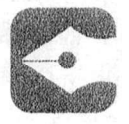


TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
IBIUNA - SP  
COMARCA DE IBIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO EDUARDO COPPINI



1º Traslado: Livro nº 235 - Fls.055/060.  
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM CLÁUSULA  
RESOLUTIVA

S A I B A M

quantos esta escritura virem que aos três (03) dias do mês de maio (05), do ano dois mil e dezesseis (2.016), nesta cidade e comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, perante mim, Substituto do Tabelião, compareceram: de um lado, como outorgantes vendedores, adiante designados apenas "**vendedores**", **MARIA HELENA CARMELO CORRADIN**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade, RG. sob o nº 4.735.533 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob o nº 150.440.088/77 e seu marido **INOS CORRADIN**, brasileiro, artista plástico, portador da cédula de identidade, RG. sob o nº 1.358.858 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob o nº 157.225.038/00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, conforme certidão de casamento, matrícula nº 114900 01 55 1960 2 00021 015 0003220-60, do registro civil das pessoas naturais desta comarca de Ibiúna/SP, residentes e domiciliados à rua Eduardo Tomanik nº 110, Chácara Urbana, na cidade e comarca de Jundiaí, deste Estado; estando neste ato, o sr. **INOS CORRADIN**, supra qualificado, representado por sua procuradora, **MARIA HELENA CARMELO CORRADIN**, supra qualificada, nos termos e de acordo com a procuração lavrada no 4º tabelião de notas da comarca de Jundiaí, deste Estado, às fls. 035 do livro nº 0657, em ata de 29/04/2016, a qual fica arquivada nestas notas, em pasta própria nº 12, às fls.028; e, de outro lado como outorgado comprador, adiante designado apenas "**comprador**", **SILVIO KAZUHITO YUNOMAE**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade, RG. sob o nº 16.731.149-9 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob o nº 096.414.588/09, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, conforme assento de casamento, termo nº 47457, lavrado às fls. 012, do livro B-198, do registro civil das pessoas naturais da comarca de Taboão da Serra, deste Estado, com **MELISSA SAYURI NAKAMURA YUNOMAE**, sendo esta brasileira, funcionária pública estadual, portadora da cédula de identidade, RG. sob o nº 20.243.000-5 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob o nº 212.797.658/44, residentes e domiciliados na rua Comendador Elias Jafef nº 562, Jardim Leonor, em São Paulo/Capital (CEP: 05653-000); os presentes, reconhecidos pelos próprios de que trato, pelo exame dos documentos apresentados, acima mencionados, do que dou fé.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

Então, pelos vendedores, supra qualificados, me foi dito sob as penas da lei, o seguinte: 1. que, não estão incursos nas restrições da legislação pertinente ao Instituto Nacional de Seguro Social - I.N.S.S.; 2. que não possuem empregados rurais, nem comercializam produção rural no exterior e nem diretamente no varejo ao consumidor; 3. que não exploram atividade agropecuária, pesqueira ou extração de minerais, em caráter permanente ou por intermédio de prepostos e com auxílio de empregados, utilizado a qualquer título, ainda que de forma não contínua; 4. que, a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, impostos, taxas e semelhantes em atraso, são senhores e legítimos possuidores, da parte ideal, em comum no imóvel abaixo descrito, sobre a qual não existe em trâmite ação fundada em direito real, pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetá-la, a saber: **UMA PARTE IDEAL DE 59,5637577%, correspondente à 25.033,05 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil, trinta e três metros e cinco decímetros quadrados), de UMA PARTE IDEAL DE CZ\$ 7.152,22 (moeda antiga) sobre a avaliação de CZ\$ 21.456,66 (moeda antiga), correspondente à 42.027,33 m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil, vinte e sete metros e trinta e três decímetros quadrados), em comum em UMA ÁREA DE 5,21 alqueires, situado no bairro do Curral, zona rural, deste município e comarca de Ibiúna, deste Estado, denominado "SÍTIO DE JOÃO DE SINHO", com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia no marco n° 0 cravado junto a cerca de arame do DER que limita a faixa da Rodovia dos Bandeirantes nas divisas de Shiguemori Maeda, seguindo daí, com rumos e distâncias: 50°27' NE por 201,99 m (duzentos e um metros e noventa e nove centímetros), e 53°33' NE por 240,50 m (duzentos e quarenta metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco n° 2, divisando desde a Rodovia dos Bandeirantes, com Shiguemori Maeda; do marco n° 2, que se acha cravado à uma distância de 15,00 m (quinze metros), de um córrego, nas divisas de Renato Charller, deflete à esquerda e segue acompanhando o referido córrego, à sua jusante, na distância de 15,00 m (quinze metros) determinando uma faixa de domínio da Fazenda do Estado, por uma distância de 76,00 m (setenta e seis metros), até encontrar o marco n° 3; aí, deflete à esquerda e segue com rumos e distância 72°39' SW por 35,00 m (trinta e cinco metros), 86°59' NW por 262,21 m (duzentos e sessenta e dois metros e vinte e um centímetros); 32°17' SW por 38,11 m (trinta e oito metros e onze centímetros), atravessa uma servidão de passagem, e continua por uma de arame divisa com rumo 74°31' NW por 97,41 m (noventa e sete metros e quarenta e um centímetros), até encontrar o marco n° 7, divisando desde o marco n° 3, com Wang Lin Chu, do marco n° 7 continua pela cerca de arame, com o rumo 74°31' NW por uma distância de**

