

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

Sol. Jorge Augusto Aldair Botelho Ferreira  
TABELIÃO



Sociedade  
Filial do IURB

Fundado em 1951  
Fls. 820

2º TRASLADO DO LIVRO Nº 1.672 - FLS. 109  
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 FELLIPELLI, 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 Jau, 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 Jau nº 1477;- os presentes face aos documentos apresentados foram identificados por mim, escrevente, e pelo tabelião, do que dou fé.- Então 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: UMA ÁREA DE TERRA, com quarenta e sete (47) alqueires, ou sejam, 113,74 ha. (cento e treze hectares e setenta e quatro ares); situada no Município, Comarca e Registro de Imóveis de Dois Córregos, neste Estado, localizada na Fazenda das Velhas, pró-indiviso, "Barreiro" e "Invernada", contendo como benfeitorias 3.500 pés de café, mais ou menos, duas casas de morada, tulha, paiol, terreiro ladrilhado, turbina, roda d'água, moinho de fubá, uma mangueira para gado, rancho, três alqueires de mata, mais ou menos e demais benfeitorias e acessórios do solo, confrontando com propriedades que são ou foram de Antonio Maquelin, Luiz

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Internacional  
Estado Latino  
Am. com. (OEA)



Mosso, João Mendes de Almeida, João Zuin, Deolindo José Vieira, Olivio Martini. Referido imóvel acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em maior área, pelo código pelo código nº 622.052.628.891-4, e na Receita Federal sob nº 0757559-9, cujos tópicos principais são os seguintes: nome do imóvel Fazenda Vista Longa, indicação para localização do imóvel - Bairro Ventania, município sede do imóvel - Dois Córregos-SP, Classificação Fundiária - Grande Propriedade Produtiva, Mod. Rural 29,0033ha, nº de Mod. Rurais 20,77, Mod. Fiscal do Município 18,0ha, nº de mod. Fiscais - 33,4666, fração min. de parcelamento 2,0, área total - 602,4000ha, Valor total da Terra Nua do imóvel (proporcional) - exercício 2006 - R\$ 2.091.600,00, correspondendo para a área objeto desta o valor de R\$ 500.000,00. Foram apresentados os seguintes documentos: último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, emitido em 10 de agosto de 2007; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, com o código de controle da certidão: A97E.2C0D.27BB.4FFE. Os documentos retro mencionados ficarão arquivado neste Tabelionato, na pasta 021 sob os nºs 1.488, 1.489 e 1.490. **SEGUNDO** - Referido imóvel foi adquirido pela outorgante da anterior proprietária a título de incorporação pelo valor de R\$ 470.655,78, nos termos da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de julho de 1995, cuja ata foi devidamente averbada sob nº-17 na matrícula nº 944 no Registro de Imóveis de Dois Córregos, 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que ela vendedora confessa e declara haver recebido por meio de 10 (dez) notas promissórias em caráter "pró soluto" no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta 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) e 2017 (dois mil e dezessete), 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 satisfeta 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 dela a outorgada use, goze e livremente disponha como bem e melhor lhe convier, comprometendo-se por si ou sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo 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 ajustado, 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 Dois Córregos, neste Estado, em 08 de agosto de 2007, à qual ficará arquivada neste Tabelionato, na pasta 540 sob o nº 57.228. 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

