業務資料 No. 117

部内限

ブラジル農地法の法体系と不動産売買の方法

付・JAMICにおける実例

昭和45年3月

海外移住事業団

ま　え　が　き

この資料は、当事業団中南米代表部で作成したものをとりまとめて印刷したものである。

作成の趣旨については、各編の初めに中南米代表が詳述しているので省略するが、

第１編においては、ブラジル国の法令の体系と種類および移住地取得分譲に直接関係ある法令を体系づけて整理してある。

第２編は、不動産売買の手引ともいうべきものであって、その手続方法などを書式と実例よって解説を試みたものである。

第３編には、当事業団のブラジル現地法人であるジャミック移植民有限責任持分会社（ＪＡＭＩＣ　Imigração e Colonização Ltda.）の実務を解説してある。

第３編の内容の関係上この資料は 部内限 として配付するが、第１、第２編だけを収録したものを業務資料№１１８として別刷した。

昭和４５年３月

海外移住事業団調査室長

総　目　次

代表部執務資料第１号

はしがき

従来当事業団のブラジルにおける業務は、ブラジル国の政策及び法令に則って進められることとなっているが、稍もすれば当面の個々の実務問題の対策に追われる余り、基本的に政策、法令の体系内容の検討整備が後廻しにされ、その結果、時には関係法令等の存在に気付かずにいて不測の障害に直面した例もなしとしない。又、各支部で夫々断片的に検討がされるため、時間労力等の重複があったり、それが一つの資産として残されず、折角の努力が無に帰する惧れもあった。

これらの点に鑑み、当代表部では本年５月、大使館鳥山書記官の参加を得て、リオ支部と共にこの種移住業務に関する基本的諸問題の検討資料整備のための研究会を持つこととした。爾来数回の会合を重ねた結果、当面の問題の一として、主として入植地業務に関連する既存法令の体系的整理を了することができたので代表部は取りあえず今回これを執務資料第１号として配布することとした。

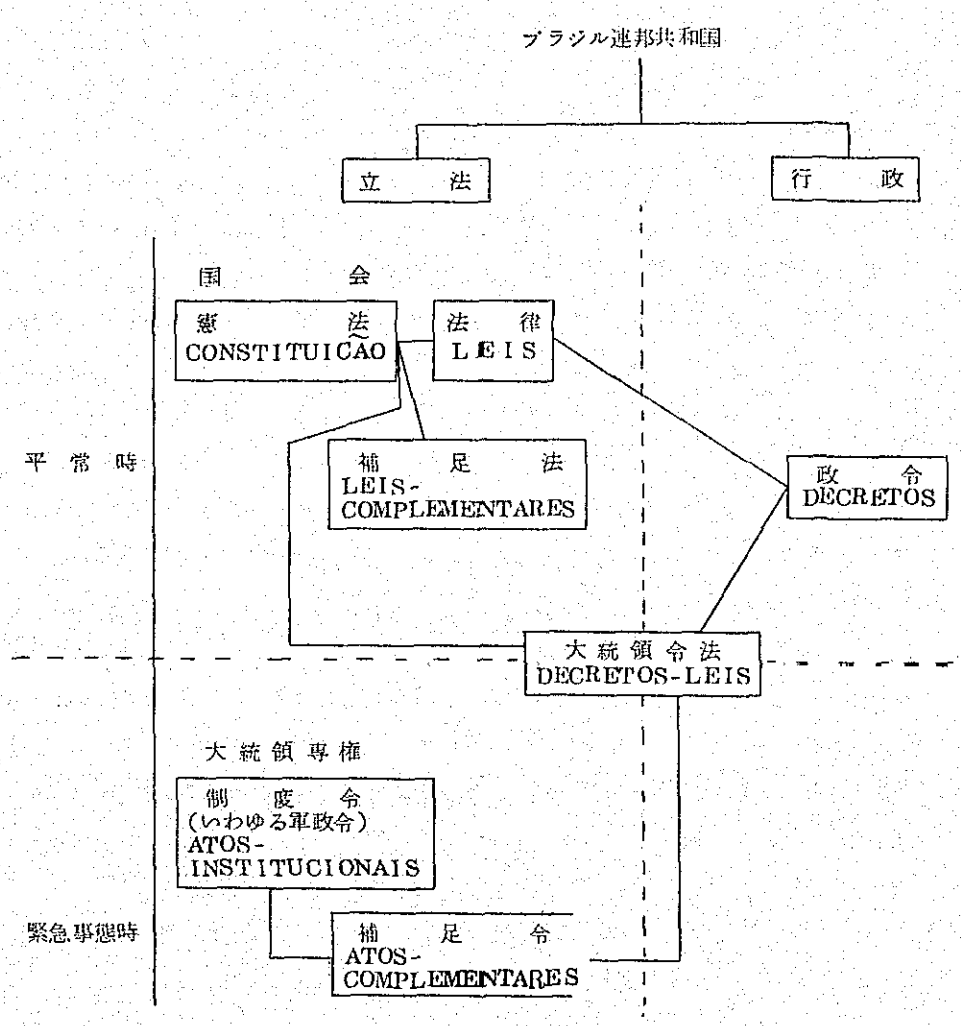
引き続き今後は、これを基に必要な法令条文の翻訳も添付して、業務進展の段階毎に対応する法令上の手続等を実務上の手引の形でまとめて行く予定であり、更には移住者金融、労働関係その他の部門についても研究を進め、資料を逐次積重ねて行く方針である。これらの資料が今後多忙な支部業務の処理の一助ともなればと念じ、又、そのためにも各支部からの注文、助言を期待するものである。

１９６９年７月２８日

中南米代表　太　田　亮　一

目　　次

I　ブラジル連邦共和国の立法と行政令の体系



行政上の命令
- PORTARIAS ―― 指　令
- INSTRUÇÕES ―― 訓　令
- RESOLÇÕES ―― 決　議
- CIRCULARES ―― 回　章
- その他の行政上の命令としてORDEM DE SERVIÇÕS, COMUNICADO 及び行政機関内部の意思形式として ―― DELIBERAÇÕES, DECISÃOS 等がある。

法令等の形式	解　　説
憲　法〔Constituição〕 法　律〔Lei〕	省　略
補足法〔Leis-Complementares〕	補足法とは憲法を補足するものであり、憲法（１９６７年）は１６の補足法を持つこととなっており、順次制定公布される。
制度令（いわゆる軍法令）〔Atos-Institucionais〕	憲法に対し革命の位置づけをするとともに憲法の一部を停止し、革命指令部の行為がそれにかわることを定めるものである。 〔注〕制度令の№1～№4は既に憲法（１９６７年）に織り込み済みである。
補足令〔Atos-Complementares〕	補足令とは制度令を補足するものである。
大統領令法〔Decretos-Leis〕	大統領令法（Decretos-Leis）は、法律と命令とが一緒になったもので、執行機関（行政府）が立法権をも掌握して、法律事項についても規定したものである。
政　令〔Decretos〕	①憲法に基づくもの：憲法（1967-1-24 公布）第５８条「緊急又は重大な公共の利益に関する場合、支出の増加をきたさない限り、大統領は次の事項に関し、法律（Lei）の効力を有する大統領令（Decreto）‥〔注；即ちDecreto-Lei）を公布することができる。 (1) 国の治安 (2) 国の財政 ②制度令に基づくもの：制度令第５号 １９６８年１２月１３日制度令（いわゆる軍政令）第５号が発布され、同時に大統領は補足令（Ato-Complementar）第38号をもって国会の無期休会を決定した。国会休会中、法律事項は大統領令法（Decreto-Lei）をもって処理されることとなった。 ①法律に基づくもの：大統領は憲法第８３条第２号の規定に基づき法律を裁可、発布、並に公布し、その忠実な実施のため、政令（Decreto）又は施行細則（Regulamento）を制定する。 ②大統領令法に基づくもの：緊急事態時において制度令に由来する大統領令法に基づき、その実施のため政令を制定する。
行政上の命令 指令〔Portarias〕 訓令〔Instruções〕 決議〔Resoluções〕 回章〔Circulares〕 E.T.C.	

Ⅱ　農地関連（ＪＡＭＩＣ及び邦人移住者に関連する）法令の体系

憲法
１９６７－１－２４付

- 民法
  １９１６－１－１付
  法律第3,０７１号
- 割賦払土地分譲法
  １９３７－２－１０付
  大統領令法第５８号
  〔いわゆる「５８号登録の根拠法」〕
- 土地法
  １９６４－１１－３０付
  法律第4,５０４号
  〔農地改革の実施と農業政策の推進のために、農業不動産に関する権利および義務を規制する法律〕
- １９６６－４－６付
  法律第4,９４７号
  〔農地極の規範を定めること、ＩＢＲＡの組織と運営に関し規定すること、およびその他の措置に関する規定〕
- １９６６－１１－１８付
  大統領令法第５７号
  〔農村地租の課税と徴収規定の改正、当該債務の取立基準の規定〕
- １９６６－１１－２１付
  大統領令法第５８号
  〔ＩＮＤＡの賦課金等に関する規定〕
- １９４３－１２－１６付
  大統領令法第6,１１７号
  〔集団植民地創設規定〕

- １９５６－１０－３１付
  法律第2,９３２号
  〔集団植民地（連邦）ロッテの１０年間譲渡禁止令〕
- 移植民法
  １９４５－９－１８付
  大統領令法第7,９６７号
  〔外国人及び入国とその取締並びに植民事業に関する規定〕
- 日伯移植民協定
  １９６３－１０－２９発効
  １９６３－１１－２２付
  法令第５２,９２０号
  〔移住及び植民に関する日本国とブラジル合衆国との間の協定〕
- 森林法
  １９６５－９－１５付
  法律第4,７７１号
- 国防地帯に関する規定
  １９６５－９－１２付
  法律第2,５９７号
- 外国人の農村土地取得制限法
  １９６９－３－１０付
  大統領令法第４９４号
- 優先地区農村不動産収用法
  １９６９－４－２５付
  大統領令法第５５４号
  〔農地改革を目的とし、社会の利益のため農村地を収用することに関する規定〕
- １９６９－５－１５付
  大統領令法第５８２号
  〔農地改革の促進、ＩＢＲＡの組織と運営に関する措置、ＧＥＲＡ（農地改革実行グループ）の創設〕

制度令第５号
１９６８－１２－１３付
補足令第４５号
１９６９－１－３０付

制度令第９号
１９６９－４－２５付

2 関係法令

- 民法 1916－1－1付 法律 第3,071号
  - 民事登記令 1939－11－9付 政令 第4,875号
    - 民法に規定された登記に関する事務処理に関する規定
- 割賦払土地分譲法 1937－12－10付 大統領令法第58号
  - いわゆる「58号登録」の根拠法規
  - 1938－9－15付 政令 第3,079号
    - 割賦払土地分譲法の施行細則

- 土地法 1964－11－30付 法律 第4,504号
  - 農地改革の実施と農業政策の促進のために農業不動産に関する権利及び義務を規制する法律
  - IBRAの施行細則 1965－3－31付 政令 第55,889号
    - IBRAの設立根拠法は、土地法第37条第1項 ＊ 注1参照
    - 1967－4－1実施 IBRA訓令 第13号
      - 私営植民事業の方法、計画案及び計画書がIBRA又はINDAの許可をうけるために具備すべき条件、並びに私営植民会社の登録の基準に関する規定
  - INDAの施行細則 1965－3－31付 政令 第55,890号
    - INDAの設立根拠法は、土地法第74条 ＊ 注2参照
    - INDA訓令 10－6号／1967年
      - 農村ロッテを外国で売る場合の規制措置
  - 1966－10－28付 政令 第59,428号
    - 土地法第2編第1章第2節（土地の徴発と分配）第3編第2章（植民事業）に関する規定
    - 1967－2－27実施 IBRA訓令 第12号
      - 政令第59,428号（1966－10－28付）第7章に関する記述の農村地区に所在する不動産の区画割及び分譲に関する規定
  - 1965－9－1 付 IBRA特別訓令第1号
    - モドロ、農地の登録、地租に関する諸指数等に関する規定（付表No.1～No.12）
  - 1965－3－31付 政令 第55,891号
    - 土地法第1編第1章及び第2編第4章（農地改革と行政）第3節（土地の分布、分類及び調査台帳の作成）の細則
    - 1966－4－1 付 IBRA特別訓令第2号
      - 地租の賦課及び徴収に関する規定
  - 1965－8－26付 政令 第56,792号
    - 土地法第3編第1章の農村税（農村土地税、農牧業及び植動物直接加工業の所得税及び連邦工事の受益者分担金）に関する規定
    - 1966－12－29付 IBRA特別訓令第4号
      - 地租納入通知、農地登録証明書の発給、地租計算の基準等に関する規定
  - 1966－4－15付 政令 第58,197号
    - 土地法第3編第3章第5節の農地改革協同組合（C.I.R.A）の設立と運営に関する規定
  - 1966－11－1付 政令 第59,443号
    - 農地債券（IBRA発行貨幣価値修正条項付）発行に関する規定
  - 1966－11－4付 政令 第59,456号
    - 全国的及び地域的農地改革第一次計画（土地法第2編第4章第1節及び第2節関係）その他措置

1966－4－6 付
法 律 第4,947号

農地権の規範を定めること、IBRAの組織と運営に関し規定すること、及びその他の措置に関する規定

1966－11－9付
政 令 第59,495号

農村不動産申告提出及び農村土地税支払に関する新期日異議申立及び上訴等に関する規定

1966－12－2付
IBRA特別訓令第3号

農地の申告、地租賦課、上訴等に関する規定

農地改革優先地域の指定
政令 第56,583号（1965－ 7－19付）
政令 第56,795号（1965－ 8－27付）
政令 第57,081号（1965－10－15付）
政令 第58,162号（1966－ 4－ 6付）
政令 第58,716号（1966－ 6－24付）
政令 第58,717号（1966－ 7－24付）
政令 第60,465号（1967－ 3－14付）

1966－11－14付
政 令 第59,566号

土地法第3編第4章第1－3節及び法律第4,947号第3章に関する規定（農村借地、歩合契約、公有地の占拠について

IBRA
Deliberação 第113

1967－1－1以前に契約された標準面積未満の分譲農地の有効性等

1966－11－18付
大統領令法 第57号

農村地租の課税と徴収規定の改正、当該債務の取立基準の規定

1968－4－8 付
政 令 第62,504号

農業不動産の零細面積への分割禁止の例外に関する規定

1968－7－30付
政 令 第63,058号

2名以上の相続人または受遺者が原因で零細地となる可能性がある場合の零細地化防止のための融資に関する規定

1966－11－21付 大統領令法　第58号	ＩＮＤＡの賦課金等に関する規定
1967－11－23付 法　律　第5,306号	ＩＮＤＡ賦課金の減免規定
1943－12－16付 大統領令法第6,117号	集団植民地の創設規定 ＊　注3参照
1956－10－31付 法　律　第2,932号	集団植民地（連邦）ロッテの10年間譲渡禁止規定
移植民法 1945－9－18付 大統領令法第7,967号	外国人及び入国とその取締並びに植民事業
日伯移植民協定 1963－10－29発効	移住及び植民に関する日本国とブラジル合衆国との間の協定
森林法 1965－9－15付 法　律　第4,771号	

ＩＮＩＣ決議第504号
1959－1－29付
（集団植民地登録に関する規定）

1963－11－22付
政　令　第52,920号
（日伯移植民協定批准の公布）

移住及び植民に関する日本国とブラジル合衆国との間の協定に関する了解に関する交換公文
第132（ME/60）号

国防地帯に関する規定
１９６５－９－１２付
法　律　　第2,５９７号

外国人の農村土地取得制限法
１９６９－３－１０付
大統領令法　第４９４号

施　行　細　則
（未　公　布）

優先地区農村不動産収用法
１９６９－４－２５付
大統領令法　第５５４号

農地改革を目的とし、社会上の利益のため農村地を収用することに関する規定

１９６９－５－１５付
大統領令法　第５８２号

農地改革の促進、ＩＢＲＡの組織と運営に関する措置、ＧＥＲＡ（農地改革実行グループ）の創設

施　行　細　則
（未　公　布）

脚　注

＊　注１；改正予定‥‥大統領令法第５８２号関連（細則未公布）

＊　注２；　　〃　　〃

＊　注３；政令第５９,４２８号（１９６６－１０－２７付）によってほぼ全面的に吸収された。

Ⅲ　農地関連法令の一覧表

区　　分	日　　付	主　　旨	翻訳の有無	摘　　要
憲　　法	1967−1−24 公布	――――	有	事業団業務資料№52（関係諸国法令集Ⅳ）
民　　法 法律　第3,071号	1916−1−1	――――	有	ブラジル六法全書（二世出版社）
民事登記令 政令　第4,857号	1939−11−9	民法に規定された登記に関する事務処理に関する規定	無	
割賦払土地分譲法	1937−12−10	いわゆる「58号登録」の根拠法規	有	ブラジル六法全書（二世出版社）
政令　第3,079号	1938−9−15	割賦払土地分譲法の施行細則	無	
制度令　第5号	1968−12−13	国会の休会、政治権の停止、公職中に不法取得した財産の没収及び人身保護令適用の停止等に関する立法権を大統領に賦与	無	
誘促令　第45号	1969−1−30	外国人の農村土地取得制限	有	代表部
制度令　第9号	1969−4−24	憲法第157条（農村土地所有権の収用）第1項第5項の実質的改正及び同条第11項の無効化	有	代表部通報№36（1969−4−28付）
大統領令法　第57号	1966−11−18	農村地租の課税と徴収規定の改正、当該債務の取立基準の規定	無	
政令　第62,504号	1968−4−8	農村不動産の零細面積への分割禁止の例外に関する規定（土地法とも関連あり）	無	
政令　第63,058号	1968−7−30	2名以上の相続人又は受遺者が原因で零細地となる可能性がある場合の零細地化防止のための融資に関する規定	無	
大統領令法　第58号	1966−11−21	INDAの賦課金等に関する規定	無	
法　　律　第5,306号	1967−11−23	INDA賦課金の減免規定	無	
大統領令法　第6,117号	1943−12−16	集団植民地の創設規定	有	代表部
法　　律　第2,932号	1965−10−31	集団植民地（連邦）ロッテの10年間譲渡禁止規定	有	代表部

区　　分	日　　付	主　　旨	翻訳の有無	摘　　要
移　植　民民　法 大統領令法第7,967号	1945－ 9－18	外国人及び入国とその取締並びに植民事業	有	ブラジル六法全書（二世社）
INIC決議第504号	1959－ 1－29	集団植民地登録に関する規定	有	代　表　部
移住及び植民に関する日本国とブラジル合衆国との間の協定	1963－10－29 発効	――――――――――――――	有	事業団法令規程集
同上の協定に関する了解に関する交換公文	第132(ME/60)号	――――――――――――――	有	事業団法令規程集
森　　林　　法 法　律　第4,771号	1965－ 9－15	――――――――――――――	無	
国防地帯に関する規定 法　律　第2,597号	1965－ 9－12	――――――――――――――	無	
外国人の農村土地取得制限法 大統領令法　第494号	1969－ 3－10	――――――――――――――	有	代表部通報№7　（1969－1－14付） 〃　№25（1969－3－21付）
同上の施行細則	（未　公　布）	――――――――――――――		
優先地区農村不動産収用法 大統領令法　第554号	1969－ 4－25	農地改革を目的とし、社会上の利益のため農村地を収用することに関する規定	有	代表部通報№36（1969－4－28付）
大統領令法　第582号	1969－ 5－15	農地改革の促進、IBRAの組織と運営に関する措置、GERA（農地改革実行グループ）の創設	有	代表部通報№45（1969－5－19付）
同上の施行細則	（未　公　布）	――――――――――――――		
土　　地　　法 法　律　第4,504号	1964－11－30	農地改革の実施と農業政策の促進のために、農業不動産に関する権利及び義務を規制する法律	有	事業団業務資料№38（関係諸国法令集Ⅷ）
IBRA の施行細則 政　令　第55,889号	1965－ 3－31	IBRA（農地改革院）の設立根拠法は土地法第37条第1項	有	事業団業務資料№56（関係諸国法令集X）
INDA の施行細則 政　令　第55,890号	1965－ 3－31	INDA（農村開発院）の設立根拠法は土地法第74条	有	同　上
政　令　第59,428号	1966－10－27	土地法第2編第1章第2節（土地の啓発と分配）、第3編第2章（植民事業）に関する規定	翻　訳　中 （本　部）	但し、部分的に翻訳あり、通報№14、№15（1968－2－7及び8日付）
IBRA訓令　第13号	1967－4－1 実 施	私営植民事業の方法、計画案及び計画書がIBRA又はINDAの許可をうけるために具備すべき条件、並に私営植民会社の登録の基準に関する規定	翻　訳　中 （代表部）	

