



GUIDO MACIEL - TABELIÃO

ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

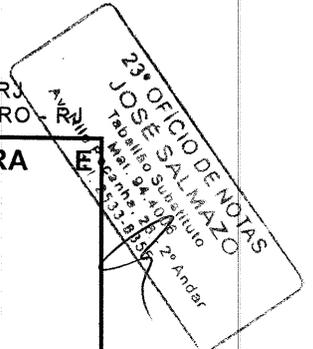
ESCRITURA DE COMPRA E

VENDA, na forma abaixo:

LIVRO: 9420
FOLHAS: 055/057
ATO: 26

SAIBAM quantos esta virem que, no ano de 2011 (dois mil e onze), aos 19 (dezenove) dias do mês de Dezembro, nesta Cidade e Estado do Rio de Janeiro, compareci na Avenida Luiz Carlos Prestes, nº 180, Sala 101, Barra da Tijuca/RJ, Barra da Tijuca, onde chamada vim e perante mim, CRISTINA MAMBRINI, Escrevente, lotada no Cartório do 23º Ofício de Notas, sito na Av. Nilo Peçanha, nº 26, 3º andar, compareceram as partes entre si justa e contratadas, de um lado como **OUTORGANTE VENDEDOR: ESTRELA DE MACAÉ PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Rodovia Amaral Peixoto, s/nº, Km 165 - parte, Imboassica, Macaé/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.969.307/0001-11, neste ato representada por seus Diretores: (i) MARCELO DE LIMA MATURANO, brasileiro, empresário, casado com regime de separação total de bens, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.973.397-20, portador da identidade nº 00048225552 (CNH), expedida pelo Detran/RJ, em 18.06.2010 (Diretor Presidente); e (ii) ALESSANDRO AMADEI BESADA, brasileiro, empresário, casado com regime de separação total de bens, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.778.247-43, portador da identidade nº 00130554806 (CNH), expedida pelo Detran/RJ, em 16.07.2008 (Diretor Administrativo), ambos domiciliados na sede da OUTORGANTE, ora de passagem por esta cidade, adiante chamada simplesmente OUTORGANTE. E de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: WEATHERFORD INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Luiz Carlos Prestes, nº 180, Sala 101, Barra da Tijuca/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 93.189.694/0004-80, neste ato representada por seus Diretores: (i) Sr. FRANCISCO JAVIER MARCANO PELARDA, espanhol, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.228.887-02, portador da identidade nº RNE V708575-J, expedida pelo SPDAF, em 09.02.2011, com validade até 07.10.2015; e (ii) Sr. MARIO FIDEL SUAREZ, argentino, separado judicialmente, técnico mecânico, inscrito no CPF/MF sob nº 237.806.495-00, portador da identidade nº RNE V 411291-9, expedida pelo SPDAF, em 12.10.2001, com validade até 15.03.2014, ambos domiciliados na sede da OUTORGADA, adiante chamada simplesmente OUTORGADA. – Os presentes identificados por mim, conforme os documentos de identidade apresentados e referidos, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas, do que dou fé. Então, pela OUTORGANTE foi dito e declarado expressamente o seguinte:

1. - DO IMÓVEL, DA TITULARIDADE E DA SITUAÇÃO JURÍDICA. 1.1. - A OUTORGANTE é senhora e legítima proprietária da seguinte área: AREA DE Nº 3-B, desmembrada de maior porção da área 03, Fazenda Estrela, na cidade de Macaé-RJ, não foreira e fora do perímetro urbano, medindo e confrontando-se da seguinte



