

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 CARTÓRIO DO VIGÉSIMO SÉTIMO
 TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SP



Fundado em 1951
 27
 N
 Seção São Paulo
 Filiação à UNML



Bel. Jorge Augusto Aldair Botelho Ferraini
 TABELIÃO

2º TRASLADO DO LIVRO Nº 1672 - FLS. 219
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

VENDEDORA : SOLUÇÃO PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.

COMPRADORA: VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

S A I B A M quantos esta escritura virem que, aos quinze (15) dias do mês de agosto, do ano dois mil e sete (2007), nesta cidade de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, em meu Tabelionato de Notas, perante mim, Escrevente, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: como **OUTORGANTE VENDEDORA**, doravante designada simplesmente **VENDEDORA**, **SOLUÇÃO PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua São Bento: nº 365, 9º andar, conjunto 94, inscrita no CNPJ sob nº 03.339.210/0001-05, com seu contrato social consolidado em 18/02/2002, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 134.873/02-6, cuja cópia encontra-se arquivada nestas notas; sob nº 114 na pasta 9733, neste ato em conformidade com a cláusula 6ª do aludido contrato social, representada por sua sócia gerente, **HIPERLAND INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA**, pessoa jurídica regularmente constituída em 14.08.1998, com sede na Avenida 18 de Julio nº 871, apartamento 104, na cidade de Montevideú, Uruguai, com seus Estatutos Sociais aprovados e inscritos no Registro Nacional de Contribuintes sob o nº 21-392247-0019, conforme estatutos sociais e ata de assembleia ordinária que me foram apresentadas, devidamente traduzidas pelo Tradutor Público Manoel Antonio Schimidt (Matricula nº 490 da JUCESP), nos termos das traduções nºs SE-23.163/99 no livro 068, fls. 1, e SE-29.913/01 do livro 097, fls. 1, e registrada em microfilme sob nºs 357/0321 e 2706242 em 22 de junho de 2001 e em 15 de abril de 2002, no 4º e 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, respectivamente, e encontram-se arquivadas nestas notas na pasta nº 0048, sob o nº 003168, sendo esta neste ato representada por seu sócio gerente-delegado e procurador **DR. JOSE TARCISO FELLIPELLI**, brasileiro, casado, advogado portador da cédula de identidade RG nº 2.866.891 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 0645197-128-15, residente e domiciliado nesta Capital na rua Mariano Procópio, nº 359 - ap. 501, conforme procuração outorgada perante a Escrivão Carmen Susana Garcia Doval, na cidade de Montevideú, Uruguai, em data de 19 de dezembro de 2001, Papel Notarial Bw nº 563322, devidamente traduzidas pelo referido Tradutor Público, nos termos da tradução nº SE-31.415/02 no livro 104, fls. 1, e SE-29.913/01 do livro 097, fls. 1, registrada em microfilme sob nº 3827198 em 28 de fevereiro de 2002, no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, e encontra-se arquivada nestas notas na pasta nº 0247, sob o nº 016001;- e, como **OUTORGADA COMPRADORA**, a seguir simplesmente designada **COMPRADORA - VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, com sede na cidade de Jaú, neste Estado, à Rua Lourenço Prado nº 374, 9º andar, sala D, inscrita no CNPJ sob nº 08.830.344/0001-30, com seu contrato social datado de 16 de abril de 2007, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35221423434, em 25 de abril de 2007, que me foi apresentado, cuja cópia encontra-se arquivada nestas notas na pasta 114 sob nº 9734, neste ato representada em conformidade com o artigo 7º, parágrafo primeiro do aludido contrato social, por seus sócios **NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 24.625.941-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 298.762.768-83, residente e domiciliado na cidade Mineiros do Tietê, neste Estado, à Rua Aquidaban nº 10; e **ALEXANDRE DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de

