



15º Cartório de Notas

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA

Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Tabelião



2º Traslado

Livro 2011 – Pgs. 365/374

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

A O S

03 (TRÊS) dias do mês de **AGOSTO** de **2010** (DOIS MIL E DEZ), nesta Cidade de São Paulo, Capital, em diligência à Rua Hungria nº 1.100, onde a chamado vim, perante mim, Bel. **José Eduardo de Oliveira Lima**, Tabelião Substituto do Cartório do 15º Tabelião de Notas, sob a delegação do Bel. **João Roberto de Oliveira Lima**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora, doravante designada simplesmente **VENDEDORA, PAULA EDUARDO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária com sede nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse nº 74, conjunto 31, Bairro Brooklin Paulista Novo (CEP 04576-060), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.473.552/0001-95, NIRE nº 35.201.854.618, com seu Contrato Social alterado e consolidado por instrumento datado de 26.10.2007, registrado na JUCESP sob o nº 429.716/07-2, do qual cópia se acha arquivada nestas notas, na pasta própria de nº 414, sob o nº de fls. 014, neste ato nos termos do parágrafo único da cláusula quinta de seu referido contrato social, representada por seus sócios **EDMUNDO DE PAULA EDUARDO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.127.697-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 699.318.448-68, e **ULYSSES DE PAULA EDUARDO NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.271.952-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 144.049.848-20, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório na sede dela VENDEDORA; e como outorgada compradora, doravante denominada simplesmente **COMPRADORA, MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária com sede nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aloísio Magalhães nº 22, Lote 01, Sala 01, Via Anhanguera, Km 27, Bairro Perus (CEP 05275-050), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.585.931/0001-52, NIRE nº 35223011052, com seus contrato social alterado e consolidado por instrumento datado de 30.11.2009, registrado na JUCESP sob o nº 471.163/09-0, do qual cópia se acha arquivada nestas notas, na pasta própria de nº 412, sob o nº de fls. 015, neste ato, nos termos da procuração destas mesmas



10592602121250.000072534-1

P:02802 R:011534



Official de Registro Civil das Pessoas Físicas
Tabelião de Notas do Município de Cajamar - SP
Priscila Francisco de Paula
AV TENENTE MARQUES, 1707 - JARDIM CARLOS DE MELLO - 13555-330 - Cajamar - SP
CEP 07770-000
PABX: 3058-5100 - www.15notas.com.br
01 DEZ 2011
SELO PAGO
R\$ 2,25
AUTENTICAÇÃO Autentica e preserva cópia reprográfica
contendo Original a menos autenticado do que dou fe
For: 4438-1911
4438-1011
Tatiane Aparecida de Carvalho
Patrícia Aparecida de Oliveira Andrade
Caroline Ticiane Silva Quina



15º Cartório de Notas

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA

Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Tabelião



Fls. "2"

Livro 2011 - Pgs. 365/374

utilização e manutenção exclusiva das unidades que compõe o andar); a área comum de divisão não proporcional de 3,45m² (de utilização exclusiva das unidades que compõe o andar, correspondente ao hall de acesso aos escritórios); a área comum de divisão não proporcional de 73,22m² (correspondente ao uso indeterminado de **04 vagas** para estacionamento de 01 veículo de passeio em cada vaga, na garagem coletiva do edifício, localizada nos subsolos e andar térreo, e incluso as áreas de circulação e manobras de veículos); a área de divisão proporcional de 65,339m² (correspondente às demais áreas comuns do condomínio), e a área total de 278,169m² (sendo 252,285m² em áreas cobertas edificadas e 24,884m² em áreas descobertas), equivalente a uma fração ideal de 1,2500% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, tudo como caracterizado na **MATRÍCULA Nº 204.417**, do mesmo registro imobiliário; **(c) ESCRITÓRIO Nº 143** (CENTO E QUARENTA E TRÊS), localizado no 14º andar, com a área privativa de 128,96m² (vinculada a área de 7,20m², correspondente ao uso privativo dos WCs, masculino e feminino de utilização e manutenção exclusiva das unidades que compõe o andar); a área comum de divisão não proporcional de 3,45m² (de utilização exclusiva das unidades que compõe o andar, correspondente ao hall de acesso aos escritórios); a área comum de divisão não proporcional de 73,22m² (correspondente ao uso indeterminado de **04 vagas** para estacionamento de 01 veículo de passeio em cada vaga, na garagem coletiva do edifício, localizada nos subsolos e andar térreo, e incluso as áreas de circulação e manobras de veículos); a área de divisão proporcional de 65,339m² (correspondente às demais áreas comuns do condomínio), e a área total de 278,169m² (sendo 252,285m² em áreas cobertas edificadas e 24,884m² em áreas descobertas), equivalente a uma fração ideal de 1,2500% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, tudo como caracterizado na **MATRÍCULA Nº 204.418**, também do mesmo registro imobiliário; e **(d) ESCRITÓRIO Nº 144** (CENTO E QUARENTA E QUATRO), localizado no 14º andar, com a área privativa de 128,96m² (vinculada a área de 7,20m², correspondente ao uso privativo dos WCs, masculino e feminino de utilização e manutenção exclusiva das unidades que compõe o andar); a área comum de divisão não proporcional de