maneira:- Partindo do vértice V54-A segue ate o vértice V54-B, com distancia de 22,74m, confrontando com Área Desmembrada 3-A, do vértice V54-B, segue ate o vértice V59, com distancia de 682,23m, confrontando com Área Desmembrada 3-A, do vértice V59 segue ate o vértice V59-A com distancia de 155,00m, confrontando com Marcelo Brennand e outros; do vértice V59-A, segue ate o vértice 59-B, com distancia de 64,34m, confrontando com área remanescente; do vértice V59B, segue ate o vértice V59C, com distancia de 23,35m, confrontando com área remanescente, do vértice V59-C, segue ate o vértice 59-D, com distancia de 67,54m, confrontando com área remanescente; do vértice V59-D, segue ate o vértice V-59-E, com distancia de 73,62, confrontando com área remanescente, do vértice V-59E, segue ate o vértice V59F, com distancia de 40,80m, confrontando com área remanescente, do vértice V59-F, segue ate o vértice V-59-G, com distancia de 93,42m, confrontando com área remanescente, do vértice V59-G, segue ate o vértice V59H, com distancia de 87,02m, confrontando com área remanescente, do vértice V-59H, segue ate o vértice V59I, com distancia de 86,21m, confrontando com área remanescente; do vértice V59-I segue ate o vértice V59-J, com distancia de 77,34m, confrontando com área remanescente, do vértice V59J, segue ate o vértice V59K, com distancia de 122,08m, confrontando com área remanescente; do vértice V59-K, segue ate o vértice V51, com distancia de 38,65, confrontando com Estrada Existente 1; do vértice V51 segue ate o vértice V-52 em curva, com distancia de 48,70, confrontando com Estrada Existente 1; do vértice V52 segue ate o vértice V53 com distancia de 45,27m, confrontando com Estrada Existente 1 e finalmente do vértice V53 segue ate o vértice V-54-A em curva, com distancia de 21,23m, confrontando com Estrada Existente 1 fechando assim o perímetro descrito com **área de 108.508,00m²**, conforme constante na matricula 32.923 do Cartorio do 2º. Oficio – Registro de Imóveis – Macaé – RJ, denominada como “**IMÓVEL**”. Dito imóvel fora havido pela OUTORGANTE nos termos das escrituras de compra e venda lavradas no Cartório do 2º. Oficio de Macaé – RJ, nos livros 178, fls. 194v e 195v, em 09.09.2010, respectivamente, registradas.

1.2. - Declara a OUTORGANTE que nada existe contra seu nome e do IMÓVEL em tela, que possa colocar em risco, impossibilitar ou retardar a efetivação deste ato, nem tampouco firma o presente compromisso por coação ou em decorrência de estado de perigo e premência e, ainda, que o referido IMÓVEL, encontra-se completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, pensão, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro, litispendência, sejam de que naturezas e origens forem, hipotecas legais ou convencionais, foro ou pensão, isento de qualquer vício oculto ou insanável, de dívidas fiscais, quites de impostos, tarifas, taxas e contribuições, inclusive previdenciárias e trabalhistas. Declara, também, sob responsabilidade civil e criminal, que não responde a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais e ou reipersecutórios.

1.3. - Independente da declaração assumida pela OUTORGANTE no item precedente, quanto à inexistência de outro ônus ou gravames sobre o IMÓVEL,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
23º OFÍCIO DE NOTAS



GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

responderá a OUTORGANTE perante a OUTORGADA por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última que tenham por origem fatos ou atos da OUTORGANTE anteriores à aquisição do IMÓVEL pela OUTORGADA. A responsabilidade da OUTORGANTE prevista acima abrange todas e quaisquer obrigações com terceiros, especialmente as tributárias, trabalhistas, previdenciárias e às relativas aos demais encargos sociais em nome desta, sendo que eventuais tributos referentes ao IMÓVEL e relativos ao período anterior à aquisição do mesmo pela OUTORGADA, ainda que lançados posteriormente à referida data, deverão ser arcados pela OUTORGANTE. **1.4.** - A OUTORGANTE obriga-se a resguardar a OUTORGADA dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos referentes à propriedade do IMÓVEL em virtude de sentença judicial que atribuir à propriedade do IMÓVEL a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei, declarando e garantindo adicionalmente que: (i) inexistem direitos pessoais e/ou reais com relação ao IMÓVEL que possam afetar adversamente o presente instrumento e o negócio nele consubstanciado; (ii) inexistem quaisquer ações pessoais em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a OUTORGANTE em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o IMÓVEL; (iii) inexistem quaisquer dívidas fiscais sobre o IMÓVEL, resultantes de tributos federais ou municipais em atraso; (iv) inexistem quaisquer dívidas perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal que afetem ou possam vir a afetar o negócio, a presente escritura ou o IMÓVEL; (v) inexistem quaisquer melhorias em imóveis vizinhos que invadam o IMÓVEL; (vi) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reiviniquem a posse legal direta ou indireta do IMÓVEL; (vii) inexistente qualquer processo ou procedimento que afete, no todo ou em parte, o IMÓVEL e os direitos a eles atinentes; (viii) o IMÓVEL objeto do presente negócio não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfiteútico e tampouco inscrito perante o Serviço de Patrimônio da União; (ix) inexistem sobre o IMÓVEL quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança, que impeçam a sua ocupação pela OUTORGADA; (x) encontram-se regulares e em consonância com a legislação ambiental municipal, estadual e federal, bem como com todas as restrições e especificidades relativas a áreas de preservação nos exatos termos da legislação ambiental aplicável, não havendo qualquer providência ou pendência relativa à preservação e regularidade das correspondentes áreas; (xi) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o IMÓVEL e (xii) inexistem direitos minerários relativos ao IMÓVEL outorgados a terceiros. **2. - DA COMPRA E VENDA, DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO. 2.1.** - E, assim como possui, cumprindo o ajustado na escritura de promessa de compra e venda, lavrada nestas Notas, no Livro nº 9318, fls. 180, em 16.03.2011, que será levada à registro juntamente com a presente, vende a

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSE SALMAZAO
Tabelião Substituto
Mat. nº 94.406/98
R. Peçanha, 26 - 3º Andar

