CARTÓRIO GUIRIRI
ESPÍRITO SANTO
DISTRITO DE BARRA NOVA
SÃO MATEUS-ES

LIVRO 10-A FOLHA 018/020-V

**Escritura pública de Permuta com Torna**, que entre si fazem **APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A** e **ANIVAL NUNES LIMA**, na forma abaixo

Saibam quantos esta escritura pública virem, que hoje, aos vinte e um (21) dias do mês de junho (06) do ano de dois mil e vinte e um (2021), neste Distrito de Barra Nova, Município e Comarca de São Mateus, Estado do Espírito Santo, República Federativa do Brasil, nesta serventia, sito a Rodovia Othovarino Duarte Santos, nº. 319 Sul, Balneário Guriri, perante mim, Tabeliao, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **outorgante e reciprocamente outorgada**, doravante denominada **PRIMEIRA PERMUTANTE**, **APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF nº. 42.595.272/0001-21, com sede à Avenida Pai João, nº 1137, Sala 3, Urbes, Conceição da Barra-ES, neste ato, representada por sua **diretora presidente** MONICA DUFFLES ANDRADE DONATO, brasileira, separada judicialmente, administradora de empresas, natural do Rio de Janeiro-RJ, nascida aos 24/12/1961, filha de Jorge Henrique Donato e Neyla Duffles Andrade Donato, portadora do CPF/MF nº. 738.670.557-34 e Carteira de Identidade nº. 04.496.342-9-IFP/RJ, residente e domiciliada à Rua Baronesa de Poconé, nº 100, Apto 201, Lagoa, Rio de Janeiro-RJ, endereço eletrônico: mdd@donatiagricola.com.br; e, por **seu diretor** SEBASTIÃO BUSSULAR JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, administrador, natural de Colatina-ES, nascido aos 05/06/1960, filho de Sebastião Bussular e Gentila Montibeler Bussular, portador do CPF/MF nº. 575.346.597-87 e Carteira de Identidade nº. 349.734-SSP/ES, residente e domiciliado à Avenida Pai João, nº 257, Urbes, Conceição da Barra-ES, endereço eletrônico: sbussular@donatiagricola.com.br; e de outro lado, como **outorgantes e reciprocamente outorgados**, doravante denominados **SEGUNDOS PERMUTANTES**, **ANIVAL NUNES LIMA** e sua esposa **EMILIA MARIA PRUCOLI LIMA**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 08/01/1985, brasileiros, ele empresário, natural de Fundão-ES, nascido aos 07/07/1954, filho de Valter de Carli Lima e Anna Nunes Lima, inscrito no CPF/MF nº. 389.168.357-04, e Carteira de Identidade nº. 3.888.474-SSP/RJ, ela do lar, natural de Alegre-ES, nascida aos 19/08/1957, filha de Sebastião Prucoli e Dagmar de Souza Prucoli, inscrita no CPF/MF nº. 071.556.787-08, e Carteira de Identidade nº. 05.570.325-0-DGPC/RJ, residentes e domiciliados à Avenida Jones dos Santos Neves, nº 710, Sernamby, São Mateus-ES, endereço eletrônico: anivalnunes@hotmail.com; pessoas capazes, aos quais reconheço como os próprios de que trato, conforme documentação identificatória a mim apresentada, do que dou fé. Então, pelos mesmos foi dito que fazem esta permuta pelas seguintes cláusulas e condições: **1)** Pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, me foi dito ser senhora, legítima possuidora e proprietária dos imóveis assim descritos e caracterizados. **1.1) -** Um terreno rural, legitimado, situado no lugar denominado **"Córrego Jacarandá, Imbaubeira e Córrego do Bamburral"**, distrito da sede deste Município e Comarca de São Mateus-ES, medindo uma área de **1.911.800,00 m²** (um milhão, novecentos e onze mil e oitocentos metros quadrados), confrontando-se: ao norte, com Rodovia São Mateus a Nova Venécia; sul, com Córrego do Bamburral; leste, com Antonio Carlos Martins; e, a oeste, com Carlos Junior Helmer. Adquirido anteriormente pela **outorgante vendedora**, a justo título e aquisição legal, através de escritura pública registrada sob a **matrícula nº 15.488, do livro 02**, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES; **1.2) -** Um terreno rural, legitimado, situado no lugar denominado **"Córrego Jacarandá, Imbaubeira e Córrego do Bamburral"**, distrito da sede deste Município de São Mateus-ES, medindo uma área total de **1.165.472,00 m²** (um milhão, cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e dois metros quadrados), confrontando-se: ao norte, com a Rodovia São Mateus a Nova Venécia; sul, com o Córrego do Bamburral; leste, com a Apal-Agropecuária Aliança S/A;

