

CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS

Pelo presente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de um lado como **OUTORGANTES-PERMUTANTES (A), DJALMA FERNANDO POZITELI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 18.443.746, inscrito no CPF sob nº 072.942.968-71, e **MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI**, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 30.856.776-SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas-CPF sob número 277.704.058/31, ambos casados entre si no regime de comunhão universal de bens, sendo residentes e domiciliados na Rua Francisco Migliani, nº 207, Distrito de Maristela, na cidade de Laranjal Paulista/SP, CEP 18510-000; e, de outro lado o **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B), CARLOS SHIGUEO ARIE**, brasileiro, casado, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 13.642.717-0, inscrito no CPF sob nº 062.715.348-80, residente e domiciliado na Rua 24 de outubro, nº 2.062, na cidade de Itararé/SP, CEP 18460-000; **JAIME DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.111.428, inscrito no CPF sob nº 264.278.698-68 e **REGINA FATIMA LINS OLIVEIRA**, brasileira, casada, empresária, portador da cédula de identidade RG nº 6.674.352, inscrita no CPF sob nº 058.607.838-09, ambos residentes e domiciliados na Rua Professor João de Oliveira Torres, nº 440, Bairro Jardim Analia Franco, na cidade de São Paulo/SP, CEP 03337-010, têm entre si, justo e contratado o Compromisso de Permuta de Bens, descrito e caracterizado na cláusula primeira, cujo contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS IMÓVEIS E MÓVEIS – O presente instrumento tem como OBJETO, os seguintes bens:

A) Uma gleba de terra rural, denominado **Fazenda São Felipe**, localizada no Bairro do Pacova, Município de Itapeva, descrita nas Matrículas nº 34.318; 11.272; 3.978; 8.863 e 34.317, todas do CRI de Itapeva/SP, onde após o georreferenciamento e Usucapião em curso (processo nº 001492.08.2014.8.26.0270), contém área total de 488,9636 ha., ou 202 alqueires, composta das Glebas "A", "B", "C", "D", e "E", assim individualizadas: **GLEBA "A": Área de 261,0599 ha.; GLEBA "B": Área de 134,0170 ha.; GLEBA "C": Área de 5,1721 ha.; GLEBA "D": Área de 80,9278 ha.; e GLEBA "E": Área de 7,7868 ha.**, conforme mapa e memorial anexos a este contrato. A área é objeto de regularização através de Ação de Usucapião, processo nº 001492-08.2014.8.26.0270, em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itapeva-SP, em fase final para sentença, envolvendo a totalidade das áreas adquiridas a justo título e dos direitos possessórios,



mais as Matrículas nº 11.701 e 8.422, do CRI de Itapeva/SP, com 18 alqueires, totalizando todas a área de 220 alqueires, **no valor total de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais)**, de propriedade/posse exclusiva dos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (A)**;

B) 01 (um) apartamento residencial, localizado na Rua das Goiabeiras, nº 235, Bairro Jardins, 12º andar, Edifício Palazzo Del Principi, na cidade de Santo André/SP, medindo 248,90 metros quadrados de área útil e mais 200 metros quadrados de sótão, no valor de **R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, pertencente única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**;

C) 01 (um) apartamento residencial, localizado na Rua Aurora Ariza Meloni, nº 431, Bairro Vila Oliveira, 7º andar, Edifício Firenzi, na cidade de Mogi das Cruzes/SP, medindo 258,22 metros quadrados de área útil, com toda a mobília existente, no valor de **R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, pertencente única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**;

D) 01 (um) terreno, da matrícula nº 19.846 do CRI de Itapeva, localizado no Bairro Centro, na cidade de Itapeva/SP, medindo 10.000 metros quadrados, no valor de **R\$3.000.000,00 (três milhões de reais)**, juntamente com projetos de edificações, pertencentes única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**;

E) **R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)**, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do contrato, pertencentes única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**.

F) **R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais)**, em moeda corrente nacional, na data de 05/02/2020, pertencentes única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**.

G) **R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)**, em moeda corrente nacional, na data de 02/03/2020, pertencentes única e exclusivamente aos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**.

