

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

CERTIFICA,

em virtude de pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em o cartório, os livros competentes, encontrei o Livro número 3-N, dele às folhas 109, a transcrição número 8.673, feita em 18 de janeiro de 1.961, (Registro anterior: 7393), pela qual, José Fumachi e sua mulher Elvira Salmazo Fumachi, brasileiros, lavradores, domiciliados e residentes nesta Comarca, VENDEM a JUSTINO DE MATTOS RAMUS, brasileiro, desquitado, advogado, domiciliado e residente em São Paulo, à Rua Angatuba, 684, Pacaembú; UMA GLEBA DE TERRAS sob nº 11, a qual passa a denominar-se FAZENDA VULCÃO, sita no Bairro da Moenda ou Ponte Nova, no local denominado Miano, no perímetro rural, contendo a área de 50.58.25 ha., ou sejam, 21 alqueires, mais ou menos, dentro das seguintes divisas: começa no marco inicial, estaca zero, no canto junto ao valo e ao bambual e segue com azimuth de 122º10' por 258m. até o espigão, deste espigão segue a divisa acompanhando a cerca no mesmo espigão, na linha irregular, desce pelo divisor de água de uma garganta e acompanhando o espigão e cerca até dar em uma estrada velha, segue acompanhando essa estrada velha e deflete em curva mansa à esquerda e desce por outro espigão até a estaca nº 19, no canto da cerca, deflete novamente a divisa à esquerda com azimuth de 71º e 30' por 480m., e descendo pelo espigão e charrado até dar no córrego, daí com azimuth de 263º e 34' por 177m e 90cm., até a estaca 27, perto da porteira da estrada, que vai para o imóvel de Fausto Junqueira ou sucessores, deste ponto segue a divisa acompanhando o valo com azimuth aproximado de 270º 19', por 305m., até o ponto inicial. Confronta dita gleba em sua integridade com Humberto Quinquinato e Fausto Junqueira ou sucessores. Dito imóvel é alcançado por uma servidão, isto é, estrada que passa pela propriedade de Emídio Elias de Godoy ou sucessores e pela mesma estrada terá direito a passagem ao proprietário do

QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

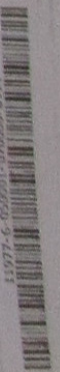
139  
A

Escritura

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itatiba - SP

065733

11977-6-AA



11977-6-AA-00001-00000-0014

140  
J

imóvel confrontante, Fausto Junqueira ou sucessores. Título: Es-  
critura pública de 11 de janeiro de 1961, das notas do 1º Tabe-  
lionato local, subscrita por Elcio Marcondes, Oficial Interino,  
pelo valor de \$\$. 100.000,00. CERTIFICO mais que, revendo o Li-  
vro nº 3-R, dele às folhas 7, encontrei a transcrição número -  
11.429, feita em 02 de dezembro de 1965, (Registro anterior: --  
6309), pela qual, Fausto Junqueira de Arantes e sua mulher Maria  
Stella Siqueira de Arantes, brasileiros, ele agricultor, ela de-  
prendas domésticas, domiciliados e residentes em São Gonçalo do  
Sapucaí, Estado de Minas Gerais, VENDEM à MARIA DA ESTRELLA DE -  
MELLO BITTENCOURT, brasileira, proprietária, desquitada legalmen-  
te, domiciliada e residente em São Paulo, à Rua Angatuba, nº 684;  
UM IMÓVEL AGRÍCOLA denominado Fazenda Santa Laura, que ora passa  
a denominar-se FAZENDA ESTRELLA, sito no Bairro da Moenda, no pe-  
rímetro rural deste distrito, município e comarca de Itatiba, -  
contendo dito imóvel, a área total de, aproximadamente, -----  
119.74.83 ha., ou sejam, 50 alqueires, mais ou menos, contendo -  
como benfeitorias, uma casa de morada, tulha, paiol, 4 casas pa-  
ra colonos, 5.000 cafeeiros velhos e 100 bambús, confrontando -  
atualmente em sua integridade, por seus diversos lados, com pro-  
priedade do Dr. Alkindar Monteiro Junqueira, Ricardo K. Gomes, -  
Humberto Chinchinato e Irmão Fumachi ou sucessores; através de -  
escritura pública de 18 de janeiro de 1961, das notas do 1º Tabe-  
lionato desta cidade, Pedro Mascagni, pelo valor de \$\$. 150.000.-  
CERTIFICO mais que, revendo em o cartório, os demais livros com-  
petentes, encontrei o Livro número 4-E, dele às folhas 160, a -  
inscrição número 1.230, feita em 02 de dezembro de 1965, (Regis-  
tros anteriores: 8673 e 11.429), de Escritura pública de Compra-  
misso de Venda e Compra, de 14 de setembro de 1965, das notas do  
22º Tabelionato de São Paulo, Dr. José de Arruda Botelho, sobre  
o IMÓVEL constituído pelas fazendas Vulcão e Estrella, compreen-  
dendo suas terras, benfeitorias e acessórios, situada no municí-  
pio de Itatiba, e se descreve: a) a GLEBA DE TERRAS sob nº 11, -  
que passou a ser denominada Fazenda Vulcão, sita no Bairro da -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

