

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

VALOR DA VENDA: R\$ 1.049.500,00

Aos dias do mês de _____ do ano dois mil e dezesseis (2016), nesta cidade de São Paulo, em diligência à Rua Padre João Manoel, nº 755, 19º andar, onde a chamado vim, perante mim, escrevente designado do 23º Tabelião de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores, **FERNANDO BITTAR**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 20.777.498-5-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 131.896.288-90, casado com **LILIAN MARIA ARBEX BITTAR**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 33.037.820-X-SSP-SP e inscrita no CPF. sob nº 288.414.798-50, casados em 14 de fevereiro de 1998, pelo regime da comunhão parcial de bens, no Cartório de Registro Civil do Município de Manduri, Comarca de Piraju, neste Estado (termo 1150, livro B-013, folhas 129evº) residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Desembargador Ferreira França, 40, apto. 23, Alto de Pinheiros; e, como outorgada compradora,

os presentes foram identificados como os próprios de que trato, face a apresentação dos documentos de identificação supra mencionados, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes, falando cada qual por sua vez, me foi dito que: - (I) - **DO OBJETO**: - (1.1) - Os vendedores, declaram preliminarmente, que a justo título

e absolutamente livre e desembaraçado de ônus, dúvidas, dívidas, hipotecas, mesmo que legais, impostos, taxas e ações de qualquer natureza, são senhores e legítimos possuidores do imóvel consistente em: **UM QUINHÃO DE TERRAS**, situado no bairro do Itapetininga, com a área de 3.58.73 has., denominado Sítio Santa Bárbara, no distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Atibaia, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - Começam em uma valeta, à beira do valo, no alto do espigão, onde confronta com terras de Antônio Zago e onde se cravou a estaca de nº 7 do perímetro; desta, segue com o rumo de N 2º 30' E, acompanhando o valo abaixo e confrontando com terras de Benedito J. da Silva em uma distância de 200 metros, ate uma valeta no canto e fundo do valo; desta deflete um pouco à esquerda, e segue em reta, com o rumo de N.4º40' W., ainda confrontando com o mesmo, em uma distância de 90 metros, para começar a confrontar com terras de Paulo Pereira Batista, tudo em uma reta de 154 metros, até outra valeta, na linha perimetral do imóvel e que também serve de canto de divisa para o quinhão de Miguel Pinheiro; desta faz canto à esquerda, segue em reta, com o rumo de N. 85º0' W., divisando com o quinhão de Miguel Pinheiro, em uma distancia de 66 metros até outra valeta, que também serve de canto para o quinhão de Sebastião Pereira Epifânio; desta faz canto à esquerda e segue em reta, com o rumo de S.7º0' W., divisando com o quinhão de Sebastião Pereira Epifânio, em uma distância de 342 metros, até outra valeta, na linha divisória do imóvel e onde confronta com terras de Antônio Zago; desta faz canto a esquerda, segue acompanhando a linha perimetral do imóvel com o rumo de S.79º20' E., confrontando com terras de Antônio Zago, em uma distância de

120 metros, até outra valeta, à beira do valo em que teve começo e fim; Dispensada a descrição georreferenciada e respectiva certificação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, até o dia 20 de novembro de 2023, conforme Decreto Federal n.º 7.620 de 21 de novembro de 2011. Está cadastrado no Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA em área maior, sob nº 000.043.165.379-6 e na Receita sob o nº 0.325.737-1, denominado Sítio Santa Barbara, com área total (ha) 13,8000. mod. Rural (ha) 0,0000; nº mod. Rurais 0,00; mód. Fiscal (ha) 16,0000; nº mod. Fiscais 0,8600; fração mínima de parcelamento (ha) 2,0000; classificação do imóvel: minifúndio, conforme CCIR _____, quitado, ora apresentado. De acordo com o DIAC – Documento de Informação e Apuração do ITR do exercício de 2015, ao imóvel foi atribuído o valor total de R\$ _____. Dito imóvel foi havido pelos vendedores, nos termos da escritura lavrada nestas notas em 29 de outubro de 2010 (livro 3224, págs. 235/240), devidamente registrada sob nº -____, na matrícula nº 55.422 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, deste Estado. (II) - **DA VENDA E COMPRA**: - (2.1) - Os vendedores, pela presente escritura e na melhor forma de direito, pelo preço adiante ajustado, **vendem**, à compradora, o imóvel descrito, transmitindo-lhe desde já, a posse, domínio, direitos e ações que sobre o mesmo tinha e exercia, para que dele, a compradora use, goze e livremente disponha como bem e melhor lhe convier, obrigando-se eles vendedores por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. - (III) - **DO**

