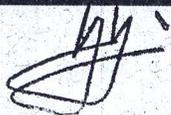


# 8º

# TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO: 000372

TRASLADO:



FOLHAS: 000019



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Rua Cândido Mariano, 1797 - Fones: 67 3384.2714 / 3324.8637  
Comarca de Campo Grande - Estado de Mato Grosso do Sul

Hélio Giugni de Oliveira  
Tabelião

Carlos Alberto Giugni de Oliveira  
Tabelião Substituto

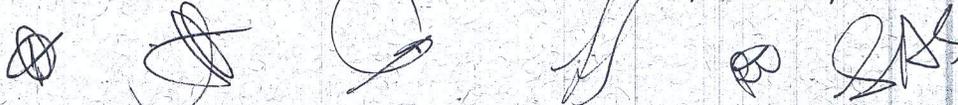
Paulo Henrique de Almeida Amorim  
Tabelião Substituto

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM O VÍNCULO DA CLAUSULA RESOLUTIVA, QUE FAZEM E ASSINAM NA FORMA ABAIXO.....

**S A I B A M** quantos a presente escritura pública, virem que aos vinte e seis dias do mês de setembro do ano dois mil e treze (26.09.2013), nesta cidade de Campo Grande, Capital do Estado de Mato Grosso do Sul, em Cartório, na Rua Cândido Mariano, nº 1797, perante mim 8º Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado, como OUTORGANTES VENDEDORES: **LUIZ ANTONIO DE SABOYA**, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 03.524.109-0-DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 592.274.437/20, e sua mulher, **REGINA FÁTIMA DE SOUZA NASSIM**, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 03.841.381-1-DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 596.403.917/00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Arthur Jorge, nº 224, Aptº. 604; comparece neste ato, anuindo e concordando expressamente com esta venda e com a presente escritura em todos os seus expressos termos, nada tendo a opor, presente ou futuramente: **JOSÉ ANTONIO NAGIB JORGE**, brasileiro, casado, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.492.844-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.915.511/87, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua José Antonio Pereira, nº 3.019 – Bairro São Francisco e, de outro lado, como OUTORGADOS COMPRADORES: **EDSON GIROTO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.476.615-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.143.168/03, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **RACHEL ROSANA DE JESUS PORTELA GIROTO**, (brasileira, C.I. RG nº 001.683.510-SSP/MS, CPF/MF nº 056.167.407/80), residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jintoku Minei, nº 1.790, Aptº. 1.801; **JOÃO AFIF JORGE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 051.471-SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.444.101/04, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua 7 de Setembro, nº 2.027, Aptº. 1.601; e, **MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA**, brasileira,