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

180912

e, a oeste, com Antonio Carlos Martins. Adquirido anteriormente pela **outorgante vendedora**, a justo título e aquisição legal, através de escritura pública registrada sob a **matrícula nº 15.641, do livro 02**, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES; e, **1.3)** - Um terreno rural, legitimado, situado no lugar denominado **"Córrego do Bamburral"**, distrito da sede deste Município e Comarca de São Mateus-ES, medindo uma área de **484.000,00 m²** (quatrocentos e oitenta e quatro mil metros quadrados), limitando-se: ao norte, sul, leste e oeste, com APAL-Agropecuária Aliança S/A. Adquirido anteriormente pela **outorgante vendedora**, a justo título e aquisição legal, através de escritura pública registrada sob a **matrícula nº 17.189, do livro 02**, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES. **1.4)** - **INCRA E NIRF**: Os imóveis rurais descritos nos itens **"1.1"**, **"1.2"** e **"1.3" acima**, encontram-se **cadastrados em conjunto**, e quites perante o INCRA, segundo Certificado de cadastro sob o nº **000.043.272.477-8**; com a seguinte codificação: **área total**: 356,1272 ha; **módulo rural**: 8,0003 ha; **nº de módulos rurais**: 21,64; **módulo fiscal**: 20,0000 ha; **nº de módulos fiscais**: 17,8064; **fração mínima de parcelamento**: 2,00 ha; **Denominação do Imóvel**: Fazenda Imbaubeiras; **Nome do Detentor**: APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A. CNPJ/MF nº. 42.595.272/0002-02. **NIRF nº: 1.173.808-1**. **2)** - Pelos **SEGUNDOS PERMUTANTES**, me foi dito serem senhores, legítimos possuidores e proprietários do imóvel assim descrito e caracterizado: **2.1)** Um terreno urbano, legitimado, situado no loteamento **"Residencial Jacuí II"**, no lugar denominado **"Fazenda Oiteirinho"**, neste município e Comarca de São Mateus-ES, identificado pelo **lote nº. 01**, da **quadra "A"**, medindo 95,74 metros pelo lado norte; 69,17 metros pelo lado sul; 13,23 metros + 31,36 metros + 18,17 metros + 24,69 metros + 3,97 metros pelo lado leste; e, 13,55 metros + raio de 1165,09 metros + 74,56 metros + raio de 60,00 metros pelo lado oeste; ou seja, uma área de **7.001,01 m²** (sete mil, um metros e um decímetro quadrado), limitando-se: ao norte, com o lote 02 e Equipamento Comunitário 01; ao sul, com a Avenida Amocim Leite; a leste, com o loteamento Jacuí; e, a oeste, com a Avenida Projetada 1 (coletora). **INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº. 01.2.453.0251.001**. Adquirido anteriormente pela **outorgante vendedora**, a justo título e aquisição legal, através de escritura pública registrada sob a **matrícula nº 48.135, do livro 02**, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES. **3) DAS DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES** - Declaram os outorgantes e reciprocamente outorgados permutantes, sob as penas da lei, que ditos imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive hipotecários, bem como de ações reais e pessoais reipersecutórias. **4) DOS VALORES: - 4.1)** - Declara a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, que atribui aos imóveis de sua propriedade, para este ato, os valores de: **4.1.1)** Pelo imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.1" acima**, o valor de **R$ 5.409.688,54** (cinco milhões, quatrocentos e nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos); **4.1.2)** Pelo imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.2" acima**, o valor de **R$ 3.297.858,60** (três milhões, duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos); **4.1.3)** Pelo imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.3" acima**, o valor de **R$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais); perfazendo assim o **valor total de R$ 9.057.547,14** (nove milhões, cinquenta e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quatorze centavos); **4.2)** - Declaram os **SEGUNDOS PERMUTANTES**, que atribuem ao imóvel de sua propriedade, antes descrito e caracterizado no **item "2.1" acima**, para este ato, o valor de **R$ 2.250.000,00** (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais); **4.3) - DA TORNA EM ESPÉCIE** - Declaram ainda os **SEGUNDOS PERMUTANTES**, que em virtude do imóvel de suas propriedades, possuir valor inferior aos imóveis de propriedade da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, pagarão a esta, a importância de **R$ 6.807.547,14** (seis milhões, oitocentos e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quatorze centavos), tendo sido ajustado o pagamento da seguinte forma: **4.4)** -

