



## 2º Tabelionato de Notas e Protesto de São Roque

São Roque - Estado de São Paulo

**NAPOLEÃO DONIZETI DA SILVA**

Preposto Designado

**SANDRO RAMAZZINI**  
Preposto Substituto

**MARCELO J. CHRISTANELLI**  
Escrevente

**TIAGO LUIZ DE ARRUDA ROSA**  
Escrevente

**CESAR FERNANDO M. VAZ**  
Escrevente

Livro nº 433

Páginas nº 296/298.

V.J.P.II

**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA QUE FAZEM a Sra. EDNA MARIA RODRIGUES DA SILVA E SEU MARIDO, ao Sr. OSVALDO MARGARIDO JUNIOR, NA FORMA ABAIXO E NO VALOR DE R\$ 50.000,00.**

**SAIBAM** quantos esta pública escritura de venda e compra virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e quatro (2.004), aos nove (09) dias do mês de Fevereiro (02), do dito ano, nesta cidade e comarca de São Roque do estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Escrevente e o Preposto Designado que está subscreve, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como **OUTORGANTES VENDEDORES: a Sra. EDNA MARIA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 17.593.987-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 212.705.868/23, e seu marido o **Sr. CARLOS ALBERTO CORDEIRO DA SILVA**, brasileiro, consultor tributário, portador da cédula de identidade RG nº 9.093.565-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 851.927.168/53, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Antonio Carlos, nº 635, aptº 41, São Paulo-Capital, ora de passagem por esta cidade; e de outro lado como **OUTORGADO COMPRADOR: o Sr. OSVALDO MARGARIDO JUNIOR**, brasileiro, autônomo, portador da cédula de identidade RG nº 11.496.450-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 063.150.238/60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com a Sra. REGIANE APARECIDA GOMES MARGARIDO, brasileira, supervisora de vendas, portadora da cédula de identidade RG nº 18.454.313-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 115.120.398/02, conforme certidão de casamento termo nº 1.548, Livro nº B-08, Fls 148, do 14º Subdistrito - Lapa, município e comarca da Capital, residentes e domiciliados na Rua Leão XIII, nº 104, Jardim Tanzi, nesta cidade e comarca de São Roque-SP; os presentes reconhecidos como os próprios de que trato por mim Escrevente e o Preposto Designado que está subscreve, do que dou fé. E, perante mim, pelos outorgantes vendedores, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores de UMA PARTE IDEAL correspondente a 1,217048% (um virgula duzentos e dezessete zero quarenta e oito, por cento), em comum no seguinte: UM IMÓVEL denominado "VINHAS DE JOÃO PAULO II", com a área de total de 119.091,21 metros quadrados, situado no Bairro do Taboão, próximo à Estação de Gabriel Piza, neste município e comarca de São Roque-SP, com frente pra a atual Estrada de São Roque a Gabriel Piza (antigo leito da estrada de Ferro Sorocabana), compreendido dentro das seguintes medidas e confrontações: " principia num ponto da Estrada municipal que de São Roque vai a Gabriel Piza, no canto de divisa com Roque de Oliveira; segue margeando o leito de domínio da citada Estrada em direção a Gabriel Piza, no rumo SW 11º 56' 59" NE, na extensão de 112,42 metros até o canto de divisa que está distante 15,00 me-

2º Tabelionato de Notas: Rua Dr. Stevaux, 153 - Tel./Fax: (11) 4712-6540

tros de muro do portão de uma casa existente na propriedade restante de Olavo Capuzzo e sua mulher; daí, deflete a direita e segue na distância de 230,00 metros em linha reta, com o rumo SE 82º 59' 04" NW; a seguir, deflete à esquerda e segue na distância de 236,34 metros com o rumo SW 31º 31' 01" NE, confinando nesses dois segmentos com propriedade remanescente de Olavo Capuzzo e sua mulher; daí deflete à direita e segue nos seguintes rumos e extensões: SE 68º 13' 23" NW - 14,00 m; SE 78º 56' 44" NW 18,86 m; SE 53º 04' 45" NW - 35,94 m; SE 57º 02' 47" NW - 64,74 m; SE 56º 56' 17" NW - 100,03m; e SE 57º 38' 28" NW - 117,34 metros, até o canto de uma cerca, confinando até aí com Aureo de Oliveira Santos, que sucedeu a Olavo Capuzzo e sua mulher, e depois com o mesmo Aureo de Oliveira Santos, que por sua vez sucedeu a Cyro de Oliveira Santos; daí deflete a direita e segue no rumo SW 07º 43' 39" NE, na extensão de 166,58 metros até o ponto da cerca de divisa com Wanda de Oliveira, confinando com a mesma Wanda de Oliveira; daí, deflete a direita e segue no rumo SE 89º 02' 39" NW na extensão de 138,43 metros, confinando com a mesma Wanda de Oliveira; segue no rumo SE 80º 17' 53" NW com 30,00 metros, confinando ainda com a mesma Wanda de Oliveira; agora, deflete ligeiramente a direita com o rumo SE 58º 30' 30" NW, segue na extensão de 143,97 metros, até o canto de uma cerca, onde existe um marco; daí deflete à esquerda e no rumo SW 37º 50' 20" NE segue na extensão de 89,00 metros, até o canto; daí, deflete a direita e no rumo SE 82º 59' 04" NW, segue na distância de 307,36 metros até alcançar a cerca na margem direita da Rodovia São Roque a Gabriel Piza (antigo leito da Estrada de Ferro Sorocabana), confinando em todos esses trechos com Roque de Oliveira, até atingir o ponto de partida desta descrição"; que referido imóvel com a área total de 119.071,21 m<sup>2</sup>, foi destacado de maior área, o qual já se encontra matriculado no Cartório de Registro de Imóveis local sob nº 10.866, com a denominação de "VINHAS DE JOÃO PAULO II", tendo o mesmo sido desmembrado de maior área de 196.063,00 m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 10.676 no mesmo registro imobiliário local, o qual é o resultado da Unificação de vários imóveis de propriedade de Olavo Capuzzo e sua mulher, que referido imóvel foi havido por força da escritura lavrada no 1º Cartório de Notas de São Roque, Livro nº 293, Fls 048, em 10 de Maio de 1.991, devidamente registrada sob nº 76, da matrícula nº 10.866, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca; estando devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 01-015532-0, com Valor Venal de R\$ 20,83 o metro quadrado, para o presente exercício. Que possuindo dita parte ideal livre e desembaraçado de quaisquer ônus estão justos e contratados para vendê-lo ao outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direitos efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil Reais), cuja importância os vendedores confessam haver recebido em boa e corrente moeda nacional contada e achada exata, que sendo assim dão plena geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetirem, transferindo-lhes desde já toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que tinha sobre dita parte ideal, para que dela, o mesmo comprador, possa livre-

