

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - SP
COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HAROLDO MATTIAZZI

LIVRO Nº 342.

QUARTO TRASLADO.

PÁGINA 149.

ESCRITURA PÚBLICA VENDA E COMPRA.

S A I B A M

quantos esta pública escritura de venda e compra virem que, aos vinte e sete (27) dias do mês de maio do ano de dois mil e onze (2.011), nesta cidade e comarca de ESPÍRITO SANTO DO PINHAL, Estado de São Paulo, à rua José Bonifácio, número 54, salas 3/4, Galeria Mosconi, perante mim, SUBSTITUTO DO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS que esta subscreve, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores, ROBERTO GONÇALVES SCALESE, brasileiro, solteiro, maior, capaz, do comércio, portador da cédula de identidade RG n. 26.691.793-8-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, sob nº 184.379.548-51, residente e domiciliado na rua Dr. Vergueiro, nº 217, nesta cidade; ADRIANA GONÇALVES SCALESE, cirurgiã dentista, portadora da cédula de identidade RG, n. 26.691.794-X-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF, sob nº 258.632.758-63, neste ato assistida por seu marido, CHRISTIAN BOCK, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG, nº 11.132.848-3-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, nº 120.748.138-14, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Melciades Cintra Bueno, nº 58, Jardim Universitário, nesta cidade, casados no regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob o nº 10.316, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca; e, LUIZ ANTONIO SCALESE JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, capaz, do comércio, portador da cédula de identidade RG, nº 43.434.692-5-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, sob nº 225.252.798-67, residente e domiciliado na rua Dr. Vergueiro, nº 217, nesta cidade; e, como outorgada compradora, SKY CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, sob nº 35.225.337.770, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 13.654.580/0001-82, com sede na Avenida Nove de Abril, nº 425, sala 26, centro, na cidade de Mogi Guaçu, deste Estado, neste ato representada por seu sócio, GUILHERME ROMERO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG, nº 45.859.379-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF, nº 336.412.498-13, residente e domiciliado na Via das Magnólias, nº 256, Jardim Colibri, em Cotia, deste Estado, ora de passagem por esta cidade, nos termos da cláusula sétima de seu contrato social, o qual, na forma de fotocópias devidamente autenticadas, ficará arquivado neste tabelionato, na pasta própria nº 46, fls. 170/172; os presentes reconhecidos como os próprios por mim, tendo em vista os documentos ora apresentados, do que de tudo dou fé. Em seguida, pelas partes, falando cada uma por sua vez, me foi dito o seguinte: **PRIMEIRO:** que os outorgantes vendedores, em virtude de divisão feita com Carlos Oscar Gonçalves e outros, conforme escritura lavrada no Segundo Tabelionato desta cidade, livro n. 264, às folhas 78v., datada de 28 de março de 1992, no valor de Cr\$113.200.000,00 (cifra antiga), registrada sob número 03, matrícula número 9.907 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, dentre maior área, em comum e em partes iguais entre si, tornaram-se senhores e legítimos possuidores, com posse mansa e pacífica, do imóvel seguinte: **UMA GLEBA DE TERRAS sem benfeitorias, com a área de 2.000 alqueires ou 48.400,00 metros quadrados, neste ato destacada e desmembrada do imóvel agrícola denominado Fazenda São João, situada neste município e comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se o polígono ponto 12A, cravado na divisa da área remanescente da Fazenda São João, propriedade de Roberto Gonçalves Scalese, Adriana Gonçalves Scalese e Luiz Antonio Scalese Junior, com a Estrada de Servidão, daí margeando uma Estrada de Servidão segue confrontando com Carlos**



02982602208231.000013010-0

RUA JOSÉ BONIFÁCIO 54 - CENTRO
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL SP CEP 13990-000
FONE: 19-36512000