区　　分	日　　付	主　　旨	翻訳の有無	摘　　要
ＩＢＲＡ訓令　第１２号	1967--2-27 実施	政令第５９,４２８号（１９６６－１０－２７付）第7章に関する記述の農村地区に所在する不動産の区画割及び分筆に関する規定	翻訳中（代表部）	
ＩＮＤＡ訓令１０－６号／１９６７年		農村ロッテを外国で売る場合の規制措置	無	
政令　第５５,８９１号	１９６５－　３－３１	土地法第１編第１章及び第２編第４章（農地改革と行政）第３節（土地の分布、分類及び調査台帳の作成）の細則	有	事業団業務資料№５６（関係諸国法令集Ｘ）
政令　第５６,７９２号	１９６５－　８－２６	土地法第３編第１章の農村税（農村土地税、農収業及び植動物直接加工業の所得税及び連邦工事の受益者分担金）に関する規定	翻訳中（本部）	
ＩＢＲＡ特別訓令第１号	１９６５－　９－　１	モドロ、農地の登録、地租に関する諸指数等に関する規定（付表　№１～№１２）	一部翻訳	モドロの具体的適用については通報№２０（１９６８－３－１）
ＩＢＲＡ特別訓令第２号	１９６６－　４－　１	地租の賦課及び徴収に関する規定	無	
ＩＢＲＡ特別訓令第４号	１９６６－１２－２９	地租の納入通知、農地登録証明書の発給、地租計算の基準等に関する規定	無	
政令　第５８,１９７号	１９６６－　４－１５	土地法第３編第３章第５節の農地改革協同組合（ＣＩＲＡ）の設立と運営に関する規定	無	
政令　第５９,４４３号	１９６６－１１－　１	農地債券（ＩＢＲＡ発行、貨幣価値修正条項付）発行に関する規定	無	
政令　第５９,４５６号	１９６６－１１－　４	全国的及び地域的農地改革第１次計画（土地法第２編第４章第１節及び第２節関係）その他措置	無	
政令　第５９,４９５号	１９６６－１１－　９	農村不動産申告提出及び農村土地税支払に関する新期日異議申立及び上訴等に関する規定	無	
ＩＢＲＡ特別訓令第３号	１９６６－１２－　２	農地の申告、地租賦課、上訴等に関する規定	無	
政令　第５６,５８３号 政令　第５６,７９５号 政令　第５７,０８１号 政令　第５８,１６２号 政令　第５８,７１６号 政令　第５８,７１７号 政令　第６０,４６５号	１９６５－　７－１９ １９６５－　８－２７ １９６５－１０－１５ １９６６－　４－　６ １９６６－　６－２４ １９６６－　７－２４ １９６７－　３－１４	農地改革優先地域の指定	無	

区　　分	日　　付	主　　旨	翻訳の有無	摘　　要
法　律　第4,947号	1966－4－6	農地権の規範を定めること、IBRAの組織と運営に関し規定すること、及びその他の措置に関する規定	翻訳中（本部）	
政令　第59,566号	1966－11－14	土地法第3編第4章第1～3節及び法律第4,947号第3章に関する規定（農村借地、歩合契約、公有地の占拠について）	有	関係支部へ送付済（1969－7）
IBRA－Deliberação 113		1967－1－1以前に契約された標準面積未満の分譲農地の有効性等	有	

代表部執務資料第２号

はしがき

昨年５月に発足した移住業務に関する基本的諸問題、検討資料整備のため、在伯日本大使館、中南米代表部及びリオ・デ・ジャネイロ支部関係者による研究会では、先に入植地業務関連法令の体系的整備を終了し（執務資料第一号として配付済み）。引き続き法令上の手続実務についての検討を進めて来たところ、今回漸くその取りまとめをなし得る段階に到達した旨報告があった。

ところで、この研究の過程においては、日本とブラジル国との間には、不動産売買契約成立要件においても、法制上重大な差異があり、従来この点の理解が不十分なため種々の誤解や問題が発生していることが明らかになった。

そこで今回の研究成果を取りまとめるに当り、資料としての活用の形を考慮し、その内容を事業団部内の入植地業務処理上の実務参考資料と、より一般的に不動産売買譲渡に関する常識ともいうべきものとの二本立てとすることにした。

この中の一般知識に関する部分は、今後不動産を取得しようとする移住者に対する指導の手引きともなるべきものであるので、広く関係者の活用を期待して、ここに執務資料第二号として配付する次第である。

なお、登記簿の様式等に関しては、本年４月以降改訂が実施されることになっているが、その本筋には変更はないものと見られることを申し添えておく。

１９７０年１月

中南米代表　太　田　亮　一

目　　次

I　日本とブラジルとの法制上の特記すべき相違点

不動産譲渡契約の「契約成立要件」において制度を異にする

日本の制度においては、不動産譲渡契約の成立要件としては特定の方式を要求せず、また、契約の成立を証するための契約書の作成は私署証書によると公正証書によるとを問わない。即ち、不動産とその他の財産権とで区別を設けていない。

ブラジル国にあっては、一般的には財産権移転契約の方式を自由としながら、特に不動産については公正証書の作成をもって契約成立要件としている。この場合の売買契約書即ち公正証書の作成は、公証役場（Cartório de oficio de notas）に備え付けてある公証原簿に公吏である公証人（tabelião）又はその下で働いている書記（escrevente）が契約内容を記載し、売主、買主、証人及び公証人が署名して完成する。従って契約書原本というのは、当事者が所持するものではなく、公証原簿そのものであり、売買当事者は公証原簿に記載された契約内容をタイプした正本（Primeiro traslado）又は謄本（Segunda Via＝Certidão de escritura）を作成して貰って保管する。

このような制度は日本にはなく、日本では通常契約当事者、即ち売主及び買主をそれぞれ甲、乙と称し、契約書の最後の方に「……本契約の成立を証するため契約書２通を作成し、甲、乙各１通を保管するものとする。」として契約当事者が記名、捺印した証書そのものを保管するのが通例である。

〔日・伯・根拠法規の比較〕

日　本　民　法	伯　国　民　法
第５５５条　売買ハ当事者ノ一方カ或財産権ヲ相手方ニ移転スルコトヲ約シ相手方カ之ニ其代金ヲ払フコトヲ約スルニ因リテ其効力ヲ生ス	第１２９条　法律が明らかに特定の方式を要求する場合以外には、その意思表示はその方式の有無に関せず有効とする 第１３４条　左に掲げる行為に対しては公正証書をもってその成立要件とする 1. 略 2. １０コントス以上の価格をもつ、不動産上の物権の設定契約またはその物権の譲渡契約。但し、農業質による時はこれの例外とする

―― 伯国民法第１３４条（公正証書をもって成立要件とする契約）に対する特定規定 ――

農村地または市街地の所有者が、それらの土地を地区割し、割賦払によって販売する場合は「割賦払土地分譲法」（１９３７－１２－１０付大統領令法第５８号）によって規制されている。この大統領令法第１１条は、当該土地の管轄不動産登記所に登録されたロッテを分譲する場合、売買予約（Contrato de Compromisso）は公正証書又は私署証書によることが出来ることとなっており、民法第１３４条の特例を設けている。

しかし、私署証書による売買予約契約は買主の地位が不安定（伯民法第1,０８８条参照）な状態に置かれるため、実際上はすべて公正証書にした方が安全（買主の立場）である。但し、本法令、いわゆる５８号登録の手続を経て分譲している海外移住事業団（ＪＡＭＩＣ）の直営入植地の分譲契約は、日本内地での従来の契約は全て私署証書で行なわれてきたが、これらのうち分割払予約契約書を不動産登記簿へ欄外注記（Averbação）した場合その効果は契約書を公正証書で作成した場合と同じになる。買主の地位が不安定なのは、不動産登記簿へ欄外注記の手続をとり、第三者への対抗要件を具えるまでの間である。なお、大統領令法第５８号に基づく売買であっても売買確定書の作成には、公正証書を必要とすることは何ら異なるところがない。

不動産所有権の移転時期を異にする

民法上物権の得喪変更を来すところの意思表示の効力に関して以下に掲げる異った二つの主義があり、日本と伯国ではそれぞれ異った主義を採用している。

(ア) 意思主義（日本）

物権の設定移転は単に当事者の意思表示だけでその効力を生ずるとする主義で仏法主義ともいい、フランス法系の民法はこれに依っており、日本民法も意思主義に依っているが、不動産の得喪変更に関して第三者に対抗するには登記を要するとしている。これは、当事者の意思のみで転々する時は第三者は誰が真の権利者であるかを知ることができず取引上不安を感じるからである。

(イ) 形式主義（ブラジル）

物権の設定移転はその意思表示だけでは効力を生ぜずして法定の形式を履む―― 登記を必要とする―― 主義で独法主義ともいう。ブラジル民法は第５３３条及び第860

条単項の趣旨によって形式主義によるものといい得る。従って登記は物権の設定移転と同時に第三者への対抗要件ともなる。

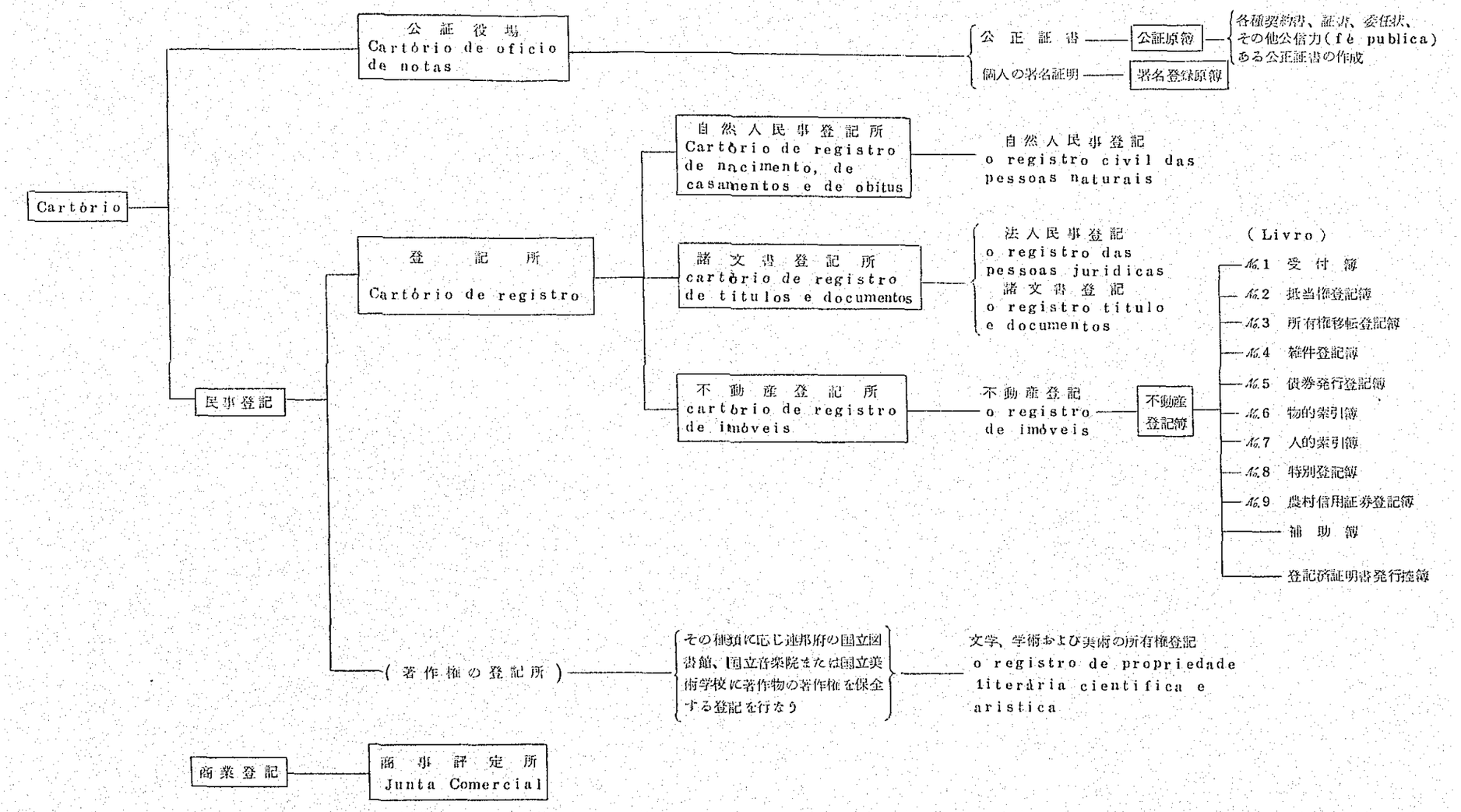
不動産所得権の移転は、日本の制度によれば当事者の意思表示のみで効力を生じ、登記は対抗要件に過ぎない。これに反しブラジルにおいては所得権譲渡証書を不動産登記所に登記（transcrição）することによって行なわれる。不動産所有権の移転は登記によってその効力を生ずることとなっており、売買契約を締結しただけでは（公正証書であっても）所有権は移転しない。

〔日、伯根拠法規の比較〕

区　分	日　本　民　法	伯　国　民　法
不動産所有権の移転時期	第１７６条　物権ノ設定及ヒ移転ハ当事者ノ意思表示ノミニ因リテ其効力ヲ生ス	第５３０条　不動産の取得事由は左の如し。 1. 所有権譲渡証書を不動産登記所に登記することにより 2. 添付により 3. 時効取得により 4. 相続の権利により 第５３２条　生者間において不動産所有権を移転するには該譲渡証書を登記所に登記するを要す。 第５３３条　登記すべき行為においては、その登記があるまでは所有権は移転しない。 第８６０条 単項　移転登記がない間は譲渡者が不動産所有者と見做され、その不動産上の負担に対し責に任ずる。
第三者への対抗要件	第１７７条　不動産ニ関スル物権ノ得喪及ヒ変更ハ登記法ノ定ムル所ニ従ヒ其登記ヲ為スニ非サレハ之ヲ以テ第三者ニ対抗スルコトヲ得ス	第８５９条　物権は登記された者に属するものと推定する。

Ⅱ　ブラジルにおける所謂「Cartório」とはどんなところか

Cartório の分類図



用語の解説

① Cartório ―― 公証役場も不動産登記所も俗には Cartório と混用して呼んでいる場合がある。また、登記所は分類図のように、自然人民事登記所、諸文書登記所及び不動産登記所に分れるが地方によっては、一つの登記所で兼ねているところが多く、更に公証役場と登記所をも兼ねているところがある。

② 公証役場（Cartório de Oficio de notas）

公証役場は各司法区に設けられており、この役場は公吏である公証人（tabelião）が各種契約書、証書、委任状その他の公信力（fé pública）ある公正証書を作成し、個人の署名認証（reconhecimento de firma）をなす。不動産の売買証書等は必ず登記所へ登記しなければならない。

③ 不動産登記所（Cartório de registro de Imoveis）

不動産の所有権登記は公証役場で書類を作り、所定の手続を経て登記簿に登記しなければならない。不動産上の質権、抵当権の設定及び消滅も登記を要する。各不動産登記所には受付簿（protocolo）と諸登記簿があり、登記簿は公示の機能を有するので誰でも閲覧することができ、また、その謄本の交付を請求し得る。

④ 公正証書（Escritura pública）

一般には公証人（tabelião）が公証法の定めるところに従って作成した証書を指す。公証役場における証書は先ず公証原簿に記載し、それを当事者、証人に読聞かせてから当事者及びこれを記載した書記が署名し、公証人がこれに副署する。当事者は署名する前に疑問の点は何度でも説明を求め、相違した点は訂正して貰わねば一度署名した後はこれを取消すことは難かしい。こうして作成した原本（original＝公証原簿）の写しが謄本（certidão）で原本と同様公信力がある。

⑤ 私署証書（Instrumento Particular）

公正証書（公文書）以外の文書は全部私署証書（私文書）である。公正証書たることを要する場合（例、民法１３４条及び外国人の農村土地取得制限法第１０条等）以外は証人２名の立会の下に私署証書を作成し得る。但し、これを第三者に対抗せしめるには登記しておかなければならない（民法１３５条）。

Ⅲ　不動産の売買契約

売買契約には売買の予約と本契約がある

不動産の売買契約は、代価を即金（一括）払にする場合と、割賦（分割）払にする場合によって、契約のしかたが異る。一括払による場合は後に述べる本契約即ち売買確定書（Escritura definitiva de Compra e Venda）というものを作成し、不動産登記所において移転登記を完了することによって所有権が移転する。分割払によるときは、先ず、売買予約契約書（Escritura de Promessa de Compra e Venda）の方式をとる。手続としては、当事者が公証役場へ出頭し、公証原簿に契約内容を記載して貰い署名する。売買予約の完結権は売買予約を登記することによって第三者に対抗できることとなる。この場合の登記は Aberbação（欄外注記又は附記登記）と呼ばれている。売買予約契約に基づき買受予約人が割賦金の支払を完了すれば、以後売買確定書を作成し、一括払の場合と同様の手続をとることとなる。

売買確定書作成から不動産登記までの手続

―― 不動産上に課せられるすべての税金が完済されていなければ売買確定書は作成して貰えない ――

売買予約に基づく契約の履行が完成したとき、即ち買受予約人が割賦金の支払を完了したとき、又は代金金額の期前支払をなしたとき、或は一括払で不動産を購入したときは売買両者が公証人役場へ出頭して売買確定書（Escritura de Contrato de Compra e Venda）という公正証書（Escritura Pública）を作成して貰う。その為にまず公証人（tabelião）に通称ＳＩＳＡという不動産所有権移転税を当該不動産の最低評価額（Minimo Preço）―― 州税務署（Coletoria Estadual）に問い合わせると解る――に応じて定められている率に従って、州税務署へ納める為に納入書（guia）を作って貰い、それによって納税し領収書を貰わなければならない。尤も公証人が便宜を計ってその金額を預ければ、公証役場の所在地によっては代って納入してくれる場合もある。また、このほか農地には農村地租、都市内の不動産には家屋税（Imposto predial）や都市地租（Imposto taritorial）がかかるので所轄税務署から無滞納証明書を発給して貰わなければならない。

税の領収書は売買確定書の終りに転記されるので、証書作成の前に納入しなければならない。他州にある不動産の売買確定書作成の場合は、不動産の所在地でＳＩＳＡを納入し、その領収書を提出する。

〔伯国民法参照条文〕

第1,１３７条　不動産の所有権移転証書にはその上に課せられる連邦、州、郡の総ての税金に関する受領証の転記をなすものとする。

単項　税金無滞納証明書（Certidão Negativa）がある時はこれに関する不動産上の負担を免じ且つ取得者に総ての責任を免かれさせる。

── 有妻者は妻の同意がなければ売れない ──

売手が有妻者であると、その夫婦財産制が如何であろうとも、即ち別産制のものでも共産制のものでも、夫（又は妻）が不動産を売渡すには妻（又は夫）の同意がなければならない（民法２３５条１項）。その為売主は妻（又は夫）と同道して公証役場へ出張して売渡証書に署名しなければならない。

── 売買契約書（確定書）の原本は公証役場の公証原簿そのものである ──

売買契約書の作成は、公証人自ら又はその役場の書記が公証原簿に記載するもので、それが原本（original）である。記載が終ると売主、買主及び立会証人等が順次署名して完成する。当事者の中に署名のできない者があるとその旨を記載して他人が代署し、本人は欄外へ母指の指紋を押捺する。

この証書の記載内容は最も普通の場合、先ず売手夫婦の姓名、国籍、職業、住所及び居所を記し、次に同様に買手の姓名、国籍、職業、住所及び居所を記載する。当事者が外国人であると所持する外国人識識手帳（modelo 19）又は登録証書（modelo 20）の番号を転記する。それに次いで売主夫婦が後に署名する証人等の立会の下に公証人に対し、売買の目的物である不動産の適法な所有者及び占有者であり、それは何時どこそこの公証役場で作った売買証書に従って何某から買取り、その証書はどこそこの不動産登記所で第何番目の下に所有権名義変更登録され、抵当は勿論、税務上其の他一切の負担係累は無いものであるということを述べその不動産についての境界、面積等の特徴、住宅の場合なら何街の何番でどんな建築であるかを明らかにし、これを取極めた代価いくらいくらで買手に売渡し、その代金を伯国通貨で受取り前記証人等の面前で数

え正確にあることを認めたのでここに代金完済書（quitação）を与えるものである旨を述べる。

それで本証書及び法律の定むる最善の形式で目的物の不動産を買主に売渡したので、それについての所有権、占有権、訴権、権利一切を買主に譲渡し、買主は本日以後それを自分のものとして自由に処分する事が出来るものであり、売主等及び其の承継者等は永久にこの売渡を正当確実有効のものとし、法律の定める所に従って取戻責任を負うものである旨を述べた事を記載し次いで買主は同じ証人等の面前で公証人に対してこの証書全文を承諾する旨を述べ、ＳＩＳＡの領収書を提出したので転記すると記してＳＩＳＡ領収証全文を転載し、その後へ前記のように当事者及び証人等が署名する。これは最も普通の様式である。

―― 名儀変更の登記をしなければ代金を完済しても自分のものにはならない ――

公証役場では以上の原本からタイプライターで謄写した正本（primeiro traslado）を作りそれにＳＩＳＡの領収書を綴り込んでくれる。これが所謂escritura（証書）であるが、これだけでは未だ完全に所有権の移転は行われていない。即ち、この証書を不動産所在地の司法区にある不動産登記所（Cartório de registro de imoveis）へ提出して所有権名儀変更登記（transcrição）をして貰わなければならない。この登記が済んで初めて所有権名儀が変更されたことになりそれを第三者に対抗し得る効力が発生する（民法５３０条第１項）。

登記所では登記済印章を証書に押捺し登記番号、登記簿番号、登記頁、登記日を記入した登記証明書（certificado）を作りこれを証書に添加して返してくれる。証書を作る公証役場と所轄不動産登記所が同一市内にある時は、公証役場でこの登記手続まで済ませて完全なものにしてから証書を買主に渡してくれる習慣がある。

売買契約書を作るのには、必ずしも買受ける不動産所在地の公証役場でなくても、当事者の便宜とするどこの市の公証役場でも差支えない。例えばサンパウロの公証役場でリオに在る土地の売買証書を作成することもできる。然しその証書所有権名儀書換登記をするためには目的物である不動産の所在する司法区の不動産登記所へ提出しなければならない。この登記に提出する正本（primeiro traslado）は前記の如く公証原簿へ原文を記載した後で作ってくれる写しである。紛失したときにはSegunda via を作ってもらう。これを謄本（certidão de escritura）と称する。