identidade RG nº 7.538.921-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 106.275.698-38, residente e domiciliado nesta Capital, à Alameda Jau nº 1477; - os presentes face aos documentos apresentados foram identificados por mim, escrevente, e pelo tabelião, do que dou fé. Pela **VENDEDORA**, na forma em que vem representada, me foi dito que: **PRIMEIRO** - A justo título e de modo completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dividas, encargos, litígios, impostos e taxas em atraso, hipotecas legais ou convencionais e senhora e possuidora legítima, do imóvel a seguir descrito: **UMA ÁREA DE TERRA**, consistente no lote nº 10 (dez) do loteamento da **Fazenda Santa Cruz do Paredão**, com 21,056 (vinte e um vírgula zero cinquenta e seis) alqueires, ou sejam, 50,95ha (cinquenta hectares e noventa e cinco ares), localizada no Município e **Caridônio de Registro de Imóveis de Dois Córregos**, neste Estado, contendo as benfeitorias constantes de 1.500 pés de café, 10.000 pés de eucaliptos, um rancho, uma tulha, um paiol, um terreiro habilitado, um mangueirão, um chiqueiro e demais acessórios do solo, confrontando com propriedades de **Horácio Pires de Almeida** por um lado, e **Antonio Pires de Almeida** por outro lado, sucessores de **Pedro Maziero, Alfredo Pontalti, sucessor de Antonio Pontalti, Antonio Pires de Almeida, sucessor de Orlando Soffner e Guerino Parra, Ercilio Levorato e com a estrada intermunicipal Dois Córregos-Brotas**. Referido imóvel acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em maior área, pelo código nº 622052000531-7 e na Receita Federal sob nº 0757561-0, cujos tópicos principais são os seguintes: nome do imóvel **Fazenda Santa Cruz do Paredão**, indicação para localização do imóvel - **Bairro Santa Cruz do Paredão**, município sede do imóvel - **Dois Córregos - SP**, Módulo Rural **15,6807**, nº de Módulo Fiscal **18,0**, nº de Módulos Fiscais **34,1666**, fração mínima de parcelamento **2,0**, classificação fundiária **Grande Propriedade Produtiva**, Área registrada **615,0000**, Valor total da Terra Nua do imóvel - exercício **2006 - R\$ 2.104.295,20**, correspondendo portando à área objeto desta o valor de **R\$ 205.982,43**. Foram apresentados os seguintes documentos: último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CGIR 2003/2004/2005**, emitido em 15 de agosto de 2007; e a **Certidão Negativa** de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, com o código de controle nº **CD39-59E8-6759-EE48**. Os documentos retos mencionados ficarão arquivado neste Tabelionato, na pasta **021** sob os nºs **1494, 1495 e 1496**. **SEGUNDO** - Referido imóvel foi adquirido pela outorgante dos anteriores proprietários a título de integralização de capital social pelo valor de **R\$ 233.796,66**, nos termos do Instrumento Particular datado de 21 de junho de 1999, devidamente registrado sob nº **5** na matrícula nº **3-240** no Registro de Imóveis de **Dois Córregos**, neste Estado.

TERCEIRO - Que, pela presente escritura e melhor forma de direito a outorgante **VENDE A COMPRADORA** o imóvel caracterizado no item **PRIMEIRO**, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 219.768,80** (duzentos e dezenove mil, setecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), que ela vendedora confessa e declara haver recebido por meio de 15 (quinze) notas promissórias em caráter "pró soluto" no valor de **R\$ 14.651,25** (quatorze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) cada uma, com vencimento no dia 14 (quatorze) de agosto dos anos de 2008 (dois mil e oito), 2009 (dois mil e nove), 2010 (dois mil e dez), 2011 (dois mil e onze), 2012 (dois mil e doze), 2013 (dois mil e treze), 2014 (dois mil e quatorze), 2015 (dois mil e quinze), 2016 (dois mil e dezesseis), 2017 (dois mil e dezessete), 2018 (dois mil e dezoito), 2019 (dois mil e dezenove), 2020 (dois mil e vinte), 2021 (dois mil e vinte e um) e 2022 (dois mil e vinte e dois), notas promissórias essas emitidas pela outorgada em favor da outorgante, que as recebeu, conferiu e guardou, do que dou fé, e que deverão ser pagas sem juros algum, no endereço da vendedora ou onde por ela for expressamente indicado, e de cujo preço dessa forma recebido dá plena e geral quitação de paga e satisfeita para nada mais reclamar a este título, transmitindo desde já à **COMPRADORA** toda a posse, domínio, direito e ação que tinha e exercia sobre o imóvel, para que dele a outorgada use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo por força desta escritura, comprometendo-se por si ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO VIGÉSIMO SÉTIMO
TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SP



