


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

 Bel. Jorge Augusto Aldair Botelho Ferreira
 TABELIÃO

2º TRASLADO DO LIVRO Nº 1.672 – FLS. 117
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA
VENDEDORA: HARRINGTON DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
COMPRADORA: VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

S A I B A M quantos esta escritura virem que, aos quatorze (14) 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, HARRINGTON DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Badaró nº 462, 9º andar, conjunto 94, inscrita no CNPJ sob nº 00.442.686/0001-70, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº-35300141041, em sessão de 20 de janeiro de 1995, e última alteração contratual de 31 de maio de 2007, registrada na referida Junta Comercial sob nº 237.081/07-6, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas na pasta 114 sob nºs 9.735 e 9.736, neste ato representada em conformidade com o artigo 10º, parágrafo primeiro do aludido estatuto social, por seu Diretor Presidente **DR. JOSE TARCISO FELIPELLI**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 2.866.891 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.197.128-15, residente e domiciliado nesta Capital na Av. D. Pedro I, nº 219, ap. 1.402, reeleito pela AGE de 02 de outubro de 2006, cuja ata foi registrada na mesma JUCESP sob nº 328.862/06-0, que fica arquivada nestas notas na pasta 114 sob nº 9.737,- e, como **OUTORGADA COMPRADORA**, a seguir simplesmente designada **COMPRADORA – VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, com sede na cidade de Jauú, 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, ficando uma cópia arquivada nestas notas na pasta 114 sob nº 9.734, 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 Jauú 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 dúvidas, dívidas, encargos, litígios, impostos e taxas em atraso, hipotecas legais ou convencionais é senhora e possuidora legítima, do imóvel a seguir descrito: **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 (cento e setenta e sete virgula sete) alqueires paulistas, denominado **“FAZENDA PRIMOR”**, situado no município, comarca e Registro de Imóveis de Brotas, neste Estado, e compreendido dentro da seguinte linha perimétrica e confrontações: parte de um marco cravado na quina do tombador da setra; daí segue pela referida quina do tombador até o Córrego Santa Maria, confrontando até aqui com terras de João Modesto Barcellos; daí segue à direita pelo referido córrego Santa Maria, até encontrar um



valo onde existe cravado um marco, à margem esquerda do referido valo; daí segue à direita em linha reta, parte por um valo rumo NO 44° 12', medindo-se 763,30m (setecentos e sessenta e três metros e trinta centímetros) metros até o outro marco de cimento cravado à margem direita de um carreador e daí segue à esquerda pelo referido carreador com a distância de 126,00m (cento e vinte e seis metros) até o 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 694,00m (seiscentos e noventa e quatro metros); daí segue à direita por cerca medindo-se 204,00m (duzentos e quatro metros) até outro marco; daí segue à direita medindo-se 233,00m (duzentos e trinta e três 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 encontrar a cerca onde está cravado um marco, à sua margem esquerda; daí segue por uma cerca em linha sinuosa até uma aguada medindo 970,00m (novecentos e setenta e sete metros), daí segue pela referida aguada abaixo que foi atravessada por um caminho até encontrar uma cerca, confrontando com terras de Fazenda Santa Cruz da Serra; daí segue à direita por cerca em linha sinuosa medindo 622,00m (seiscentos e vinte e dois metros) até o Rio do Peixe, passando por um rodo d'água; daí segue pelo referido Rio do Peixe abaixo até um marco cravado à sua margem direita, confrontando com o sítio Boielho; daí segue em linha reta com a distância de 938,00m (novecentos e trinta e oito metros) até outro marco na divisa; daí segue à esquerda em linha reta medindo 940,00m (novecentos e quarenta metros) até outro marco cravado na divisa; daí segue à esquerda em linha reta medindo 2.635,00m (dois mil, seiscentos e trinta e cinco metros) até outro marco cravado na divisa; daí segue à esquerda por uma estrada que vai à Brotas uma distância de 50,00m (cinquenta metros) até outro marco cravado na divisa; daí segue à direita em linha reta medindo 345,00m (trezentos e quarenta e cinco metros) até o ponto de partida, confrontando com a Fazenda Primavera. Referido imóvel acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em maior área, pelo código nº 607.029.023.116-7, e na Receita Federal sob nº 0248750-0, cujos topógrafos principais são os seguintes: nome do imóvel Fazenda Primor, indicação para localização do imóvel - Bairro Santa Cruz do Paredão, município sede do imóvel rural - Brotas - SP, Classificação Fundiária - Grande Propriedade Produtiva, Mod. Rural 8,0018ha, nº de Mod. Rurais 53,55 - Mod. Fiscal 18,0ha, nº de módulos Fiscais - 23,8055, fração min. de parcelamento 2,0, área total = 428,5000ha, Valor total da Terra Nua do imóvel - exercício 2006 - R\$ 2.000.000,00. Foram apresentados os seguintes documentos: último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, emitido em 25/07/2007; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, com o código de controle da certidão: 9674.B09E.42A3.DCAC. Os documentos retro mencionados ficarão arquivado neste Tabelionato, na pasta 021 sob os nºs 1.491, 1.492 e 1.493. - **SEGUNDO** - Referido imóvel foi adquirido pela outorgante da anterior proprietária a título de incorporação pelo valor de R\$ 2.177.034,19, nos termos da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de julho de 1995, cuja ata foi devidamente averbada sob nº 6 na matrícula nº 5.661 no Registro de Imóveis da Comarca de Brotas, neste Estado. - **TERCEIRO** - Que, pela presente escritura e melhor forma de direito a outorgante **VENDE à COMPRADORA** o imóvel caracterizado no item **PRIMEIRO**, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), que ela vendedora confessa e declara haver recebido por meio de 20 (vinte) notas promissórias em caráter "pró soluto" no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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), 2022 (dois mil e vinte e dois), 2023 (dois mil e vinte e três), 2024 (dois mil e vinte e quatro), 2025 (dois mil e vinte e cinco),