Ⅳ 「地権」とは何か

"地権"とは所有権証書の俗称である

売買確定証書に不動産登記所の登録済証明書を付したものが「所有権証書(Titulo de propriedade)」である。俗にはこれを指して「地券」又は「地権」という言葉が使われているが、これは証書に権利を化体した有価証券(株券や手形、小切手の類)では勿論なく、又、地権という特別な権利があるのでもなく、不動産所有権のことで、この所有権に関する書類を所有権証書というのである。これら所有権証書の名義人と所持人が同一人であれば不動産の正当な所有権者と推定される。このため、用語としては「地券」は誤りであり、「地権」乃至「地権書」と云うのが妥当であろう。誤解を招かない意味では所有権証書と称するのが適当である。

従って、担保として所有権証書を手許に押えておいても証券ではないから気休め的効果しかない。正式に抵当権設定を行ない、これを不動産登記所に登記しなければ意味がない。尤も官有地を政府が払下げたり、官営植民地に入植して地区代金を完納した際交付される証書は所有権証書譲渡地券とも云えるようなものがある。しかし、これらも登記しなければ正式には所有権は移転しない。

日本における「権利証」と明治時代の前期に行なわれていた地券制度とはどんなものか。

日本において「権利証」と云われているものは「登記済証」の俗称である。登記申請に際して提出した。例えば土地売買証書の如き登記原因を証する書面又は申請書副本に登記済みの旨、その他一定事項を登記所で記載し押印して登記権利者に還付したものである。これがあれば権利者と推定されるので権利証ともいい、次の登記の際にはこれを提出しなければならないものとされる。単なる証明書に過ぎないが、実際にはこれに登記の委任状を付けて不動産の売買、担保が行なわれることがある。

日本では沿革的には地券制度が行われていた時代があった。この地権制度は、一枚の地券証の中に、納税義務の表示、土地所有権の証明および土地売買の法的手段という三重の機能をもつもので、土地の売買譲渡があるごとに府県知事会が地券「次頁の実物写参照」正正副二通を作成し、正本は地主に交付し、副本は地券台帳に編綴した。そして地券の交付、裏書が土地の所有権移転の効力発生要件とされていた。この地券制度は、明治5年に創始

され同２２年３月に土地台帳規則の制定で廃止された。

地　券（表）

第

地券之證

豊前国田川郡芦山村
第千百五拾八番番屋　持主　南條丹三
耕地壱畝歩ト　但ハ八年
代價金拾円錢三厘
春の三
金四厘　地租

右検査之上授與之

明治七年十月三十一日
小倉県権令　小幡高政

検査
十等出仕　小原元房
十一等出仕　君嶋風広

地　券（裏）

日本帝国ノ人民土地ヲ所有スルモノハ必ラス此券状ヲ有スヘシ

日本帝国外ノ人民ハ此土地ヲ所有スルノ権利ナキ者トス故ニ何等ノ事由アルトモ日本政府ハ地主即チ名前人ノ所有ト認ムヘシ

日本人民ノ此券状ヲ有スルモノハ其土地ヲ適意ニ所有シ又ハ土地ヲ所有シ得ヘキ権利アル者ニ売買譲渡質入書入スル　ヲ得ヘシ

売買譲渡質入書入等ヲナリントスルモノハ渾ナ其規則ヲ遵守スヘシ者其規則ニ因ラスシテ此券状ヲ有スルトモ其権利ヲ得サルモノトス

V　不動産所有権が確実か否かを調査する方法

法律上の調査は何がポイントか

―― 不動産の所有権取得時効は２０年で完成する ――

先ず第一に買取ろうとする不動産の所有権の系統を２０年以上に遡って適法順当に移転又は相続されて来ているかを調べなければならない。勿論、同一人が２０年以上にわたって所有且つ占有しているのであればその調査は頗る簡単である。理由は、何も所有権を証明する書類（ｔｉｔｕｌｏ）が無くとも、平穏無事に２０年占有を中断されることなく続けていれば時効取得（ｕｓｕｃａｐｉ～ａｏ ― 民法第５５０条以下）の権利が発生するからである。従って、他日自分が真実の所有主であると云う者が現われて、取戻訴訟（ａｃ～ａｏ ｄｅ ｒｅｉｖｉｎｄｉｃａｃ～ａｏ ― 占有回収の訴ともいう）を提出された時などに、自己の権利を防禦するための一の要素となるからである。

そして先ず所轄不動産登記所で買いたいと思う土地の所有権の系統（ｆｉｌｉａｃ～ａｏ）を２０年にさかのぼって明にした所有権証明書（ｃｅｒｔｉｄ～ａｏ ｄｅ ｐｒｏｐｒｉｅｄａｄｏ）且つ、問題の土地はどこへも売って無く抵当その他の物権系累もなく抗弁もされて居らず、訴訟も提起されていないという無系累証明書（ｃｅｒｔｉｄ～ａｏ ｎｅｇａｔｉｖａ）を取って土地所有権の沿革を明らかにする必要がある。

―― 所有権証書があるか、所有権の登記がなされているか ――

所有権を取得した事由を明らかにした書類の総称で一番普通なのが売買証書である。価格がＮＣＲ＄１０以上であれば（現在ではＮＣＲ＄１０未満の不動産は取引の対象として考えられないので全ての不動産と解してよい）、必ず公証役場で作った公正証書（ｅｓｃｒｉｔｕｒａ ｐｕｂｌｉｃａ）でなければならない。贈与によって取得した場合の贈与証書（ｅｓｃｒｉｔｏ ｄｅ ｄｏａｃ～ａｏ）も公正証書をもってしなければならない。又、遺産の分配を受け相続したものであるときはそれを証明する遺産分配証書（ｆｏｒｍａｌ ｄｅ ｐａｒｔｉｌｈａ）―― これは遺産相続を行なった裁判所所属役場から発給される――が必要である。

また、債権の取立訴訟で強制執行となり、差押えられた債務者の所有地が公売又は競売（ｌｅｉｌ～ａｏ）に附されたものを競落して得た時の競落証書（ｃａｒｔａ ｄｅ ａｒｒｅｍａｔａｃ～ａｏ）…… これも当該裁判所所属役場から発給される。

こうした種々の証書が何れも所有権証書（titulo de propriedade）である。

このような書類は、ただそのままでは不完全であって、土地の所在地の所属する司法区の不動産登記所へ適法に登記しなければならない。ブラジルにおける不動産登記は所有権移転要件で、証書を作ってそれを登記しない間は所有権は移転しない。この登記も司法区の境附近にあって二つ以上の司法区にまたがっている時は、その各部分毎に所属司法区の不動産登記所へ登記する必要がある。然し一度登記した後に新しい司法区ができて、土地が新設司法区の管轄になったからといって、新しい司法区内の不動産登記所へ登記をしなおす必要はない。

―― 不動産に対する租税上の債務はその不動産について廻る ――

租税上の債券は他の総ての債権に対して優先権があり、不動産についての税務上の債務はその不動産について廻るものであり、譲り受人は税務上の債務がある、例えば地租が滞納になっているのを知らずに買ったりするとその滞納地租について納入義務を負う事になり、それは知らなかったからと云っても申訳の理由にはならないから所轄州税務署から地租無滞納証明書を発給して貰う必要がある。又、都市内の不動産だと家屋税（imposto predial）や都市地租（imposto territorial）がかかるので郡役所から同様の証明書をとらなければならない。それから地租徴税の基礎になっている不動産申告証明書（certidão de declaração imobiliaria）を州税務署から貰わなければならない。次には裁判所で、土地又は所有主或はその前の所有主等に対し10年ぐらいさかのぼって何か訴訟が起きた事は無いか若しくは現在起きていないかを調べその証明書を貰う必要がある。

それから手形等の支払拒絶証書（protesto）を作成する権能のある公証役場で最近5年間に土地の所有者、即ち売主又はその妻に対して、為替手形（Letra de Cambio）、約束手形（nota promissbria）、小切手（cheque）等について支払拒絶証書の作成された事はないかどうかを調べその証明書を取る。5年間というのは手形に関する訴訟の時効期間である。若し、取引が不動産所有者と直接でなく代理人（procurador）又は優先権者（optante）を介しての売買であれば当該委任状（procuração）又は優先権許与書（carta 又は escritura de opção）をみてその権限を確めなければならない。

―― 絶対確実な地権（書）という保証はできない ――

以上のような諸書類を一括して所有権関係書類と総称するので、時には非常に大部になる事がある。そこでこれらの書類をまとめて所有権の適法移転経路を調べるのであるが、場合によっては遺産相続書類や、売買目的の不動産について起った事もある所有権又は占有権に関する裁判調書、区画確定訴訟や分割訴訟の裁判調書を裁判所で調べる必要がある場合もある。また、こうした裁判調書が時には一件のみで１０数冊に達していることもあるので大変手数がかかる場合がある。前述のような細心な調査をして買っても後に、例えば遺言によって遺贈されていた未成年者と称して取戻訴訟を起してくる者が現われたりするのはめずらしくなく、それは警戒していても盗人に忍びこまれることもあるのと同様で予測はできないことである。従って「絶対確実な地権」という保証はできず、これなら買っても差支えないという程度のものである。

事実状態についてはどういう点を調べればよいのか

法律上からみて所有権について安心が出来たら次には事実上の状態を調べなければならない。例えば所有権取得証書（売買証書、贈与証書、遺産分配証書、競落証書等）に記載されてある目的の不動産についての境界や面積が、実際の土地のそれと符号しているかどうか、無断に侵入して占有権を設定している潜入者は無いかどうかなどを確め、問題が起った場合、取戻責任（evicção）賠償を保証する力があるかどうかをも見なければならない。

適法な所有権者かどうかの調査は複雑である

なお、その他に、売主が配偶者と別離（desquite）をしてはいないか、していればその時財産分配手配をしているかどうか、婚姻が無効になったことはないか等を民事登記役所（cartbrio de registro de civil）で調べる必要がある。

また、訴訟について大変恐れている者もあるが、一度所有権や占有権などについて訴訟があり、それが勝訴となり判決が確定済となり、判決に対して無効訴訟を起される事もなくて5年を経過し同訴権が時効にかかってしまっているような場合は、今迄何等訴訟問題の起らなかったものより却って所有権は確実であるという事ができる。時には、係争中の

ものであっても売手側の主張する権利が明白であり、充分有利に防禦し勝算があるような場合、多少冒険でもそれを買取って自分が訴訟当事者になる道もある。

売買証書として完全に適法形式を備えていても、内容に無効とされる瑕疵が存することがある。例えば親が子供の一人に不動産を売渡したとして、他にも子供があるのに全部の子供がその売買に同意署名をしないで売買証書が作成されているような時、同意しなかった子供が後に同譲渡無効訴訟を起すことができる。

このように所有権が適法であるかどうかの調査は複雑である。また、専門家に依頼した場合の報酬や証明書類をとるのに相当の費用がかかるので、所謂「地権調査」などと簡単にかたづけられるものではない。従って比較的少価額の不動産とか小さな面積を買うのに多額の費用を出すのが惜しまれるので普通売主の持っている所有権移転関係書類を調べるだけに止どめ、それが適法と認められれば問題が起きたらその時の事と肚をきめ多少の冒険をもって買受けているのである。

以上は一般の不動産売買に対する心得であるが、もし、割賦払土地分譲法に従って売出している土地であれば、同法によって登記している役場で一件書類を調査する必要がある。

〔附属資料〕

1. ブラジルにおける売買契約書等の実際例

(1) 売買予約契約書の実例

22.° OFÍCIO DE NOTAS

CARTÓRIO BALBINO
Rua Senador Dantas, 84, Loja C
entrada tambem pela
Av. 13 de Maio, 23 - Galeria do Ed. Darke
Telefones: 232-9224 - 222-3529 e 222-1723
RIO DE JANEIRO
(ESTADO DA GUANABARA)

TABELIÃO: Dr. Edvard Carvalho Balbino

CERTIDÃO

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGANTE EUGENIO BISPO DA PAIXÃO

OUTORGADO JOÃO EVANGELISTA DOS SANTOS BÔDAS

Livro 802

Folhas 84 Data 28/7/1969

" ARQUIVO EM CASA FORTE "

22.º OFÍCIO DE NOTAS — CARTÓRIO BALBINO
RUA SENADOR DANTAS 84, - LOJA C
ENTRADA TAMBEM PELA
AV. 13 DE MAIO 23 (GALERIA DO ED. DARKE)
TELS.: 22-3529 E 32-9224
RIO DE JANEIRO - ESTADO DA GUANABARA

Del NEY RIBEIRO

LIVRO 802
FOLHAS 84

TABELIÃO : DR. EDVARD CARVALHO BALBINO
SUBSTITUTO : Dr. Ney Castello Lopes Ribeiro
1.º Escrevente Autorizado: Pedro Joaquim da Silva
2.º Escrevente Autorizado: José Maria Guilherme

CERTIDÃO

O DOUTOR EDVARD CARVALHO BALBINO Bacharel em Direito e Tabelião do 22º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, República do Brasil, na forma da Lei. . . . . .

C E R T I F I C A que revendo o livro nº 802 dele à folhas 84, consta lavrado o instrumento de escritura que me é pedido porcertidão, por parte interessada, cujo teôr é o seguinte: . . . . . .

E S C R I T U R A de promessa de compra e venda, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta virem que aos vinte e oito dias do mês de Julho do ano de mil novecentos e sessenta e nove, nesta cidade em meu cartório, perante mim, Tabelião, compareceram como outorgante promitente vendedor, EUGÊNIO BISPO DA PAIXÃO, brasileiro, solteiro, maior, militar, residente e domiciliado à rua Sá Ferreira nº 228, apartamento 206, neste cidade, e como outorgado promitente comprador, JOÃO EVANGELISTA DOS SANTOS BÔDAS, português, solteiro, maior, marceneiro, residente nesta cidade à rua Visconde de Pirajá nº 630, apart amento 309; os presentes meus conhecidos e das testemunhas abaixo nomeadas e assinadas, as quais também conheço, do que dou fé,

conheço do que dou fé, bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da Lei. E, perante as mesmas testemunhas, pelo outorgante me foi dito: que, é senhor e legítimo possuidor do imóvel constituido do apartamento 206 e correspondente fração de 1/348 do terreno sito na rua Sá Ferreira nº 228, edifício com numeração suplementar 141 pela rua Saint Roman, freguesia da Lagoa desta cidade, que assim se descreve e caracteriza: 1) Terreno: onde existiram os prédios nºs 222 e 228, medindo 27,00m de frente pela rua Sá Ferreira; 27,00m na linha dos fundos, que faz frente, para a rua Saint Roman; 82,00m à direita, que dá frente para a Travessa Escadinha Saint Roman e 74,00m à esquerda, onde confronta com o prédio nº 214, da rua Sá Ferreira, de propriede de Pedro Rinaldi Teixeira e outros; 2) Apartamento com divisões internas para uma moradia, que, dito imóvel foi havido por compra ao casal de Carlos Manoel Cotrim, conforme escritura destas notas, lavrada em dezesseis de outubro de mil novecentos e sessenta e oito, às folhas setenta e cinco verso, do livro novecentos e vinte e três, que, dito imóvel, pela mesma escritura acima mencionada, foi hipotecado à Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro, para garantir uma dívida de NCr$15,600,00(quinze mil e seiscentos cruzeiros novos), pagável em quinze (15) anos, mediante cento e oitenta (180) prestações mensais, sucessivas e vencidas de NCr$167,64 (cento e sessenta e sete cruzeiros novos e sessenta e quatro centavos), estando dita dívida nesta data e-

estando dita dívida nesta data elevada a NCr$16.218,71 (dezesseis mil duzentos e dezoito cruzeiros novos e setenta e um centavos) ; que independente da dívida acima mencionada, o imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, fôro ou pensão; que, assim sendo, êle outorgante promete vender dito imóvel ao outorgado, mediante diversas cláusulas e condições. Primeira: *O preço para a compra e venda é de NCr$19.000,* 00 (dezenove mil cruzeiros novos), por conta do qual recebe neste ato a quantia de NCr$2.781,29 (dois mil setecentos e oitenta e um cruzeiros novos e vinte e nove centavos), em moeda corrente, contada e achada certa, do que dou fé, e da qual dá quitação, ficando os restantes NCr$16.218,71 (dezesseis mil duzentos e dezoito cruzeiros novos e setenta e um centavos), para serem pagos pelo outorgado em nome do outorgante, diretamente à Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro, na modalidade prevista da escritura de hipoteca acima aludida. Segunda: Que, a presente é feita em caráter irrevogável e irretratável e é extensiva aos herdeiros e sucessores dos contratantes. Terceira: Que, o outorgado é neste ato imitido na posse do imóvel em objeto, passando consequentemente a partir desta data, a correr por conta dêle, o pagamento de todos os impostos e *taxas que recaem ou venham a recair* sôbre o imóvel em tela. Quarta: Que, o outorante nomeia e constitue s eus bastantes procuradores, José dos Santos Bôdas e Luiz dos Santos Bôdas, portuguêses, casados,

Luiz dos Santos Bôdas, portuguêses, casados, comerciantes, residentes nesta cidade, para em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação assinarem escritura definitiva do imóvel em causa para o nome do outorgado ou quem, digo, ou para quem o mesmo indicar, transmitindo domínio, didreito, ação e posse, respondendo pela evicção de direito, assinando quias para paganmento de impostos, requerimentos e têrmos, representando o outorgante junto à Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro, em tudo que se fizer necessário para transferência do saldo devido a mesma do nome do outorgante para o nome do outorgado. Pelo outorgado me foi dito que aceita a presente como está feita e que tem conhecimento do prazo de noventa (90) dias, para o pagamento do impôsto de Transmissão. De como assim o disseram do que dou fé, pediram-me que lhes lavrasse a presente que sendo-lhes lida e as testemunhas Guilherme Flores e Nilo Quijada, acharam em tudo conforme e com estas assinam perante mim Tabelião. Eu, Olinda de Chaves Franco, escrevente juramentada a escrevi. E eu, Edvard Carvalho Balbino, Tabelião a subscrevo e assino. (a.) Edvard Carvalho Balbino. (a.) Eugenio Bispo da Paixão.-João Evangelista dos Santos bôdas.-(a. testemunhas) Nilo Quijada.-Guilherme Flores.-C E R T I F I C A D A.- NA MESMA DATA.-E eu, Tabelião a subscrevo e assino.

CARTÓRIO BALBINO
22º Ofício
Tabelião
DR. EDVARD C. BALBINO
substituto
Dr. Ney Ribeiro
Rua Sen Dantas 44-C
Galeria Edifício
RIO

Bel NEY RIBEIRO

売買確定書

(2) 売買確定書の実例

22.° OFÍCIO DE NOTAS

CARTORIO BALBINO

Rua Senador Dantas, 84, Loja C

entrada tambem pela

Av. 13 de Maio, 23 - Galeria do Ed. Darke

Telefones: 232-9224 - 222-3529 e 222-1723

RIO DE JANEIRO

(ESTADO DA GUANABARA)

TABELIÃO: Dr. Edvard Carvalho Balbino

CERTIDÃO

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

OUTORGANTE AZURITA SUZANO TENÓRIO D'ALBUQUERQUE TAVARES

OUTORGADO RONALDO ROMANO SALLES

CREDORA C E F R J

Livro 1015

Folhas 75 Data 19/6/1969

" ARQUIVO EM CASA FORTE "

Bel NEY RIBEIRO

22.º OFÍCIO DE NOTAS — CARTÓRIO BALBINO
RUA SENADOR DANTAS 84. - LOJA C
ENTRADA TAMBEM PELA
AV. 13 DE MAIO 23 (GALERIA DO ED. DARKE)
TELS.: 22-3529 E 32 9224
RIO DE JANEIRO - ESTADO DA GUANABARA

LIVRO	1015
FOLHAS	75

TABELIÃO : DR. EDVARD CARVALHO BALBINO
SUBSTITUTO : Dr. Ney Castello Lopes Ribeiro
1.º Escrevente Autorizado: Pedro Joaquim da Silva
2.º Escrevente Autorizado: José Maria Guilherme

CERTIDÃO

O DOUTOR EDVARD CARVALHO BALBINO Bacharel em Direito e Tabelião do 22º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, República do Brasil, na forma da Lei._._._._._._._._._._._._.

CERTIFICA que revendo o livro nº 1015 dele à folhas 75, consta lavrado o instrumento de escritura que me é pedido por certidão, por parte interessada, cujo teôr é o seguinte:._._._._._._._._._._.

ESCRITURA de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, na forma abaixo:._.

