

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 259 - Fls.018/022.
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

S A I B A M

quantos esta escritura virem que aos dezoito (18) dias do mês de outubro (10), do ano dois mil e dezenove (2.019), nesta cidade e comarca de Ibiúna, do 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 simplesmente "**vendedores**", **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, e sua esposa **MELISSA SAYURI NAKAMURA YUNOMAE**, 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, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, conforme certidão de casamento, termo nº 47.457, lavrado às fls. 012, do livro B-198, do registro civil das pessoas naturais da comarca de Taboão da Serra, deste Estado, residentes e domiciliados na rua Comendador Elias Jafef nº 562, Jardim Leonor, em São Paulo/Capital (CEP: 05653-000); e, de outro lado, como outorgado comprador, adiante designado apenas "**comprador**", **FABIO FONSECA DA COSTA**, brasileiro, contador, portador da cédula de identidade, RG. sob o nº 14.709.954-7 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob o nº 054.295.618/78, casado pelo regime da comunhão universal de bens, posteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, lavrada no 16º tabelião de notas da capital, no livro 2.157, fls. 149vs, datada de 20 de agosto de 1.997, registrada sob o nº 8.847, no livro 03 de registro auxiliar, do 10º registro de imóveis da comarca da Capital, e conforme certidão de casamento, matrícula nº 115048 01 55 1997 2 00049 285 0000265-47, do registro civil das pessoas naturais 19º Subdistrito - Perdizes, comarca da Capital, com **MARCIA RAPHAEL MACHADO DA COSTA**, sendo esta brasileira, secretária, portadora da cédula de identidade, RG. sob o nº 18.517.848-0 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob o nº 092.347.838/83, residentes e domiciliados à rua Carlos Weber nº 663, apto 131, Torre A, em São Paulo/Capital (CEP: 05303-000); os presentes reconhecidos pelos próprios de que trato,

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)



RUA YOSHIJIRO MURAMATSU 13 - CENTRO

IBIUNA SP CEP 18150-000

FONE: 15-32412699 FAX: 15-32415655



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

pelo exame dos documentos apresentados, acima mencionados, do que dou fé. 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, 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 adiante descrito e confrontado, sobre a qual não existe em tramite ações fundadas 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 m² (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 m² (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 "**SITIO DE JOÃO DE SINHÔ**", com as seguintes medidas e confrontações: "inicia no marco nº 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 nº 2, divisando desde a Rodovia dos Bandeirantes, com Shiguemori Maeda; do marco nº 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 nº 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



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

IBIUNA - SP

COMARCA DE IBIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO EDUARDO COPPINI



um centímetros), até encontrar o marco nº 7, divisando desde o marco nº 3, com Wang Lin Chu, do marco nº 7 continua pela cerca de arame, com o rumo 74°31' NW por uma distância de 133,00 m (cento e trinta e três metros), divisando 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 Ibiuna - 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 2.019, 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 IBIUNA; uf SP.; módulo rural (ha) 3,0000; nº 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 2.019, 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 2.019 de R\$ 1.140.000,00; que atualizado conforme Decreto Estadual nº 32.635 de 23/11/90, passa a ser de R\$ 1.140.000,00; sendo o valor venal para a parte ideal adiante descrita de R\$ 18.095,23; cujo certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR, a notificação de lançamento para o exercício de 2.019, e a certidão negativa de débitos de imóvel rural, emitida no dia 18/09/2.019, válida até 16/03/2.020, ficam arquivados nestas notas, na pasta própria nº 13-B, às fls.120; 5. que, dita parte ideal, em comum no imóvel descrito e confrontado no item "4" retro, por força da escritura de venda e compra com cláusula resolutiva, lavrada nestas notas, às fls. 055/060 do livro nº 235, em data de 03 de maio de 2.016, pelo valor de R\$ 1.200.000,00, por compra feita de Maria Helena Carmelo Corradin e seu marido Inos Corradin, ainda não registrada, pelo que não houve interesse, o qual será feito oportunamente, junto ao registro de imóveis competente, juntamente com a presente escritura, circunstância essa que é de pleno conhecimento do comprador, e que se responsabilizam pelo registro pendente; 5.1 que, conforme

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)