14/

065733

Moenda ou Ponte Nova, no local denominado Miana, com a área de 30,50,28 has., ou sejam, 21 alqueires, mais ou menos, confrontando em sua integridade com Humberto Chinchinato e Fausto Junqueira ou sucessoras, sendo dito imóvel alcançado por uma servidão, isto é, estrada que passa pela propriedade do Sr. Eládio Elias de Godoy ou sucessoras e pela mesma estrada tem direito a passagem ao proprietário do imóvel confrontante - Fausto Junqueira ou sucessoras; b) o IMÓVEL AGRÍCOLA denominada Fazenda Santa Laura, que passou a ser denominada Fazenda da Troteira, sito no Bairro da Moenda, contendo a área total de, aproximadamente, 119,74,83 has., ou sejam, 50 alqueires, mais ou menos, confrontando em sua integridade, por seus diversos lados, com propriedade de Alkindar Monteiro Junqueira, Ricardo K. Gomes, Humberto Chinchinato e irmão Fumachi ou sucessoras; com todas as suas terras, interrelizadas "ad corpus" nas suas linhas divisórias e todas as respectivas benfeitorias seguintes: lagoa, piscinas, casas, capela, casa de máquinas com gerador de água e eletricidade, executando os semoventes, móveis e madeira, utensílios e outros mais acessórios instalados nas casas, caminhões, tratores, máquinas e motores de todas as espécies, que são e continuam sendo, de propriedade e posse deles outorgantes que permanecerão depositadas nas ditas fazendas pelo espaço de 180 dias, contados de hoje, e que serão dali, retiradas por eles outorgantes, - findo o prazo, durante o qual não poderão ser utilizados pela outorgada sem sua expressa autorização. Credor: CLUBE DE CAMPO FAZENDA, sociedade civil com sede à Rua Florêncio de - Alencar, nº 36, 1º andar, representada por seus diretores José Benedito de Oliveira, presidente; Benedito Pacheco de Azevedo - diretor - adjunto; Guarino Ariston Delezzo - diretor - secretário, e pelo Presidente do Conselho Deliberativo Benedito Franco da Silveira Filho, todos brasileiros, casados, -

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Itatiba - SP

065733

11977-6-AA



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

14/

2002

Fazenda ou Ponte Nova, no local denominado Miano, com a área de 30,30,29 ha., ou sejam, 21 alqueires, mais ou menos, confrontando em sua integridade com Humberto Quinquinato a faugta Junqueira ou sucessoras, sendo dito imóvel alcançado por uma servidão, isto é, estrada que passa pela propriedade de Celso Elias de Godoy ou sucessoras e pela mesma estrada tem direito a passagem ao proprietário do imóvel confrontante - Fausto Junqueira ou sucessoras; b) o IMÓVEL AGRÍCOLA denominado fazenda Santa Laura, que passou a ser denominado fazenda Fátima, sítio no Bairro da Fazenda, contendo a área total de, aproximadamente, 119,74,83 ha., ou sejam, 50 alqueires, mais ou menos, confrontando em sua integridade, por seus diversos lados, com propriedade de Alkindar Monteiro Junqueira, Ricardo K. Gomes, Humberto Chinchinato e Irmão Fumachi ou sucessoras; com todas as suas terras, interreizadas "ad corpus" nas suas linhas divisórias e todas as respectivas benfeitorias seguintes: lagoa, piscinas, casas, capela, casa de máquinas com gerador de água e eletricidade, executando os sementeiros, móveis e madeira, utensílios e outros mais acessórios instalados nas casas, caminhões, tratores, máquinas e - metras de todas as espécies, que são e continuam sendo, de propriedade e posse deles outorgantes que permanecerão depositados nas ditas fazendas pelo espaço de 180 dias, contados de hoje, e que serão dali, retiradas por eles outorgantes, - findo o prazo, durante o qual não poderão ser utilizados pela outorgada sem sua expressa autorização. Credor: CLUBE DE CAMPO FAZENDA, sociedade civil com sede à Rua Florêncio de - Alceu, nº 36, 1º andar, representada por seus diretores José Benedito de Oliveira, presidente; Benedito Pacheco de Azeiteiro, diretor - tesoureiro; Guerino Aristhon Delezzo - diretor - secretário, e pelo Presidente do Conselho Deliberativo Benedito Franco da Silveira Filho, todos brasileiros, casados, -