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Rodovia Othovarino Duarte Santos, 319 - Bairro Guriri
Distrito de Barra Nova - São Mateus - ES - CEP 29945-690
Tel/Fax: (27) 3761-1363 / (27) 3118-1363 / (27) 98116-8773
E-mail: cartorioguriri@hotmail.com

**DA FORMA DE PAGAMENTO DA TORNA:** O pagamento da torna no valor de **R$ 6.807.547,14** (seis milhões, oitocentos e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quatorze centavos), será realizada em pagamentos mensais, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta corrente 62.487-0, mantida no SICOOB, Banco 756 – Agência 3009 – Conceição da Barra, de titularidade da **VENDEDORA**, de acordo com o cronograma de pagamento constante do anexo I, do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta de Bens Imóveis com Torna e Pacto Adjeto de Cessão Fiduciária de Recebíveis, firmado entre as partes, em 20/09/2019, cuja cópia, arquivada em cartório, integra a presente; **4.5) - DA DISCRIMINAÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS IMÓVEIS DOS ITENS "1.1" E "1.2":** Declaram as partes que tendo em vista que os referidos imóveis descritos nos itens **"1.1"** e **"1.2"** acima, serem formados por parte em áreas planas totalmente aproveitáveis e parte em áreas em declive acentuado, com menor aptidão agrícola e pastoril, consequentemente menos valorizadas, resolvem definir as áreas aproveitáveis e discriminar os valores de tais áreas, conforme o seu grau de aproveitamento, da seguinte forma: **4.5.1)** – O imóvel objeto do item **"1.1"** acima possui uma **área total de 191,18 hectares**, dos quais **115,4863 hectares** são áreas planas, totalmente aproveitáveis, pela qual é paga a importância de R$ 4.868.719,68 (quatro milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e oito centavos); e **75,6939 hectares**, são áreas em declive acentuado, com menor aptidão agrícola e pastoril, pela qual é paga a importância de R$ 540.968,86 (quinhentos e quarenta mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos), perfazendo assim o total de R$ 5.409.688,54 (cinco milhões, quatrocentos e nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos); **4.5.2)** – O imóvel objeto do item **"1.2"** acima possui uma **área total de 116,5472 hectares**, dos quais **70,9782 hectares** são áreas planas, totalmente aproveitáveis, e pela qual é paga a importância de R$ 3.001.051,32 (três milhões, mil, cinquenta e um reais e trinta e dois centavos); e **45,5689 hectares**, são áreas em declive acentuado, com menor aptidão agrícola e pastoril, e pela qual é paga a importância de R$ 296.807,28 (duzentos e noventa e seis mil, oitocentos e sete reais e vinte e oito centavos), perfazendo assim o total de R$ 3.297.858,60 (três milhões, duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos); **4.6) - <u>DAS CONDIÇÕES</u>:** Sem Condições. **5) DA PERMUTA** – Então pelos **outorgantes e reciprocamente outorgados permutantes** me foi dito que pela presente e na melhor forma de direito, permutam, como de fato permutado têm, os imóveis referidos, para que os imóveis descritos e caracterizados nos itens **"1.1"**, **"1.2"** e **"1.3"** acima, fiquem pertencendo aos **SEGUNDOS PERMUTANTES ANIVAL NUNES LIMA** e **EMILIA MARIA PRUCOLI LIMA**, já qualificados; e o imóvel descrito no item **"2.1"** acima, fique pertencendo a **PRIMEIRA PERMUTANTE APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A**, já qualificada. **6) <u>DA TRADIÇÃO DOS IMÓVEIS</u>:** – Que assim e desde já, por efeito desta escritura cedem e transferem, como de fato cedido e transferido têm, um ao outro, **outorgantes e reciprocamente outorgados permutantes**, toda posse, domínio, direito e ação que sobre os imóveis ora permutados exerciam, para que eles possam usar, gozar e livremente dispor dos referidos, que em virtude desta escritura lhes ficam pertencendo, prometendo fazer boa, firme e valiosa esta permuta, por si, seus sucessores e herdeiros, respondendo na forma da Lei, pela evicção de direito. Dando um ao outro, plena e recíproca quitação, exceto em relação ao pagamento da torna, da qual será dada quitação definitiva, quando do cumprimento total da respectiva obrigação. **7) <u>DA ACEITAÇÃO DOS PERMUTANTES</u>** – Pelos **outorgantes e reciprocamente outorgados permutantes** foi dito que aceitam a presente permuta nos exatos termos em que se encontra formalizada. **8) - <u>DO REQUERIMENTO</u>:** As partes requerem e autorizam ao senhor Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES, a procederem ao registro da presente, bem como a efetuar, à vista desta escritura e demais documentos que a guarnecem, as averbações e demais atos