OUTORGANTE o IMÓVEL descrito e caracterizado na cláusula 1.1. desta escritura à OUTORGADA, pelo preço certo e ajustado de R\$18.446.360,00 (dezoito milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil e trezentos e sessenta reais) pagos integralmente pela OUTORGADA à OUTORGANTE, pelo que a OUTORGANTE, dá à OUTORGADA a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irrevogável quitação, para dela nem de terceiros nada mais ter a pedir ou reclamar, em Juízo ou fora dele, sob qualquer título ou alegação, cedendo-lhe e transmitindo-lhe, nesta data, toda a posse, domínio, direito e ação que até então exercia sobre o aludido IMÓVEL aqui referido, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", obrigando-se por si, seus herdeiros sucessores a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, pondo a OUTORGADA a paz e a salvo de dúvidas e contestações futuras. Pela OUTORGANTE foi dito que individualmente como empregador não é, nem nunca foi contribuinte obrigatório da Previdência Social. **3 - DO MANDATO. 3.1.** – A OUTORGANTE, como condição do aqui contratado e em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Art. 684 do Código Civil, nomeia e constitui neste ato a OUTORGADA como sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes únicos e exclusivos para, individualmente, representar-lhe na eventual re-ratificação da presente escritura, especialmente para atender eventuais exigências do registro imobiliário de competência no processo de registro desta escritura bem como para representar-lhe na celebração da escritura definitiva de compra e venda do IMÓVEL, desde que integralmente pago o seu preço de aquisição, sempre respeitando suas condições, valores, objeto e negócio jurídico. Pode o mandatário ora nomeado, para os fins colimados, representar as partes junto a Tabelionatos de Notas e o Registro Imobiliário de competência, Prefeitura Municipal e outros órgãos públicos onde o IMÓVEL esteja cadastrado, assim como substabelecer o presente mandato. Adicionalmente, são outorgados os poderes necessários para a representação da OUTORGANTE perante a Prefeitura Municipal no que seja necessário para a obtenção da licença de obras para construção no IMÓVEL. **4 – DISPOSIÇÕES GERAIS. 4.1.** – Este instrumento é celebrado de forma irrevogável e irretratável e assim é obrigatório às partes contratantes e aos seus sucessores e cessionários, a qualquer título, comprometendo-se todos a cumpri-lo, resolvendo-se as dúvidas pelo bom senso e intenção reta das partes. **4.2.** - A tolerância de qualquer das partes quanto à violação de qualquer um dos dispositivos expressos na presente escritura será sempre compreendida como mera liberalidade, não se constituindo em novação, não gerando, portanto, qualquer direito oponível pela parte prejudicada contra a parte infratora, nem a perda das prerrogativas da parte prejudicada em exigir o pleno cumprimento de todas as obrigações ora avençadas nesta escritura, assim como das declarações e garantias ora prestadas, e dos demais termos e condições previstos nesta escritura. **4.3.** - A presente escritura, todos os direitos e obrigações assumidos, vinculam e beneficiam as partes e seus respectivos herdeiros e sucessores. **4.4.** - Fica eleito o foro da situação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
23º OFÍCIO DE NOTAS