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Alfredo Garcinelli Gonçalves e Carlos Oscar Gonçalves por distância de 201,50 m. até o ponto 13A; daí confrontando com o Distrito Industrial I, deflete à direita e segue por uma distância de 134,80 m. até o ponto 13B; deste confrontando com a área remanescente da fazenda São João, propriedade de Roberto Gonçalves Scalese, Adriana Gonçalves Scalese e Luiz Antonio Scalese Junior, deflete à direita, segue pelo rumo 81°38'18" SW e distância de 214,90 m. até o ponto 13C; deste subindo pelas águas de um córrego na distância de 50,57 m. chega-se ao ponto 13D; deste segue pelo rumo 37°43'18" NE e 311,50 m. até o ponto 12A, que foi o referido ponto de partida; o imóvel acha-se cadastrado no Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - C.C.I.R., exercícios de 2006/2007/2008/2009, sob o número 05414648898, (2ª via), no qual destacam-se os seguintes dizeres: Nome do Imóvel: Fazenda São João; Código do Imóvel: 628.066.001.716-7; área total (ha): 160,2830; módulo rural (ha): 22,8054; número de módulos rurais: 7,28; módulo fiscal (ha): 22,8000; número de módulos fiscais: 7,2818; FMP (ha): 2,0000; área registrada (ha): 160,2830; posse a justo título (ha): 0,0000, posse por simples ocupação: 0,0000, área medida: *****; Nome do declarante: Roberto Gonçalves Scalese; os outorgantes apresentaram-me ainda o Recibo de Entrega e a Declaração do ITR do exercício de 2010, recebida via Internet pelo Agente Receptor Serpro, em data de 28 de setembro de 2.010, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 24 de maio de 2.011, válida até 20 de novembro de 2.011, Código de Controle da Certidão: 3400.80E4.4FE2.6F19, pela qual se verifica que o número do imóvel na Receita Federal é 1.852.565-2; referidos documentos ficarão arquivados nas notas neste tabelião na pasta número 34, fls. 124/130, e também acompanharão o primeiro traslado desta, em forma de cópias reprográficas, devidamente autenticadas; **SEGUNDO:** que sobre referido imóvel foi instituída em favor da COMPANHIA HIDROELÉTRICA DO RIO PARDO, atualmente sucedida por COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, servidão de passagem de condutores de eletricidade, implantação das respectivas torres e acesso a faixa de servidão, através de dois trechos do imóvel Fazenda São João, o primeiro trecho numa extensão de 877,80 metros e o segundo trecho numa extensão de 343,00 metros, medindo ambos os trechos 30,00 metros de largura, conforme registro n. 2.249, folhas 14 do livro 4-H, de Registros diversos, datado de 30 de dezembro de 1965 e averbações números 02, 10, 11, 12 e 21, matrícula número 9.987, no Cartório de Registro de Imóveis local; **TERCEIRO:** os outorgantes vendedores declaram que, com exceção das referidas servidões, o imóvel acha-se completamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer outros ônus judiciais ou extrajudiciais, de hipotecas legais ou convencionais, de dúvidas, dívidas, litígios, impostos ou taxas de quaisquer natureza, quer federais, estaduais ou municipais, mesmo fiscais, de tributos em atraso, de restrições ao direito de propriedade e de gravames e que sobre ele não pendem quaisquer tipo de ações reais, pessoais ou reipersecutórias, e apresentaram-me a certidão de propriedade expedida aos 27 de maio de 2.011, pelo Cartório do Registro de Imóveis local, que será arquivada neste tabelionato na pasta número 52, fls. 164/172, dispensando a compradora a apresentação dos demais documentos e certidões fiscais previstos em lei; **QUARTO:** que os outorgantes declaram sob as penas e os efeitos da lei civil e criminal que não praticam habitual ou profissionalmente o comércio de venda e compra de bens imóveis, que não são responsáveis por recolhimento de contribuições à Previdência Social, não estão vinculados como empregadores, trabalhadores autônomos ou produtores rurais junto ao INSS, não comercializam sua produção no exterior e nem diretamente ao consumidor no varejo, e que não estão sujeitos às exigências previstas nos artigos números 47 e 48 da Lei 8.212/91, "a", cumulado com o artigo 69, letra "d" e sub item 4.1 da Ordem de Serviço número 32, de 25.03.1.992, do INSS, Ordem de Serviço do INSS número 156, de 04.03.1.997, Ordem de Serviço do INSS sob o número 287, de 08 de abril de 1.999,

