

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE ÁREAS RURAIS E ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES", que, entre si, fazem, de um lado, **JOSÉ ANTÔNIO SCATOLIN**, brasileiro, proprietário rural, portador da cédula de identidade RG nº 7.357.453-SSP-SP., e do CPF-MF-118.101.658-49, casado no regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, com **SÔNIA MARIA MILANEZ SCATOLIN**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG-6.550.292-SSP-SP., e do CPF-MF-267.689.558-37, domiciliados na Rua Luiz Lincoln de Oliveira, 615, no município de Guararapes, Estado de São Paulo, doravante denominados **"PROMITENTES VENDEDORES"**, e, de outro lado, **FLORIVAL CAVALHIERI**, brasileiro, empresário e proprietário rural, portador da cédula de identidade RG-4.371.977-SSP-SP., e do CPF-MF-312.007.458-68, casado no regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, com **IVANEIDE DOS SANTOS CAVALHIERI**, portadora da cédula de identidade RG-20.941.263-SSP-SP e do CPF-MF-078.497.338-51, residentes e domiciliados, na Rua Prudente de Moraes, 1335, neste município de Guararapes, Estado de São Paulo, doravante denominados **"PROMISSÁRIOS COMPRADORES"**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ÁREA TOTAL E DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

1. Os PROMITENTES VENDEDORES, a justo título e boa-fé, são donos e legítimos proprietários de um imóvel rural, com área de 796,0733 (setecentos e noventa e seis hectares, sete ares e trinta e três centiares), ou seja, 328,9559 alqueires paulista, que os PROMITENTES VENDEDORES, declaram possuir, abaixo descrito e caracterizado:

Handwritten signature: A. C. Scatolin

Handwritten signature: F. Cavalhieri

Handwritten signature: S. Milanez

- 1.1 **UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba A**, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 333,3219 hectares**, perímetro 10.112,834m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.764, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;
- 1.2 **UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba B**, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 12,6068 hectares**, perímetro 2.196,26m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.765, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;
- 1.3 **UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba C**, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 1,192 hectares**, perímetro 470,37m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.766, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;
- 1.4 **UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba D**, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 191,1638 hectares**, perímetro 6.143,09m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.767, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;
- 1.5 **UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba E**, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 82,5388 hectares**, perímetro 3.831,37m, toda descrita e

caracterizada, conforme matrícula 13.768, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;

1.6 UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba F, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 145,2000 hectares**, perímetro 5.242,34m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.769, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;

1.7 UMA PROPRIEDADE RURAL, denominada FAZENDA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO - Gleba G, situada neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, **com área de 30,0500 hectares**, perímetro 4.287,55m, toda descrita e caracterizada, conforme matrícula 13.770, livro 02, do CRI de Guararapes, Estado de São Paulo;

Parágrafo primeiro: - Cadastrada no INCRA sob nº 607.061.002.143-3, número do imóvel na Receita Federal - NIRF: 3.097.530-1 com Georreferenciamento: CERTIFICAÇÃO nº 080812000124-87;

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

2. Nesta data, através do presente instrumento, sem qualquer simulação, fraude, dolo, erro, lesão ou qualquer outro vício de consentimento, de comum acordo, os "PROMITENTES VENDEDORES" alienam aos "PROMISSÁRIOS COMPRADORES" a área declarada de 796,0733 (setecentos e noventa e seis hectares, sete ares e trinta e três centiares), ou seja, 328,9559 alqueires paulista, descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço certo de

11 - C. *[Handwritten signatures]* 3

R\$.20.000.000,00 (vinte milhões), que será pago pelos "PROMISSÁRIOS COMPRADORES" da seguinte forma:

- a) R\$.3.000.000,00 (três milhões de reais) os PROMISSÁRIOS COMPRADORES, estão pagando a vista e em moeda corrente do país na presente data, a título de sinal;
- b) R\$.1.000.000,00 (um milhão de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 04 de outubro de 2012;
- c) R\$.1.000.000,00 (um milhão de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 10 de outubro de 2012;
- d) R\$.1.000.000,00 (um milhão de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 10 de abril de 2013;
- e) R\$.4.000.000,00 (quatro milhões de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 01 de setembro de 2013;
- f) R\$.1.000.000,00 (um milhão de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 10 de outubro de 2013;
- g) R\$.1.000.000,00 (um milhão de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 10 de abril de 2014;
- h) R\$.4.000.000,00 (quatro milhões de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 01 de setembro de 2014;

- i) R\$-4.000.000,00 (quatro milhões de reais), os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão em moeda corrente em 01 de setembro de 2015;

Parágrafo Único: Todos os valores aqui pactuados deverão ser corrigidos pelos índices da poupança até sua efetiva quitação, sendo que a correção deverá ser a partir da presente data.

2.1 Cumprindo os PROMISSÁRIOS COMPRADORES, no tempo e no modo previsto nesta cláusula, integralmente, as suas obrigações, em relação aos PROMITENTES VENDEDORES, darão os credores a mais ampla e irrevogável quitação, declarando nada mais terem a receber ou reclamar, em época alguma e sob qualquer pretexto, transmitindo-lhes toda a posse, domínio, direito e ação que tinham e vinham exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazerem a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito, na forma da Lei;

2.2 O não cumprimento dos pagamentos aqui pactuados, nas condições pré estabelecidas, incidirão multa de 10% (dez por cento), além de juros de 2% (dois por cento) ao mês, sem prejuízo da correção de poupança estipulada até o vencimento das parcelas, podendo ainda tal contrato ser rescindido por falta de tal cumprimento;

2.3 Os pagamentos serão considerados efetivados, através de recibo de quitação emitido por um dos PROMITENTES VENDEDORES, os quais darão quitação de todo e qualquer valor recebido relativo a essa transação.

2.4 Como condição de validade do presente contrato, não poderão os PROMITENTES VENDEDORES, terem, contra

De João L.O.

M-C

Inimicidat

si, qualquer ação judicial, protesto, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a respeito de dívidas ou situações jurídicas que possam afetar seu patrimônio, principalmente os bens ora alienados, objetos da presente transação.

A) DOCUMENTOS DO IMÓVEL:

- 1) Certidões de matrículas atualizadas dos imóveis objetos deste contrato;
- 2) Certidões Negativas de ônus e alienações sobre os imóveis e que sobre os mesmos não tenham nenhuma ação real ou pessoal reipersecutória (ações de execução, penhora, interdição, etc), certidões essas que deverão ser apresentadas pelos PROMITENTES VENDEDORES, quando da outorga da escritura definitiva e requerida junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente,.
- 3) Certidões Negativas de ITR;
- 4) CCIR – cópia autenticada;
- 5) Última declaração de ITR;
- 6) Certidões Negativas Municipais;
- 7) Certidão Negativa do IBAMA;
- 8) Certidão Negativa do CNA.

B) DOS DOCUMENTOS PESSOAIS DOS VENDEDORES:

- 1) Cópias do CIC, RG e certidão de casamento;
- 2) Certidões de Distribuição Judicial de natureza cível, fiscal e trabalhista, pelo período de 10 (dez) anos anteriores à sua expedição;
- 3) Certidão Negativa de Protesto do Cartório da Comarca de Guararapes-SP, pelo período de 5 (cinco) anos anteriores à sua expedição;

Dr. Paulo L.O.

M-C

João Luiz Scatena

- 4) Certidão Negativa de Distribuidor Cível e Fiscal da Comarca de Guararape-SP, pelo período de 10 (dez) anos anteriores a sua expedição;
- 5) Certidão Negativa Conjunta da Receita Federal e Procuradoria;
- 6) Certidão Negativa da Justiça Federal;

Parágrafo Primeiro: Se qualquer das certidões, acima mencionadas, resultar positiva, deverá vir acompanhada de certidão ou outro documento esclarecedor, a fim de se averiguar se a pendência existente prejudica ou não a segurança do negócio, ora celebrado.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo atraso voluntário por parte dos PROMITENTES VENDEDORES na entrega dos documentos arrolados na cláusula anterior, poderá os PROMISSÁRIOS COMPRADORES considerar rescindido o presente instrumento, por desistência implícita dos PROMITENTES VENDEDORES, que, nesse caso, restituirão os valores recebidos, devidamente corrigidos. Todavia, em sendo o atraso involuntário, ou seja, do órgão ou entidade competente a expedir os documentos solicitados, caberão às partes, de comum acordo, ajustarem sobre o que entenderem de direito.