CLÁUSULA SEGUNDA – Os referidos bens dos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (A)** e dos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**, somando-se os mesmos, o total de



R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), os quais aceitam desde já as partes contratantes.

CLÁUSULA TERCEIRA – A permuta dos bens descritos os itens "A", "B", "C", "D", "E", "F" e "G", da cláusula primeira se faz imediatamente após a assinatura do presente contrato, transferindo um ao outro os bens descritos acima.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE DOS BENS – As posses dos imóveis e móveis serão transmitidas no ato da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os imóveis descritos no item "A", da cláusula primeira, serão entregues aos **OUTORGANTES-PERMITANTES (B)**, devendo estes respeitarem o contrato de comodato, até a colheita da safra, no mês de março de 2020, sendo o **COMODATÁRIO** o único beneficiário das receitas da safra.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os valores descritos nos itens "E", "F" e "G", da cláusula primeira, serão transferidos nas contas corrente de titularidade dos **OUTORGANTES-PERMITANTES (A)**, ou a quem indicarem expressamente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os **OUTORGANTES PERMITANTES (A)** farão a rescisão e pagamento dos direitos trabalhistas dos funcionários que porventura estejam trabalhando nos imóveis descritos no item "A", da cláusula primeira, no prazo máximo de 30(trinta) dias da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO – Os **OUTORGANTES PERMITANTES (A)** poderão fazer a retirada do curral existente nos imóveis descritos no item "A", da cláusula primeira.

CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA DEFINITIVA – A Escritura de permuta de bens dos itens "A", "B", "C" e "D", da cláusula primeira, serão outorgadas **SIMULTANEAMENTE** aos permitantes, ou a quem estes expressamente indicarem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se assim desejar, os **OUTORGANTES PERMITANTES (B)** poderão ingressar na ação de usucapião, processo nº 001492-08.2014.8.26.0270, no lugar dos **OUTORGANTES PERMITANTES (A)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os **OUTORGANTES PERMITANTES (B)**, poderão constituir advogado, o qual receberá substabelecimento com reserva de iguais poderes, para acompanhamento e recebimento de publicação, bem como todos os poderes descritos na

[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left and center.]



procuração dos autos do processo nº 001492-08.2014.8.26.0270. Poderão, também, intervirem no processo como assistente litisconsorcial.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os **OUTORGANTES PERMUTANTES (A)** são responsáveis por todas as custas para finalização do processo de usucapião nº 001492-08.2014.8.26.0270.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS E TAXAS SOBRE OS IMÓVEIS DESCRITOS NO ITEM "A", DA CLÁUSULA PRIMEIRA – Correrão por conta e responsabilidade dos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (A)**, todos os impostos e taxas (tributos lançados), sobre os imóveis, até o final do mês corrente, bem como todos os custos para finalização da Ação de Usucapião, Processo nº 0001492-08.2014.8.26.0270.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS IMPOSTOS E TAXAS SOBRE OS BENS DESCRITOS NOS ITENS "B" a "D", DA CLÁUSULA PRIMEIRA – Correrão por conta e responsabilidade dos **OUTORGANTES-PERMUTANTES (B)**, todos os impostos e taxas (tributos lançados), inclusive condominiais, sobre os imóveis e móveis, até o final do mês corrente.

CLÁUSULA OITAVA – Até a data da assinatura deste contrato, os **OUTORGANTES-PERMUTANTES (A)** são responsáveis civil e criminalmente pelas questões ambientais atinentes a propriedade, desde que o fato gerador seja anterior a assinatura deste contrato, devendo levantar eventuais embargos ou quitar eventuais multas em até 90 (noventa) dias. Após a assinatura deste contrato, os **OUTORGANTES PERMUTANTES (B)** obrigam-se a cumprir todas as normas legais atinentes à lei ambiental, respondendo de forma pessoal no âmbito criminal e civil.