PREÇO: - (3.1) - Desta forma, a venda e compra é feita pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.049.500,00 (um milhão, quarenta e nove mil e quinhentos reais), que da compradora, os vendedores confessam e declaram receber integralmente neste ato, através do cheque administrativo nº _____ da agência _____ do Banco _____, de cuja quantia lhe dão plena, geral e irrevogável quitação, de pagos e satisfeitos para nunca mais repetir. (IV) - **DAS DEMAIS CONDIÇÕES:** - (4.1) - Os vendedores declaram sob as penas da Lei: a-) que não estando pessoalmente vinculados, como empregadores ou produtores rurais, não estão sujeitos às restrições previstas nas Leis Previdenciárias em vigor; e, b-) que não há em trâmite contra eles, nenhum feito ajuizado fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel aqui objetivado, nem há débitos trabalhistas. - (4.2) - A compradora, por sua vez declara: a-) que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos; b-) que recebeu neste ato dos vendedores, a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel, expedida digitalmente por este Cartório em _____ de 2.016, prevista na Lei Federal n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, achando-a em ordem para a lavratura desta escritura, a qual fica arquivada nestas notas na pasta própria nº _____, sob nº _____, bem como a certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, emitida em 26 de janeiro de 2016, válida até 24 de julho de 2016, sob o código de controle nº B85B.3AFD.CF4A.B96A; Os documentos relativos a imóvel rural, ficam arquivados nestas notas na pasta nº _____, sob nº _____; bem como a certidão negativa de

débitos de tributos imobiliários, emitida em _____ de 2.016, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o código de controle nº _____, que segue anexa ao traslado da presente; c-) que recebeu das mãos dos vendedores, todas as demais certidões de feitos ajuizados, inclusive as da justiça trabalhista e certidão negativa de débitos trabalhistas, cujo teor declara ter pleno conhecimento, ficando todas em seu poder; d-) que tem conhecimento de que no imóvel, ainda não foi especializada a reserva legal prevista nos artigos 3º, inciso III, 12 e 18 da Lei 12.651/12; dessa forma, de acordo com a referida Lei e decisão do Corregedor Geral da Justiça, deste Estado, Dr. José Renato Nalini, datada de 03 de setembro de 2012, publicada no Diário da Justiça Eletrônico em 11 de outubro de 2012, que aprovou o parecer do Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Marcelo Benacchio, datado de 28 de agosto de 2012, relativo ao processo número 2012/44346 – Araraquara, deste Estado, a presente terá acesso ao registro, entretanto fica a cargo da outorgada compradora o registro da presente no CAR ou proceder a sua especialização junto ao registro imobiliário; embora isso possa ser alterado por Programa de Regularização Ambiental (PRA) depois de implementado; **declarando a outorgada compradora, serem as únicas responsáveis pela aludida averbação e registro desta escritura com relação ao imóvel, isentando esta Tabeliã de quaisquer responsabilidades no tocante ao seu registro;** e-) que tem conhecimento da legislação que rege a propriedade rural, obrigando-se a apresentar ao Oficial do Registro de Imóveis a certificação pelo INCRA da descrição georreferenciada do imóvel

objetivado pela presente, quando for solicitado. - (4.3) - As partes foram cientificadas das consultas à base de dados da Central de Indisponibilidade de bens, "NEGATIVAS", com código de consulta gerado (hash), sob nºs _____ (referente aos vendedores). - (4.4) - Finalmente, pelos contratantes, me foi dito ainda: a-) que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder as averbações que se fizerem necessárias ao registro da presente; b-) que o valor da transação é baseado na avaliação feita através do Laudo de Avaliação, elaborado pelo Sr. Antônio Roberto Salles Rossi (CAU A10645-3), consultor em avaliações técnicas de engenharia, membro titular do IBAPE-SP sob nº 469, datado de 03 de dezembro de 2015, devidamente registrado no _____º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital. - (4.5) - O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis "inter-vivos", no valor de R\$ _____, foi recolhido nesta data, pela compradora, na agência bancária competente, cujas guias, uma fica arquivada nestas notas e outra acompanhará o respectivo traslado. Será emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme instrução normativa vigente. E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido das partes lhes lavrei esta escritura a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, foi achada conforme, aceitaram, outorgaram e assinam.