SELAO DE NOTAS

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

IBIUNA - SP

COMARCA DE IBIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO EDUARDO COPPINI



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
IBIUNA - SP  
15.3241.2699



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

133,00 m (cento e trinta e três metros), dividindo com Chang Jui Ling, até o marco nº 8, que se encontra cravado junto à cerca de arame do DER, na margem esquerda da Rodovia dos Bandeirantes, daí, deflete à esquerda e segue pela referida cerca, no sentido Ibiúna - São Paulo, numa extensão de 488,39 m (quatrocentos e oitenta e oito metros e trinta e nove centímetros), atravessando uma servidão de passagem, até encontrar o marco nº 0, onde teve início a descrição, fechando o perímetro;" dito imóvel encontra-se cadastrado no INCRA e na Receita Federal, conforme os seguintes documentos: a) cadastro do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, pelo certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2014/2013/2012/2011/2010, devidamente quitado, sob o nº 637.033.019.631-2, com os seguintes dados do imóvel rural: denominação do imóvel rural: SÍTIO JOÃO DE SINHO; área total (ha) 12,6000; indicações para localização do imóvel rural: BAIRRO DO CURRAL; município sede do imóvel rural IBIÚNA; uf SP.; modulo rural (ha) 3,0000; n. módulos rurais: 0,80 has; n. módulos fiscais: 0,7800 has; f.m.p. (ha) 3,0000; nome do detentor: ACIR ROLIM CARMELO E OUTROS; nacionalidade do detentor: BRASILEIRA; e, a notificação de lançamento de 2.015, devidamente quitado, do ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretária da Receita Federal, com nº do imóvel na Receita Federal de nº 2.614.493-0, área total do imóvel; 12,6 has; com valor venal para o exercício de 2.015 de R\$ 100.000,00; que atualizado conforme Decreto Estadual nº 32.635 de 23/11/90, passa a ser de R\$ 110.823,52; sendo o valor venal para a parte ideal adiante descrita de R\$ 22.017,86; cujo certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR, a notificação de lançamento para o exercício de 2.015, e a certidão negativa de débitos de imóvel rural, emitida no dia 14/10/2.015, válida até 11/04/2.016, ficam arquivados nestas notas, na forma de cópia autenticada, na pasta própria nº 12, às fls.090; 5. que, adquiriram a parte ideal supra referida (42.027,33 metros quadrados), por força do Formal de Partilha, expedido pelo 2º Ofício - 2ª Vara de Justiça desta comarca, aos 01-abril-1.987, subscrito pelo MM. Juiz de Direito da Comarca, Exmo. Sr. Dr. Luiz Carlos Muraro, dos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOÃO BATISTA CARMELO (feito nº 077/86), homologado por sentença de 02-02-1.987, proferida pelo mesmo magistrado, transitada em julgado em 24-março-1.987, devidamente registrada sob o nº R. 2 (dois), feito na matrícula nº 2.612, do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Ibiúna - SP; tudo de conformidade com o mencionado título aquisitivo e a certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações, expedida pelo RI. local, em data de 02/05/2.016, a qual fica arquivada nestas notas, em pasta própria nº 59, às fls.105; 6. que, por esta escritura e