CLÁUSULA NONA – Os **OUTORGANTES PERMUTANTES (A)** entregam neste ato, como também já juntaram ao processo de usucapião nº 001492-08.2014.8.26.0270, a planta e os memoriais devidamente adequados a Terceira Edição das Normas Técnicas para georreferenciamento de imóveis rurais, com o croqui de localização do imóvel regularizado.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE – O presente contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o arrependimento, obrigando as partes por si, herdeiras ou sucessoras, por tudo que nele se conheceu.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Os **OUTORGANTES PERMUTANTES (A)** indicam neste ato, como garantia hipotecária, até a outorga definitiva da escritura do **BEM DESCRITO NO ITEM "A", DA CLÁUSULA PRIMEIRA:**

1) "Fazenda Quatro H", situada no Bairro do estreito, objeto das matrículas nº 2.372,




2.373 e 2.374, mais a matrícula 12.350, todas do Registro de Imóveis de Porangaba, Estado de São Paulo, em nome dos **OUTORGANTES PERMUNANTES (A)** NIRF 5.350.627-8, com total de 161,6ha (cento e sessenta e um hectares e seis ares).


CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO – As partes elegem o foro da situação da comarca de Itapeva/SP, para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente Contrato Particular de Permuta de Bens, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS – Após lido, discutido e entendido em todos os seus termos, não mais havendo dúvidas sobre o conteúdo e alcance obrigacional deste, assinam o presente Contrato Particular de Permuta de Bens, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que surta os seus jurídicos e legais efeitos, obrigando-se por si e por seus sucessores.

Laranjal Paulista/SP, 24 de dezembro de 2019.

OUTORGANTES-PERMUNANTES (A):


DJALMA FERNANDO POZITELI


MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI


OUTORGANTE-PERMUTANTE (B):

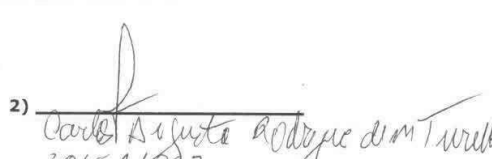

CARLOS SHIGUEO ARIE

JAIME DA SILVA OLIVEIRA

REGINA FATIMA LINS OLIVEIRA

Testemunhas:

1) 
FERNANDO BRAATZ DUMAS
 30492624-3 SSP/SP

2) 
Carlos Augusto Rodrigues de Moraes Turelli
 300511897

ADITAMENTO A INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS

Considerando as razões abaixo articuladas, as partes signatárias resolvem aditar o contrato de permuta de bens assinado em **24 de dezembro de 2019**, para o fim dele fazer retificar e ratificar o quanto segue:

- 1) Fica alterada a natureza do contrato de permuta de bens, para “Instrumento Particular de Compra e Venda”;
- 2) Os senhores **DJALMA FERNANDO POZITELI** e sua esposa **MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI** ficam qualificados como **vendedores**;
- 3) O Sr. **CARLOS SHIGUEO ARIE**, fica qualificado como **comprador**;
- 4) Fica incluída na qualidade de compradora a senhora **NORMA MINAKO TAKABATAKE ARIE**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG n. 11.489.327 e do CPF n. 027.049.238-09, residente no mesmo endereço de seu marido **CARLOS SHIGUEO ARIE**, com quem contraiu núpcias sob o regime da comunhão de bens;
- 5) Ficam excluídos do contrato de origem a pessoa dos senhores **JAIME DA SILVA OLIVEIRA** e sua esposa **REGINA FÁTIMA LINS OLIVEIRA**, quem não mais figuram como **compradores**, tendo apenas transacionado suas propriedades nominadas no instrumento de origem, com a figura dos senhores **CARLOS** e **NORMA**, quem aqui então estão adquirindo sozinhos a Fazenda melhor identificada no objeto do instrumento primitivo.
- 6) O apartamento número 121, localizado no 12º. Andar do EDIFÍCIO PALAZZO DEI PRINCIPI, situado na Rua das Goiabeiras, 235, cidade de Santo André/SP, está melhor descrito e caracterizado no corpo da matrícula número 121.806 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.
- 7) O apartamento número 71, localizado no 7º. Andar do EDIFÍCIO DA VINCI, situado na Avenida Aurora Ariza Meloni, 431, cidade de Mogi das Cruzes/SP, está melhor descrito e caracterizado no corpo da matrícula número 63.055 do 2º. Oficial de Registro de Imóveis da Mogi das Cruzes/SP.
- 8) O terreno até então descrito e caracterizado na antiga matrícula 19.846, corresponde atualmente à matrícula número 34.935 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva – SP.
- 9) Os apartamentos, mais o terreno, mais as quantias em dinheiro, estão sendo utilizados para a composição do pagamento do valor da Fazenda São Felipe e demais áreas das quais se totalizam 220 alqueires.