278

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

Bel. Jorge Augusto Aldair Botelho Ferreira
TABELIÃO



2026 (dois mil e seis) e 2027 (dois mil e sete), 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 da presente escritura, comprometendo-se por si ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **QUARTO** + **A VENDEDORA** por seu representante legal declara expressamente e sob as penas da lei: a)- inexistir feito ajuizado, fundado em ação real ou pessoal sobre o imóvel negociado; e, b)- que explora exclusivamente a atividade de incorporações imobiliárias, estando o imóvel objeto desta escritura lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal n. 3048 de 06/05/99, alterado pelo Decreto n. 3265 de 29/11/99.- **A VENDEDORA** apresentou para este ato a Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Registro de Imóveis de Brotas, neste Estado, em 09 de agosto de 2007, a qual ficará arquivada neste Tabelionato, na pasta 540 sob o nº 57.230.- **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, 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 autorizam 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.- Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.- O Imposto de Transmissão devido pela presente na quantia de R\$ 60.000,00, foi recolhido nesta data, à Prefeitura do Município de Brotas, neste Estado, conforme guia que me foi apresentada com a seguinte autenticação mecânica: SBR 0243 005 14082007 0218 60.000,00R 20/40, ficando uma via arquivada nestas notas.- Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.- Emolumentos: R\$ 2.940,46; Estado R\$ 835,71; IpeSP R\$ 619,04; Registro Civil R\$ 154,76; Tribunal de Justiça R\$ 154,76; Lei 11021/01 R\$ 29,40; Total: R\$ 4.734,13.- Guia n. 033/07.- Eu, **LEILA BARRETO DOCE DE PRIMO**, Escrevente Habilitada, a lavrei. Eu, **JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTEELHO FERREIRA**, Tabelião, a subscrevi. (M) **JOSE TARCISO FELIPELLI** // **NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR** // **ALEXANDRE DE ALMEIDA** // Selada. Nada Mais. Trasladada em seguida. O presente traslado é cópia fiel do ato notarial lavrado no livro 1.672, páginas 117, dou fé. Eu, **JORGE AUGUSTO ALDAIR BOTEELHO FERREIRA**, Tabelião, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.



EM TESTEMUNHO DA VERDADE

27º TABELIÃO DE NOTAS

Valor Cobrado p/ Certidão	R\$ 20,63
Ag. Serenidade	R\$ 5,86
Ag. ES 1080	R\$ 4,34
Ag. IPESP	R\$ 0,21
Lei 11021/01	R\$ 1,09
Reg. Civil	R\$ 1,09
Trab. Justiça	R\$ 1,09
Total	R\$ 33,22

LEILA BARRETO DOCE DE PRIMO
TABELIÃO