142  
82

funcionários públicos com exercício nesta Capital, sendo que Benedito Pacheco de Azevedo se encontra aposentado. Devedores: Dr. JUSTINO DE MATTOS RAMOS e MARIA DA ESTRELLA DE MELLO BITTENCOURT, ambos brasileiros, desquitados, proprietários, domiciliados e residentes em São Paulo, à Rua Antonio Carlos, 635, 10º andar, apto. 102. Valor: \$ 10.000.000 (dez milhões de cruzeiros). 1º) O preço ajustado para a venda e compra ora prometida é o que resultar da seguinte operação: os outorgantes recebem neste ato 4.750 títulos dentre os 5.500 títulos emitidos pela outorgada, quando da sua fundação e constantes dos estatutos sociais em vigor, sabendo-se que, dos referidos 4.750 títulos, 4.500 títulos correspondem ao valor da venda ora prometida, e 250 títulos correspondem ao valor das benfeitorias, outras despesas, salários, impressos, enfim, todo o material dispendido pela outorgada desde a sua fundação e financiado pelos outorgantes, sendo dos mencionados títulos mencionados neste ato recebidos pelos outorgantes, 250 são da categoria de sócios proprietários ou sócios patrimoniais, dando-se aos outorgantes, como de fato se dão, por pagos e satisfeitos e plenamente quitados dos seus direitos, para nada poderem reclamar da outorgada, em tempo algum, em relação ao imóvel, às benfeitorias, e outras despesas como acima foi dito; 9º) A escritura definitiva de Venda e Compra, em cumprimento ao presente contrato, será assinada pelos ora outorgantes, após a venda e recebimento total do produto da mesma venda, dos títulos ora entregues aos outorgantes e para tanto a outorgada acompanhará aquelas transações; 10º) O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irrevogável, para todos os efeitos de direito, respondendo por perdas e danos, a serem apurados judicialmente, no foro eleito de São Paulo, a parte contratante que der motivo ao seu impedimento; 12º) O prazo do presente contrato é indeterminado, subordinando-se ao tempo necessário à venda e

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

143  
✱

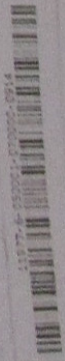
50003

e recebimento total do produto da mesma venda, dos títulos ora entregues aos outorgantes; 14º) Não podendo o valor das obrigações resultantes deste contrato ser determinado, por dispender de apuração posterior. À margem consta a averbação número 01, feita em 01 de abril de 1967, que na escritura de re-ratificação de 30-03-1967, das notas do 1º Tabelionato de São Paulo, compareceram como outorgantes e reciprocamente outorgados, de um lado Justino de Mattos Ramos e s/m. Maria da Estrella de Mello Bittencourt, brasileiros, desquitados, proprietários, residentes na Capital, à Alameda Itá, 775, 11º andar, e de outro lado, o Clube de Campo Fazenda, sociedade civil registrada no 4º Registro de Pessoas Jurídicas de São Paulo, sob nº 10.014, em 15-10-1962, com sede em São Paulo, à Av. 09 de Julho, 181, 13º andar, representado no ato pelos seus diretores Con. José Benedito Oliveira, Benedito Pecheco de Aquino e Oswaldo Torres Eny. Pelos outorgantes e outorgados foi dito que por escritura de promessa de Compra e Venda, lavrada nas notas do 22º Tabelionato de São Paulo, em 14-9-1965, registrado sob nº 1238, neste registro, os 1ºs prometeram vender ao segundo nomeado, os imóveis constituídos pelas fazendas Vulcão e Estrella, situada nesta Comarca, sendo que o preço da venda prometida seria o resultante da seguinte operação: os 1ºs nomeados receberam no ato daquela escritura 4.750 títulos, dentre os 5.500 emitidos pela 2ª, quando de sua fundação e constantes dos Estatutos em vigor, sabendo-se que dos referidos 4.750 títulos, 4.500 títulos, corresponderiam ao valor das benfeitorias, outras despesas, impressos, enfim, todo o material dispendido pela segunda nomeada, desde sua fundação, e financiadas pelos primeiros nomeados, 250 da categoria de sócios fundadores e os demais 450 da categoria de sócios proprietários ou sócios patrimoniais; que por conveniência e interesse mútuo deles outorgantes e outorgados, e mútuo, digo, e muito especialmente no

