



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 4819-N
FOLHA 008
PROTÓCOLO 00262353
Cartório 4º Ofício
Fls.: 001
Responsável

1º Traslado

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, na declarada forma abaixo:

Aos cinco dias do mês de julho do ano de dois mil e treze (05/07/2013), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Amanda Rezende de Araújo, brasileira, solteira, notária, portadora da cédula de identidade nº 4.658.323-SPTC-GO, inscrita no CPF/MF nº 730.696.981-15, residente e domiciliada nesta Capital, escrevente autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO

De um lado como vendedora, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA**, com sede e foro à Alameda dos Buritis, número 408, sala 201, Edifício Buriti Center, Centro, nesta Capital, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número 30.260.020/0001-62, neste ato representada por seus sócios, PAULO ROBERTO DA COSTA, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 201.516-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 061.048.941-00, residente e domiciliado nesta Capital; e, JOSÉ PEDRO DE MEDEIROS, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 312.576-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 061.273.201-00, residente e domiciliado nesta Capital; e, de outro lado como comprador, **JOHN CAIN CARTER**, norte americano, pecuarista, portador da Cédula de Identidade Estrangeiro nº V195821-X CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/MF nº 005.021.069-64, residente e domiciliado na Alameda das Mangubas, Quadra 09, Lote 02, Residencial Aldeia do Vale, nesta Capital, casado com **ANA FRANCISCA GARCIA CID CARTER** sob o regime de comunhão parcial de bens. Reconheço a identidade dos presentes e a capacidade dos mesmos para este ato. Então a vendedora me declara:

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Que é legítima proprietária do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **Lote de terras para construção urbana de número 02-A**, da **quadra QR-32**, situado à **Rua dos Bálsamos**, no loteamento denominado **SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE**, nesta Capital, com a área de 1.253,00 metros quadrados, medindo: 25,00 metros de frente para a Rua dos Bálsamos; 50,12 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 01; 50,12 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 02; e, 25,00 metros pela linha de fundo, dividindo com o lote 07, devidamente matriculado no Registro de Imóveis da **Terceira Circunscrição** local sob o número de ordem **39.226**, conforme certidão de registro emitida pelo mesmo cartório no dia 02 de Julho de 2013, a qual fica arquivado nestas notas.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 4819-N
FOLHA 009
PROTOCOLO 00262353
002
Cartório
4º Ofício
Fls.:
Responsável

1º Traslado

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DISPONIBILIDADE

Que o imóvel descrito nesta escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e é declarado para os efeitos do parágrafo 3º, do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1.986.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado para a compra e venda de que trata esta escritura é a quantia de **R\$ 336.720,74** (trezentos e trinta e seis mil e setecentos e vinte reais e setenta e quatro centavos), que a vendedora confessa haver recebido do comprador em moeda corrente nacional, da qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título, a partir desta data.

CLÁUSULA QUINTA - DA VENDA

Que a vendedora se obriga pela transferência do domínio do imóvel descrito neste instrumento ao comprador a efetivar-se com o Registro desta escritura (Artigo 1.245 da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro), transmitindo ao comprador, desde já, a posse, os direitos e ações, obrigando-se a responder pela evicção.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

I.) O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS - ITI, por força das disposições aqui contidas, devido à Prefeitura de Goiânia, Estado de Goiás, será pago, pelo comprador, quando da sua apresentação ao Registro de Imóveis competente, para os fins de direito, de conformidade com o que estabelece o Artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro;

Pelo comprador, me foi dito que:

II.) Na forma do que permite o estabelecido no parágrafo segundo, do artigo primeiro, do Decreto Lei número 93.240 de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei número 7.433 de 18 de dezembro de 1985, dispensa a apresentação da certidão negativa de tributos municipais que incide sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por tal declaração;

Pela vendedora, me foi dito que:

III.) Sob as penas da Lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura.

IV.) Nada deve ao condomínio do **Residencial Aldeia do Vale**, conforme dispõe o parágrafo segundo, artigo 2º da Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1.985.

CLÁUSULA ESPECIAL

Declara a compradora receber, neste ato, os seguintes documentos:

a) escritura declaratória do loteamento fechado Aldeia do Vale;



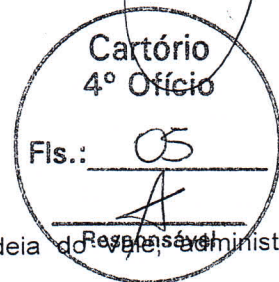
CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 4819-N
FOLHA 010
PROTOCOLO 00262353

1º Traslado



003

- b) memorial descritivo do loteamento fechado Aldeia do Vale;
 - c) estatuto da SAALVA - Sociedade dos Amigos do Residencial Aldeia do Vale, administradora do loteamento fechado Aldeia do Vale;
 - d) contrato de adesão aos estatutos acima mencionados, devidamente assinados;
- Documentos estes devidamente registrados no livro 3 Auxiliar, da Terceira Circunscrição de Registro de Imóveis local, de conformidade aos Artigos 177 e 178 da Lei 6.015/73. Declara, ainda, cumprir integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores, o que está previsto nos documentos mencionados acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Transcrição das Certidões Fiscais:

I) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: GOIANIA AGRO COMERCIAL LIMITADA

CNPJ: 30.260.020/0001-62

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB no 3, de 02/05/2007.

