

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

VALOR DA VENDA:

R\$ 662.150,00

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 outorgante vendedor, **JONAS LEITE SUASSUNA FILHO**, brasileiro, empresário, separado consensualmente, nos termos da sentença proferida em 20 de setembro de 2001, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Circunscrição do Registro Civil – Freguesia de Santo Antônio da Comarca do Rio de Janeiro – RJ (termo 337, livro BE-1, folhas 190), portador da cédula de identidade RG nº 041776667-IFP-RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 465.984.807-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Estrada do Pica Pau, nº 173, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ; 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) - O vendedor, declara 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, inclusive de despesas condominiais, é senhor e legítimo possuidor do imóvel consistente em: **UM QUINHÃO DE TERRAS**, sem benfeitorias, situado no bairro do Itapetinga, com a área de 5,7194 has., denominado Sítio Santa Bárbara (parte), no distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Atibaia, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - Inicia-se no marco 1, situado no eixo de um valo onde esta propriedade faz canto e divide com as propriedades de Manoel Ferreira Gomes e de Gaston Adler. Os rumos constantes desta descrição são referidos ao norte magnético de agosto de 1978 e a declinação magnética é de 17°53'WG. Do marco 1, a linha divisória segue por uma picada em linha reta rumo SW 85°39", 116,31m (cento e dezesseis metros e trinta e um centímetros) até o marco M-1-A, dividindo com propriedade de Manoel Gomes Ferreira; do marco M-1-A, deflete à esquerda e segue em linha reta, rumo 3°26'28"SW, 369,77m (trezentos e sessenta e nove metros e setenta e sete centímetros), até o marco M-1-B, localizado junto ao Ribeirão do Onofre, confrontando até aqui com a área remanescente; daí deflete à esquerda, ribeirão acima 96,16m (noventa e seis metros e dezesseis centímetros), até o ponto B em uma ponte sobre um caminho de servidão, confrontando até aqui com a propriedade de André Nactergale; do ponto B, segue córrego acima 119,80m (cento e dezenove metros e oitenta centímetros) até o ponto 4; deste ponto segue rumo NE 13°03', 91,00m (noventa e um metros) até o ponto 5 e mais 30,37m (trinta metros e trinta e sete centímetros) no rumo NE 10°14' até o ponto 6, em um pilar, dividindo com a propriedade de Michael Karl Hock; do marco nº 06, segue rumo 6°46'NW, 35,62m (trinta e cinco metros e sessenta e dois centímetros) até o ponto 7 e deste ponto, segue rumo SE 10°58', 51,33m (cinquenta e um metros

e trinta e três centímetros), até o ponto 8; desate ponto segue rumo 18°58'NE, 46,45m (quarenta e seis metros e quarenta e cinco centímetros) até o ponto 9 e daí no rumo 10°46'NW e 82,98m (oitenta e dois metros e noventa e oito centímetros) até o ponto 10 e daí no rumo 03°32'NW e 22,60m (vinte e dois metros e sessenta centímetros) até o ponto 11 e do ponto 11 ao marco 1, no rumo 8°25'NE, 25,08m (vinte e cinco metros e oito centímetros), dividindo do marco 6 ao marco 1, com propriedade de Gaston Adler; 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 0.325.753-3, denominado Sítio Santa Denise, 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 Atualização Cadastral do ITR do exercício de 2015, ao imóvel foi atribuído o valor total de R\$ _____. Dito imóvel foi havido pelo vendedor, em área maior, nos termos da escritura lavrada nestas notas em 29 de outubro de 2010 (livro 3224, págs. 229/234), devidamente registrada sob nº 11, na matrícula nº 19.720 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, deste Estado. (II) - **DA VENDA E COMPRA:** - (2.1) - O vendedor, pela presente escritura e na melhor forma de direito, pelo preço adiante ajustado, **vende**, 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 ele vendedor 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\$ 662.150,00 (seiscentos e sessenta e dois mil, cento e cinquenta reais), que da compradora, o vendedor confessa e declara receber integralmente neste ato, através do cheque administrativo nº _____ da agência _____ do Banco _____, de cuja quantia lhe dá plena, geral e irrevogável quitação, de pagos e satisfeitos para nunca mais repetir. (IV) - **DAS DEMAIS CONDIÇÕES:** - (4.1) - O vendedor, declara sob as penas da Lei: a-) que não estando pessoalmente vinculado, como empregador ou produtor rural, não está sujeito às restrições previstas nas Leis Previdenciárias em vigor; e, b-) que não há em trâmite contra ele, 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 do vendedor, 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 _____, 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 nº _____, sob nº _____ (Arquivo Digital 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 _____

9DA0.9EED.1F7E.E120; Os documentos relativos a imóvel rural, ficam arquivados nestas notas na pasta nº _____, sob nº _____; c-) que recebeu das mãos do vendedor, todas as demais certidões de feitos ajuizados, inclusive as da justiça trabalhista e certidão negativa de débitos trabalhista, 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 nº _____ (referente ao vendedor). - (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.