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

na melhor forma de direito, **vendem**, como de fato **vendido tem**, ao ora comprador, a parte ideal, da parte ideal, em comum no imóvel descrito e confrontado no item "4" retro, mediante o preço certo e ajustado de **R\$ 1.200.000,00 (HUM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)**; preço esse que confessam e declaram receberem do comprador, da seguinte maneira: **a) R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)**; importância essa que os vendedores confessam receber do comprador, neste ato, em moeda corrente nacional, através de uma transferência bancária em nome da vendedora Maria Helena Carmelo Corradin, na conta nº 01000696-9, agência 1787, Banco Santander S/A., agência de Jundiaí/SP, sendo que mediante a efetivação e compensação da importância na conta referida, os vendedores darão automaticamente plena, geral e irrevogável quitação da referida importância; **b) R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS)**; importância essa representada por duas prestações mensais e consecutivas, representadas por igual número de notas promissórias, no valor de **R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS)**, cada uma delas, com vencimento a primeira delas em 20 de junho de 2.016 e a segunda em 20 de julho de 2.016; e, **c) R\$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS)**; importância essa representada por oito prestações mensais e consecutivas, representadas por igual número de notas promissórias, sendo sete notas promissórias valor de **R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)**, cada uma delas, com vencimento a primeira delas em 20 de agosto de 2.016 e as demais em igual dias dos meses subsequentes, até final liquidação; e, a última nota promissória, no valor de **R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)**, com vencimento em 20 de março de 2.017; sendo que mediante o pagamento de cada nota promissória no seu devido vencimento, os vendedores, darão automaticamente plena, geral e irrevogável quitação de cada nota promissória vencida, ficando o comprador autorizado a solicitar o cancelamento da cláusula resolutiva junto ao registro de imóveis após o pagamento das dez (10) notas promissórias antes referida; promissórias essas de emissão do comprador, em favor dos vendedores, entregues neste ato aos vendedores, que as conferiu, achou conforme e guardou, dou fé; 7. que, assim, desde já, cedem e transferem ao mesmo comprador, toda a posse, domínio, direito e ação, que sobre a parte ideal, da parte ideal, em comum no imóvel descrito e confrontado no item "4" retro exerciam; para que dela, possa o comprador usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo, por força desta escritura; que eles vendedores se obrigam a fazer por si, seus bens ou sucessores, em todo o tempo que dúvida haja, sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei. Que as partes expressamente ajustam, para a presente escritura de venda e compra, nos termos dos Artigos 474 e 475 da lei nº 10.406/2002 (Código Civil), a seguinte **CLÁUSULA RESOLUTIVA**: Se o comprador deixar de pagar qualquer