SAIBAM quantos esta virem que aos dezenove (19) dias do mês de Junho do ano de mil novecentos e sessenta e nove (1969) nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, em meu cartório e perante mim Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como outorgante vendedora, AZURITA SUZANO TENÓRIO D'ALBUQUERQUE TAVARES, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada, na Rua Matoso Maia, 192, apartamento 601, nesta cidade, neste ato representada por seu procurador, JOSÉ EUGÊNIO RODRIGUES, conforme substabelecimento lavrado no 17º Ofício desta cidade, livro dois mil seiscentos e quarenta, folhas noventa e quatro quatroverso,

quatroverso, decorrente da procuração contida na escritura do 17º Ofício desta cidade, livro dois mil e doze, folhas trinta e cinco, adiante mencionada, daqui por diante designada simplesmente vendedora; como interveniente cedente e vendedora de benfeitorias, IMOBIL- IMOBILIÁRIA IDEAL S/A, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes, sob o número 33.169.608, com séde nesta cidade, na Rua Lucídio Lago, noventa e seis (96), s/504 neste ato representado por seu bastante procurador, Dr. JOSÉ EUGENIO RODRIGUES, conforme procuração do 17º Ofício desta cidade, livro dois mil seiscentos e quarenta, folhas noventa e dois verso; e, de outro lado, como outorgados compradores e ao mesmo tempo outorgantes devedores, RONALDO ROMANO SALLES, brasileiro, protético, dentário, e sua mulher Dona NANCY BAYMA SALLES, brasileira, do lar, residente e domiciliados, à rua Cezar Zama, 74, apartamento 307, nesta cidade, adiante denominados simplesmente compradores e devedores, e como outorgada credora, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, autarquia federal, com séde nesta cidade, na Av. treze de Maio 33/35, daqui por diante designada Caixa, neste ato representada, por seu procurador JOÃO LUIZ ROMALHO DE ALARCON E SANTIAGO, conforme procuração destas notas, livro cento e oitenta (180) de livro, digo, de folhas onze (11), assistido pelo procurador da credora, Dra. YARA DIAS MONTEIRO, que conferiu a presente, meus conhecidos e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas, as quais tambem conheço, do que dou fé, Então,

Então, aí, pela vendedora me foi dito, em presença das testemunhas, A) Que é senhora e legítima possuidora do imóvel contituido da fração ideal de 1/92 do terreno sito na rua Cezar Zama nº 74, antigo 24, correspondente ao apartamento 307, já construido, na freguezia do Engenho Novo desta cidade, que assim se descreve e caracteriza: 1) Terreno designado por lote 1, medindo na totalidade 33,00m de largura por / 74,00m de extensão, confrontando pelo lado direito com o prédio 98, de Alice Maciel; pelo lado esquerdo com o prédio 64 da rua Heráclito Graça, de Custódio Vieira Tavares; e,nos fundos com o prédio 58 da rua Heráclito Graça, de José Miguel da Costa.- B) Que, dita fração de terreno, foi havida, em maior porção, nos autos de inventário dos bens deixados por Claudionor Lins Tavares, processado no Juizo de Direito da 2ª Vara de Órfãos e Sucessores - Cartório do 2º Ofício desta cidade, conforme Formal de Partilha expedido em onze de outubro de mil novecentos e cinquenta, pelo referido Juizo, subscrito pelo escrevente substituto, Amadeu de Oliveira Campos e assistido pelo Juiz Anselmo de Sá Ribeiro, contendo a setença proferida em treze de setembro de mil novecentos e cinquenta, pelo MM Juiz Dr. Aloysio Maria Teixeira, transcrito no 1º Ofício de Imóveis desta cidade, livro 3-AM, às folhas noventa e nove, sob o número trinta e dois mil seiscentos e setenta e dois. C) Que ela vendedora, tendo em vista a cessão no final efetivada, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo

justo e contrato vender, como efetivamente vendio tem, aos compradores, o imóvel antes descrito e caractirizado, livre e desembaraçado, de todo e qualquer ônus jusidcial ou extra judicieal, arresto, *sequestro, fôro ou pensão, locado aos ora compradores,* tal como o possue com tôdas as benfeitorias, pertences e servidões, pelo preço /. certo e ajustado de NCr$24,45 (vinte e quatro cruzeiros novos e quarenta e cinco centavos), integralmente pago nos têrmos da escritura de promessa de venda, lavrada em dezesseis de outubro de mil novecentos e cinquenta e nove, no 20º Ofício desta cidade, livro quinhentos e quarenta e um (541) às folhas trinta e nove verso (39vº), inscrito no 1º Ofício de Imóveis desta cidade, livro 4-D, folhas duzentos e trinta e um (231), sob o número quatorze mil novecentos e cinquenta e três e escritura de quitação, lavrada em quinze de março de mil novecentos e sessenta e três, do 17º Ofício desta cidade, livro dois mil e doze, folhas trinta e cinco, averbada à margem da supramencionada - inscrição. - Que, assim, paga e satisfeita do preço da venda, ela vendedora, dá aos compradores plena, geral, rasa e irrevogável quitação do que dou fé, cedendo lhe e transferindo-lhe a posse, domínio, direito e ação sôbre o imóvel ora vendido, não só por força desta escritura, como em virtude da cláusula constituti, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito. D) Pelos compradores doravante de

denominados, devedores, me foi declarado que aceitam a presente venda nos têrmos e condições acima estipulados e que necessitando de financiamento destinado a completar o preço da venda do imóvel ora adquirido para a sua residência, descrito e caracterizado na cláusula A desta escritura, recorreram à Caixa e dela obitveram um mútuo em dinheiro - com obrigações e hipoteca no valor de NCr$19.656,00(dezenove mil seiscentos e cinquenta e seis cruzeiros novos), equivalente a 525,14 Unidades Padrão de Capital do Banco Nacional de Habitação com a seguinte destinação: NCr$18.900,00(dezoito mil e novecentos cruzeiros novos), parte da compra e NCr$756,00 (setecentos e cinquenta e seis cruzeiros novos), relativos a taxas de abertura de crédito, ficando desde logo, estabelecido que êste valor é meramt, digo, é meramente estimativo, - estando sujeito o seu saldo devedor, assim como as prestações mensais correspondentes, à correção monetária estabeledida no Decreto Lei número dezenove de trinta de agôsto de mil novecentos e sessenta e seis, regendo-se o contrato pelas cláusulas e condições seguintes: Primeira: A quantia de NCr$19.656,00 (dezenovemil seiscentos e cinquenta e seis cruzeiros novos), correspondente à conta *hipoteciar, digo, conta hipotecária* número trezentos e um mil quatrocentos e cinquenta e um, em nome dos devedores é neste ato recebida da seguinte forma: NCr$ - 18.900,00 (dezoito mil e novecentos cruzeiros novos), mediante o cheque número cento e quarenta e

quarenta e sete mil oitocentos e onze, série A, de emissão da Caixa e NCr$756,00 (setecentos e cinquenta e seis cruzeiros novos), para pagamento das taxas de abertura de crédito, neste ato debitados na conta corrente dos devedores. Segunda: O prazo dêste contrato é de quinze (15) anos, a partir da data desta escritura. Terceira: A taxa de juros compensatórios sôbre a importância mutuada, até a solução final da dívida, é de 1o% ao ano. Quarta: As prestações, para resgate do capital mutuado em número de cento e oitenta (180), no / valor de NCr$211,22(duzentos e onze cruzeiros novos e vinte e dois centavos), cada uma, nelas compreendidas as amortizações e os juros, serão mensais, sucessivas, vencidas e pagas na Tesouraria da Caixa,ou onde esta o determinar, a partir desta data. Para efeito da correção monetária prevista na legislação em vigor, em decorrência do Decreto Lei número dezenove de trinta de agôsto de mil novecentos e sessenta e seis, declaram os devedores e a Caixa que a relação percentual entre *as prestações desta cláusula e o salário mínimo em vigor é de 135,14%.* Quinta: Em garantia do empréstimo ora contraído e de tôdas as demais obrigações oriundas do presente contrato, os devedores dão à Caixa em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito e caracterizado na cláusula A e B. Sexta: O valor do imóvel hipotecado para os fins do artigo oitocentos e dezoito (818) do Código Civil é de NCr$21.000,00 (vinte e um mil cruzeiros novos), ficando

ficando reservado à Caixa o direito de pedir nova avaliação. Sétima: Obrigam-se os devedores a proceder o Registro da presente escritura no Cartório Imobiliário competente, dentro do prazo de sessenta (60) dias a contar desta data. Omitindo-se os devedores da providência acima, dentro do prazo fixado, a Caixa se não preferir dar como vencida a dívida e executar o contrato, promoverá o registro da mesma, cobrando aos devedores as despesas decorrentes e a comissão de 20% do salário mínimo. Oitava: Pelos devedores me foi declarado que efetuaram o depósito de NCr$1.980,00(hum mil novecentos e oitenta cruzeiros novos), na caderneta da Caixa, de número 7262, ficando convencionado que o mesmo poderá ser levantado neste ato para complementar o preço da venda realizada na cláusula. C. Nona: O seguro global da presente operação, realizado na cláusula C, digo, realizado por meio de Apólice Compreensiva Especial, para o Plano Nacional de Habitação, no valor de NCr$19.656,00 (dezenove mil seiscentos e cinquenta e seis cruzeiros novos), será promovido em seu favor, pela Caixa no Sasse nos têrmos do Convênio assinado em quinze de julho de mil novecentos e sessenta e seis, ficando os devedores obrigados a pagar o respectivo prêmio mensal juntamente com as prestações contratuais. No caso de sinistro a Caixa receberá da entidade seguradora a importância do seguro imputando-a na solução da dívida e pondo o saldo se houver a disposição do outorgante. O seguro mencionado fica sujtieo, digo, fica sujeito

sujeito à correção monetária prevista no Decreto Lei número dezenove de trinta de agôsto de mil novecentos e sessenta e seis e respectivas instruções do Banco Nacional de Habitação. Na hipótese de execução judicial a Caixa promoverá diretamente o pagamento das prestações do seguro ao SASSE, debitando o mutuário da importância dispendida, acrescida de juros legais e da comissão de 10% pelo adiantamento. Décima: Os devedores obrigam-se durante a vigência dêste contrato a pagar à Caixa, juntamente com as prestações referidas na cláusula quarta, a taxa de fiscalização da garantia de 2% ao ano, sôbre o valor inicial do mútuo, ou seja a quantia de NCr$32,76 (trinta e dois cruzeiros novos e setenta e seis centavos), destinando-se a referida taxa não sòmente às vistorias no imóvel hipotecado mas tambem ao custeio dos demais, serviços decorrentes direta ou indiretamente da concessão do presente empréstimo. Se não fôr possivel em decorrência de disposição legal aplicar ao financiamento a correção monetária prevista neste contrato, o mutuário pagar a Caixa, em substituição à taxa acima referida uma taxa mensal de custeio de serviços técnicos e administrativos de 0,7% sôbre o saldo devedor do mútuo, exigivel juntamente com as prestações contrataais, além de elevação dos juros compensatórios para 12% ao ano. Décima-primeira: A outorgante vendedora e a interveniente cedente, pela presente nomeiam e constituem seus procuradores, Adail Queiroz de Vasconcellos e Ayr Fleury Campello,

Campello, brasileiros, residentes nesta cidade, concubinários, casados, com poderes in solidum para o fim especial de assinar com a Caixa e os compradores a escritura de re-ratificação da presente na eventualidade de ocorrer êrro, omissão ou impugnação no Registro Imobiliário. Décima-segunda: Todos os impostos, taxas e demais tributos que recaem ou vierem a recair sôbre o imóvel, serão pagos pelos devedores às épocas próprias, reservando-se a Caixa o direito de a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação ou a efetuar o pagamento dos referidos tributos, mediante comissão em vigor nas Carteiras de Hipotecas e Habitação. Décima-terceira: Os devedores pela presente constituem a Caixa sua procuradora, com poderes irrevogáveis, até a solução da dívida, para representá-los nas repartições federais, estaduais, cartórios, autarquias, bancos Cias de seguro e demais entidades públicas e privadas e em juizo com os poderes ad judicia, perante qualquer Instância ou Tribunal, em todos os assuntos referentes a escritura, registro, impostos, taxas, aforamento, seguro, desapropriação, recuo e investidura, podendo pagar, receber o seguro, no caso de sinistro, a indenização no caso de desapropriação e os impostos e taxas, quando devolvidos pelas repartições competentes, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todos os atos necessários ao desempenho dêste mandato, comprometendo-se, desde já, a considerá-los sempre bons firmes e valiosos. — Então, pela interveniente

interveniente cedente e vendedora das benfeitorias - Imobil - Imobiliária Ideal S/A, me foi dito que, por escritura de dezesseis de outubro de mil novecentos e cinquenta e nove, lavrada no 20º Ofício de Notas desta cidade, livro 541, folhas 39vº, inscrita no 1º - Ofício de Imóveis desta cidade, livro 4-P, folhas 231, sob o número quatorze mil novecentos e cinquenta e três, se tornou titular dos - direitos à compra do imóvel descrito e caracterizado nas cláusulas A e B, dêste instrumento, sendo promitente vendedora, de Dona Azurita Suzano Tenório D'Albuquerque Tavares, pelo preço de NCr$24,45 (vinte e quatro cruzeiros novos e quarenta e cinco centavos), já integralmente pago, conforme escritura de quinze de março de mil novecentos e sessenta e três, do 17º Ofício desta cidade, livro 2012, folhas 35, - averbada à margem da inscrição quatorze milnovecentos e cinquenta e três, acima referida. Que nessa qualidade construiu um prédio de partamentos onde se encontra o de nº 307 e ao qual corresponde a fração ideal de 1/92 do terreno, localizado no 3º pavimento, fundos, com divisões internas próprias para moradia e cuja construção já devidamente averbada. Que, pela presente e na melhor forma de direito, cede e - transfere, como efetivamente cedido e transferido tem aos ora compradores, os direitos à compra da mencionada fração de terreno pelo preço - certo e ajustado de NCr$24,45 (vinte e quatro cruzeiros novos e quarenta e cinco centavos; que, ainda pela presente e melhor

melhor forma de direito, tem justo e contrato vender, como efetivamente vendido tem aos ora compradores as benfeitorias correspondentes ao apartamento 307 pelo preço certo e ajustado de NCr$19.775,55 ..... (dezenove mil setecentos e setenta e cinco cruzeiros novos e cinquenta e cinco centavos), que recebeu neste ato, juntamente com o preço da cessão de direitos ou seja a quantia total de NCr$19.800,00 (dezenove mil e oitocentos cruzeiros novos), de seguinte forma: NCr$900,00 (novecentos cruzeiros novos), em moeda corrente e NCr$18.900,00 (dezoito mil e novecentos cruzeiros novos), mediante o cheque número cento e quarenta e sete mil oitocentos e onze, série A, de emissão da Caixa, contra a sua Tesouraria, em favor dos compradores, e por êste endossado a êle cedente, que será creditado na conta número cem mil oitocentos e vinte e cinco - (100825), de depósito especial (DCM) emitida em nome da cedente, que só poderá ser liberado após cinco (5) anos da data da abertura de conta e apresentação do traslado devidamente registrado. Que, assim paga e satisfeita do preço da cessão e da venda das benfeitorias, dá aos compradores plena, raza, geral e irrevogavel quitação, obrigando-se a fazer, como efetivamente o faz, a presente cessão e venda sempre boa, firme e valiosa, por si, herdeiros e sucessores. Os devedores e a Caixa, esta pelo seu representante legal, declaram que concordam com tôdas as cláusulas desta escritura e ainda que adotam e se comprometem a cumprir tôdas

tôdas as cláusulas, têrmos e condições constantes do contrato-padrão o qual fica fazendo parte integrante e complementar dêste, salvo no que contrariar o presente instrumento e se acha devidamente transcrito verbo ad verbum no livro 16, folhas 27, dêste cartório. Certifico e porto por fé que foram apresentados, os seguintes documentos. 1) Guia de Transmissão nº 24-11105 paga aos vinte e um de março de mil novecentos e sessenta e oito, na quantia de NCr$198,00(cento e noventa e oito cruzeiros novos), recolhido pelos adquirentes; 2) Certifico que, revendo os registros dêste Departamento (FRE), encontrei inscrito, sob o número setecentos e trinta e oito mil novecentos e sessenta. C.L. hum mil setecentos e quatroze. C.T. 100011.-em nome de Imobil Imobiliária Ideal S/A (benf.) e Azurita Suzano Tenório D'Albuquerque Tavares(terreno), o imóvel situado na rua Cezar Zama, número setenta e quatro, apartamento trezentos e sete, e que o mesmo está quite do imposto e das taxas de serviços municipais de mil novecentos e trinta e oito a mil novecentos e sessenta e cinco. Em vinte e dois de março de mil novecentos e sessenta e oito(a.) J. Azevedo. Visto) a.) S. Botelho. Departamento do Patrimônio. Em vinte e dois de março de mil novecentos e sessenta e oito (a.) J. Azevedo. Visto. Mario da Costa. Departamento de engenharia Urbanística. (DEU)Nada há que opor, confere com a escritura. Em vinte e dois de março de mil novecentos e sessenta e oito (a.) C. Oliveira. Em

Em vinte e dois de março de mil novecentos e sessenta e oito. Visto (a.) S. Botelho. Departamento de Patrimônio (FPM) Não é foreito ao Estado da Guanabara, o terreno a rua Cezar Zama, setenta e quatro, Departamento do Patrimônio. Em vinte e dois de março de mil novecentos e sessenta e oito. Visto) A) Esio Martins. 3) Foram apresentados os talões de quitação do imposto predial, referente aos exercícios de mil novecentos e sessenta e sies, mil novecentos e sessenta e sete e mil novecentos e sessenta e oito. 4) Certidões do 1º, 2º, 3º, 4º, 7º, 9º, 10º e 11º Ofícios de Distribuidores e bem assim as do 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, e bem assim a certidão nº 3902/69, de que trata a Previdência Social, referente a firma interveniente cedente, os quais ficam arquivados nestas notas. Assim o disseram do que dou fé, pediram-me lhes lavrasse a presente, que lhes li, aceitaram e assinam com as testemunhas, Manoel Góes e Guilherme Flores. Eu, Mario Pinto, escrevente juramentado a escrevi. Em tempo: A vendedora e os compradores declaram que não são e nunca foram contribuintes obrigatórios do que trata a Previdência Social, na qualidade de empregadores. Novamente lida, foi por todos aceita. Eu, Mário Pinto, escrevente juramentado a escrevi. E eu, Edvard Carvalho Balbino, Tabelião a subscrevo e assino. (a.) Edvard Carvalho - Balbino.- (a.) P. P. José Eugenio Rodrigues.- P. P. José Eugenio Rodrigues.-Ronaldo Romano Salles.-Nancy Bayma Salles.-João Luiz Ramalho de Alarcon e Santiago.-Yara Dias

Dias Monteiro.- (a. testemunhas) Manoel Góes.- Guilherme Flores..-.-.-.

C E R T I F I C A D A. - NA MESMA DATA. - E eu

Tabelião a subscrevo a assino.

Bel NEY RIBEIRO

CARTÓRIO BALBINO
22º Ofício
Tabelião
DR. EDVARD C. BALBINO
Substituto
Dr. Ney Ribeiro.
Rua San. Daniel M. C. Fonte
Galeria Ed. Parke
RIO

E/F

Talão Nº 39363

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

(3) 登記清記明書の実例(写)

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
2.º OFICIO DO RIO DE JANEIRO
ESTADO DA GUANABARA

FERNANDO DE CARVALHO FERNANDES
Oficial do
2º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro
Estado da Guanabara,

CERTIFICA, que à fls. 202, do livro nº 3, fey-BC, foi registrada hoje, sob o numero de ordem 40.231, à aquisição do terreno designado por lote 17 da quadra "F" do P.A. 16.070, situado na Estrada Litorânea, lado impar, na freguezia de Cávea.

Em que figura como adquirente:- JONAS MACHADO DA COSTA, Brasileiro, casado, proprietario, residente nesta cidade.

E como transmitente:- COMPANHIA DE EXPENSÃO TERRITORIAL, com séde nesta cidade.

Servindo de titulo:- Escritura de compra e venda, levrada em notas do 17º Oficio, desta cidade, em 10 de julho de 1967 - (Livro 2.617 fls. 26v).

Sendo o valôr de:- NCr$260,00

São os seguintes os caracteristicos e confrontações do imóvel:- Terreno designado por lote 17 da quadra "F" do P.A. 16,070, situado na Estrada Litorânea, lado impar, distante 104,00 antes do meio da curva de concordancia desde alinhamento com o da rua Presciliano da Silva, ex-rua "G", lado par, medindo 20m00 de frente para a Estrada Litorânea, 30m00 de fundos, 65m00 pelo lado direito, 57m00 pelo lado esquerdo, confrontando - pelos fundos com uma faixa reservada que faz divisa com os fundos dos lotes 36 e 37 da Praça "P", sendo que o de numero 36, pertence a Eugenio Stanislau Chaura e o de numero 37, contratado com José dos Santos Vieira, lado direito com o lote 16, contratado com Hanz Slamut F. Hersfeld; lado esquerdo com o lote 18, contratado com Alexandre Fejezes, com área total de 1.520m²00; havido, conforme transcrição constante do livro 3-AD, sob o numero de ordem 33.355

a pagina 44; tendo sido o imposto de transmissão, ago pela guía de numero 2.404.535, em 51 de junho de 1967. - Rio de Janeiro, treis de - agosto de 1967.- Eu, Escrevente Juramentado, a datilografei e conferí.

AVERBAÇÃO:- Pla mesma escritura fica cancelada a inscrição constante do livro Auxiliar 8 sob o número de ordem 11 a página 26, de promessa de compra e venda do imovel antes descrito, conforme escritura, digo conforme documento particular datado de 31 de janeiro de 1953.- Rio de Janeiro, treis de agosto de 1967.

Eu, Escrevente Juramentado, a datilografei e conferí.

Fernando de Carvalho Fernandes.