Bel. Jorge Augusto Aldair Botelho Ferreira
TABELIÃO

Jorge Augusto Aldair Botelho Ferreira
27º TABELIÃO

valiosa, bem como a responder pela evicção de direito, na forma da lei QUARTO - A VENDEDEDORA declara expressamente e sob as penas da lei: a)- inexistir feito ajustado, fundado em ação real ou pessoal sobre o imóvel negociado. A VENDEDEDORA apresentou para este ato: a) Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Registro de Imóveis de Dois Córregos-SP, em 14 de agosto de 2007, à qual ficará arquivada neste Tabelionato, na pasta 540 sob o nº 57.252; b)- Certidão Negativa de Débito Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - nº 120082007/21001030, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal em 15 de maio de 2007, com validade até 11 de novembro de 2007, que encontra-se arquivada nestas notas na pasta 095 sob nº 9.662; c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 14 de agosto de 2007, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 10 de fevereiro de 2008, com o código de controle nº 99993.43B2.88DF.F2E9, que encontra-se arquivada nestas notas, na pasta 039 sob o nº 4.126. - Pela COMPRADORA, por seu representante me foi dito: a)- que aceitava a presente escritura em seus expressos termos, como nela se contém e declara; e, b)- que dispensa por parte da vendedora, (e no período de 10 anos de seus antecessores), a apresentação das certidões de ações cíveis e de família e das certidões de distribuições de executivos fiscais municipais e estaduais, das certidões de distribuição de ações e execuções da Justiça Federal e da dívida ativa da união, das Certidões dos Cartórios de Protestos, Letras e Títulos e Certidão da Justiça do Trabalho, tendo ciência das implicações decorrentes das dispensas acima. - Por todos os contratantes me foi dito que autorizavam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis Dois Córregos, a promover as averbações, registros e cancelamentos necessários a vista da presente. - Assim o disseram, do que dou fé; pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, a qual depois de lida em voz alta e clara, foi achada conforme, na forma redigida, outorgaram, aceitaram e assinam. - O Imposto de Transmissão devido pela presente na quantia de R\$ 5.494,22, foi recolhido nesta data, à Prefeitura do Município de Dois Córregos, neste Estado, conforme guia que me foi apresentada com a seguinte autenticação mecânica: SBR 0243 001 15082007 00655.494.22R 20/40, ficando uma via arquivada nestas notas. - Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente. - Emolumentos: R\$ 1.196,99; Estado R\$ 340,20; IpeSP R\$ 252,00; Registro Civil R\$ 63,00; Tribunal de Justiça R\$ 63,00; Lei 11021/01 R\$ 11,97; Total: R\$ 1.927,16. - Guia n. 033/07. - Eu, LEILA BARETO DOCE DE PRIMO, Escrevente-Habilitada, lavrei: Eu, JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTELHO FERREIRA, Tabelião, a subscrevi: (2007) JOSE TARCISO FELIPELLI /// NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR /// ALEXANDRE DE ALMEIDA /// Sélada. Nada Mais. Trasladada em seguida. O presente traslado é cópia fiel do ato notarial lavrado no livro 1.672, paginas 219, dou fé. Eu, JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTELHO FERREIRA, Tabelião, a conferi, subscreevo e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE



27º TABELIÃO DE NOTAS	R\$
Valor Cobrado p/ Certidão	R\$ 20,00
Mo Serventuária	R\$ 5,00
Mo ESTADO	R\$ 5,00
Mo IpeSP	R\$ 4,00
Lei 11.021/01	R\$ 0,21
Reg. Civil	R\$ 1,00
Trib. Justiça	R\$ 1,00
Total	R\$ 33,21
RECOLH.-CAIXA CARTÓRIO	R\$ 33,21