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - SP
COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HAROLDO MATTIAZZI

decreto número 2.173/97, e demais legislação em vigência, estando assim dispensados da apresentação da Certidão Negativa de Débito expedida por aquele órgão; QUINTO: que possuindo eles outorgantes vendedores o imóvel retro descrito, confrontado e caracterizado, estão justos e contratados para vendê-lo à outorgada compradora, como de fato, pela presente escritura e na melhor forma de direito ora vendido tem, pelo preço certo, justo e contratado de R\$370.000,00 (QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS), importância essa que confessam já haver recebido da outorgada, da seguinte forma: R\$100.000,00 (cem mil reais), em moeda corrente e legal do País e R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), através dos cheques números 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76, no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada um; cheque número 65, no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e cheque número 77, no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), emitidas pela outorgada, conta corrente número 33125, do Banco Bradesco S/A, agência 2384 (Granja Viana); SEXTO: que do preço total os outorgantes vendedores dão plena, geral e irrevogável quitação de pagas e satisfeitos, para que a outorgada não mais repita tal pagamento e nem outrem por ela; SÉTIMO: que pela presente escritura e na melhor forma de direito, os outorgantes vendedores transmitem para a pessoa da outorgada compradora, toda a posse, domínio, direito, ação e servidão que exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que dele a outorgada use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo de hoje em diante, prometendo os outorgantes por si, seus herdeiros ou sucessores, fazer a presente escritura sempre boa, firme, válida e de paz, respondendo pela evicção de direito na forma da lei; OITAVO: que com o desmembramento ora efetuado o imóvel ficará reduzido a uma área remanescente composto de uma gleba de terras com 64,2391 alqueires ou 1.554.587,3100 metros quadrados, remanescente de maior porção de uma gleba de terras destacada e desmembrada do imóvel agrícola denominado Fazenda São João, situada neste município e Comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se o polígono pelo ponto 01, cravado no vértice formado com a Rodovia SP-342 e Distrito Industrial I, denominado Adolpho Cipolli, de propriedade da Prefeitura Municipal, onde segue por esta a uma distância de 2.330,285 m. até o ponto X; pela sua cerca de domínio; deste segue pelo rumo 22°49'58" NE e ao percorrer uma distância de 257,832 m., encontra-se o vértice V; desta segue pelo rumo 56°42'06" NW e ao percorrer uma distância de 42,528 m., encontra-se o vértice U; deste mede-se em desenvolvimento de curva circular 30,066 m. formado por um arco de raio 25,000 m. e ângulo central 68°57'04", ou pela corda do arco com rumo 22°13'34" NW e ao percorrer uma distância de 20,303 m.; encontra-se o vértice T; deste segue-se pelo rumo 12°14'58" NE e ao percorrer uma distância de 117,297 m. encontra-se o vértice S; deste segue-se pelo rumo 5°41'39" NE e ao percorrer uma distância de 16,283 m., encontra-se o vértice R; deste mede-se em desenvolvimento de curva circular 22,755 m. formado por um arco de raio 15,000 m. e ângulo central 86°55'00", ou pela corda do arco com rumo 37°45'51" NW e ao percorrer uma distância de 28,635 m., encontra-se o vértice Q; deste segue-se pelo rumo 31°13'19" NW e ao percorrer uma distância de 5,116 m., encontra-se o vértice P; deste segue-se pelo rumo 25°41'55" NE e ao percorrer uma distância de 29,488 m., encontra-se o vértice O; deste segue-se pelo rumo 33°17'06" NE e ao percorrer uma distância de 89,823 m., encontra-se o vértice N; deste segue-se pelo rumo 29°35'35" NE e ao percorrer uma distância de 34,941 m., encontra-se o vértice M; deste segue-se pelo rumo 33°24'36" NE e ao percorrer uma distância de 34,457 m. encontra-se o vértice L; deste mede-se em desenvolvimento de curva circular 172,585 m. formado por um arco de raio 212,554 m. e ângulo central 46°31'19", ou pela corda do arco com rumo 56°40'26" NE e ao percorrer uma distância de 167,083 m., encontra-se o vértice K; deste mede-se em desenvolvimento de curva circular 32,403 m. formado por um arco de raio 26,928 m. e ângulo central 68°56'49", ou pela corda do arco com rumo 45°44'45" NE e ao percorrer uma distância de 30,463 m., encontra-se o vértice J; deste segue-se pelo rumo 11°16'21" NE e ao percorrer uma distância de 44,146 m., encontra-se o