Parágrafo Terceiro: Declaram os PROMITENTES VENDEDORES, sob as penas da lei e sujeitos às penalidades legais, que não respondem a qualquer processo de natureza trabalhista, cível, penal, fiscal ou federal, bem como de que se obrigam e se comprometem, solidariamente, a promover as obrigações assumidas neste instrumento, visando ao seu total cumprimento.

Parágrafo Quarto: Comprometem-se as partes a assinar e/ou fornecer todos e quaisquer documentos (pessoais ou não) necessários à formalização dos atos jurídicos previstos neste instrumento, inclusive

11-C

João Luiz Scatena

F

7

rerratificações, visando ao pleno aperfeiçoamento do objeto desta avença.

Parágrafo Quinto: Correrão por conta dos PROMITENTES VENDEDORES as despesas com expedição dos documentos relacionados nesta cláusula;

CLÁUSULA TERCEIRA - DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS ÔNUS E OUTROS VÍNCULOS JURÍDICOS:

3. Declaram os PROMITENTES VENDEDORES que sobre os imóveis, acima descritos, existem hipotecas bancárias, que deverão ser quitadas até o pagamento final do presente instrumento. E que encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, seja de que natureza for inclusive vínculos jurídicos e contratuais com terceiros, responsabilizando-se pela evicção e pelo pagamento de todos os impostos que incidirem sobre os mencionados bens até a presente data, sendo que os que vencerem doravante serão de responsabilidade exclusiva dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES;

CLÁUSULA QUARTA - DA IMISSÃO NA POSSE DEFINITIVA DA GLEBA RURAL NEGOCIADA:

4. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES entrarão na posse precária do referido imóvel na presente data, podendo utilizar toda infraestrutura para desempenho da atividade agrícola e pecuária, ficando reservado aos PROMITENTES VENDEDORES, à utilização da sede da propriedade, incluindo seus arredores, até 01 de março de 2014. Não podendo os PROMISSÁRIOS COMPRADORES adentrarem na sede sem a autorização dos PROMITENTES VENDEDORES. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES serão imitados na posse definitiva da área a partir de 01 de setembro de 2015.

11 - C.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

16 *

5. Os PROMITENTES VENDEDORES poderão retirar toda a mobília da sede, seus utensílios, os bancos e imagens da capela, a serraria, uma vagoneta com trilho e os cochos do confinamento, exceto 200 (duzentos) cochos que deverão permanecer na propriedade.

CLÁUSULA SEXTA - DA OUTORGA DAS COMPETENTES
ESCRITURAS PÚBLICAS DE VENDA E COMPRA:

6. A outorga dos documentos translativos do domínio (Escrituras Públicas de Compra e Venda), será realizada pelos PROMITENTES VENDEDORES, após o pagamento final do presente instrumento, previsto para 01 de setembro de 2015, cabendo, contudo, aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES suportar, única e exclusivamente, as despesas de escrituração, emolumentos, pagamento do ITBI (Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis) e registros dos referidos documentos públicos, perante o Cartório competente.