solteira, maior, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.071.138-SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob o nº 710.114.041/68, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Jintoku Minei, nº 179, Aptº. 1.102; os presentes reconhecidos como os próprios de que trato, de conformidade com os documentos que me foram apresentados, de cuja capacidade jurídica dou fé. Então, pelas partes, falando cada um por sua vez, me foi, uniforme e sucessivamente, dito que: **1) OBJETO:** Os OUTORGANTES VENDEDORES declaram: que a justo título são senhores e legítimos possuidores de: **"FAZENDA MARAVILHA", situada na região da Nhecolândia, no município de Corumbá-MS, formada por terras pastais e lavradas, sem benfeitorias, com a área de 4.581,4600 ha. (quatro mil, quinhentos e oitenta e um hectares e quatro mil, e seiscentos metros quadrados)**, estando seus marcos colocados: MP-1 – 03°29'SE distância 4.411,08m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Santa Bárbara e São Domingos. A linha segue dividindo com as terras da última e aos 4.411,08m, encontra-se o MP-2. MP-2, rumo 83°37'NE, distância 5.576,811111m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas São Domingos e Porangaba. A linha segue dividindo com terras da última e aos 5.576,81m, encontra-se o M-3. Mp-3, rumo 43°11'NE – distância 5.253,54m, de madeira de lei, cravado e campo, comum com terras das Fazendas Porangaba e Beija Flor. A linha segue dividindo com terras da última e aos 5.253,54m, encontra-se MP-4. MP-4, rumo 44°22'NW, distância 5.810,69m, de madeira de li, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Beija Flor e Boa Vista a linha segue dividindo com terras da última e aos 5.810,69m, encontra-se o MP-5. MP-5 – rumo 45°19'SW – distância 6.063,1m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras da Fazenda Pouso Alto. A linha segue dividindo com terras da mesma e aos 6.063,17m, encontra-se o MP-6. Mp-6 – rumo 86°18'NW, distância 1.024,70m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Pouso Alto e Santa Bárbara. A linha segue dividindo com terras da última e aos 1.024,70m, encontra-se o MP-1, marco inicial desta medição. Limites: Norte, com terras das Fazendas Santa Bárbara de Acyr Pereira Lima e Pouso Alto de Nildo José de Barros; ao Sul, com terras da Fazenda Porangaba, de Maria Tereza de Saboya Alfonso; a Leste, com terras das Fazendas Boa Vista de Nauile de Barros e Beija Flor de Maria Eunice de Saboya Castelo Branco e a Oeste, com terras da Fazenda São Domingos, de Geraldo Gomes da Silva. Área de Reserva Legal = 916,2920 ha. (novecentos dezesseis hectares, dois mil, novecentos e vinte metros quadrados):= MP-1 – rumo 83°37'NE – distância 2.283,50m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Maravilha (parte) e Porangaba. A linha segue dividindo com terras da última e aos 2.283,50 m, encontra-se o MP-2. MP-2 – rumo 43°11'NE – distância 5.253,5m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Porangaba e Beija Flor. A linha segue dividindo com terras da última e aos 5.253,54m, encontra-se o MP-3. MP-3, rumo 44°22'NW – distância 1.489,04 m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Beija Flor, Boa Vista. A linha segue dividindo com terras da última e aos 1.489,04 m, encontra-se o MP-4. Mp-4 – rumo 43°11'SW – distância 7.063,38m, de madeira de lei, cravado em campo, comum com terras das Fazendas Boa Vista e Maravilha (parte). A linha segue dividindo com terras da última e aos 7.063,37m, encontra-se o MP-1, marco inicial desta medição. Limites: Norte, com terras da Fazenda Maravilha (parte); ao Sul, com terras das Fazendas Porangaba, de Maria Tereza de Saboya Alfonso e Beija Flor de Maria Eunice de Saboya Castelo Branco; a Leste, com terras da Fazenda Boa Vista de Nauile de Barros; e a Oeste, com

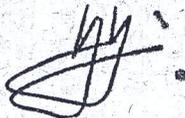


# 8<sup>o</sup>

# TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO: 000372

TRASLADO:



FOLHAS: 000020



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Rua Cândido Mariano, 1797 - Fones: 67 3384.2714 / 3324.8637  
Comarca de Campo Grande - Estado de Mato Grosso do Sul