02982602208231.000013011-8

RUA JOSÉ BONIFÁCIO 54 - CENTRO
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL SP CEP 13990-000
FONE: 19-36512000

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

vértice I; deste segue-se pelo rumo $7^{\circ}58'42''$ NE e ao percorrer uma distância de 157,537 m., encontra-se o vértice H; deste segue-se pelo rumo $7^{\circ}52'27''$ NE e ao percorrer uma distância de 198,397m., encontra-se o vértice G; deste mede-se em desenvolvimento de curva circular 39,679 m. formado por um arco de raio 67,466 m. e ângulo central $33^{\circ}41'51''$, ou pela corda do arco com rumo $24^{\circ}45'51''$ NE e ao percorrer uma distância de 39,118 m. encontra-se o vértice F; deste segue-se pelo rumo $41^{\circ}36'46''$ NE e ao percorrer uma distância de 287,722 m., encontra-se o vértice E; deste segue-se pelo rumo $31^{\circ}18'41''$ NE e ao percorrer uma distância de 134,289 m. encontra-se o vértice D; deste segue-se pelo rumo $34^{\circ}26'46''$ NE e ao percorrer uma distância de 137,488 m. encontra-se o vértice C; deste segue-se pelo rumo $46^{\circ}25'56''$ NE e ao percorrer uma distância 205,376 m., encontra-se o vértice B; deste segue-se pelo rumo $0^{\circ}45'12''$ NE e ao percorrer uma distância de 233,439 m., encontra-se o vértice A, confrontando-se do vértice X ao vértice A com uma gleba de terras de propriedade de Antonio Beltran Martinez; daí confrontando com Alcides Salles e pela margem de uma Estrada Municipal Espírito Santo do Pinhal - Paineira segue por uma distância de 418,562 m. até o ponto 86; daí deflete à direita e segue com o rumo $26^{\circ}52'$ NE à distância de 219,35 m. até o ponto 87, onde a partir deste confrontando com a Fazenda Santa Maria, de propriedade de Humberto Florezi e pela margem de outra Estrada Municipal, segue a uma distância de 62,55 m. até o ponto 87A; agora confrontando com uma gleba de terras de propriedade de Antonio Beltran Martinez, deflete à direita e segue com rumo $52^{\circ}16'28''$ NE e ao percorrer uma distância de 188,58 m. chega-se ao ponto Y; deflete à esquerda e segue com rumo $22^{\circ}30'28''$ NE e ao percorrer uma distância de 55,98 m. chega-se ao ponto W, deflete à direita e segue com rumo $52^{\circ}26'25''$ NE e ao percorrer uma distância de 32,88 m. chega-se ao ponto Z; deste subindo pelas águas de um córrego na distância de 896,88 m. chega-se ao ponto 88A, agora confrontando com Manoel Joaquim Gonçalves Neto, deflete à direita e segue com rumo $83^{\circ}23'$ NE à distância de 318,58 m. até o ponto 89; daí margeando uma Estrada de Servidão, segue confrontando com Manoel Joaquim Gonçalves Netto, Manoel Carlos Gonçalves Júnior, Maria Emiliana da Motta e Silva Gonçalves Nogueira e Carlos Alfredo Garcinelli Gonçalves, por distância de 837,55 m. até o ponto 12A; deste confrontando com a área desmembrada, deflete à direita, segue pelo rumo $37^{\circ}43'18''$ SW e 311,58 m., chega-se ao ponto 13D; deste descendo as águas de um córrego na distância de 58,57 m. chega-se ao ponto 