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS
2° OFICIO
Rua Araujo Porto Alegre 70 - 12°
Rio de Janeiro
Fernando de Carvalho Fernandes

1907
Evaldo

代金完済書

22.° OFÍCIO DE NOTAS

(4)
代金完済書の実例

CARTÓRIO BALBINO
(ex-Crepory)
Rua Senador Dantas, 84-C - Tels. 22-1723 e 32-9224
e
Avenida 13 de Maio, 23
Galeria Edifício Darke (Fundos)
RIO DE JANEIRO
(ESTADO DA GUANABARA)

TABELIÃO: Dr. Edvard Carvalho Balbino

CERTIDÃO

ESCRITURA DE quitaçao

OUTORGANTE ERNANI RIBEIRO GUIMARAES

OUTORGADO ALEXANDRE MANOEL VEIGA

L.° 717

Fls. 5vº Data 14-fevereiro-1967

"ARQUIVO EM CASA FORTE"

22.º OFÍCIO DE NOTAS
RUA SENADOR DANTAS, 84-C - (Fundos)
Telefones: 22-1723 e 52-9224
RIO DE JANEIRO
(ESTADO DA GUANABARA)

CARTÓRIO BALBINO
22.º Ofício
Tabelião
DR. EDVARD CARVALHO BALBINO

TABELIÃO: DR. EDVARD CARVALHO BALBINO

PROTOCOLO N.º
N.º GERAL
N.º ESPECIAL

CERTIDÃO

L.º 727
Fls. 5v.º

O DOUTOR EDVARD CARVALHO BALBINO, Bacharel em Direito e Serventuário Vitalício do Ofício de Tabelião do 22º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, República dos Estados Unidos do Brasil, na forma da Lei:-

C E R T I F I C A que, revendo o livro nº 717, dêle às folhas nº 5vº, consta lavrado o instrumento de ESCRITURA, que me é pedido por CERTIDÃO, por parte interessada, cujo teôr é o seguinte:-

E S C R I T U R A de quitação de preço na forma abixo:-

S A I B A M quantos esta virem que, aos quatorze (14) dias do mês de fevereiro de mil novecentos e sessenta e sete, nesta cidade, em meu cartório, perante mim, Tabelião, compareceram como outorgante quitante ERNANI RIBEIRO GUIMARÃES, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade à rua Professor Gabizo, numero 301 e como outorgado quitado ALEXANDRE MANOEL VEIGA, português, casado, do comercio, residente nesta cidade à rua Engenheiro Ernani Cotrim, 15, apartamento 604; - os presentes meus conhecidos e das testemunhas abaixo nomeadas e assinadas as quais também conheço, do que dou fé. - E,

E, perante as mesmas testemunhas, pelo outorgante me foi dito que por escritura do 1º Ofício de Paracambi, Estado do Rio de Janeiro, lavrada as folhas 57vº do livro 14 em 22 de julho de 1966, prometeu ceder ao outorgado os seus direitos à compra do apartamento 703 sito a rua Barão de Mesquita número 796, pelo preço de Cr$8.500.000 pagável dentro de 90 dias contar daquela data; que recebendo neste ato a quantia de Cr$8.500.000 em moeda corrente, contada e achada certa perante mim, Tabelião e testemunhas, do que dou fé, dá ao outorgado plena, raza, geral e irrevogável quitação, nada mais tendo a reclamar no presente ou futuro com fundamento no preço ajustado para àquele transação, por si, herdeiros e sucessores. Pelo outorgado foi dito que aceita a presente como está feita.- DE COMO ASSIM O DISSERAM, do que dou fé, pediram-me que em minhas Notas lhes lavrasse a presente, que sendo-lhes lida e as testemunhas MARIA EVA FERNANDES e HELENA FERREIRA, acharam em tudo conforme e com estas assinam perante mim, Tabelião.- Eu, EVALDO MORAES REGO ARAUJO FRANCO, escrevente juramentado a escrevi e declaro que os outorgantes nomeiam Manuel Rodrigues Menezes e João Manuel de Almeida, portuguêses, casados, do comércio, residentes nesta cidade para assinarem escritura de cessão para o nome do outorgado. Presente a êste ato ILKA MONTEIRO GUIMARÃES, do lar, brasileira, espôsa do outorgante e por ela foi dito concordar plenamente com esta escritura. Eu, EVALDO MORAES REGO ARAUJO FRANCO,

CARTÓRIO BALBINO 22.º Ofício Tabelião DR. EDVARD CARVALHO BALBINO Rua Senador Dantas 84 C fundos Galeria Ed. Darte RIO

2

EVALDO MORAES REGO ARAUJO FRANCO, escrevente juramentado, a escrevi.----

E eu, EDVARD CARVALHO BALBINO, Tabelião, a subscrevo e assino.- (assinado) EDVARD CARVALHO BALBINO= (assinado) ERNANI RIBEIRO GUIMARÃES. - (assinado) ILKA MONTEIRO GUIMARÃES = (assinado) ALEXANDRE MANOEL VEIGA = (testemunhas) (assinada) MARIA EVA FERNANDES = (assinada) HELENA FERREIRA. --

C E R T I F I C A - DA NA MESMA DATA, - Eu, Tabelião, a subscrevo e assino.

CARTÓRIO BALBINO 22º Ofício Tabelião DR EDVALDO C BALBINO substituto Dr. Ney Ribeiro Rua San Cantas 84-C fundos Galeria Ed. Darte RIO

抵当权设定書

(5) 抵当権設定書の実例

22.° OFÍCIO DE NOTAS

CARTORIO BALBINO

Rua Senador Dantas, 84 loja C

entrada tambem pela

Av. 13 de Maio, 23 - Galeria do Edf. Darke

Telefones: 32-9224 e 22-3529

RIO DE JANEIRO

(ESTADO DA GUANABARA)

TABELIÃO: Dr. Edvard Carvalho Balbino

CERTIDÃO

ESCRITURA DE hipoteca

OUTORGANTE Eduardo Muelas -s/m

OUTORGADO Gerard Weiss Mohaut

Livro 999

Folhas 51 Data 22-5-1969

" ARQUIVO EM CASA FORTE "

22.º OFÍCIO DE NOTAS — CARTÓRIO BALBINO
RUA SENADOR DANTAS 84, - LOJA C
ENTRADA TAMBÉM PELA
AV. 13 DE MAIO 23 (GALERIA DO ED. DARKE)
TELS.: 22-3529 E 32-9224
RIO DE JANEIRO - ESTADO DA GUANABARA

Ney Ribeiro
Substituto do Tabelião

LIVRO 999
FOLHAS 51.

TABELIÃO : DR. EDVARD CARVALHO BALBINO
SUBSTITUTO : Dr. Ney Castello Lopes Ribeiro
1.º Escrevente Autorizado: Pedro Joaquim da Silva
2.º Escrevente Autorizado: José Maria Guilherme

CERTIDÃO

O DOUTOR EDVARD CARVALHO BALBINO

Bacharel em Direito e Tabelião do 22º Ofício de Notas, desta cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, República do Brasil, na forma da lei: -

CERTIFICA que revendo o livro nº 999, dêle às fls. 51, consta lavrado o instrumento de ESCRITURA, que me é pedido por CERTIDÃO,- por parte interessada, cujo teor é o seguinte:

ESCRITURA de hipoteca, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta virem que, aos vinte e dois dias do mês de maio, do ano de mil novecentos e sessenta e nove, nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, em meu Cartório, à rua Senador Dantas, número oitenta e quatro, Loja C, perante mim, Tabelião do Vigésimo Segundo Ofício de Notas, COMPARECERAM como outorgantes devedores:- EDUARDO MUELAS, dentista e sua mulher MARIA DE LOURDES CUNHA MUELAS,- do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à Rua Viúva Lacerda, nu-

numero quarenta e três, onde têm domicilio; e, como outorgado credor, Dr. GERARD WEISS MAHAUT, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, com escritório à Avenida Rio Branco, numero cento e oitenta e cinco, grupo numero hum mil seiscentos e treze, tambem nesta cidade; os presentes meus conhecidos e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas, as quais tambem conheço, do que dou fé, bem como do que a presente, será anotada no competente Distribuidor, no prazo da Lei. - E, perante as mesmas testemunhas, pelos outorgantes, me foi dito que, necessitando de um empréstimo de NCr$33.000,00 (trinta e três mil cruzeiros novos), para fins particulares, recorreram ao outorgado e dele obtiveram, mediante hipoteca, regendo-se êste contrato pelas cláusulas e condições seguintes: -PRIMEIRA) A quantia mutuada de NCr$33.000,00 - (trinta e três mil cruzeiros novos), é neste ato, entregue pelo outorgado aos outorgantes, em moeda corrente do país, contada e achada - certa, perante mim, Tabelião e testemunhas, do que dou fé; SEGUNDA) O prazo dêste contrato é de seis meses, a contar desta data, vencendo-se portanto, no dia vinte e um de novembro

novembro de mil novecentos e sessenta e nove, data em que os outorgantes se obrigam a liquidar a dívida, pagando de uma só vez todo o principal, acrescido dos juros estipulados na cláusula seguinte; - TERCEIRA) A taxa de juros compensatórios sôbre a importância mutuada, até a pres, digo, a solução final da dívida, é de doze por cento ao ano. A totalidade dos juros calculados para o prazo fixado na cláusula anterior, no montante de NCr$1.980,00(hum mil novecentos e oitenta cruzeiros novos), de verá ser paga juntamente com o principal, no aludido prazo, no escritório do outorgado ou onde êste o determinar. - Vencerão, ainda, os mesmos juros, tôdas as importâncias dispendidas pelo outorgado para preservação de seus direitos. - No caso de impontualidade na liquidação da dívida, a taxa de juros será elevada independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, de mais 1% ao ano, sôbre o valor do principal, sem prejuizo da pena convencional, estabelecida na cláusula décima primeira; QUARTA) Todos os impostos, taxas e demais tributos, inclusive multas e custas, que recaem ou vierem a recair sôbre o imóvel hipotecado, -

hipotecado, continuarão a ser pagos pelos outorgantes, que se obrigam a fazê-lo dentro dos prazos normais fixados pelas repartições lançadoras,- devendo exibir ao outorgado, quando solicitado, as guias de recolhimento, a fim de comprovar o cumprimento dessa obrigação; QUINTA) O seguro contra incêndio no imóvel hipotecado, no valor mínimo de NCr$35.000,00 (trinta e cinco mil cruzeiros novos), pelo prazo de 1 ano, será promovido pelo outorgado, em companhia ou entidade de sua escolha, devendo o prêmio respectivo, ser pago pelos outorgantes.- No caso de sinistro, o outorgado- receberá da companhia ou entidade seguradora, a importência do seguro, imputando - a na solução da dívida. - SEXTA) No caso de desapropriação do imóvel hipotecado receberá do poder expropriante, a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida a pondo o saldo, se houver, à disposição dos outorgantes, SETIMA) Ficam os outorgantes obrigados a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança- e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem exigidas pelas autoridades competentes, sendo vedada, entretanto, sem, prévio e expresso consentimento do outorgado, a realizaçao de obras

obras de demolição, alteração ou acréscimo. O outorgado poderá proceder a vistoria do imóvel hipotecado, para verificação do cumprimento desta cláusula; OITAVA) Em garantia do empréstimo, ora contraido, e de tôdas as demais obrigações oriundas do presente contrato, os outorgantes, dão ao outorgado, em primeira e especial hipoteca, o imóvel constituido pelo prédio e respectivo terreno, sito à rua Viuva Lacerda, numero quarenta e três, na freguesia da Lagoa, desta cidade, sendo o prédio, com as seguintes divisões internas: duas salas, quatro quartos, dois banheiros, cozinha a dois quartos de empregada e banheiro , e o terreno, mede em sua totalidada, 6,20ms (seis metros e vinte centimetros) de frente e fundos por 19,90ms (dezenove metros e noventa centimetros) de extensão em ambos os lados; confrontando à direita, com o prédio numero quarenta e um ; à esquerda, com o de numero quarenta e cinco, ambos de propriedade de Luiza Maria Sampaio da Fonseca Guimarães, e, nos fundos, com o Corpo de Bombeiros, da rua Humaitá; imóvel êsse, havido por compra feita à Luiza

Luiza Maria Sampaio da Fonseca Guimarães, nos têrmos da escritura de vinte e um de Junho de mil novecentos e sessenta e oito, das Notas do Vigésimo Quarto Ofício, desta cidade, Lavrada as fls. numero três, do Livro/ 1274, devidamente transcrita as fls. quinze, do Livro 3-BR, sob o numero 35.349 (trinta e cinco mil, trezentos e quarenta e nove), no Terceiro Ofício do Registro de Imóveis, desta cidade ; NONA) O valor do Imóvel hipotecado, para os fins do artigo pitocentos e dezoito, do Código / Civil, é de NCr$45.000,00 (quarenta e cinco mil cruzeiros novos),ficandomreservado ao outorgado, o direito de pedir nova aveliação; DECIMA) Os outorgantes, pela presente, constituem o outorgado, seu procurador, / para representá-los nas repartições públicas federais, estaduais, municipais, cartórios, autarquias, bancos, companhias de seguro e demais entidades públicas e privadas, e em Juizo, com os poderes "ad-judicia", Perante qualquer Instância ou Tribunal , em todos os assuntos referentes à escritura, registros, saguro, desapropriação, recuo e investidura, podendo pagar, receber inclusive, o seguro, no caso de sinistro e a indenização, no caso de desapropriação, dar quitação, requerer, impugnar, con-

concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todos os atos necessários ao desempenho dêste mandato, comprometendo-se desde já, a considerá-los sempre bons, firmes e valiosos. - DECIMA PRIMEIRA) A pena convencional, a que ficam sujeitos os outorgantes, no caso de cobrança judicial, é de dez por cento, sôbre o total de dívida, inclusive acessórios; DECIMA SEGUNDA) São motivos de vencimento antecipado da dívida e imediata execução dêste contrato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, além dos casos previstos nos artigos sete centos e sessenta e dois e novecentos e cinquenta e quatro, do Código Civil, os seguintes: - a) falsidade de qualquer declaração dos outorgantes; b) inadimplemento de obrigação estipulada neste contrato; c) nônstituição, sem consentimento expresso do outorgado, de segunda hipoteca, ou outro qualquer ônus, sôbre o imóvel hipotecado; d) alienação, a qualquer titulo, ou provessa de venda do imóvel hipotecado, bem como cessão do débito hipotecário; - e) qualquer procedimento judicial contra os outorgantes e que venha atingir o imóvel hipotecado. - DECIMA QUARTA) O registro desta escritura, no

DECIMA QUARTA) O registro desta escritura, no Cartório-Imobiliário, será promovido pelo outorgado, devendo qualquer despesa decorrente do citado registro, ser paga pelos outorgantes; DECIMA QUINTA) Os devedores declaram, finalmente: que: a) não tem responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária - b) o imóvel ora hipotecado, está livre e desembaraçado, de qualquer ônus, judicial ou extra-judicial, c) obrigam-se - por si, seus herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento desta escritura. O outorgado declara que concorda com tôdas as cláusulas acima.-O outorgante declara, sob as penas da Lei, que, como pessoas físicas, não é e nunca foi contribuinte obrigatório da Previdência Social, como empregador.-Assim disseram, dou fé.- Foram me apresentadas as certidões negativas dos Nono, Décimo e Décimo Primeiro Ofícios de Distribuição, e, bem assim, dos Ofícios de Interdições e Tutelas, nada constando das mesmas que impeça a presente, tendo sido dispendadas as demais. E, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, que lhes sendo lida, e as testemunhas, Tânia Rangel e Daniel de Barros, a chara, em tudo conforme, e com estas assinam, perante -

a charam em tudo conforme, e com estas assinam, perante mim, Tabelião. - Em tempo: Os contratantes elegem, de comum acôrdo, o fôro desta cidade, tôdas as a ções oriundas do presente contrato.- Eu, IRENIO DA SILVEIRA DUARTE JUNIOR, escrevente juramentado, a escrevi.- E eu, EDVARD CARVALHO BALBINO, Tavelião, a subscrevo e assino.-(aa) - EDVARD CARVALHO / BALBINO.-(aa) - EDUARDO MUELAS - (aa) - MARIA DE LOURDES CUNHA MUELAS (aa) - GERARD WEISS MAHAUT - (testemunhas) - TÂNIA RANGEL - DANIEL DE BARROS.

CERTIFICADA NA MESMA DATA - Eu, , Escrevente-Auxiliar, datilografei.- E eu, Tabelião, a subscrevo e assino.

Bel NEY RIBEIRO
Substituto do Tabelião

CARTORIO BALBINO
22º Ofício
Tabelião
DR. EDVARD C. BALBINO
Substituto
Dr. Ney Ribeiro.
Rua. Sen. Dantas 84-C fundos
Galeria Ed. Daike
RIO

2. ブラジル国の民事登記令に基づく不動産登記簿の様式

(1) 受付簿

PROTOCOLO

Ano ……　　Livro №1 ……

Número de ordem	Mês	Dia	Nome do apresentante	Qualidade do titulo	Anotações e averbações

(2) 抵当権登記簿

INSCRIÇÃO HIPOTECÁRIA

Ano ……　　Livro №2 ……

Número de ordem	Data	Nome domicilio e profissão do devedor	Nome domicilio e profissão do devedor	Titulo, forma, data e nome do serventuário	Valor do crédito e da coisa	Época do vencimento	Juros eptipulados	Circunscrição	Denominação ou rua e número	Caracteristicos e confrontações	Averbações

(3) 所有権移転登記簿

TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES

Ano ……　　Livro №. 3 ……

Número de ordem	Data	Circunscrição	Denominação ou rúa e número	Caracteristicos e confrontações	Nome domicilio e profissão do adquirente	Nome domicilio e profissão do transmitente	Titulo	Forma do titulo, data e serventuário	Valor do contrato	Condições do contrato	Averbações

(4) 雑件登記簿

REGISTROS DIVERSOS

Ano ……　　Livro №. 4 ……

Número de ordem	Data	Denominação, rua e número	Caracteristicos e confrontações ou objeto do penhor	Nome domicilio e profissão do credor	Nome domicilio e profissão do devedor	Ônus	Titulo forma data e serventuário	Valor da coisa ou da divida, prazo, juros e penas	Condições	Averbações

(5) 債券発行登記簿

EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Ano ……

Livro №. 5 ……

Número de ordem	Mês	Dia	Nome, objeto e sede da sociedade	Data da publicação dos estatutos	Data da publicação da ata	Importância dos empréstimos anteriores	Número e valor das obrigações, juros, época, resgante e p	Condições	Averbações

INDICADOR REAL

(6) 物的索引簿

CIRCUNSCRIÇÃO

Livro №. 6 ……

Ano ……

Número de ordem	Denominação ou rua e número do imóvel	Proprietário	Referências aos demais livros	Anotações

INDICADOR PESSOAL

(7) 人的索引簿

LETRA

Livro №7 ……　　Ano ……

Número de ordem	Pessoas	Domicilio	Profissão	Referencias aos demais livros	Anotações

(8) 特別登記簿

Livro №8 ……

REGISTRO ESPECIAL

Número de ordem	REGISTRO		AVERBAÇÕES
		Costura do livro	

(9) 補 助 法

LIVRO AUXILIAR

Nº. .....

Ano .....

Referências nos demais Livros	REGISTRO	Averbações

(10) 登記済証明書発行控簿

LIVRO — TALÃO

Nº. ..... Pág	Talão Nº. ..... Pag .....
	REPÚBLICA DOS ESTADOS DO BRASIL Armas da República Estado de ..... Municipio (ou comarca) de ..... F. .....
Certifico que a fls .... do livro Nº. ..... foi .... hoje, sob Nº. ..... a ..... do imóvel	Certifico que a fls. .... do livro Nº. ..... foi ..... hoje, sob Nº. ....., transcrita a aquisição do imóvel .....
Observações	Observações .....
O referido é verdade e dou fé ..... de ..... de 19	O referido é verdade e dou fé ..... de ..... de 19 ....
O Oficial	O Oficial

代表部執務資料第３号

はしがき

ブラジルにある事業団の直営入植地（私的現地法人であるＪＡＭＩＣの直営入植地の形をとっている）については、近時日本からの新規入植者の減少に伴い一方において増反あるいは現地入植を含めて、早期に移住者への分譲を促進すると共に、他方遊休地の活用乃至処分が問題となっている。又、土地代完済移住者からの地権交付要請もあり、最近では分譲価額表示通貨の円建から現地通貨建への切替問題も表面化してきた。

直営入植地の分譲に関しては、単なる個人間の売買と異なり、割賦払土地分譲法による手続の完了が前提とされる外、ブラジル政府の農業政策等の変遷に伴い、種々の法制上の制約があり、特に昨年は外国人農村土地取得制限法の公布により、業務処理に多大の影響を生じている。

これらの諸問題に対処しつつ、直営入植地の分譲業務を円滑に処理する為には、分譲以前の段階までを含めて、ブラジル法制による規制と必要な手続の進捗状況を把握理解しておくことが何よりも必要である。

在伯日本大使館、中南米代表部、リオ・デ・ジャネイロ支部関係者による研究会では、この意味で不動産売買譲渡手続に関する一般的知識（執務資料第２号）とは別に今回「ＪＡＭＩＣ直営入植地に関する伯国法制とその諸手続の現状ならびに土地売買方式の変遷」として研究結果をとりまとめたので、ここに執務資料第３号として関係者に配付することとした。この種の資料は元来入植地業務担当者にとっては不可欠の執務参考資料であって、今回一応の整備がなされたことについて研究会参加者の努力と、関係支部職員等の協力に深く感謝の意を表するものである。