GUIDO MACIEL - TABELIÃO
ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

do IMÓVEL para a solução de quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas desta escritura, com exclusão expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

4.5. - As partes solicitam e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos que se tornarem necessários à completa regularidade deste instrumento. **5 - DAS DECLARAÇÕES FINAIS.**

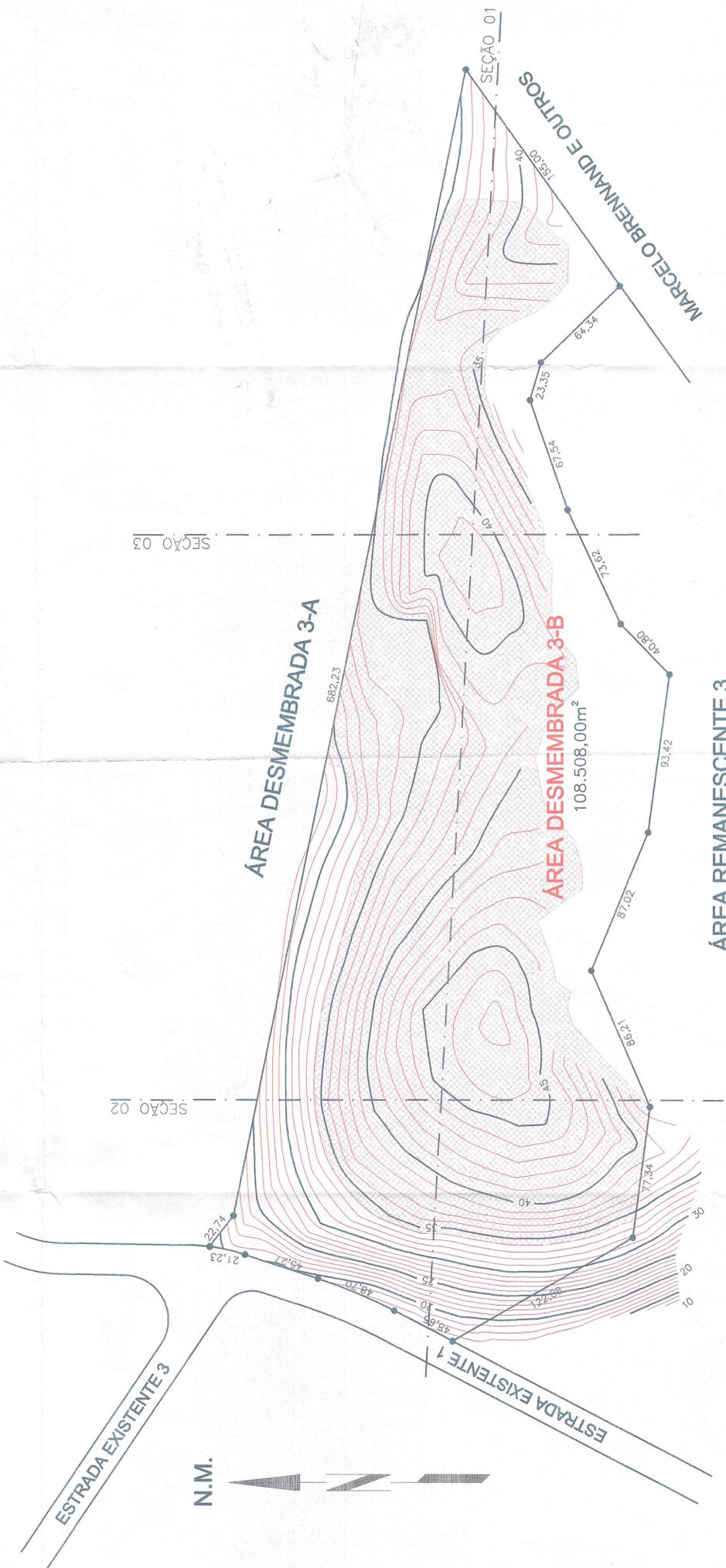
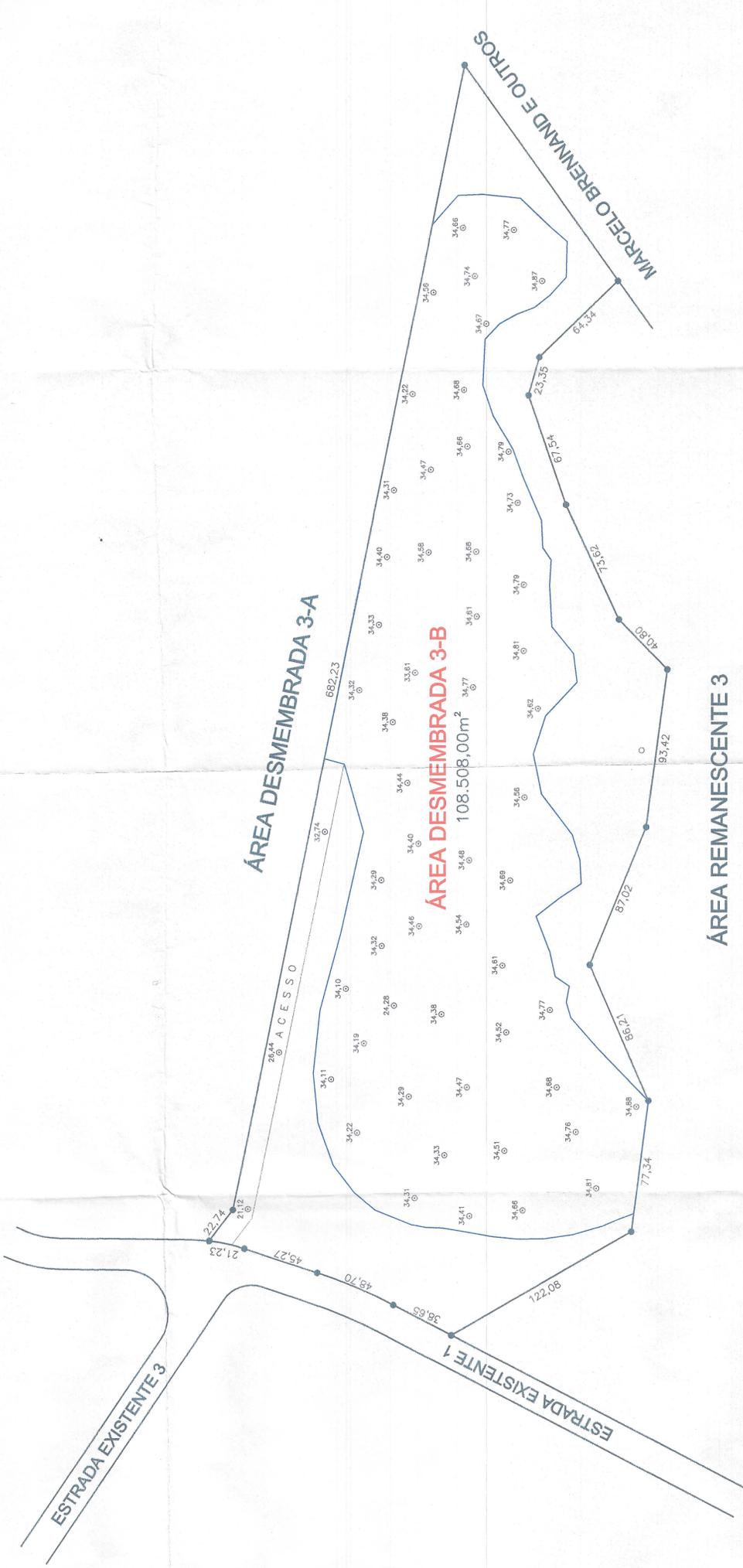
5.1. - Pela OUTORGADA me foi dito que vistoriou, analisou e avaliou o IMÓVEL objeto da presente, dando-se por plenamente satisfeita e anuindo à sua entrega pela OUTORGANTE, nada tendo a opor, aceitando ainda a presente em suas expressas disposições, termos e condições, declarando ainda que foram atendidos todos os pré-requisitos solicitados por ela à OUTORGANTE na escritura de promessa de compra e venda lavrada nestas Notas, no Livro nº 9318, fls. 180, em 16 de março de 2011, especialmente no tocante à auditoria prevista na cláusula 2.1.4.2., nada tendo a reclamar, reivindicar ou ressalvar a qualquer tempo. **5.2.