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado através do nº .....  
- continua no verso -

Av. Dante Marinelli, 60 - Santa Cecilia II, Brotas/SP - CEP 17380-000 - Fone: (14) 3653-2633

607.029.023.116-7, lançado sob a denominação de FAZENDA PRIMAVERA, situada no bairro Primavera, município de Brotas, em nome de ANTONIO PIRES DE ALMEIDA, nacionalidade: brasileira, grande propriedade produtiva com a área total de 428,50 ha; módulo rural 18,7938 ha; n° mod rurais 22,80; módulo fiscal 18,0 ha; n° mod fiscais 23,80; GMP 2,0 ha. NIRF 0.248.750-0. A Escrevente Substituta, Adriana (Adriana Akiko Schlavinato).

**VENDA**

R.7/5661 - Brotas, 17 de outubro de 2007. Por escritura que originou a Av.6, a proprietária HARRINGTON DO BRASILEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Libero Badaró n° 462, 9° andar, conjunto 94, CNPJ/MF n° 00.442.686/0001-70, neste ato representada por seu Diretor Presidente José Tarciso Felipelli, brasileiro, casado, advogado, RG.2.866.891-SSP/SP, CPF.064.197.128-15, residente e domiciliado na Av. D. Pedro I, n° 219 apto.1402 em São Paulo-Capital, transmitiu por VENDA feita a VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., com sede em Jau/SP, na Rua Lourenço Prado n° 374 9° andar, sala D, inscrita no CNPJ/MF sob n° 08.830.344/0001-80, pelo valor de R\$.2.000.000,00 o imóvel desta matrícula. Certidões Negativas de Débitos, arquivadas em pastas próprias A Escrevente Substituta, Adriana (Adriana Akiko Schlavinato).

R.8/5661 - HIPOTECA CEDULAR - Brotas, 09 de janeiro de 2012. Prenotação n° 56085. Por CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA n°/201105099 emitida aos 27 de dezembro de 2011, na cidade de Jau, Estado de São Paulo. FINANCIADOR: BANCO BRADESCO S.A, com sede na cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco-SP. Inscrito no CNPJ/MF n° 60.746.948/0001-12. FINANCIADO: VISTA LONGA AGROPECUÁRIA A. B. LTDA, CNPJ.008.830.344/0001-30, com sede na Rua Lourenço Prado n° 374, na cidade de Jau-SP. AVALISTAS: NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR, empresário, RG.24625941/SSP-SP, CPF.298.762.768-83, casado no Regime da Comunhão Parcial de Bens com Evelyn Cristina Trombeta, RG.33194037-1/SSP-SP, CPF.292.161.938-59, brasileiros residentes e domiciliados na Avenida Frederico Ozanan n° 332, centro, na cidade de Dois Córregos-SP. VALOR: R\$.400.000,00. JUROS: 6,75% ao ano (taxa nominal). DATA E PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: 30/10/2012 em Jau/SP, A constante do título. OBJETO DA GARANTIA: EM HIPOTECA CEDULAR DE 1.º GRAU e SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel FAZENDA PRIMAVER, situado neste município, avaliado em R\$.4.249.680/00, conforme registro n° 7.154- Livro 3, deste Registro de Imóveis. A Auxiliar Marina Padula Marques (Marina Padula Marques). A Oficial Delegada, Helena Sayoko Enjoji.

Av.9/5.661 - CANCELAMENTO HIPOTECA - Brotas, 17 de dezembro de 2012. Prenotação n° 59515. Fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob n° 8 na presente matrícula, em virtude de liquidação da dívida, de conformidade com o instrumento particular de quitação datado de 05/12/2012. A Escrevente Substituta, Adriana (Adriana Akiko Schlavinato).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BROTTAS - SP

fls. 147

Dr. Helena Cláudia Enjoff  
OFICIALA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BROTTAS - SP

09 de maio de 2013.

AS

matrícula  
5.661

ficha  
03

Brotas.

Matrícula N.º - 5.661 -

Ficha N.º - 03 -

- continuação da matrícula n.º 5.661 -  
AV.10/5.661 - INCRA - Brotas, 09 de maio de 2013. Prenotação n.º 60448. Da escritura de 19 de dezembro de 2012 do 1.º Tabelião de Notas e de protesto de Letras e Títulos da cidade e comarca de Jd.º SP, Livro n.º 1078, p.37, e do C.C.I.R. 2006/2007/2008/2009 expedido pelo INCRA, verifica-se que o imóvel encontra-se cadastrado sob n.º 607.029.023.116-7, sob a denominação de FAZENDA PRIMOR, grande propriedade produtiva localizada no Balro Santa Cruz do Paredão, no município de BROTTAS/SP, lançado em nome de Vista Longa Agropecuária e Administração de Bens Ltda, com a área total de 428.500 ha.; módulo rural 8.0018 ha.; n.º de módulos rurais 53,55; módulo fiscal 18.0000 ha.; n.º de mód. fiscais 23.8055 FMP: 2.00 ha. NIRE: 0.248.750-0. A Escrevente Substituta Adriana Aktiko Schlavinato (Adriana Aktiko Schlavinato).

R.11/5.661 - VENDA - Brotas, 09 de maio de 2013. Por escritura que originou a AV.10, a proprietária VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, já qualificada, representada por seus sócio NEURY NOUDRES PAZZIAN JÚNIOR, brasileiro, casado, advogado, RG.24.625.941-3/SSP-SP, CPF.298.762.768-83, residente e domiciliado na Avenida Frederico Ozanan n.º 332, em Dois Córregos/SP; e FLAVIA PRISCILA PAZZIAN, brasileira, solteira, maior, advogada, RG.24.625.942-5/SSP-SP, CPF.357.477.138-09, residente e domiciliada na Rua 13 de Maio n.º 849, em Dois Córregos/SP, transmitiu por VENDA feita a NEURY NOUDRES PAZZIAN JÚNIOR, advogado, RG.24.625.941-3/SSP-SP, CPF.298.762.768-83, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com EVELIN CRISTINA TROMBETA PAZZIAN, professora, RG.33.194.037-1/SSP-SP, CPF.292.161.938-59, brasileira, residentes e domiciliados na Avenida Frederico Ozanan n.º 332, em Dois Córregos/SP; e FLAVIA PRISCILA PAZZIAN, brasileira, solteira, maior, advogada, RG.24.625.942-5/SSP-SP, CPF.357.477.138-09, residente e domiciliada na Rua 13 de Maio n.º 849, em Dois Córregos/SP, pelo valor de R\$.2.378.000,00, o imóvel desta matrícula, na proporção de 90% a Neury Noudres Pazzian Júnior e 10% a Flavia Priscila Pazzian. A Escrevente Substituta, Adriana Aktiko Schlavinato (Adriana Aktiko Schlavinato).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ONUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORANTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiadas nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICA AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal n.º 6.015/73, da matrícula 5661.	Emolumentos 23,13 Estado 6,57 IPESSP 4,87 Registro Civil 1,22 Trib. Justiça 1,22 TOTAL 37,01
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: <u>Adriana Aktiko Schlavinato</u> Escrevente Substituta
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal n.º 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	
Brotas/SP, 07 de junho de 2013	

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Oficial Delegada: HELENA SAYOKO ENJOFF  
AV Dante Martinelli, 60 - Sta. Cecília II  
17.380-000  
Comarca de BROTTAS - SP

Av. Dante Martinelli, 60 - Santa Cecília II, Brotas/SP - CEP 17380-000 - Fone: (14) 3653-2633

IN BRANCO