10) A parcela final de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), antes com vencimento para 02.03.2020, pelo presente instrumento terá seu vencimento alterado, seguindo a seguinte ordem de escalonamento:

10.1 – R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para a data de 11.03.2020;

10.2 - R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para a data de 23.03.2020;

10.3 - R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para a data de 06.04.2020;

10.4 - R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para a data de 20.04.2020.

10.5 – O pagamento do item 10.1 será realizado mediante transferência bancária na conta corrente de titularidade de Djalma Fernando Poziteli, no Banco Bradesco, Agência 0210, Conta numero 15837-2.

11) – Com o aditivo, os vendedores são credores dos compradores do valor de R\$25.000,00 (vinte cinco mil reais), referente a custas devidas mediante as alterações contratuais, com vencimento para 20.04.2020.

11.1 – Os vendedores autorizam os compradores a efetuar o pagamento do item 11, diretamente ao Sr. Fernando Braatz Dimas.

12) Compromete-se o **comprador** fazer apresentar aos **vendedores** os projetos de 252 apartamentos que estão relacionados ao terreno, assim como igualmente a ata de assembleia para onde lhes asseguram o direito de uso do sótão do apartamento de Santo André/SP.

13) A validade deste Aditamento fica condicionada ao pagamento do item 10.1. Não ocorrendo o pagamento, fica invalidado o presente Aditamento, mantendo-se os termos do contrato primitivo.


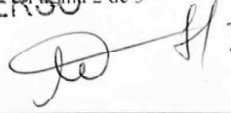

Nestes termos, para tudo quanto modificado, fica retificado o instrumento de origem, que no mais, permanece ratificado em tudo quanto aqui não alterado.

Laranjal Paulista, 09 de março de 2020


DJALMA FERNANDO POZITELI

CPF n. 072.942.968-71



VIDE VERSO   

2 de 3

Maria Silvia DM Poziteli
MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI
 CPF n. 277.704.058-31

Carlos Shigueo Arie
CARLOS SHIGUEO ARIE
 CPF n. 062.715.348-80

Norma Minako Takabatake Arie
NORMA MINAKO TAKABATAKE ARIE
 CPF n. 027.049.238-09



Testemunhas

Carlos Augusto R. Martins
 Nome *Carlos Augusto R. Martins*
 RG *30651189-7*
 CPF *283465768 89*

Djalma Fernando Poziteli
 Nome *Djalma Fernando Poziteli*
 RG *20492624-3*
 CPF *287.020.978-93*

CARTÓRIO MARISTELA - REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
 Gabriel Luis de Almeida Faria - Oficial e Tabelião
 Rua Laranjal Paulista, 58, Distrito de Maristela, Laranjal Paulista/SP - Fone/Fax: (15) 3287-1095

Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhança, a firma **DJALMA FERNANDO POZITELI, MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI, Dou. B. 1**

em testada MARISTELA(SP), 11 de Março de 2020 da verdade

Válido somente c/selo Autenticidade. Vr p/firma *Djalma*

Daniela P. Palmieri Peria
Oficial Substituta

121599
 FIRMA
 VALOR ECONÓMICO 2
 C.2051 B.A.A.0.0.043.99

mm

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RODRIGUES REIS AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2020 às 14:17, sob o número 10014347520208260270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001434-75.2020.8.26.0270 e código 6AB4C79.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO RODRIGUES MARTINS AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 20:16, sob o número WIVA23700382308. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002511-68.2022.8.26.0270 e código 6PLrtTvG.