ESTADO DE SÃO PAULO  
DE NOTAS

## TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

IBIUNA - SP

COMARCA DE IBIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

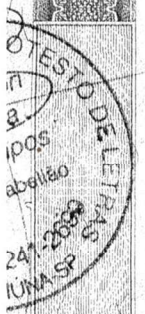
TABELIÃO EDUARDO COPPINI



uma das notas promissórias mencionadas no item "4" retro, e se houver transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da parcela vencida e não paga, ficará, de pleno direito, desfeita a presente venda. Parágrafo Primeiro: Qualquer dilatação dos prazos de pagamento das notas promissórias neste contrato ajustados, consistir em mera liberalidade dos vendedores, que fica, desde já, facultada a exigir o cumprimento total da obrigação. Parágrafo Segundo: A presente cláusula resolutiva deverá constar do respectivo registro translativo do domínio, para dar publicidade a terceiros. Parágrafo Terceiro: Em se desfazendo a venda pelo inadimplemento do comprador, este indenizará aos vendedores, a título de perdas e danos, no montante deste já estipulado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), ou seja em 10% (dez por cento) do valor total do preço referido no item "4" retro. Parágrafo Quarto: No caso de resolução por falta de pagamento, o comprador deverá pagar, também, aos esbulhados, a quantia de R\$ 50,00 (cinquenta reais), por dia de atraso, até a efetiva devolução do imóvel, livre de pessoas e coisas, sem prejuízo do pagamento da multa anteriormente mencionado. Parágrafo Quinto: O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas sujeitará o comprador ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa convencional de 2% (dois por cento), bem como atualização monetária de conformidade com a variação do IGPM/FGV; 7. que, assim, desde já, cedem e transferem ao mesmo comprador, toda a posse, domínio, direito e ação, que sobre o imóvel descrito e confrontado no item "4" retro exerciam; para que dele, possa o comprador usar, gozar e livremente dispor, como sua que fica sendo, por força desta escritura; que eles vendedores se obrigam a fazer por si, seus bens ou sucessores, em todo o tempo que dúvida haja, sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei. Pelo comprador, me foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus expressos termos, bem como as declarações feitas e a certidão apresentada, exigida pela lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. Finalmente pelas partes contratantes, me foi dito ainda, o seguinte: a) que, autorizam as averbações que se fizerem necessárias ao registro desta escritura, em especial solicitar o cancelamento da cláusula resolutiva junto ao registro de imóveis desta comarca de Ibiúna/SP, mediante a apresentação das dez notas promissórias vinculadas à esta escritura; b) que, a presente escritura está sendo lavrada por insistência das mesmas e que, para os fins e efeitos do decidido no processo C.G. 2.588/2.000, publicado no D.O.E.J. de 08/06/2.001, declaram as partes estarem cientes de que a presente transmissão de fração ideal está sendo feita para a formação de condomínio tradicional, não implicando, portanto, na alienação de parcela

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1948)AV SÃO SEBASTIÃO 192 3º PISO - CENTRO  
IBIUNA SP CEP 18150-000  
FONE: 15-32412699 FAX: 15-32481135

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

certa e localizada de terreno; e, c) que, se responsabilizam pelo registro desta escritura, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Foi emitida a DOI. Foram me apresentados as certidões negativas de débitos trabalhistas em nome dos vendedores, sob n°s 43832661/2016 e 43832970/2016, expedidas em 02/05/2016, válidas até 28/10/2016, conforme Recomendação n° 03, do Conselho Nacional de Justiça, entregues neste ato ao ora comprador. E, em atendimento ao disposto no Provimento CG n° 13/2012, foram realizadas consultas na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, no endereço eletrônico <http://www.indisponibilidade.org.br>, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para os números de contribuintes de pessoa física (CPF) dos alienantes, tendo sido gerado, naquele ato, o código de consulta (hash) - seguinte: e9c5.c5e5.47d1.001f.d57e.857c.3432.3c3f.2985.0753; e, baa3.914b.71eb.d501.1072.17e0.fdf7.2e02.b8ea.7d42. Que o imóvel antes descrito e confrontado no item "4" retro, encontra-se perfeitamente delimitado sendo a presente venda feita "AD-CORPUS". De como assim disseram, dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, foi achada conforme outorgaram, aceitaram como está redigida e assinam, dou fé. O imposto de transmissão "inter vivos" na quantia de R\$ 24.000,00, foi recolhido nesta data, à Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna - SP, através da agência bancária desta cidade, conforme guia autenticada mecanicamente sob o n° 587/2016. Eu, BEL. NILTON FERREIRA DE CAMPOS, Substituto do Tabelião a escrevi e subscrevi. (a,a) MARIA HELENA CARMELO CORRADIN // P/P MARIA HELENA CARMELO CORRADIN // SILVIO HAZUHI YUNOMAE // TRASLADADA EM SEGUIDA. EU, BEL. NILTON FERREIRA DE CAMPOS, Substituto do Tabelião a digitei, a conferi, dou fé, subscrevo e assino em público e raso

EM TESTEMUNHO \_\_\_\_\_ DA VERDADE

-----  
BEL. NILTON FERREIRA DE CAMPOS  
SUBSTITUTO DO TABELIÃO

VALOR DOS EMOLUMENTOS:  
Ao Serventuário: R\$2695,19  
Ao Estado.....: R\$ 766,00  
Ao Ipêsp.....: R\$ 394,92  
Ao ISSQN.....: R\$ 134,75  
Ao M.P.....: R\$ 129,37  
Ao Reg. Civil...: R\$ 141,85  
Ao Trib.Juística: R\$ 184,98  
Santa Casa.....: R\$ 26,95  
Total.....: R\$4474,91