本資料は、既ね昨年１０月現在の調査に基くものであり、今後必要に応じ追加、訂正を加えて行くこととしたい。

なお、本資料は部内関係者用として作成されているので取扱には注意されたい。

１９７０年１月

中南米代表　太　田　亮　一

目　　次

I　ＪＡＭＩＣ直営入植地はどの程度伯国法制に従って手続が行なわれているかの検討

（ＪＡＭＩＣが直営入植地とするために購入した土地が分譲可能の状態に至るまでに必要とする諸手続の順序及びその根拠法令）

諸　　手　　続	根　拠　法　令　（抄　録）
1.　ＪＡＭＩＣの植民会社登録 ＪＡＭＩＣは１９５６.6.１８日設立されたが、会社の設立登記とは別に植民会社としての登録を必要とする。 〔注〕登 録 日　　１９６８年１０月２９日 登録番号　　№2	政令第５９.４２８号（１９６６.１０.２７付） 第８２条　私営植民会社は本令第１２条の規定により、その登録をＩＮＤＡに申請する。
2.　ＪＡＭＩＣの入植地取得 ①　公正証書による売買契約書の作成 ②　ＪＡＭＩＣが取得した入植地の不動産登記 〔注〕手続はすべて完了（別表資料１参照）	民法（１９１６.1.1付法律第3,０７１号） 第１３４条　左に掲げる行為に対しては公正証書をもってその成立要件とする。 (1)　略 (2)　１０コントス以上の価格をもつ、不動産上の物権の設定契約またはその物権の譲渡契約。但し、農業質による時はこれの例外とする。 民　法 第５３０条　不動産の取得事由は左の如し。 (1)　所有権譲渡証書を不動産登記所に登記することにより (2) (3)　略 (4)
3.　入植地を地区割し、分割払の方法で分譲する場合の所轄不動産登記所への登録義務（いわゆる５８号登録） 〔注〕ＪＡＭＩＣ直営入植地はすべて５８号登録の手続を完了している。――（登録内容は別表資料２のとおり）	第５３１条　生者間に於て不動産所有権を移転するには該譲渡証書を登記所に登記するを要す。 割賦払土地分譲法（１９３７.1２.１０付大統領令法第５８号） （登記上必要な書類及び手続） 第１条　農村地または市街地の所有者であってこれを地区に分割し、一般に対し割賦払の方法で売出そうとする者は売却広告をなす以前に所轄不動産登記所へ左記書記類を寄託する義務がある。 (1)　左記事項を記載し、その所有者または代理人が署名した説明書 (a)　土地の名称、面積、境界、位置およびその他の特徴 (b)　３０年に遡り各証書の種類、日付、登記番号および日付した所有権証書の年月順一覧表または証書の適法謄本

4. 入植地の植民計画登録

従来、民間植民計画の分譲地売却については、一般不動産取引のほか、「５８号登録」手続が付加されるのみであったが、農地に関する憲法とも云うべき「土地法」が制定されるに至り、更にＩＢＲＡ（ブラジル農地改革院）への登録が義務づけられている。

〔注１〕現在までに登録手続を完了したものはビニヤール及びフンシャールのみで残

(c) 都市開発または工業もしくは農業上の利用計画を記載した地区分割案、工業農業上の利用の場合は地質、河川、地役権、街道および道路、郡役所所在地および最寄りの運輸港または駅よりの距離

(2) 所有者の外、測量および地区割をなした技師が署名した技術上,法定上の要件を具備した土地図面に位置、各地区の面積および番号、通路、広場の大きさ及び名称、建築物および工作物、公道路を記載したもの

(3) 地区売渡予約通帳または予約契約書の見本

(4) 諸税無滞納証明書および物権の負担がない旨の証明書

(5) (1)(b)に定める諸証書の謄本または証明書

第１項　市街地に関しては地区分割案および同図面は予め郡役所に提出し衛生当局および軍事官憲の意見を聞いてなすところの認可を受けねばならない。

第２項　物的係累，税務上の債務、その他の民商事上の債務証書に対するプロテストが存在することの証明書は本法の登記には妨げがない。

第３項　もし土地が抵当となっている時は説明書にその債権者が売買確定証書作成の際、その地区の抵当その他を解除する義務を負うべき条件を定めた公正証書を添付せよ。

第４項　郡役所が変更を認可する時は、地区分割案は予約をなしてない地区につき変更することができ、また街路案は予約済地区または売買確定証書交付済の地区を損害しない限り変更することができる。

右の変更認可を得た図面および説明書は第２条の規定に従い新登記を受けるため登記所へ寄託せよ。

第５項　寄託した証明書、地区分割図およびその他の書類は登記吏により総ての希望者に対し、手数料の徴収がなくして閲覧させよ。この場合、登記吏は交付する証明書についてだけ規定の料金を徴収する。

第６項　土地販売にあたり、土地の特徴、都市との近接、鉱泉温泉その他土地の値打を増す事項を宣伝する場合には、その事項は登録に際し提出された説明書に記載されたものでなければならない。広告宣伝には、土地（ロッテ）とそれらのものとの距離関係を明示すること。これに反する場合は詐欺罪に問われることがある。

〔第６項は法律第5,532号（1968.11.14付）による追加〕

土地法（1964.11.30付法律第4,504号）

第６１条　民間人による入植計画は、その実施方法については、事前にブラジル農地改革院（ＩＢＲＡ）の検討を受け、農地改革院（ＩＢＲＡ）は、その団体、及び夫々の計画を登録しなければならない。かかる計画は、農務省の承認を受け、同省の機関は当該計画の実行を調整する。

余の４移住地は申請中である〔別表資料３参照〕

〔注２〕１９６９.５.１５付大統領令法第５８２号により「植民」に関する業務は全て、ＩＮＤＡからＩＢＲＡに移管されることになった。

〔注３〕大統領令法第５８２号以前には、植民計画の登録は、農地改革優先地域を除きＩＮＤＡ（ブラジル農地開発院）の所管であった。従ってビニヤールの植民計画登録はＩＮＤＡにおいて行なわれた。

(1) 予め移住団体及び計画が登録を受け、又その計画の承認なしには民間植民計画においては如何なる分譲地の売却も行なうことができない。

(2) 略

(3) 農地地区割のための土地台帳作成、統制及び管理を可能にするため、不動産登記所は前項規定の有権機関に対し、現行法規の規定にしたがって、それぞれの管轄区に存在する登記所に通知する義務を有し、所有者の氏名、不動産の名称及びその所在地、ならびに分譲地の面積、数及び同機関における登録が行なわれた日付を通報しなければならない。

(4) 民間人によるいかなる移住計画も、移住会社に対し、次の最低義務を課さない限り、この法律に定める特典を享有することを認められないものとする。

(a) 入植地に至たる道路及び内部へ入るための道路の開設

(b) 分譲地の地区割及び夫々の標杭設置、この場合地区割はすべての分譲地が単独の又は共通の水利を持つことができるよう出来る限り傾斜を持ち、その方向は水流に対し屋根から出発する様な標準としなければならない。

(c) 峰の頂上、及び水源地において森林を維持すること。

(d) 分譲地購入者、及びその家族に対し、医療及び技術援助の供与

(e) その他地区においてすでに支配的な特定の農産物、若しくはブラジル農地改革院、又は農務省の技術職員が生態学的に推奨された農産物の生産の奨励

(f) 分譲地の取得者に対して認証した書類を順序に従い交付すること。

法律第4,９４７号（１９６6.4.6付）

第１０条　法律第4,５０４号（注：土地法）の第６１条に係る監督官庁（注：ＩＢＲＡ）の事前承認なくして不動産登記所に農地のロッチャメントの登録を行なうことは禁止される。

政令第５9,４２８号（１９６6.１0.２７付）

第８７条　植民計画書は農地改革優先地区の場合には、ＩＢＲＡに他の地区の場合にはＩＮＤＡに登録される。

第１項　認可された計画の変更の場合には、その事由を添えて、ＩＢＲＡ又はＩＮＤＡの承認を求めること。

第２項　植民計画書は、その分野の専門公認技師により署名されること。

第３項　統制の目的のためＩＢＲＡとＩＮＤＡは会社登録と植民計画につき夫々担当上の情報と統計を相互に通報する。

5. 植民計画の登録が認可された入植地について、定期的に事後の状況報告義務が課されている。

IBRA— Instrução №13（1967-4-1付）

第4－5－3　植民会社としての登録の持続が保証されるためには、植民会社は認可された計画の実施に関する簡略な報告書を四ケ月毎に、また年度末に担当局が実施した結果を評価するに足る関係資料を添付したより詳細な報告書を提出しなければならない。

〔資料１〕　ＪＡＭＩＣが購入した入植地の所有権取得手続の現状

入植地名	入植地所在地	当該郡総面積	JAMIC植民地面積	手続の明細					
				売	主	①契約書作成日 ②公証役場名	台帳 No. 及ページ	①登記日 ②登記所名 ③登記番号	台帳 No. 及ページ
第2トメアスー	Mun. Tomé-Açu 6ª Comarca de Belém Est. do Pará	Ha 582,800	Ha 25,800	SABURO-KATO TAKEO-SAWADA KAZUE-SAWADA	外13人 (24,000Ha) (1,800Ha)	1962年5月11日 1° Oficio de Notas de Belém 1963年5月22日 1° Oficio de Notas de Belém	No.395 108頁 No.42 10頁	①1962年5月21日 ②1° Registro de Imoveis de Belém ③No.16,507 ①1963年6月11日 ②1° Registro de Imoveis de Belém ③No.1,262	3-AP 295頁 3-W 44頁
フンシャール	Mun. Cachoeiras de Macaçu Est. de Rio de Janeiro	105,500	1,015.13	Fabrica de Vidros Domingos S/A Sede Trav. No.21-83 Niterói	São Carlos Gomes	1959年7月17日 2° Oficio de Justiça de Cachoeiras de Macacu	No.42 15~21頁	①1959年7月23日 ②Registro de Imoveis Cachoeiras de Macacu ③No.1,262	3-B 186頁
ビニヤール	Mun. São Miguel Arcanjo Comarca de Itapetininga Est. de São Paulo	108,100	755.67	Fazenda Agro-Paulista S/A Sede Rua Joaquim Macedo 203 S.	Pecuária Manoel P.	1962年9月15日 1° tabelêonato de capital S.P.	No.793 63V頁	①1962年9月10日 ②Registro de Imoveis de Itapetininga ③ No.32,536	3-A-P 295頁
ジャカレー	Mun. Jacarei Comarca-mesma Est. de São Paulo	46,300	613.386	Sr. Mario	Turcy 外16人	1959年7月31日 1° tabelêonato de Jacarei	No.159 158V頁	①1959年8月20日 ②Registro de Imoveis de Jacarei ③No.11,501	3-1 231頁
バルビア・アレグレ	Mun. Terreno Comarca de Campo Grande Est. de Mato Grosso	388,600	38,472	Sr. Severino Silva da F.Maura Intervimência Administradora Ltd.	Perreira da P. Silva de Imoviliaria Investisol	1957年9月24日 17° tabelêonato de Rio de Janeiro	No.1465 14頁	①1958年5月23日 ②Registro de Imoveis da 2° Circumscrição de C.G. ③No.40708	3 AM 217頁
グワタパラ	Mun. Ribeirão Preto Comarca-mesma Est. de São Paulo	105,700	7,294.34	Dr. Renato Da. L. T. Rua A No.33 C Cidade São	Morganti Morganti Jardim Paulo	1961年12月6日 7° tabelêonato de capital S.P.	No.868 116頁	①1961年12月20日 ②Registro de Imoveis da 1° Circumscrição de Ribeirão Preto ③No.31257	3-X 278頁

〔資料２〕 いわゆる５８号登録手続の現状

入植地の５８号登録　　（１９３７.１２.１０付大統領令法第５８号に基づく登録）

植民地名	① 登録日 ② 登録先 ③ 登録番号	① 台帳番号 ② 台帳ページ	添付資料 ① 測量技師名 ② その資格	契約書ひな型
第２トメアスー	① １９６６年７月２１日 ① 1° Cartório de Registro de Imoveis no Belem ③ No. 2	① 8 ② 2頁		① 契約貨 …… 円建
フンシャール	① １９６５年６月２１日 ② Registro de Imoveis Cachoeira de Macacú ③ No. 9	① Ax, 8 ② ２０～２８頁	① KATSUYUKI TAKITA ② Eng : Civil	① 契約貨 …… CR$建
ビニヤール	① １９６３年４月２７日 ② Registro de Imoveis Itapetininga ③ No. 40	① Ax, 8-B ② １８１～１８２頁	① SHOEY TAIRA ② Eng : Agrimensor	① 契約貨 …… 円建 ② 土地代 …… ③ 支払方法 ……
ジャカレー	① １９６１年１０月９日 ② Registro de Imoveis de Jacarei ③ No. 11	① 8 ② ６１頁	① TAKITA e SANNOMIYA ② Eng : Civil	① 契約貨 …… 円建 ② 土地代 …… ③ 支払方法 ……
パルゼア・アレグレ	① １９６１年１０月９日 ② Registro de Imoveis da 2ª Circunscrição de C.G. ③ 3-A-M	① 2 ② １５２頁	① TAKITA e SANNOMIYA ② Eng : Civil	① 契約貨 …… 円建 ② 土地代 …… 650千円 ③ 支払方法 ……{一払払又は分割払
グワタパラ	① １９６２年７月７日 ② Registro de Imoveis de Ribeirão Preto ③ No. 80	① Ax, 8-C ② ５１１頁		① 契約貨 …… 円建

〔資料３〕 入植地の植民計画登録（ＩＮＤＡ又はＩＢＲＡ）の現状

入植地名	申請書提出先、同日付	添付した植民計画 計画案(Ante Projeto)又は計画書(Projeto)の別	登録の日付及び番号	登録面積	分割ロッテ数	登録証明書日付	摘要 優先地域指定の有無	摘要 国家保安上指定地域の有無
第２トメアスー	INDA(Rio de Janeiro) １９６６年６月２日	Projeto（計画書）	（未登録）		Ha		無	無
フンシャール	IBRA(Rio de Janeiro) １９６９年８月２０日	Projeto（計画書）	１９６９年１０月１３日 deliberação № D-6/69	1,015.00	77	１９６９年10月22日（申請書写及び認可書はリオ支部金庫保管）	有	無
ピニヤール	INDA(Rio de Janeiro) １９６６年１０月３１日	Projeto（計画書）	１９６９年３月３１日 deliberação № 1,743	755.86	60	１９６９年４月１０日（申請書写Rio支部金庫保管。そのcopiaはサンパウロ支部）	無	無
ジャカレー	IBRA(São Paulo) １９６８年１１月１４日	Projeto（計画書）	（未登録）				有	無
バルゼア・アレグレ	INDA(Rio de Janeiro) １９６７年２月２４日	Projeto（計画書）	（未登録）				無	無
グワタパラ	INDA(Rio de Janeiro) １９６６年８月３１日	Projeto（計画書）	（未登録）				無	無

Ⅱ　ＪＡＭＩＣ直営入植地は他にいかなる法的制限をうけているか

1. 外国人農村土地取得制限法（１９６９－３－１０付大統領令４９４号）によって規制される外国人の農村地所有限度とＪＡＭＩＣの所有地

(1) 第８条　国土全域に亘り、自然人又は法人たる外国人に所属する農村地合計面積は大統領令法第2,597号（1955－９－１２付）規定の地域（注、国の防衛地帯）にあるものを含め次の限度を超えてはならない。

(a)　１０千平方粁未満の郡の場合　その面積の $\frac{1}{5}$

(b)　１０千平方粁以上　５０千平方粁の郡の場合
その面積の $\frac{1}{10}$ に　１千平方粁を加えた限度

(c)　５０千平方粁以上　１００千平方粁の郡の場合
その面積の $\frac{1}{20}$ に　3.5千平方粁を加えた限度

(d)　１００千平方粁以上の郡の場合
その面積の $\frac{1}{40}$ に　６千平方粁を加えた限度

第１項　同一国籍の者（複数）は本条の規定の２０％の限度を超えて所有することはできない。

(2) ＪＡＭＩＣ直営入植地面積との対比表

入植地名	郡名	郡全体面積	外国人取得可能面積	日本人取得可能面積	ＪＡＭＩＣ入植地面積
第2トメアスー	Tomé Açu	ha 582,800	ha 116,560	ha 23,312	ha 25,800
フンシャール	Caohoeiras de Macacu	105,500	21,100	4,220	1,015
パルゼア	Terenos	388,600	77,720	15,544	33,472
グワタパラ	Ribeirão Prêto	105,700	21,140	4,228	7,294
ジャカレー	Jacarei	46,300	9260	1,852	613
ビニヤール	São Miguel Arcanjo	108,100	21,620	4,324	756

（注）郡全体面積はFundação IBGE発行のブラジル統計年鑑１９６９年版による。

2. 土地法関係法規が規制する農地の標準面積

(1) 土地法関係法規は、農地の零細化を防ぐため、標準面積を定め、農地の区画分譲をＩＢＲＡの事前許可事項とし、標準面積未満の分譲を禁止している。

法律4,９４７号（１９６６－４－６付）

第１０条　法律第4,５０４号（土地法＝１９６４－１１－３０付）第６１条に係る監督官庁（注、ＩＢＲＡ）の事前承認なくして不動産登記所に農地のロッチャメントの登録を行なうことは禁止される。

第２項　既に登録済のロッチャメントに関し、そのロッテの面積がその地方の定められた標準未満の場合には残存農村ロッテの譲渡は禁止される。

政令５９,４２８号（１９６６－１０－２７付）

第９５条　所有主がその農収用地を市街地化、工業化又は別荘地化する為、ロッチャメントを行わんとする場合にはその計画を提出し、ケースに従いＩＢＲＡ又はＩＮＤＡの承認と監督を受けなければならない。

第１項　法律第4,９４７号（１９６６－４－６付）第１０条及びその諸項により本条の機関（注、ＩＢＲＡ又はＩＮＤＡ）の事前承認なしに農村ロッチャメントを登録することは禁止され、これに基づく諸行為は無効とされる。

第２項　既に登録済のロッチャメントの場合、そのロッテ面積がその地方の定められた標準面積未満の場合には、その残存農村ロッテの譲渡は禁止される。

(2) 然しながら、現実に公私の入植地のロッテ面積は概ねその地方の標準面積未満であるが、ＩＢＲＡがその植民計画を承認し、１ロッテよりの収獲が本人と家族の生活と営農に十分なりと判定した場合には標準面積未満でも差支えないものと解せられる。ＪＡＭＩＣの直営入植地についても同様であり、植民地計画の承認がなければ分譲手続は行なえない状態にある。

政令５５,８９１号（１９６５－３－３０付）

第１６条　植民計画における又は組合方式による集団農地の標準面積に関しては、その算出基礎は農地の生産能力に比例するものであり、本令の主旨に基きＩＢＲＡが各計画毎に制定する規準に従う。

ただし、ＩＢＲＡは経過措置として Deliberação（決定）第１１３号を以て次のとおり取得権を認めている。

ＩＢＲＡ－Deliberação 第１１３号

(a) 農地の譲渡約束が１９６７－１－１前に取極め済みであることが実証される場合には、要請されている面積以下であっても、土地分譲にせよ、承認されたロッチアメントの計画にせよＩＢＲＡの承認を得たうえ、証書を作成し、不動産登記所に登記することができる。

(b) 上記ＩＢＲＡの承認はＩＢＲＡ総裁によるものとする。

(c) １９６７－１－１前に作成された譲渡契約書または譲渡予約書で不動産登記所に登記されたものについては、要請された面積以下でも有効と見做す。

3. ＩＢＲＡ特別指令に基づく土地の等級と作物別の標準面積

ＩＢＲＡ特別指令第１号

第１０条　政令第５５,８９１条（１９６５－３－３０付）第６条の(1)及び土地法（１９６４－１１－３０付法律4,５０４号）第４条の(2)が規定する家族単位の面積は本指令附属第６表（注、次表）の価値数を代表的地区及び作物のタイプに適用した結果たる面積である。

土地等級別と作物種別の標準面積表

ヘクタール単位の価値数

作物のタイプ ＼ 標準面積の等級	園芸	農業		牧畜		林業	未耕作又は一定の作物のない土地
	疏菜・薬為等 (1)	永年作（コーヒー等） (2)	短期作物（雑作） (3)	中型（豚・山羊等） (4)	大型（牛・馬等） (5)	(6)	(7)
A1	2	10	13	14	30	45	20
A2	2	13	16	18	40	60	25
A3	3	15	20	22	50	60	30
B1	3	16	20	25	50	80	35
B2	3	20	25	30	60	85	40
B3	4	25	30	35	70	90	45
C1	4	30	35	45	90	110	50
C2	5	35	45	50	110	115	55
C3	5	40	50	55	110	120	60

（注）事業団直営入植地の標準面積の等級は、ジャカレー・グワタパラ（Ａ２）、フンシャール・ピニヤール（Ｂ１）、パルゼア（Ｃ１）、第２トメ（Ｃ３）。

第１項　政令第５５,８９１条（１９６５－３－３０付）に従い、植民計画又は組合方式による集団農地の標準面積は農地の生産能力に比例するものであり、各計画毎にＩＢＲＡが制定する規準に従う。

Ⅲ　伯国法制上の規制とＪＡＭＩＣ（売手）と入植者（買手）との土地売買方式の変遷

1.　１９６７．３．１３付大統領令法第３１６号施行以前の契約方式

ブラジル国内においては、外国通貨による支払約定は全て無効なので、円建による土地分譲の場合を含めて全て日本内地で締結しなければならない。従って、譲受人或は譲受人の代理人と現地法人（ＪＡＭＩＣ）社長の代理人である理事長との間に日本文土地分譲契約を締結してきた。但し、現地分譲のうち一括払契約は実質的にはクルゼイロ建と異ならず、ブラジル国内において締結可能であった。

（外貨建契約に対する伯国法の規制）

１９３３－１１－２７付政令２３,５０１号（抄）

第１条　金若くは特定の種類の貨幣又はその効力において、ミルレース紙幣の強制通用力を否定若しくは制限することを目的とする如何なる手段による支払約定も無効である。

第２条　本令公布の日より伯国内で履行し得る契約においては、法定通貨にあらざる貨幣による支払約定は無効の制裁の下に禁止される。

１９４４－６－２９付大統領令法6,６５０号（抄）

第１条　伯国において執行されるため、外国において外貨で結ばれた債務契約は１９３３－１１－２７付政令２３,５０１号の規定の適用を受けない。

2.　1967．3．13付大統領令法第３１６号施行後１９６９．３．１０付大統領令法第４９４号（外国人農村土地取得制限法）施行までの契約方式

大統領令法第３１６号により、債権者もしくは債務者のいずれかが外国に居所もしくは住所をもっていなければならなくなったため、現地分譲についてはＪＡＭＩＣ、買受予約人の何れも外国に居所も住所も持っていない以上、以後双方の代理人を通ずる契約は無効となった。