** - Pela OUTORGANTE me foi dito aceitar, irrevogável e incondicionalmente, ser responsável por todos e quaisquer gravames, passivos, perdas e danos de qualquer natureza, geradas, relacionadas ou com reflexos a qualquer tempo, e que direta ou indiretamente, parcial ou integralmente, decorram de atos, fatos e/ou omissões anteriores à aquisição do IMÓVEL pela OUTORGADA, incorridas ou sofridas, ou que possam ser incorridas ou sofridas pela OUTORGADA, em relação ao IMÓVEL e/ou a OUTORGANTE. Portanto, a partir da data de aquisição do IMÓVEL pela OUTORGADA, a OUTORGANTE obriga-se a manter a OUTORGADA isenta de toda e qualquer responsabilidade, obrigação ou reclamação, bem como se compromete e concorda em pagar, reembolsar e indenizar todos os valores despendidos, a qualquer título, pela OUTORGADA, em razão de gravames, passivos e/ou perdas e danos relacionados ao IMÓVEL e/ou a OUTORGANTE, decorrentes de atos anteriores à aquisição do IMÓVEL pela OUTORGADA. **5.3.** - A OUTORGANTE declara, para todos os fins e efeitos de direito, que possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e seus antecessores na titularidade do IMÓVEL, pelas quais se responsabiliza integralmente. **6 - DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS APRESENTADOS PELO OUTORGANTE.**