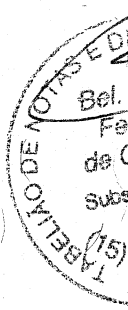


RUA YOSHIJIRO MURAMATSU 13 - CENTRO IBIUNA SP CEP 18150-000 FONE: 15-32412699 FAX: 15-32415655



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

escritura antes citada, foi autorizado o cancelamento da cláusula resolutive junto ao registro de imóveis desta comarca de Ibiúna/SP, mediante apresentação das dez notas promissórias vinculadas a citada escritura, cujas promissórias foram apresentados neste ato ao comprador, e que se responsabilizam pelo cancelamento da cláusula resolutive, nada tendo a reclamar ou reivindicar; tudo de conformidade com o título aquisitivo e a certidão de propriedade (matrícula nº 2.612), negativa de ônus e alienações, expedida pelo RI. de Ibiúna/SP, expedida em 03/10/2.019, a qual para todos os efeitos de direito, fica arquivada nestas notas, na pasta própria nº 68, às fls.019; 6. que, por esta escritura e na melhor forma de direito, **VENDEM, como de fato VENDIDO tem, ao ora comprador, APENAS E TÃO SOMENTE UMA PARTE IDEAL DE 7,989438%, DA PARTE IDEAL DE 59,5637577%, correspondente à 25.033,05 m2 (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 m2 (quarenta e dois mil, vinte e sete metros e trinta e três decímetros quadrados), em comum em UMA ÁREA DE 5,21 alqueires, descrito e confrontado no item "4" retro, mediante o preço certo e ajustado de R\$ 96.000,00 (NOVENTA E SEIS MIL REAIS),** preço esse que confessam e declaram já haverem recebido do comprador, anteriormente à este ato, em moeda corrente do país, dando assim os vendedores plena, geral e irrevogável quitação de dito preço; e, 7. que, assim desde já, cedem e transferem ao mesmo comprador toda a posse, domínio, direito e ação que sobre **A PARTE IDEAL DE 7,989438%, DA PARTE IDEAL DE 59,5637577%, correspondente à 25.033,05 m2 (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 m2 (quarenta e dois mil, vinte e sete metros e trinta e três decímetros quadrados), em comum em UMA ÁREA DE 5,21 alqueires, descrito e confrontado no item "4" retro,** exerciam, para que dela, 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, herdeiros 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. Foram me apresentados às certidões negativas de débitos trabalhistas em nome dos vendedores, sob os nºs 184215164/2.019 e 184215201/2.019, expedidas em 18/09/2.019,



TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

IBIUNA - SP

COMARCA DE IBIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

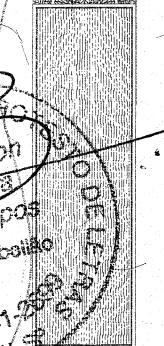
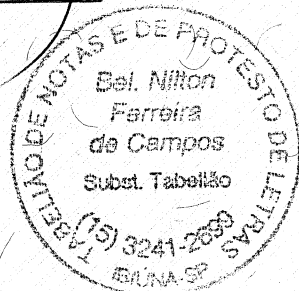
TABELIÃO EDUARDO COPPINI



validade 15/03/2.020, conforme Recomendação nº 03, do Conselho Nacional de Justiça, entregues neste ato ao ora comprador. E, em atendimento ao disposto no provimento CG nº 13/2012 foram realizadas consultas na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, no endereço eletrônico <http://www.indisponibilidade.org.br>, onde se verificou não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para os números de contribuinte de pessoa física (CPF) dos alienantes, tendo sido gerado, naquele ato, os códigos de consulta (hash) seguintes: 7a5b.d05d.cc1f.1ebe.a7c0.5e09. 779e.e000.bb37.9f48; e, 5fce.2d3d.3c05.dc7b.b81d.b69e.204b.d77d.a52b.4272. Finalmente pelas partes contratantes, me foi dito ainda o seguinte:- a) que autorizam as averbações que se fizerem necessárias ao registro desta 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 certa e localizada de terreno; e, c) que se responsabilizam pelo registro desta escritura e da anterior, junto ao Registro de Imóveis competente. Foi emitida DOI. 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, do que dou fé. O imposto de transmissão "inter vivos" na quantia de R\$ 1.920,00, foi recolhido em 17/10/2.019, à Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna - SP, através do banco Bradesco S/A, conforme autenticação bancária: 090.644.196. Eu, BEL. NILTON FERREIRA DE CAMPOS, Substituto do Tabelião a escrevi e subscrevi. (a.a.) SILVIO KAZUHITO YUNOMAE // MELISSA SAYURI NAKAMURA YUNOMAE // FABIO FONSECA DA COSTA // 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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

VALOR DOS EMOLUMENTOS:

Ao Serventuário: R\$1103,15
Ao Estado.....: R\$ 313,53
A Sec.Fazenda...: R\$ 214,59
Ao Município...: R\$ 55,15
Ao Min.Público.: R\$ 52,95
Ao Reg. Civil...: R\$ 58,06
Ao Trib.Justiça: R\$ 75,71
Santa Casa.....: R\$ 11,03

Total.....: R\$1584,17



1247011ES000000000179219F