１９６７－２－２８付大統領令法第２３８号（抄）

第６条……１９３３－１１－２７付政令２３,５０１号は無効とする。

１９６７－３－１３付大統領令法第３１６号

第１条　１９６７－２－２８付大統領令法第２３８号第６条規定の１９３３－１１－２７付政令２３,５０１号の廃止は次の場合においてのみ適用される。

１　その債権者又は債務者が外国に居所又は住所を有する者の債権、債務の場合

２　前項の債務の譲渡、移転、委譲、譲受又は変更を目的とする法律上の協商の場合、当事者双方が国内に居所又は住所を有するものであっても差支えない。

第２条　本法は公布の日より効力に入り、反対規定は無効とする。

3.　１９６９．３．１０付大統領令法第４９４号（外国人農村土地取得制限法）施行後

外国人の農村土地取得は、伯国内に確定永住権を有する者に限られることとなった。このため大統領令法第３１６号及び同令法第４９４号等の規制を受け日本内地で締結する日本文円建契約は現地分譲のみならず内地分譲を含め以後全て無効となった。

１９６９－１－３０付補足令４５条（抄）

第１条　国土内の農村地はブラジル人又は国内に居住する外国人のみが、これを取得することができる。

単項　本条の規定は死亡に因る移転の場合には適用されない。

第２条　本令施行上、国内居住者とは、外国人にして国内に確定永住権（Permanencia definitivo）を有する者を云う。

１９６９－３－１０付大統領令法第４９４号（抄）

第１条　国土内の農村地はブラジル人又は国内に居住する外国人のみがこれを取得することができる。

第１項　本条の規定は、死亡に因る移転の場合には適用されない。

第２項　本法施行上、国内居住者とは外国人にして国内に永住的に定着していることを立証するものを云う。

第３項　外国人が農村地を取得する場合には、農務省の許可を要する。この認可申請はブラジル農地改革院（ＩＢＲＡ）を通じて行なうこと。

第２条　如何なる名目にせよ、農村地の取得が行われる場合には、公証人及び不動産登記所は取得者身元書類の確認に関する事項を採録しなければならない。更に外国人の場合には国内の定住所の立証につき採録すること。

第１９条　本法は公布の日より効力に入り、反対規定は廃止される。

１９６９－１０－１３付大統領令法第９４１号（外国人法）‥‥（抄）

第１１８条

単項　ブラジルに居住していない外国人に対しては大統領令法第４９４号（１９６９－３－１０付）規定に基き当国内において農村地を取得することを禁止する。

Ⅳ　JAMICが現在行なっている土地分譲（分割払契約、一括払契約）手続の順序――〔図解〕

分割払契約の手続順序（概略図）

日本内地で締結した売買予約契約（内地分譲、現地分譲とも）を生かした場合の手続

日本での契約を生かさず現地で予約契約を結ぶ場合又は新規の現地契約

日本内地での手続

- 売買予約分割払契約書（日本文・私署証書）（書式１参照）
- ↓
- 公証人による売買当事者（代理人）の予約契約書記名捺印認証書（書式３参照）
- ↓
- 東京法務局長による同上公証人の認証付与及び押印に関する証明書（書式４参照）
- ↓

日本での契約をブラジル法上有効化する為の手続

- 外務省文書課長による同上法務局長の公印証明書
- 在日ブラジル領事による同上外務省印の認証（書式５参照）

ブラジル国内での手続

- ブラジル外務省又はその出張所による同上認証の確認署名
- 公証人による同上署名の確認
- ↓
- 公正翻訳人による売買予約分割払契約書のポ文翻訳（書）同上翻訳人の署名証明（書式６参照）
- ↓
- 諸文書登記所（Cartório de título e documentos）へ契約書翻訳文の登録

一括払契約の手続順序（概略図）

日本内地で締結した売買予約契約（内地分譲、現地分譲とも）を生かした場合の手続

日本での契約を生かさず、現地で一括払の売買確定書を作成する場合又は新規の現地契約

日本内地での手続

- 売買予約一括払契約書（日本文・私署証書）（書式２参照）
- ↓
- 公証人による売買当事者（代理人）の予約契約書記名捺印認証書（書式左に同じ）
- ↓
- 東京法務局長による同上公証人の認証付与及び押印に関する証明書（書式左に同じ）
- ↓

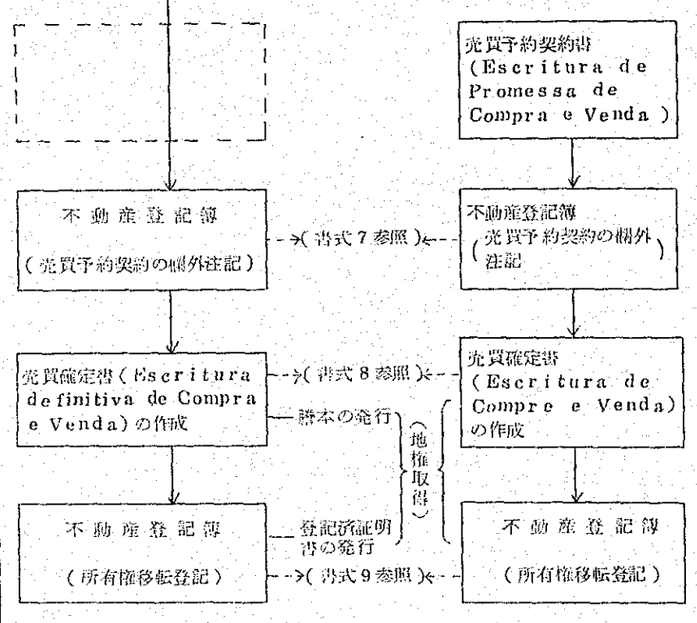
日本での契約をブラジル法上有効化する為の手続

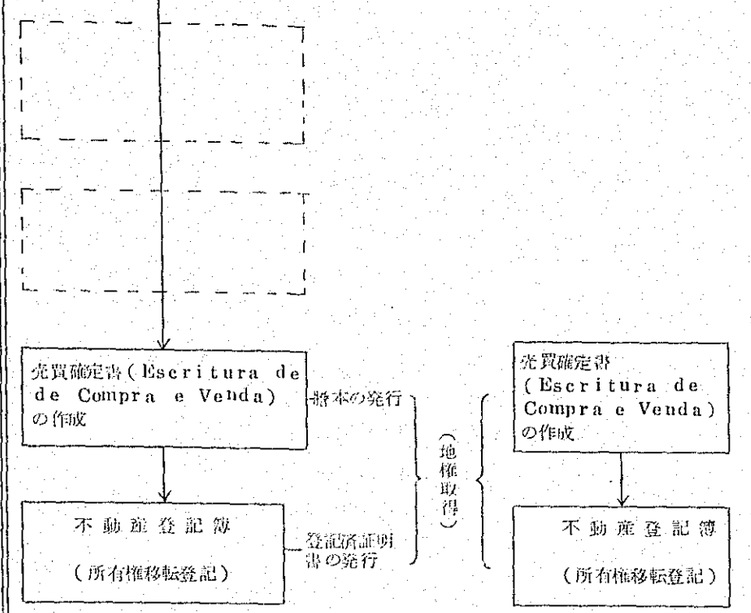
- 外務省文書課長による同上法務局長の公印証明書
- 在日ブラジル領事による同上外務省印の認証（書式左に同じ）

ブラジル国内での手続

- ブラジル外務省又はその出張所による同上認証の確認署名
- 公証人による同上署名の確認
- ↓
- 公正翻訳人による売買予約一括払契約書のポ文翻訳（書）同上翻訳人の署名証明（書式左に同じ）
- ↓
- 諸文書登記所（Cartório de título e documentos）へ契約書翻訳文の登録

ブラジルでの契約及び登記手続





書式１

日本政府
収入印紙

売買予約分割払契約書

移住地名　ピニヤール

グアナバラ州リオ・デ・ジャネイロ市バロン・デ・フラメンゴ街３２番３階に本店を有し、同市第４文書登録所に全文登録Ｂ－２９冊２７,６４５号にて登録済みで、且サンパウロ市セナドール・フェイジョ街１４３番８階に支店を有し、鈴木獣吉により代表されるジャミッタ移植民有限責任持分会社（以下売手と称す）よりサンパウロ市商業登記所における登録委任状を記された日本国東京都に所在する日本海外移住振興株式会社代表二宮譲並に福井県に居住する藏田幸夫（以下買手と称す）は、次の通り契約を締結する。

第１条　売手は買手に対し、１９６２年１０月１０日付イタペチニンガ不動産登記所第３２,５３６号にて登記し、一括購入せられたサンパウロ州イタペチニンガ・サンミゲール・アルカンジョ、ピニヤール耕地と称する農業分譲地第１１号ロッテを売却するものとする。

本分譲地所有権は、１９３７年１２月１０日付政令第５８号並に１９３８年９月１５日付大統領令第3,０７９号に準拠して不動産登記所に登録され、上記第１１号ロッテは、１０８,８３７平方粁　約4,５０　パウリスタアルケールの面積を有し、上記不動産登記所に登録の際、正規に登録された地区割図に示される通りである。右第１１号ロッテは、次の境界を有する。即ち、コンクリート境界標１０号に始り、サンパウロ農牧会社農場と境界を接する南西３５度５５分の方向に１４６.９２メートル進み境界標１１号に達する。そこより右折に北西３８度５１分の方向に道路に沿い７６９.３７メートル進みメイオ川、川辺右側にある境界標２３号に到達する。そこよりメイオ川下流の方向に沿い５２.６６メートル進み境界標２２号に達する。そこより右折し南東３８度５１分の方向に７５３.１５メートル進み境界標１０号に達しロッテの周囲を閉鎖する。

第２条　約定売却価格は、８０７,０１１円として買手は、下記の条件によりこれを支払う。本契約締結時に買手は、頭金として２００,０００円を支払い売手はこれを受領した。残金６０７,０１１円は年利５％の利子を含み３ケ年均等年賦払の条件で次の支払期日の自由為替銀行電信相場クルゼイロス貨に換算して、伯国において支払うものと

する。

第1回年賦金は　１９６７年７月３１日　　金　２０２,３３７円也

第2回年賦金は　１９６８年７月３１日　　金　２０２,３３７円也

第3回年賦金は　１９６９年７月３１日　　金　２０２,３３７円也

2　年賦金の支払は、サンパウロ市セナドール・フェイジョ街１４３番８階の売手事務所とする。但し売手は少くとも１０日の予告期間をもって他の場所を指定することができる。

3　買手は、支払期間の中途において円建年賦金２０２,３３７円を支払当日の自由為替銀行電信売相場クルゼイロス貨に換算し、負債金額又はその一部を期限内償還することができる。この場合、その支払金額は約定の支払期日の年賦金に含まれている月を単位とした年率５％の利子を比例控除した額によるものとする。

第３条　買手は、契約地区に関する諸税金、公課の総てを期限内に支払い、その証拠書類を提示する義務を有し、又伯国の連邦、州及び都官憲のあらゆる要求に応ずる義務を有する。

第４条　売手は、第２条の年賦金を完済した場合、買手又は、その指定する者に対し、本契約不動産の売却確定証書を作成するものとする。但し売手は、買手に第２条の支払に関する第三者への債務が存在する場合はその当事者の同意にもとずきその手続をするものとする。

第５条　不動産譲渡税、印紙代、手数料及び登録等を含みすべて本契約書及び確定証書の為の費用は買主の負担とする。

第６条　買手は、直ちに契約不動産を占有し、この土地に居住し、農業作業を開始するものとする。又伯国法規に従い希望する建築をすることができる。

第７条　買手は、売手に対し、本契約の地区を通過する道路の造成及び水路の敷設、又は電信線、電話線、電力線の通過に必要な背状地を譲与する義務を負い、この義務を確定証書中に記載するものとする。

第８条　本契約は、その契約当事者のみでなく、その相続者及び継承者等によって履行されるものとする。

第９条　売手は、買手が第２条の年賦金を支払期日に支払わず、又本契約に定められた義務を履行しないときは１９３８年９月１５日付大統領令3,０７９号の第１４条及びその各項に依り、売手は本契約が解除せられたものと認めることができる。

2　本契約が解除された場合は、買手は、占有あるいは賠償請求の権利なく全ての支払済額及び建築施設物に対する権利を失い、又若し売手がその立退きを強制する為に裁判手続を余儀なくされた時は買手は不動産の価格の１０％に当る罰金を支払うものとする。

第１０条　買手は、前条の規定にかかわらず、売手が特に第２条の年賦金の支払期日の延長を認めた場合は、その遅延した額に対し、支払期日の属する月から支払日の属する月まで、月を単位として年率６％の割合による延滞利息を支払うものとする。

第１１条　買手は、本契約不動産を売却、或いは弁済に充当せんとする場合は、伯国民法第1,1４９号の規定を厳守し、売手に買入優先権を行使せしめる為、買手はその不動産を売手に売却申込する義務を有する。

第１２条　本契約当事者は、原則として、本契約に関する全ての訴訟行為について、サンパウロ首都にその裁判籍をおくものとするが、売手はその都合で不動産所在地又は、買手の居住地へ適宜移籍する選択権を有する。

本契約の総ての箇条及び条件に関し、双方完全に同意し、下記証人立会のもとに契約書２通を作成し署名した。

本契約書　３００円の印紙貼布及び伯国においては、伯国法の規定する印紙税法が適用される。

１９６３年２月１８日

売　手　住　所　伯国リオ・デ・ジャネイロ市バロン・デ・フラメンコ街３２番地アパルタメント３０１号室
　　氏　名　ジャミック移植民有限責任持分会社　代表社員

売　手　代理人住所　東京都港区芝田村町１丁目８番地
　　氏　名　日本海外移住振興株式会社
　　取締役社長　二　宮　印　㊞

買　手　住　所　福井県足羽郡足羽町下河北第２６号２３番地
　　氏　名　織　田　幸　夫　㊞

証　人　住　所　福井県坂井郡芦原町下番第１８号１３番地
　　氏　名　坪　田　忠　信　㊞

証　人　住　所　埼玉県浦和市領家公団住宅１の１０４
　　氏　名　平　間　正　治　㊞

書式２

日本政府
100〜200円
収入印紙

売買予約一括払契約書

移住地名　ピニヤール

グアナバラ州リオ・デ・ジャネイロ市バロン・デ・フラメンゴ街３２番３階に本店を有し、同市第４文書登録所に全文登録Ｂ－２９冊２７,６４５号にて登録済みで、且つサンパウロ市セナドール・フェイジョ街１４３番８階及びパラー州ベレン市シケイラ・メンデス街１０７番に支店を有し、鈴木獣吉により代表されるジャミック移植民有限責任持分会社（以下売手と称す）より、サンパウロ市商業登記所における登録委任状を託された日本国東京都に所在する海外移住事業団理事長広岡謙二並びに富山県居住する谷井茂治（以下買手と称す）は、次の通り契約を締結する。

第１条　売手は買手に対し、１９６２年１０月１０日付イタペチニンガ不動産登記所第３２,５３６号にて登記し一括購入せられたサンパウロ州イタペチニンガ・サンミゲール・アルカンジョ郡に所在し、ピニヤール耕地と称する農業分譲地第４９号ロッテを売却するものとする。

本分譲地所有権は、１９３７年１２月１０日付政令第５８号並びに１９３８年９月１５日付大統領令第3,０７９号に準拠して、不動産登記書に登録され、上記第４９号ロッテは１０２,９１４平方米約4.２５パウリスタアルケールの面積を有し、上記不動産登記所に登録の際、正規に登録された地区割図に示される通りである。右第４９号ロッテは次の境界を有する。即ち、境界標１０８番より始まりロッテ４７号と劃する、境界標１０３番まで方位角南西３６度０２分の方向に９０.２０米進み、ここから右方にまがりロッテ５０号と劃するレーメス川の右岸の所にある境界標１１７番まで方位角北西５７度４０分の方向に８４５.７５米進み、ここから同川下流に境界標１１６番まで２３８.１５米進み、ここから右方にまがりロッテ４８号と劃する方位角南東５２度３２分の方向に７９０.２１米進むと出発点の境界標１１０２番に達する。

第２条　約定売却価格は、６８０,４６８円（１ヘクタール当り６６,１２０円）として買手は、その全額を支払い、売手はこれを受領した。

第３条　買手は、契約地区に関する諸税金、公課の総てを期限内に支払い、その証拠書類を

提示する義務を有し、又伯国の連邦、州及び郡官憲のあらゆる要求に応ずる義務を有する。

第 4 条　売手は、買手又はその指定する者に対し、本契約不動産の売却確定証書を作成するものとする。但し売手は、買手に対し第2条の支払に関する第三者への債務が存する場合はその債権債務にかかわる当事者の同意にもとづきその手続をするものとする。

第 5 条　不動産譲渡税、印紙代、手数料及び登録等を含みすべて本契約書及び確定証書の為の費用は、買手の負担とする。

第 6 条　買手は、所有権登記前といえども直ちに契約不動産を占有することができる。

買手は、前項の占有を行なったのちこの土地に居住し、農業作業を開始するものとする。

第 7 条　買手は、売手又は工事主に対し本契約の地区を通過する道路の造成及び水路の敷設又は電信線、電話線、電力線の通過に必要な帯状地を無償譲渡するものとする。

ただし、工事主より有償買上げの申出ある場合はこの限りではない。

第 8 条　本契約はその契約当事者のみでなく、その相続者及び継承者等によって履行されるものとする。

第 9 条　買手は、本契約不動産を売却、或は弁済に充当せんとする場合は、伯国民法第1,149条の規定を厳守するものとし、同条の規定にもとづき売手に買入優先権を行使せしめる為、買手はその不動産を売手に売却申込する義務を有する。

第10条　本契約当事者は原則として、本契約に関するすべての訴訟行為について、サンパウロ首都にその裁判籍をおくものとするが、売手はその都合で本不動産所在地又は買手の居住地へ適宜移籍する選択権を有する。

本契約の総ての箇条及び条件に関し、双方完全に同意し、下記証人立合のもとに契約書2通を作成し署名した。

本契約書 300 円の印紙帖布及び伯国においては、伯国法の規定する印紙税法が通用される。

1964年3月4日

売　手　住所所　伯国リオ・デ・ジャネイロ市バロン・デ・フラメンゴ街３２番地アパルタメント３０１号室

氏　名　ジャミック移植民有限責任持分会社
代表社員

売　手　代理人住所　東京都港区赤坂田町７丁目１番地

氏　名　海外移住事業団
理事長　広　岡　謙　二　㊞

買　手　住　所　富山県婦負郡婦中町道島８９２

氏　名　谷　井　基　治　㊞

証　人　住　所　東京都豊島区巣鴨２の１１

氏　名　仁　科　雅　夫　㊞

証　人　住　所

氏　名

書式3

認　証

本契約における　売主　日本海外移住振興株式会社　代表取締役社長　二宮　謙　の代理人　平間正治　及び買主　織田幸夫の代理人　柳原武夫　は本職の面前において被代理人各自がその記名捺印をなした旨を陳述した。

右認証する。

昭和参拾八年五月弐拾八日　本職役場において

東京都千代田区霞ヶ関壱丁目壱番地

公証人役場

東京法務局所属

公証人　義見義[illegible]

印

書式4

総公証第八〇七号

証明

（東京法務局所属公証人　茂見義勝
昭和参拾八年五月弐拾八日付登簿第壱弐四号）

この認証の付与は、在職中の公証人がその権限に基いてしたものであり、且つ、その押印は、真実のものであることを証明する。

昭和卅八年六月七日

東京法務局長　古川静夫

印

書式 5

CERTIFICATE

This is to certify that the official seal of the Director of the Tokyo Legal Affairs Bureau, affixed to the accompanying certificate is genuine.

Tokyo, JUN. 8, 1963

MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS JAPAN

Secretary
Ministry of Foreign Affairs.
(Archives Section)

Reconheço verdadeira a firma".....
.....
.....
.....
.....
E, Para constar onde convier, mandei passar o presente, que - assinei e fiz selar com o sêlo deste.....
.....Para que este documento produza efeito no Brasil deve a minha assinatura ser por seu turno legalizada na Secretaria de Estado das Relações Exteriores ou nas Repartições Fiscaes da República.

.....de.....de 19.....