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Rodovia Othovarino Duarte Santos, 319 - Bairro Guriri
Distrito de Barra Nova - São Mateus - ES - CEP 29945-690
Tel/Fax: (27) 3761-1363 / (27) 3118-1363 / (27) 98116-8773
E-mail: cartorioguriri@hotmail.com

necessários à correta e perfeita qualificação objetiva e subjetiva das matrículas imobiliárias pertinentes. **9) - DECLARAÇÃO NEGATIVA DE PESSOAS EXPOSTAS POLITICAMENTE:** As partes, todos já qualificados, declaram que não são pessoas politicamente expostas nos termos da Lei, declaram ainda que não são familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta, isentando o tabelião de toda e qualquer responsabilidade advinda de eventual declaração falsa. **10) - DO VALOR ATRIBUÍDO:** As partes atribuem aos referidos imóveis, para este ato, os valores de: Imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.1" acima**, o valor de **R$ 5.409.688,54** (cinco milhões, quatrocentos e nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos); Imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.2" acima**, o valor de **R$ 3.297.858,60** (três milhões, duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos); Imóvel antes descrito e caracterizado no **item "1.3" acima**, o valor de **R$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais); Imóvel antes descrito e caracterizado no **item "2.1" acima**, o valor de **R$ 2.250.000,00** (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais), apenas para **efeitos fiscais. 11) - ITBI e CERTIDÕES: a)** Certifico que pelos **outorgantes e reciprocamente outorgados permutantes me foi dito que assumem o compromisso de apresentar os Talões dos Impostos de TRANSMISSÕES, por ocasião do respectivo registro da presente escritura junto ao Cartório competente; b)** foram apresentadas as demais certidões negativas de que trata a Lei nº 7.433, de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 1986, a saber: **b.1)** Certidões negativas de ônus reais e de ações reais pessoais e reipersecutórias, emitidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus-ES, relativas as matrículas dos imóveis, em 21/06/2021; **b.2)** Certidões negativas de débitos para com a Fazenda Estadual, datadas de 10/05/2021 e 11/05/2021, de nºs. 20210000313008, 20210000313721 e 20210000313725; **b.3)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, datadas de 10/05/2021 e 11/05/2021, de nºs. 15232859/2021, 15250342/2021 e 15250418/2021; **b.4)** Certificado de Regularidade do FGTS/CRF, de nº. 2021041901192772986598, emitido em 10/05/2021; **b.5)** Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, datada de 26/03/2021, de nº 82C3.87C1.070E.E010, com validade até 22/09/2021; **b.6)** Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo IBAMA, datada de 16/06/2021, de nº 17374479; **b.7)** Certifico que atendendo ao disposto no Provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça, foram feitas as consultas ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - **CNIB**, acerca dos nomes dos **permutantes**, com resultado **"NEGATIVO"**, em em 16/06/2021, sob os códigos Hash nºs. 0dba. f17f. ada6. 