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itatiba - SP

065735

11977-6-AA



144

sentido de centralizar a renda e o controle dos títulos pa-  
trimoniais em disponibilidade, fixando-lhes preço e condi-  
ções de pagamento que atendam aos interesses sociais da 2ª-  
nomeada, resolveram alterar a cláusula 12 da referida escri-  
tura, ajustando-a no preço de Nt. 500.000,00 - que deverá ser  
pago, pelo segundo nomeado aos 1ºs nomeados, da seguinte for-  
ma: 100 prestações iguais, sucessivas e mensais do valor de  
Nt. 5.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª no dia 15-5-67 e as  
demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liqui-  
dação, acrescidas da taxa de correção monetária, apurada -  
trimestralmente; que em consequência desta alteração e for-  
ma de pagamento, para cumprimento da mencionada escritura, -  
fica sem efeito a cláusula 14A da aludida escritura, uma -  
vez que a transação, para todos os efeitos, inclusive os -  
fiscais, passa a ter o valor de Nt. 500.000,00 - que o im-  
posto de renda e demais taxas que recaiam ou venham a re-  
cair sobre os primeiros nomeados, em consequência desta al-  
teração e forma de pagamento ficam sob a inteira resposabi-  
lidade dos segundos nomeados; que efetuarão os respectivos-  
pagamentos nas datas certas e nas repartições competentes, -  
como se eles próprios o fossem; que assim sendo neste ato, -  
as partes dão-se plena, geral e irrevogável e recíproca qui-  
tação, ao que se refere ao Clube de Campo Fazenda, atos e -  
fatos praticados em decorrência da referida escritura de -  
promessa de Venda e Compra, para nada mais reclamarem, a -  
qualquer título, ficando única e exclusivamente em aberto, -  
e subsistindo até final liquidação o que aqui pactuado, ou-  
sejam, os pagamentos referidos acima nas datas previstas; -  
tendo esta escritura, em todos os seus termos, o caráter de  
irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando-se as par-  
tes, seus herdeiros e sucessores. Que assim, ratificada -  
aquela escritura, naquelas partes, ratificam-na em todas as  
demais partes, para que com a presente, na qual passa a fa-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

145

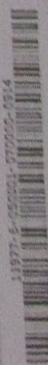
2004

zer parte integrante, produza os seus efeitos; que o segundo nomeado está plenamente ciente das diversas transações de títulos, anteriormente efetuadas pelos primeiros nomeados, ficando por isso, mesmo certo e ajustado nesta escritura, que o valor global aqui estipulado, corresponde única e exclusivamente ao remanescente de títulos disponíveis e que estão sendo apurados. CERTIFICO mais que, revendo o Livro número 4-F, dele às folhas 88, encontrei a averbação nº 02, feita em 21 de junho de 1.971 (transporte), que pela escritura pública de cessão de direitos, de 08 de junho de 1971, lavrada nesta cidade, nas notas do 2º Tabelionato, em que comparecem como outorgantes cedentes Justino de Mattos Ramos e Maria da Estrella de Mello Bittencourt, portadores do Cic. nº 300.481.098, e como outorgados cessionários, Aloysio Vieira Sanfins Boava, advogado; José Valio, comerciante, e Seok-Tal Hoon, comerciante, coreano, os outros brasileiros, casados, residentes em Campinas, e o 1º nesta cidade, portadores dos Cics. nºs 120.128.668, 020.827.808 e 43463608, se verifica que os outorgantes receberam dos outorgados, a quantia de R\$. 572.000,00 da seguinte maneira: 1º) R\$. 77.000,00 no ato da escritura como sinal e princípio de pagamento, sendo R\$. 50.000,00 em dinheiro e um automóvel marca Ford Corcel 71, Certificado de Propriedade 290953, emitido em 12-3-71, pela Delegacia de Polícia de Itatiba, pelo valor de R\$. 22.000,00; o restante do preço será pago em 25 notas promissórias, nesta data e emitidos e avalizados pelos cessionários, do valor de R\$. 20.000,00 cada uma, vencíveis mensalmente, a partir de 10-7-71 até 10-7-73, as quais representam o sinal e o restante do preço total de R\$. 572.000,00, que é a importância equivalente a tantos salários mínimos quantos valham nesta ocasião na capital, eleita desde já como foro irretratável para dirimir quaisquer dúvidas, dívidas e tudo o mais que re-