13C; deste, segue pelo rumo $61^{\circ}50'18''$ NE e distância de 214,98 m. chega-se ao ponto 13B; daí confrontando com o Distrito Industrial I, deflete à direita e segue por uma distância de 299,20 m. até o ponto 15, deste confrontando com Mosquiteiros Andorinha Ltda., segue por uma distância de 78,18 m. até o ponto 15-B; deste, confrontando com a gleba de terras da Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Pinhal, segue pelo rumo $69^{\circ}31'04''$ NW e ao percorrer uma distância de 412,68 m. encontra-se o ponto 18A; deste, segue pelo rumo $28^{\circ}55'25''$ SW e ao percorrer uma distância de 248,88 m. encontra-se o ponto 19; deste, confrontando ainda com a Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Pinhal (desmembrada para Palini & Alves), segue pelo rumo $69^{\circ}33'18''$ SE e ao percorrer uma distância de 244,88 m. encontra-se o ponto 20; deste, confrontando com a área desmembrada (desmembrada para Mayra Signorini Siqueira), segue pelo rumo $69^{\circ}33'18''$ SE e ao percorrer uma distância de 188,78 m. encontra-se o ponto 17; daí voltando a confrontar com o Distrito Industrial I, segue por uma distância de 238,88 m. até o ponto 81, que foi o referido ponto de partida; que os imóveis alienado e remanescente foram medidos e demarcados pelo engenheiro agrimensor JORGE BATISTA FENDLIO, CREA número 8461878062, conforme mapa e desta; que fica mantida e continua em pleno vigor a servidão incidente sobre o imóvel nos termos das averbações sob números 82, 18, 11, 12 e 21, matrícula nº 9.987 referida; NADA; que a outorgada compradora, aceitava a presente escritura em seus expressos termos, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado e contratado e apresentou-me a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, autenticada mecanicamente sob o número 843.

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - SP
COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO HAROLDO MATTIAZZI

no valor de R\$11.488,00, pela Prefeitura Municipal desta cidade: DECIMO: que as partes requerem a prenotação desta e autorizam quaisquer registros ou averbações que se façam necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis local. Declaro que será expedida a correspondente DDI-Declaração sobre Operação Imobiliária. De como assim disseram, dou fé, se pediram e eu lhes lavrei a presente escritura pública de venda e compra que, depois de lida e achada conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando a presença e assinatura de testemunhas, do que de tudo dou fé. Eu, (a.) J.E.SIMO, (JOAO EDSON SIMO), SUBSTITUTO DO TABELIÃO, a escrevi e a subscrevo. (a.a.) ROBERTO GONÇALVES SCALESE, ADRIANA GONÇALVES SCALESE, CHRISTIAN SOCK, LUIZ ANTONIO SCALESE JUNIOR, GUILHERME ROMERO. NADA MAIS se continha na referida escritura. Traslada em seguida. Eu, (JOAO EDSON SIMO), SUBSTITUTO DO TABELIÃO, digitei, subscrevi, conferi, dou fé e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE

= JOAO EDSON SIMO - SUB-TABELIÃO =



02982602208231.000013012-6