2º Tabelionato de Notas : Rua Dr. Stevaux, 153 - Tel./Fax: (11) 4712-6540





**2º Tabelionato de Notas e Protesto de São Roque**  
**São Roque - Estado de São Paulo**

**NAPOLEÃO DONIZETI DA SILVA**  
*Preposto Designado*

**SANDRO RAMAZZINI**  
*Preposto Substituto*

**MARCELO J. CHRISTANELLI**  
*Escrevente*

**TIAGO LUIZ DE ARRUDA ROSA**  
*Escrevente*

**CESAR FERNANDO M. VAZ**  
*Escrevente*

mente usar, gozar e dispor, como bem lhes aprouver e seus que fica sendo, obrigando-se os vendedores por si seus herdeiros e sucessores a fazer esta sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se chamado a autoria, declarando que não estão e nunca estiveram vinculado a nenhum Instituto de Previdência Social, em geral inclusive IAPAS E FUNRURAL. Pelos outorgantes vendedores me foi dito ainda que não existe qualquer ação ajuizada e que não pesam ônus reais com relação ao imóvel objeto desta escritura, apresentando-me a certidão negativa de ônus e alienações do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade cuja copia fica arquivada nesta nota na pasta propria sob nº 010 de ordem. Pelo outorgado comprador me foi dito que aceitavam e recebiam esta escritura em todos os seus expressos termos, deixando deposita a importância de R\$ 1.000,00, para o recolhimento da guia de ITBI, que será recolhida no primeiro dia útil, tendo em vista o adiantado da hora e que dispensam a apresentação das certidões previstas na Lei 7433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/1.986. Pelas partes me foi dito que se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos existentes para com as Fazendas Estadual e Municipal que por ventura incidam sobre o bem objeto desta escritura e autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competentes a proceder todos os registros e averbações que se tornarem necessários para que esta escritura produza seus devidos e legais efeitos. Pelas partes foi dito ainda que tem conhecimento que a transferencia de parte ideal para a formação de condominio tradicional não implica na alienação de parcela certa e localizada de terreno. De como assim disseram, outorgaram e aceitaram, dou fé. E, me pediram que lhes lavrasse em minhas notas a presente escritura a qual feita e sendo lida em voz alta, aceitam, pelo que assinam dispensando expressamente a presença e assinatura das testemunhas instrumentárias. Eu Marcelo Jose Christanelli, Escrevente que digitei. - Eu (a) Napoleão Donizeti da Silva, Preposto Designado que conferi, subscrevi, dou fé e assino. (a.a) EDNA MARIA RODRIGUES DA SILVA --- CARLOS ALBERTO CORDEIRO DA SILVA --- OSVALDO MARGARIDO JUNIOR --- NAPOLEÃO DONIZETI DA SILVA. Devidamente selada. Emol. R\$ 588,45. Sec.Faz. R\$ 167,25. IPESP R\$ 123,89. R.Civil R\$ 30,97. T.Just. R\$ 30,97. Sta.Casa R\$ 5,88. Total R\$ 947,41. Nada mais trasladada em seguida. - Eu Escrevente que digitei. - Eu Preposto Designado que conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso. -

EM TESTE DA VERDADE

NAPOLEÃO DONIZETI DA SILVA  
 PREPOSTO DESIGNADO

" Emitida D.O.I Declaração sobre  
 Operação imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da  
 Receita Federal vigente"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERVAL DE OLIVEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2022 às 15:51, sob o número WSRO22700223187. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001228-03.2020.8.26.0586 e código ZJ8GM57Q.