6.1. - Foram apresentadas pela OUTORGANTE as seguintes certidões: a) Justiça Federal; b) Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida ativa da União de nº 5694.4C8E.AF04.3A84, emitida em 17.08.2011, válida até 13.02.2012, c) Certidão Negativa de Débito/CND - INSS, de nº 163552011-17030010, emitida em 09.12.2011, válida até 06.06.2012; d) Certidões dos Distribuidores Cíveis, Interdições e Tutelas, Executivos Fiscais Municipais, Estaduais e Federal; e) Certidões de ônus reais, emitidas pelo Registro de Imóveis competente; f)- O IMÓVEL objeto da presente escritura está inscrito na Prefeitura Municipal de Macaé-RJ sob o nº. 01.6.350.0680.001 e encontra-se quite de impostos até o corrente ano. g) certidões de

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSE SALMAZAO
Tabelião Substituto
Matr. nº 94.4106 - Ander
2013.03.25

indisponibilidade dos bens e registro de escrituras, cumprindo o disposto no art. 243 §§. 3º e 4º da Consolidação Normativa Extrajudicial da Corregedoria da Justiça deste Estado, Provimento nº 12/2009 de nº 0072311121556064, emitida em 15.12.2011. O imposto de transmissão incidente sobre a presente foi recolhido à Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Macaé/RJ, através da guia de nº 00013452, no valor de R\$ 368.927,20 (valor declarado R\$ 18.446.360,00; valor avaliado: R\$ 18.446.360,00), em 12.12.2011 e fica arquivado nestas Notas. 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 324 de 28/04/2003. - Foram expedidas 02 certidões do presente ato, solicitadas pelas partes. Certifico as custas no valor de R\$ 850,62 (Tabela VII, nº 1, item I-Obs.12), acrescida de R\$ 14,73 (comunicações: DOI / RGI / Distribuidor); R\$ 12,80 (informática – Tab 01-9), R\$ 184,59 (20% instituídos pela Lei nº 713/83, modificada pelas Leis nºs 723/84 e 3.217/99), R\$ 44,83 (arquivamento), mais R\$ 9,63 (Mútua dos Magistrados/ACOTERJ e Lei estadual nº 3.761/2002), R\$ 21,35 (distribuição), R\$ 13,87 (certidão de indisponibilidade), R\$ 46,14 (FUNDEPERJ) e R\$ 46,14 (5% FUNPERJ), que deverão ser recolhidos a esta Serventia.- Assim o disseram do que dou fé o disse e me pediu lhe lavrasse a presente que lhe li, aceita e assina, dispensando a presença de testemunhas, conforme faculta o artigo 386 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria de Justiça deste Estado. – EM TEMPO: Compareceu como representante da Outorgada, seu administrador, Rodrigo Carpes Chafic Haddad, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 116057969, IFP/RJ, inscrito no CPF: 052.473.517-46, com escritório nesta cidade, na Avenida Carlos Prestes, nº 180, sala 101, Barra da Tijuca, nos termos de sua 47ª Alteração Contratual, e não como constou acima.- Eu, CRISTINA MAMBRINI, Escrevente (CTPS 97656 s/094-RJ) lavrei, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. aa.- MARCELO DE LIMA MATURANO, ALESSANDRO AMADEI BESADA, MARIO FIDEL SUAREZ e RODRIGO CARPES CHAFIC HADDAD:- Traslada e Certificada nesta mesma data.- Eu  a digitei.- E eu , Tabelião Substituto, a subscrevo e assino:-





01 01

Título
 Projeto de Terraplenagem dos Lotes Desmembrados 3-A e 3-B, desmembradas da Fazenda Estrela, situadas no lugar denominado Imboassica - 1º Distrito do Município de Macaé - R.J.

Descrição do Projeto
 PROJETO DE TERRAPLANAGEM

Proprietária
 S.P.E. ESTRELA DE MACAÉ PARTICIPAÇÕES LTDA

Data
 Fevereiro 2011

Escala
 1:1.500

Área
 153.194,00 m²

Zoom

Conteúdo do Projeto
 Planta Baliza Terreno
 Curvas de Nível
 Sephas

Medidas em metros

Assinaturas

Proprietário
 S.P.E. ESTRELA DE MACAÉ PARTICIPAÇÕES LTDA

Rua
 R. 199 - Tatuapé

Assinatura
 ASSINATURA

CNPJ
 06.911.200/0001