CLÁUSULA SETIMA - DA IRREVOGABILIDADE E
IRRETRATABILIDADE:

7. O presente Contrato de Compra e Venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo permitido a qualquer das partes o direito de arrependimento, ficando por si, seus herdeiros e sucessores obrigados ao cumprimento deste, transmitindo os PROMITENTES VENDEDORES aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES toda a posse, domínio, direito e ação que tinham e vinham exercendo, obrigando-se por si e seu sucessores a fazerem a presente venda

sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito, na forma da Lei;

CLÁUSULA OITAVA - DOS TRIBUTOS INCIDENTES:

8. Declaram os PROMITENTES VENDEDORES que todos os tributos (impostos, taxas, contribuições e demais encargos fiscais) incidentes sobre os imóveis rurais, ora transacionados, encontram-se, até a presente data, efetivamente pagos, sendo que eventuais pendências, até hoje desconhecidas, de fatos anteriores a presente contratação, serão de sua responsabilidade exclusiva, inclusive acerto de funcionários que trabalham na propriedade, que deverão ser demitidos. Doravante, os pagamentos dos tributos que recaírem sobre as áreas rurais transacionadas, bem como os dos direitos trabalhistas e previdenciários dos empregados que contratarem correrão por conta exclusiva dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES;

CLÁUSULA NONA - DA FORMA DOS ATOS NOTIFICATÓRIOS:

9. Todas as notificações/interpelações entre as partes deverão ser feitas, por escrito, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento, a fim de que não surtam dúvidas quanto ao recebimento da notificação/interpelação, e, consequentemente, cientificação do ato noticiado;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA NATUREZA JURÍDICA DA
AQUISIÇÃO:

10. A presente compra e venda é realizada sob a égide da cláusula “*ad corpus*”, vez que a gleba rural, objeto do presente

contrato, é alienada como um todo, e não apenas em relação à sua metragem, razão pela qual não haverá redução ou aumento do valor total da transação, após as devidas medições;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

11. Obrigam-se as partes a fornecer, tão logo sejam solicitados a fazê-lo, todos e quaisquer documentos (pessoais ou não) que forem necessários, e a assinar os que lhes forem apresentados, para o pleno aperfeiçoamento do negócio jurídico aqui formalizado;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CLÁUSULA MANDATO:

12. Como condição de validade do presente contrato, de natureza bilateral, constituem-se, entre si, os PROMITENTES VENDEDORES, em caráter irrevogável e irretratável, mandante e mandatário, outorgando, reciprocamente, poderes especiais para, um em nome do outro, receber notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, intimação e/ou citação de qualquer ação judicial ou ato processual, praticar atos ou administrar interesses, servindo o presente contrato como documento comprobatório do instrumento do mandato, nos termos dos artigos 684 e 686, § único, do Código Civil-2002;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CLÁUSULA PENAL:

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003294-76.2025.8.26.0218 e código R44F46665r.

13. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas estabelecidas poderá acarretar a rescisão do presente contrato, bem como o pagamento, pela parte infratora à inocente, da multa convencional e não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo de eventuais perdas e danos e honorários advocatícios;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA NATUREZA JURÍDICA DO
PRESENTE INSTRUMENTO:

14. Atribuem às partes ao presente instrumento os efeitos de título executivo extrajudicial, sendo líquido, certo e exigível, nos termos do disposto no artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO DE ELEIÇÃO:

15. Elegem as partes o Foro da Comarca de Guararapes-SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas (2) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, a fim de que surtam os seus jurídicos e legais efeitos.

Guararapes-SP, 01 de setembro de 2012.

PROMITENTES VENDEDORES:

12

III - C.
José Antônio Scatolin

Sônia Maria Milanez Scatolin
Sônia Maria Milanez Scatolin

PROMISSÁRIOS COMPRADORES:

Florival Cavallieri
Florival Cavallieri

Ivaneide dos Santos Cavallieri
Ivaneide dos Santos Cavallieri

Testemunhas:

1) João Fernandes de Oliveira
João Fernandes de Oliveira

RG. Nº. 11.402.005-X-SSP/SP

CPF/MF nº. 039.372.998-23

Guararapes-SP.

2) Natal Scatolin Neto
Natal Scatolin Neto

RG. Nº. 13.663.911-SSP/SP

CPF/MF nº. 119.418.218-63.

End.: Rua Luiz Lincoln de Oliveira, 615 – Guararapes-SP.