Hélio Giugni de Oliveira  
Tabelião

Carlos Alberto Giugni de Oliveira  
Tabelião Substituto

Paulo Henrique de Almeida Amorim  
Tabelião Substituto

terras da Fazenda Maravilha (parte), imóvel devidamente matriculado sob o nº 19.609, livro 2, no C.R.I. da Comarca de Corumbá-MS. **Parágrafo Primeiro:** O IMÓVEL acima descrito foi medido e demarcado por georreferenciamento, conforme Memorial Descritivo elaborado e assinado pelo Engenheiro Agrimensor, Ezequiel Freire da Silva, CRÉA MS 4010/D, credenciamento INCRA: CO7. ART: 11372865. **Parágrafo Segundo:** Em virtude do georreferenciamento mencionado no "parágrafo único" do item "1" desta escritura, os VENDEDORES e os COMPRADORES, vêm, fazer constar a descrição constante do referido georreferenciamento, conforme abaixo: MEMORIAL DESCRITIVO - Imóvel: Fazenda Maravilha. Proprietário: Luiz Antonio de Saboya. Local: Corumbá. Matrícula: 16.609. Área (ha): 4.798,0005 ha. Comarca: Corumbá. UF: MS. Código SNCR: 907.030.005.592-4. Perímetro (m): 28.270,913 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ARM-M-3408, de coordenadas N 7.889.565,9760m e E 629.861,5020m; ; deste, segue confrontando com a Fazenda Baia Bonita, com os seguintes azimutes e distâncias: 120°00'58" e 1.343,639 m até o vértice AHO-M-297, de coordenadas N 7.888.893,8310m e E 631.024,9400m; 119°59'40" e 1.031,995 m até o vértice CO7-M-100, de coordenadas N 7.888.377,9220m e E 631.918,7250m; 120°11'36" e 2.440,177 m até o vértice CO7-M-099, de coordenadas N 7.887.150,7080m e E 634.027,8500m; 120°12'54" e 965,052 m até o vértice AHO-M-296, de coordenadas N 7.886.665,0480m e E 634.861,7920m; 207°09'30" e 2.144,466 m até o vértice CO7-M-098, de coordenadas N 7.884.757,0120m e E 633.882,9500m; 207°11'58" e 1.001,667 m até o vértice CO7-M-097, de coordenadas N 7.883.866,1080m e E 633.425,1000m; 207°09'43" e 1.041,507 m até o vértice CO7-M-096, de coordenadas N 7.882.939,4580m e E 632.949,6460m; 207°15'46" e 1.122,771 m até o vértice AHO-M-611, de coordenadas N 7.881.941,4110m e E 632.435,3340m; 247°51'33" e 2.438,997 m até o vértice CO7-M-104, de coordenadas N 7.881.022,1900m e E 630.176,1880m; 247°46'48" e 3.137,799 m até o vértice CO7-M-103, de coordenadas N 7.879.835,5900m e E 627.271,4050m; 341°12'10" e 2.132,919 m até o vértice CO7-M-102, de coordenadas N 7.881.854,7490m e E 626.584,1360m; 341°09'40" e 2.366,155 m até o vértice AAC-M-687, de coordenadas N 7.884.094,1510m e E 625.820,0880m; 78°17'54" e 1.028,603 m até o vértice AAR-M-3409, de coordenadas N 7.884.302,7690m e E 626.827,3130m; 29°57'20" e 3.648,950 m até o vértice CO7-M-101, de coordenadas N 7.887.464,2700m e E 628.649,3300m; 29°58'28" e 2.426,217 m até o vértice ARM-M-3408, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da Estação Cuiabá -



CUIB (RBMC - Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo dos Sistemas GNSS), de coordenadas N=8.280.040,831 m e E=599.737,357 m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **2) DA COMPRA E VENDA:** Declaram eles vendedores sem embargo da apresentação das certidões ao final mencionadas e sob as penas da Lei, que não estão respondendo a ações reais e pessoais reipersecutórias e que o imóvel objeto desta escritura encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ou encargo real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, livre de quaisquer responsabilidades, e, por força desta escritura e na melhor forma de direito estão justos e contratados para vendê-lo aos ora OUTORGADOS COMPRADORES, **EDSON GIROTO, JOÃO AFIF JORGE e MARIANE MARIANO DE OLIVEIRA**, como de fato vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais), pago da seguinte forma: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) pagos neste ato, importância da qual lhes dão plena e total quitação; e o restante, ou seja, R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais) ficará vinculada a esta escritura, com a **Cláusula Resolutiva** prevista nos art. 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, e será pago em 04 (quatro) parcelas, à saber: a) R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), no dia 20 (vinte) de janeiro de 2.014 (dois mil e quatorze), imediatamente após a confirmação da desocupação do imóvel pelos arrendatários e/ou eventuais sub-arrendatários, com a conseqüente entrega da posse (direta e indireta) livre e desembaraçada aos compradores; b) R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais) no dia 20 (vinte) de janeiro do ano de 2.015 (dois mil e quinze); c) R\$ 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais) no dia 20 (vinte) de janeiro do ano de 2.016 (dois mil e dezesseis); e, d) R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) no dia 20 (vinte) de janeiro do ano de 2.017 (dois mil e dezessete). **Parágrafo Primeiro:** Fica expressamente pactuado entre as partes contratantes que sobre as parcelas acima citadas nos itens "b", "c" e "d", incidirá a título de juros e correção monetária o mesmo índice oficial utilizado para corrigir a caderneta de poupança. A correção por tal indexador começará a incidir a partir do pagamento da segunda parcela, ou seja, da entrega da posse (direta e indireta) livre e desembaraçada do imóvel aos compradores. **Parágrafo Segundo:** Fica ainda expressamente convencionado entre os contratantes que, no caso de atraso de até 05 (cinco) dias no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá uma multa desde já pactuada em 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, após decorrido este prazo de 05 (cinco) dias incidirá a multa penal adiante pactuada. **Parágrafo Terceiro:** Fica estipulada uma multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor total desta transação para a parte que descumprir qualquer das avenças pactuadas neste instrumento. Em conseqüência eles OUTORGANTES VENDEDORES desde já cedem e transferem aos OUTORGADOS COMPRADORES toda a posse, domínio, direitos e ações que possuíam e exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que dele os mesmos compradores usem, gozem e disponham livremente como seu que fica sendo, obrigando-se eles vendedores por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados à autoria. **3) DISPOSIÇÕES GERAIS:** Declaram os OUTORGANTES VENDEDORES sob responsabilidade civil e penal que: **a)** até a presente data não existem débitos fiscais federais, estaduais e municipais e nenhuma ação nesse sentido, relativamente ao imóvel aqui transacionado, nem contra a pessoa deles alienantes, que possam vir a afetar a garantia da presente transação; **b)** que, sendo a presente venda feita de forma livre e desembaraçada, responsabilizam-se