Emitida às 14:44:29 do dia 14/06/2013 <hora e data de Brasília>.

Válida até 11/12/2013.

Código de controle da certidão: 9468.CFBD.A389.9069

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

II) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4819-N

FOLHA 011

PROTOCOLO 00262353



004

DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 001322013-08001020

Nome: GOIANIA AGRO COMERCIAL LIMITADA

CNPJ: 30.260.020/0001-62

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em DAU, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as demais inscrições em DAU, administradas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão é válida para as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8,212 de 24 de julho de 1991, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade empresária simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art. 931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em 06/06/2013.

Válida até 03/12/2013.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

III) "Estado de Goiás

Secretaria da Fazenda

Gerencia de Cobrança e Processos Especiais

Gerencia da Dívida Ativa e de Apoio a Execução Fiscal

CERTIDÃO DE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 10244197

IDENTIFICAÇÃO:

NOME: GOIANIA AGRO COMERCIAL LTDA

CNPJ 30.260.020/0001-62

DESPACHO (Certidão válida para a matriz e suas filiais):

NAO CONSTA DÉBITO



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4819-N
FOLHA 012
PROTOCOLO 00262353

1º Traslado



005

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidão é expedida nos termos do Parágrafo 2 do artigo 1, combinado com a alínea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da

IN nr. 405/1999-GSF, de 16 de dezembro de 1999, alterada pela IN nr. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e

constitui documento hábil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Estadual, nos termos do inciso III

do artigo 29 da Lei nr. 8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidão VALIDA POR 30 DIAS.

A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual inscrever na dívida ativa e COBRAR EVENTUAIS DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.482.782.869 EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ: LOCAL E DATA: GOIANIA, 5 JULHO DE 2013 HORA: 9:49:48:7"

IV) "CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: GOIANIA AGRO COMERCIAL LIMITADA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 30.260.020/0001-62

Certidão nº: 32361658/2013

Expedição: 05/07/2013, às 09:50:33

Validade: 31/12/2013 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que GOIANIA AGRO COMERCIAL LIMITADA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 30.260.020/0001-62, NÃO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

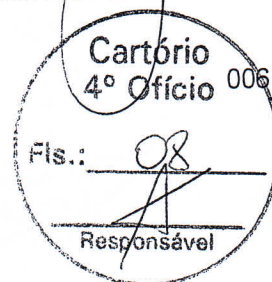


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 4819-N
FOLHA 013
PROTOCOLO 00262353



1º Traslado

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

Página 1 de 1

Dúvidas e sugestões: cndt@tst.jus.br

V) Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 130.027.0175.000-6, exercício de 2013, tendo o valor fiscal de **R\$ 354.949,84** (trezentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 1.112, de 28/12/2010, publicada no DOU em 30/12/2010.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215 e seu parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro.

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Goiânia - Estado de Goiás.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. Eu, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custos de lavratura: R\$

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

LIVRO

4819-N

FOLHA

014

PROTÓCOLO

00262353

Cartório
4º Ofício

007

Fis.: 09

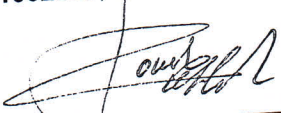
Responsável

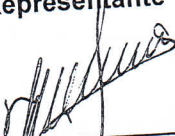
15:4

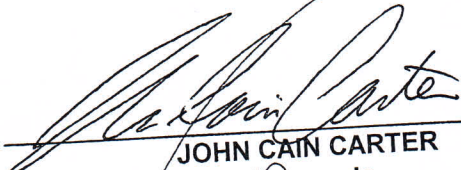
:4

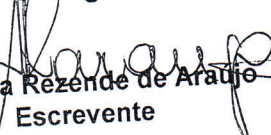
1º Traslado

2.306,96; Taxa Judiciária: R\$ 174,56, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato. Selo eletrônico nº 02041211081729001002505, consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>.


GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA
PAULO ROBERTO DA COSTA
Representante


GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA
JOSÉ PEDRO DE MEDEIROS
Outorgante


JOHN CAIN CARTER
Outorgado


Amanda Rezende de Araújo
Escrevente