9341. 8b4f. 30b5. e308. b0be. c6ad. 8f96, 8f6c. c368. 4b22. 8f5d. 4da4. 31a2. 43ff. f7d4. addf. 3f13 e 7f6b. 8cec. 3573. 3e15. f47a. 7a71. 5d06. 1352. 54af. e984 **b.8)** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de nº 2DF7.EB31.08DD.6070, datada de 10/05/2021, referente ao **NIRF nº. 1.173.808-1; b.9)** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR relativo ao imóvel cadastrado sob o nº. **000.043.272.477-8**, do ano de 2020, devidamente quitado; **b.10)** Certidão Negativa de Débitos Municipais, expedida pela Prefeitura Municipal de São Mateus-ES, datada de 05/05/2021, de nº 2021/0004498. **Será expedida a DOI à Secretaria da Receita Federal do Brasil.** E assim o disseram, do que dou fé e me pediram que lavrasse esta Escritura, a qual foi lida aos presentes, achada conforme, dispensando expressamente a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias, como autoriza o parágrafo único do artigo 626, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, dou fé. Ficam arquivadas cópias dos documentos de identificação das partes. **Emolumentos: R$ 21.450,04 Encargos: R$ 6.435,12 Total: R$ 27.885,16.** Vai assinada pelos mesmos e pelo Tabelião, Audálio de Aguiar Bastos Filho, o qual, após cumpridas as formalidades legais e fiscais, mandou digitar e assina. (aa) Audálio de Aguiar Bastos Filho,

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Rodovia Othovarino Duarte Santos, 319 - Bairro Guriri
Distrito de Barra Nova - São Mateus - ES - CEP 29945-690
Tel/Fax: (27) 3761-1363 / (27) 3118-1363 / (27) 98116-8773
E-mail: cartorioguriri@hotmail.com

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
### CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E NOTAS - DISTRITO DE BARRA NOVA - COMARCA DE SÃO MATEUS

*Audálio de Aguiar Bastos Filho*
*Oficial e Tabelião*

CARTÓRIO GURIRI – Espírito Santo – DISTRITO DE BARRA NOVA – SÃO MATEUS-ES

LIVRO 10-A FOLHA 018/020-V

MONICA DUTTLES ANDRADE DONATO representando APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A, SEBASTIÃO BUSSULAR JUNIOR representnado APAL AGROPECUARIA ALIANCA S/A, ANIVAL NUNES LIMA e EMILIA MARIA PRUCOLI LIMA. Nada mais continha. Trasladada hoje, dou fé. Eu, _____, Tabelião, digitei, subscrevi, dou fé e assino, em público e raso. São Mateus-ES, 21 de junho de 2021.

Audálio de Aguiar Bastos Filho
Tabelião

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
**024513.EGE2102.02709**
Emolumentos: R$ 21.450,04 Encargos: R$ 6.435,12 Total: R$ 27.885,16
**Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br**
FLAVIO

CARTÓRIO GURIRI – DISTRITO DE BARRA NOVA – SÃO MATEUS-ES

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

180916

Rodovia Othovarino Duarte Santos, 319 - Bairro Guriri
Distrito de Barra Nova - São Mateus - ES - CEP 29945-690
Tel/Fax: (27) 3761-1363 / (27) 3118-1363 / (27) 98116-8773
E-mail: cartorioguriri@hotmail.com