# 8<sup>o</sup>

# TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO: 000372

TRASLADO:

FOLHAS: 000021



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Rua Cândido Mariano, 1797 - Fones: 67 3384.2714 / 3324.8637  
Comarca de Campo Grande - Estado de Mato Grosso do Sul

Hélio Giugni de Oliveira  
Tabelião

Carlos Alberto Giugni de Oliveira  
Tabelião Substituto

Paulo Henrique de Almeida Amorim  
Tabelião Substituto

por eventuais débitos trabalhistas com referência à empregados que tenham trabalhado no imóvel ora vendido, isentando os OUTORGADOS COMPRADORES até a presente data, dos mesmos, bem como não existe nenhuma ação de desapropriação por parte dos governos estadual e federal sobre o imóvel ora vendido; c) a medição por georreferenciamento que originou os memoriais descritivos acima, foram protocoladas no INCRA para a competente certificação, conforme requerimentos protocolado no dia 08.11.2012, sob o nº 54290.002323/2012-91. 4) As partes de comum acordo elegem o Foro da Comarca de Corumbá-MS, para serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas por este instrumento, dispensando desde já qualquer outro por mais privilegiado que seja. 5) Pelos OUTORGADOS COMPRADORES, me foi dito que adquirem o imóvel objeto desta escritura na proporção de 1/3 (um terço) para cada um, e que aceitavam esta escritura em todos os seus termos, apresentando-me os seguintes documentos: Guia nº 22156962 expedida pela Prefeitura Municipal de Corumbá-MS, no valor de R\$ 102.293,36 referente ao ITBI/Inter vivos de 2% sobre R\$ 5.114.668,00. Foram apresentadas certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, conforme o disposto no Inciso IV do Art. 1º do Dec. nº 93.240/86. Os OUTORGANTES VENDEDORES declaram ainda, que não existe sobre o imóvel ora vendido ações reais e reipersecutórias e ônus reais, responsabilizando-se sob as penas da Lei, de acordo com o parágrafo 3º do Dec. nº 93.240, de 09.09.1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18.12.1985, bem como não existe contra as suas pessoas qualquer débito fiscal estadual ou federal, dispensando em consequência a outorgada a apresentação das certidões negativas de tributos estaduais e federais, de conformidade com o disposto no parágrafo 2º do Inciso V, do Art. 1º do Dec. 93.240/86, responsabilizando-se entretanto, eles OUTORGANTES VENDEDORES por quaisquer débitos eventualmente cobrados pelos referidos órgãos. Pelos OUTORGANTES VENDEDORES foram apresentadas: a) Certidões de Ação Cível em Trâmite expedida pelo TJ/MS; b) Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos expedidas pela Justiça Federal de Mato Grosso do Sul; c) Certidão Negativa Trabalhista expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – emissão: 2006/2007/2008/2009 – código do imóvel: 907.030.005.592-4; área total: 4.581,4600 ha.; módulo rural: 61,1268; nº módulos rurais: 59,96; módulo fiscal: 110,0000; nº módulos fiscais: 41,6496; FMP: 3,0000. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural – NIRF: 5.008.528-0, emitida às