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itatiba - SP

065736

11977-6-AA





146  
X

sultar desta transação, valendo sempre, irrevogavelmente, -  
esta decisão, para toda e sempre, qualquer que seja o saldo  
em aberto; assim pela presente escritura cedem e transferem  
aos outorgados cessionários todos os direitos e obrigações-  
resultantes da escritura de promessa de Venda e Compra, la-  
vrada em 14-9-1965, no 22º Tabelionato de São Paulo, retifi-  
cada e ratificada pela escritura de re-ratificação do 10º -  
Tabelionato de São Paulo, em 30-3-67, tratados pela inscri-  
ção ao lado e pela averbação nº 01, as quais farão parte -  
integrante desta escritura em todas as suas cláusulas e con-  
dições; fica desde já convenção e irrevogavelmente fa-  
zendo parte integrante desta escritura com a anuência do -  
Clube de Campo Fazenda, para o desmembramento de qualquer -  
parte do todo adquirido pelo mesmo, de modo a que não se -  
registre no amanhã, impugnação de fato ou de direito que ve-  
nham a comprometer o patrimônio dos outorgantes; para efei-  
to de outorga de escritura definitiva, fica convenção -  
a anuência dos outorgantes ou da liquidação de seus crédi-  
tos, respeitando-se em tudo o mais que ficou avençada ante-  
riormente; pago o crédito dos outorgantes cedentes, os ou-  
torgados cessionários, ficam desde já, autorizados pela pre-  
sente escritura de cessão de direitos e obrigações, outorgar  
escritura definitiva ao CLUBE DE CAMPO FAZENDA, ou às pes-  
soas indicadas, consignando esta cláusula em caráter irrevogá-  
vel e irretratável, para todos os efeitos de direito, os-  
outorgantes cedentes neste ato, e pela presente escritura -  
de cessão de direitos e obrigações renunciaram todo e qual-  
quer direito, originados de negócios excluídos das escritu-  
ras referidas neste contrato, nada mais havendo a qualquer-  
título de crédito contra o Clube de Campo Fazenda, a não -  
ser os referidos na presente cessão. Que toda vez que hou-  
ver alteração no salário mínimo vigente na Capital do Esta-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

do de São Paulo, base estabelecida no total desta transação, os outorgados e respectivos avalistas, se obrigam dentro do prazo máximo e improrrogável de 10 dias, contados da data de publicação no órgão oficial a emitir em notas promissórias, tantas quantas sejam necessárias, para atender ao saldo devedor em aberto, dos outorgantes e fazendo parte integrante da escritura de aditamento, sob pena de ser considerado vencido o respectivo saldo com o acréscimo de alteração de salários, mínimos, juros, custas, honorários de advogado; independente de qualquer notificação ou cominação legal; tal obrigação será cumprida na capital do Estado de São Paulo, no escritório de Luiz Gonzaga Modesto de Paula ou em local previamente notificados os cessionários, com 10 dias de antecipação, em qualquer outro local, com ciência prévia dos cessionários; que os títulos emitidos e constantes desta escritura são aceitos e avalizados pelos nomeados, com o aval de seus respectivos cônjuges. Nada mais com relação ao pedido feito, Itatiba,

*ESOE Eric*, busquei e assino. 27 JAN 2015  
CELSE ERIC SIMÕES  
Escrevente Autorizado

CUSTAS: Oficial = R\$. 25,37; Estado = R\$. 7,21; Carteira = R\$. 5,34; Reg. Civil = R\$. 1,34; T. Justiça = R\$. 1,34; Total = R\$. 40,60.

Certidão nº 858  
Cartório de Registro de Imóveis  
e Anexos de Itatiba - SP  
Av. Vinte e Nove de Abril, 369  
Itatiba/SP - CEP 13.200-000

De acordo com o disposto no item 12, letra "d" do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Egrégio Corregedoria Geral da Justiça, o prazo de validade desta é de 30 (trinta) dias para efeitos exclusivamente notariais.

147  
80

ESOE

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itatiba - SP

065737

11977-6-AA