Reconheço por assemelhação a firma de MOACYR MOREIRA MARTINS FERREIRA, Cônsul do BRASIL.
YOKOHAMA,
Delegacia Fiscal em São Paulo, 28 de Agosto de 1963
.....
Delegado Fiscal

ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
ORDEM E PROGRESSO
CONSULADO
YOKOHAMA
SELO Cr$3,00
SELO Cr$3,00

DELEGACIA FISCAL DO TESOURO NACIONAL EM SÃO PAULO

Pagou Cr$6,00 ouro ou 2.190,00 na 1ª via
(Tabela 54-C)

MOACYR MOREIRA MARTINS FERREIRA
Cônsul do Brasil

MASSAO KINOSHITA
TUYOCI OHARA
Pça. João Mendes, 182-8º andar
s/81 e 82 Tel. 32-6307

ADVOGADOS
Tradutores Públicos e Intérpretes
Comerciais Japonês-Inglês
Nomeados pela Junta Comercial
de São Paulo

書式6

TRADUÇÃO Nº_____

Certifico e dou fé, para os fins de direito, que nesta data me foi presente um documento, escrito em o idioma japonês, o qual era do teôr seguinte:

- TRADUÇÃO -

"(Estampilha no valôr de 300 Yens devidamente inutilizados)"

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

FAZENDA DO PINHAL

Entre a "JAMIC" - Imigração e Colonização Ltda., adiante denominada Promitente Vendedora, representada por seu bastante procurador YUKICHI SUSUKI, nos têrmos lavrados no 1º Tabelionato de Notas da Capital de São Paulo, Lvrº 332-A, fls 184, sediada à rua Barão do Flamengo, nº 32, 3º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, com sucursal à rua Senador Feijó, 143, 8º andar, cidade de São Paulo e registrada no Cartório do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 27.645, Lvrº B-29, representada neste instrumento, nos têrmos da procuração registrada na Junta Comercial de São Paulo, "Nippon Kaigai Ijushinko Kabushikikaisha", com séde na cidade de Tôkyo, Japão, esta representada pelo seu Presidente Ken Ninomiya, de um lado e, YUKI ODA adiante denominado Promitente Comprador, domiciliado em província de Fukui -- Japão, de outro, fica firmado o presente contrato como segue:

Art. 1º - A Promitente Vendedora se compromete a Vender ao Promitente Comprador o lote nº 11, do loteamento de terreno rural denominado "FAZENDA DO PINHAL", situado no município de São Miguel Arcanjo, comarca de Itapetininga, Estado de São Paulo, adquirido em área maior e devidamente transcrito no Livro 3-AP, fls. 295, sob o nº 32.536, no Registro de Imóveis de Itapetininga, em 10 de Outubro de 1962. O dito loteamento acha-se inscrito no Registro de Imóveis de Itapetininga, de acôrdo com o Decreto-Lei nº 58 de 10 de Dezembro de

de acôrdo com o Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 e o Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938 contendo o referido lote nº 11 a área de 108.837 metros quadrados ou , 4,5 alqueires paulistas, mais ou menos, conforme a planta de loteamento arquivado junto ao Registro Imobiliário, cujas divisas e confrontações são as seguintes: Começa no marco nº 10 (dez) e segue pela linha divisória da Fazenda Agro-Paulista S/A, com rumo 36º55'SW e 146, 92 metros até o marco nº 11(onze); deste ponto quebra a direita e segue com o rumo 38º51'NW e 769,37 metros ao longo da Estrada "Arco-Iris", até o marco nº 23 (vinte e três) cravado à margem direita do Ribeirão do Meio; daí segue à jusante pelo dito ribeirão na extensão de 162,62 metros até o marco nº 22 (vinte e dois); daí quebra a direita e segue com o rumo 38º51' SE e 753,15 até o marco inicial nº 10 (dez), confrontando-se com o lote nº 10 (dez).

Art. 2º - O preço de venda é de-807,011, Yens, que o Promitente Comprador pagará na seguinte forma:

No ato de assinatura do presente contrato foi paga, como entrada, a quantia ;de 200.000, Yens, que a Promitente Vendedora recebem. O restante do preço, na quantia de 607.011, Yens, inclusive os juros de 5% ao ano, será pago no Brasil, em três prestações anuais, em Moeda Cruzeiro, calculada no câmbio livre dos dias de vencimento adiante enumeradas:

1ºPrestação anual: 202.337 Yens, no dia 31 de 7 de 1967;

2ºPrestação anual: 202.337 Yens, no dia 31 de 7 de 1968;

3ºPrestação anual: 202.337 Yens, no dia 31 de 7 de 1969.

§1º. O pagamento das prestações será efetuado no escritório da Promitente Vendedora, à rua Senador Feijó, 143, 8º andar, Capital de São Paulo, ressalvado o direito de a Promitente Vendedora indicar outro local com a antecedência mínima de 10 dias.

§2º. O Promitente Comprador poderá pagar antes do vencimento, uma prestação anual fixada em yens ou tôdas as prestações restantes, em cruzeiros, pelo câmbio livre do dia do pagamento. Nesta hipótese, serão deduzidos os juros de 5% ao ano, calculados proporcionalmente aos mêses restantes.

Art. 3º - O Promitente Comprador se obriga a pagar todos os impostos e taxas devidas sôbre o lote compromissado, exibindo os seus comprovan

exibindo os seus comprovantes à Promitente Vendedora, e a cumprir tôdas as exigências da autoridades federais, estaduais e municipais.

Art. 4º - Pagas integralmente as prestações e estipuladas no art. 2º., a Promitente Vendedora outorgará ao Promitente comprador, ou a quem - êste indicar, a escritura definitiva de compra e venda do imóvel. Se houver, porém, dívida do Promitente Comprador para com terceiros, relativamente ao pagamento referido no art. 2º. dêste contrato, as providências serão tomadas de comum acôrdo das partes interessadas.

Art. 5º - Tôdas as despêsas, incluindo a sisa, sêlos, emolumentos registro, tanto dêste contrato como da escritura definitiva serão por conta do Promitente Comprador.

Art. 6º - O Promitente Comprador tomará posse do imóvel, passando a nêle residir, cultivar, podendo construir prédio que desejar, de acôrdo - com as leis do Brasil.

Art. 7º - O Presente contrato obriga não só as partes contrantes, mas também seus herdeiros e sucessores.

Art. 9º - No caso de falta de pagamento da prestação anual, referida no art. 2º ou de falta de cumprimento das obrigações ora assumidas por parte do Promitente Comprador, a Promitente Vendedora poderá considerar rescindido o presente contrato, nos têrmos do artigo 14 e seus parágrafos, do Decreto nº 3.079, de 15 de Setembro de 1939.

Único. No caso de rescisão do presente contrato, o Promitente Comprador/ perderá direito a tôdas os seus pagamentos feitos, e as benfeitorias, sem - direito de retenção ou indenização, obrigando-se a pagar uma multa de 10% - sôbre o valôr do imôvel, no caso em que a PromitenteVendedora seja forçada a mover ação para imitir-se na posse.

Art. 10º -Se a Promitente Vendedora conceder prorrogação do prazo de pagamentos das prestações referidas no art. 2º, não obstante a cláusula- precedente, o Promitente Comprador pagará juros de mora à razão de 6% ao ano, calculados sôbre mêses, a contar do mês do vencimento até o pagamento.

Art. 11º -No caso em que o Promitente Comprador pretende a venda - do lote, objeto do presente contrato, ou destiná-lo a pagamento, será obser-

ou destiná-lo a pagamento, será observado o disposto no artigo 1.149 do Código Civil Brasileiro, reconhecendo-se o direito de preferência da Promitente Vendedora, a quem o Promitente Comprador fará, obrigatòriamente, a sua oferta.

Art. 12º - As partes contratantes elegem o fôro da Capital de São Paulo para as ações oriundas dêste contrato, reconhecendo, porém, à Promitente Vendedora o direito de optar pelo fôro do local do imóvel ou do domicílio do Promitente Comprador.

E, por estarem assim de pleno acôrdo com tôdas as cláusulas do presente contrato, passam a assinar em duas vias de igual teôr, com as testemunhas a tudo presentes.

O presente contrato vai selado com 300 yens, e serão aplicados no Brasil, os sêlos devidos, de acôrdo com e legislação brasileira.

Tôkyo, 18 de Fevereiro de 1963.

Promitente Vendedora:

Domicílio: - Rua Barão do Flamengo, nº 32 apt. 301
Cidade do Rio de Janeiro, Brasil.

Nome - "JAMIC" - Imigração e Colonização Ltda.

Procuradora da vendedora:

Domicílio: - Cidade de Tôkyo, Distrito de Minato, Shibatusonchô, 1-chôme, nº 8

Nome - Nippon Kaigai Ijushinko Kabushiki Kaisha

Presidente - Ken Ninomiya (sêlos onde se lêem "Nippon Kaigai Ijushinko Kabushiki Kaisha", sêlo do Presidente da Nippon Kaigai Ijushinko Kabushiki Kaisha".

Promitente Comprador:

Domicílio: - Província de Fukui, Município de Asuha, Asuhachô, Shimokokita, nº 26-33.

Nome - Yukio Oda (Sêlo onde se lê "Oda")

Testemunha:

Domicílio: - Província de Fukui, Município de Sakai, Aharachô, Shimonoban, nº 18-13.

Nome - Tadanobu Tsubota (Sêlo onde se lê: "Tadanobu Tsubota")

Testemunha:

Domicílio: - Província de Saitama, Cidade de Irawa, Kôdanjataku, nº1-104

Domicílio: - . . . . . .
Nome - *Masaji Hirama (Sêlo onde se lê: "Hirama")*
"Registro nº 124/1963

Em face da prova apresentada por Ken Ninômiya, Presidente da Nippon Kaigai Iushinko Kabushiki Kaisha, e Yuki Oda, por seus respectivos procuradores Masaji Hirama e Takeo Yanghara, *reconheço o nome e sêlos* por êles apostos *no contrato apenso*".

Em 28 de Maio de 1963, *Nêste Cartório* do Tabelião Público, sito na *Capital de Tôkyo*, Distrito de Chiyoda, Kasumigaseki, 1-chôme, nº 1.

Tabelião Público adido à *Diretoria de Justiça* de Tôkyo, (as.) - *Yoshikatsu* Shigemi).

"

"Certificado.

(Tabelião Público, adido à Diretoria de Justiça de Tôkyo, Yoshikatsu Shigemi, registrado sob o nº 124, em data de 28 de Maio de 1963).

Certifico que o Sêlo do Tabelião Público aposto é verdadeiro e que o - mesmo foi aplicado em virtude do *ofício público*,
Dou fé.

Em de Junho de 1963.

Diretor da Justiça de Tôkyo- Shizuo Furukawa (Sêlo onde se lê: "Sêlo *do Diretor da Justiça de Tôkyo*").

O Sêlo do Diretor da Justiça de Tôkyo acha-se certificado pelo Secretário da *Se ão de Arquivo* do Ministério dos Negócios Estrangeiros do Japão. Saburo Sugenoya. "Lê-se, a seguir em português: " Reconheço verdadeira a firma supra de Saburo Sugenoya, Secretário da Seção do Arquivo do *Ministério dos Negócios Estrangeiros* do Japão. E, para constar onde convier, mandei passar o presente contrato, que assinei e fiz selar com o sêlo dêste Consulado. Para que este *Documento produza efeito* no Brasil, deve a minha assinatura ser por seu turno legalizada na Secretaria de Estado das Relações Exteriores ou nas Repartições Fiscais da República. *Pagou Cr$6,00 ouro, ou Yens 2.190,00 na 1º via (Tabela 54-C)* Yokohama , em 14 de Junho de 1963, (as.) Moacyr Moreira Martins Ferreira, Cônsul do Brasil. (*Havia sêlos Consulares no valôr de Cr$6,00 ouro, devidamente inutilizados*) ;
"Reconheço por assemelhação. a fórma de Moacyr Moreira Martins Ferreira, Cônsul -

a firma de Moacyr Moreira Martins Ferreira, Cônsul do Brasil em Yokohama. Delegacia Fiscal em São Paulo, 28 de Agôsto de 1963, (as.)Luiz Osório Anchieta, Delegado Fiscal "Carimbo da Delegacia Fiscal do Tesouro Nacional de São Paulo) . A firma do Delegado Fiscal em São Paulo estava devidamente reconhecida pelo 17o Tabelião - Armando Sales da Capital de São Paulo, em 29 de Agôsto de 1963.

ERA O QUE SE CONTINHA O REFERIDO DOCUMENTO, O QUAL TRADUZI FIELMENTE E ASSINO EM TESTAMENTO DA VERDADE.

São Paulo, 14 de Dezembro de 1963

PAGOU de sêlo "por verba", a quantia de Cr$5.761,50, conforme conhecimento no 90.——

C.F. em S.M. Aroanjo, 1o de Setembro/1963

(Luiz Augusto Freire)
Coletor sub.

売買予約契約に基づく不動産登記簿への欄外注記(AVERBAÇÃO)の実例

書式 7

売主 (JAMIC 側)	移住地取得 割賦払土地分譲法(大統領令法第58号)に基づく手続	所有権移転登記 (transcrição de transmissão) 地区割した土地の説明書の登記 (inscrição)	Livro Nº 3 Livro Nº 8 X
買主 (入植者側)	売買予約契約 売買予約契約による債務の履行又は期前支払或は一括払により作成される売買確定書に基づく所有権の移転	地区割した土地の説明書の登記への欄外注記 (averbação) 所有権移転登記 (transcrição de transmissão)	Livro Nº ~~8~~ Livro Nº 3

(特別登記簿)

Livro Nº 8 REGISTRO ESPECIAL		
Número de Ordem	REGISTRO	AVERBAÇÕES
	X	(記載実例) Nº8, Contrato nº2, de 5/11/1954 do loteamento "Santana". Adquirente Dr. Evandro Godin de Siqueira, Lote nº14 da quadra H, valor CR$2.640,00 (dois mil - seissentos e quarenta cruzeiros) e o restante em 46 (quarenta e seis) Prestações de CR$160,00 (cento e sessenta cruzeiros) Cada uma. Cachoeiras de Macacu, 6 de Novembro de 1954 a)_____ Oficial

様式8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de São Paulo
Comarca de Itapetininga
Município de São Miguel Arcanjo
Distrito de São Miguel Arcanjo

JOAQUIM INACIO RODRIGUES JUNIOR
Tabelião

LIVRO Nº 63 FLS. 125 1º TRASLADO

Escritura de Compra e Venda - Valor NCr$846,00

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda virem que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e sessenta e oito aos oito dias do mes de Outubro nest a cidade de São Miguel Arcanjo, comarca de Itapetininga, Estado de São Paulo, em cartório,

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
SÃO MIGUEL ARCANJO
São Miguel Arcanjo
Est. São Paulo

esta distribuida, perante mim, , e por me haver sido tabelião e as testemunhas adiante nomeadas e assinadas, compareceram partes entre si justas, havindas e contratadas, a saber --- Se uma parte, outorgante vendedora "Jamic"-Imigração e Conolização Ltada. com sede na cidade do Rio de Janeiro, Est. da Guanabara, a rua Barãodo Flamengo, nº32, 3ºandar, com escritório na Capital de São Paulo, a rua senador Feijó, 143, 8º andar, neste ato representado por seu bastante procurador Paulo Kuniyoshi, brasileiro, casado, agrimensor, residente na Capital de São Paulo, conforme procuração lavrada no 1º Tabelionato da Capital, livro332A, fls 184, que lhe foi substabelecida por instrumento lavrado no 7º Tabelionato da Capital, livro 446, fls 55, as se acham registrados neste cartorio, no livro 2, fls 75v. e 76v. sob nºs 131 e 132; é como outorgado comprador SHORI OSAO, japones, casado, agricultor, residente no bairro do Pinhal, deste município, portador da Carteira de Identidade, Mod. 19, R.G. 3.237.752.

pessoas conhecidas de mim tabelião e das testemunhas, pelas próprias de que trato e dou fé. E perante as mesmas testemunhas pelo outorgante vendedor me foi dito que sendo senhor e possuidor, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus real, inclusive hipotecas, mesmo legais de uma sorte de terras situada no bairro do Pinhal, deste município, da qual ora se destaca o lote nº 45, constituido de uma gleba de terras de cultura com area de quatro alqueires e vinte e treis centesimos ou sejam 10,248 ha, com as seguintes divisas e confrontações: Tem inicio no marco nº 99 e segue com o rumo 36º02' SW e 201,00 metros, até o marco nº 100, confrontando-se com o lote nº 43; daí segue à direita com o rumo 28º22'NW e 595,65 metros, até o marco nº113, cravado junto a margem direita do Ribeirão dos Lemes, confrontando-se com o lote nº46; daí segue pelo dito Ribeirão a jusante numa extensão de 328, 81 metros, até o marco nº112; - daí segue a direita com o rumo 23º18'SE e 489,44 metros, até o marco inicial nº99, confrontando-se com o lote nº44. Este imóvel foi adquirido em maior área por compra feita a Fazenda Afro-Pecuaria Paulista S/A; conforme escritura lavrada no 1º Tabelionato da Capital, no livro 793, fls 63v., em 15 de Setembro de 1962, devidamente transcrita sob nº 32.536, livro 3AP, fls 195, no cartório de Registro de Imoveis da Comarca de Itapetininga, em 10 de Outubro de 1962.

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
POMPEIN CASELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
São Miguel Arcanjo
Est. São Paulo

様式 9.

registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga
Comarca de Itapetininga , sob no 32.536 ,
e, achando-se contratado como outorgado comprador por bem desta escritura, e na melhor forma de direito, para lhe vender, como de fato vendido tem

pelo preco certo e ajustado de NCr$ 846,00 (oitocentos e quarenta e seis cruzeios novos).

importancia essa que do outorgado comprador confessa e declara já haver recebido em moeda corrente pelo que se d por pago e satisfeito dando ao comprador plena e geral quitacão, prometendo por si e seus sucessores fazer boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo tempo, como se obriga a responder pela eviccão de direito,pondo o outorgado comprador a par e a salvó de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa dele outorgado comprador todo seu domínio, posse, direito e acão na cousa vendida, desde já, por bem desta escritura e da cláusula --CONSTITUTI. Pelo outorgado comprador perante as mesmas testemunhas me foi dito que na verdade acha contratado com o outorgante vendedor. Disse ainda a outorgantes vendedora que não está incurso no art. 142 do Decreto 3.807/60, e que esta matriculado no Funrural, In:P.S. de Itapetininga, sob nº 76.220-0137.

sobre a presente compra, aceitando-a pelo preco mencionado de NCr$846,00

e esta escritura, em seu inteiro tepr tal qual se acha redigida, ficando ratificados todos dizeres impressos. De tudo dou fé. - Em seguida foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de - impostos pagos e certidões: "Original 2ª Série, nº 026. Imposto-Taxa. - Inter-vivos. Exercicio de 1968. NCr$8,46. Recebi do Sr. Shori Osao a importancia supra de oito cruzeiros novos e quarenta e seis sentavos relativa a - guia nº 126. Repartição Arrecadadora de São Miguel Arcanjo, em 8 de Outubro - de 1968. Visto (a) J.C. Exator-Chefe. (a). J.C. Recebi - Caixa.
O lote ora vendido é parte integrante de uma colonia agricola que constitue uma comunidade, portanto o outorgado comprador assim como seus herdeiros e sucessores, obrigam-se ceder gratuitamente faixas de terras para construção de estradas, passagens de água, postes, de fios telegraficos, telefônicos e energia eletrica, que o mesmo outorgado deverá ainda tomar parte com os demais colonos proprietarios de lote., da cooperativa ou associação de mutuo auxilio destinado a conservação e adminitração de benfeitorias,- estradas, pontes e outras para o bem comum, até a emancipação da colonia.

Êste imóvel esta cadastrado no I.B.R.A. sob nº 41 1000950019

N.. 60.998

Protocola: 6

Pags. 793 em

Apresentado

de 28 OUT 1968 de 19

O oficial

Transcrição das Trasmissões

Transcrita no livro: BA Pag. 71 Serie 41.767

Itapetininga, de 28 OUT 1968 de

O oficial,

SELADO INA RRIMEIRA VIA

E por se acharem assim contratados me pediram Ihes fizesse a presente escritura, que, sendo-Ihes lida em voz alta aceitaram, outorgaram - e assinam com as testemunhas a tudo presentes e que São:

Oswaldino Meiga, solteiro, maior, do comercio e Alcides de Mattos, casado, contabilista; ambos brasileiros, residentes nesta cidade, meus conhecidos, do que dou fé. - Eu, CARLOS FRANKLIN DE CAMARDO RODRIGUES, oficial maior, a escrevi e assino. (a.a.) CARLOS FRANKLIN DE CAMARGO RODRIGUES. PAULO KUNIYOSHI. SHORI OSAO. OSWALDINO MEIGA. ALCIDES DE MATTOS. (Sêlada legalmente). NADA mais continha em dita escritura, do - que dou fé, trasladada em seguida. Eu, _____, oficialmaior o datilografei, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em test. _____ da verdade.

Carlos Franklin de Camargo Rodrigues
-. Oficial Maior .-

樣式 10

TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES

Ano..... Livro nº3.....

número de Ordem	data	Circunscrição	determinação ou rua e Número	Características e confrontações	Nome domicílio e Profissão do adquirente	Nome domicílio e Profissão do transmitente	título	Forma do título, data e serventuário	Valor do Contrato	Condições do Contrato	Averbações
2.030 anteriores 1261 e 1262	8-6-68	2º Distrito	Fazenda Funchal		Yositaro Ichijo	JAMIC	Escritura de Compra e Venda	Escritula Pública de 18-3-68 lavrada neste Cartório livro Nº 51 fls. 60/62	574,35	a dinheiro	

Lote nº 2 (dois) desmembrado de maior Porção da Fazenda Funchal em Japuíba, segundo distrito deste Município, com a área de 105.330 m² (Cento e Cinco mil trezentos e trinta Metros quadrados) com as características e confrontações seguintes, Partindo da Estado Rio Friburgo, em 2 linhas restas, a 1ª que atravessa o leito nôvo do Rio Pabello Mede 157,90 (cento e cincoenta e sete metros e noventa centímetros) SE-16º 23' e a 2ª medindo 164,96 (cento e sessenta e quatro metros e noventa e seis centímetros) SE-17º20', confrontado com a Cia. Agrícola de Japuíba, com o lote nº 1 Partencente à Vendadora, medindo 450,10(quatrocentos e cincoenta metros e dez centímetros) NW 87º 36' com o Senhor Lourival Candido de Almeida, uma linha que mede 194,54 (Cento e noventa quatro metros e cincoenta quatro centímetros) NE-0º-15, com o rio Rabello até o marco 448, na Estrada Rio-Friburgo, e finalmente do Marco 448, confrontando com a referida Estrada Rio-Friburgo, medindo 43,20 (quarenta e três metros e Vinte Centímetros) até o Ponto de Partida.