10592602121250.000072535-0

P:02802 R:011535



Oficial de Registro Civil das
Priscila Francisco de Paula
AV TENENTE MARQUES, 1707 CEP-07770-000
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
0 de Melo, 1855 / 3º andar - CEP - 04548-005 - Vila Olímpia - São Paulo - SP
PABX: 3058-5100 - www.15notas.com.br
SELO PAGO
POB. VERBA
R\$ 2,35
017TAB543732
Tatiane Aparecida de Carvalho
Patricia Aparecida de Oliveira Andrade
Caroline Ticiane Silva Quina



15º Cartório de Notas
TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Tabelião



Fls. "3"

Livro 2011 - Pgs. 365/374

2958. 2.2. - A **VENDEDORA** outorga à **COMPRADORA** a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, nada mais tendo a reclamar a qualquer tempo e a qualquer título, com relação ao pagamento do preço de aquisição mencionado no item 2.1 acima. 2.3 - Por força desta Escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra, a **VENDEDORA** cede e transfere à **COMPRADORA** toda posse, domínio, direitos e ações que exercia sobre o **Imóvel**, para que, doravante, a **COMPRADORA** possa livremente usar e dispor como bem lhe convier, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. 3. **DA POSSE:** 3.1. A **COMPRADORA** é imitada na posse do **Imóvel** nesta data, a partir da qual ficará responsável por todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o mesmo, sendo que todas as despesas incidentes sobre o **Imóvel** anteriormente àquela data, ainda que lançadas posteriormente, serão de responsabilidade da **VENDEDORA**. 4. **DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA:** 4.1 - A **VENDEDORA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias que afetem ou possam vir a afetar o **Imóvel**, assim como se obriga a resguardar a **COMPRADORA** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade do **Imóvel**, em virtude de decisão judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade do **Imóvel** a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei, declarando ainda que: (i) não existem débitos fiscais incidentes ou pendentes que recaiam sobre o **Imóvel** decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (ii) não há quaisquer débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social ("**INSS**"), bem como com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional que recaiam sobre o **Imóvel** ou que possam obstar a presente transação; (iii) o **Imóvel** objeto do presente negócio não é foreiro, não estando, portanto, sujeito ao regime enfiteutico e tampouco inscrito perante o Serviço de Patrimônio da União ("**SPU**"); (iv) não existem sobre o **Imóvel** quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação pela **COMPRADORA**, desde que na forma estabelecida pela convenção de condomínio e legislação em vigor sobre o assunto; (v) não existem quaisquer notificações autas de infração,



10592602121250.000072536-8

P:02802 R:011536



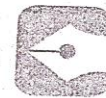
Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e
Tabelião de Notas do Município de Cajamar - SP
Priscila Francisco de Paula OFICIAL TABELIÃO
AV. TENENTE MARQUES, 1707 CEP: 07770-000
Cajamar - SP - 13208-900
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
Cajamar - SP - 13208-900 - CEP: 04548-005 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

PABX: 3058-5100 - www.15notas.com.br
SELO PAGO
R\$ 2,25

NOTIFICAÇÃO Autêntica - presente cópia reprográfica
em forma Original a serem apresentados do que dou fé
Pelo Tabelião
Tatiana Aparecida de Carvalho
Patrícia Aparecida de Oliveira Andrade
Carmine Ticiane Silva Guina



15º Cartório de Notas
TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Tabelião



Fls. "4"

Livro 2011 Pgs. 365/374

peçoais reipersecutórias ou arbitragem em curso contra si ou seus antecessores, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o direito à propriedade do Imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 20 (vinte) anos, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração; (iii) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel; (iv) é plenamente capaz de praticar o ato acordado na presente Escritura, e que o negócio efetuado nos termos desta Escritura não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações; (v) todos os documentos necessários à celebração da presente Escritura foram obtidos; (vi) todos os consentimentos, renúncias a consentimento, renúncias a direito de preferência já foram obtidos ou os prazos legais para manifestação foram superados; (vii) não é parte de, ou está vinculada por, qualquer locação, sublocação ou acordo similar com relação ao Imóvel; (viii) todas os atos e documentos necessários à celebração e/ou execução do presente Contrato foram realizados e obtidos pela **VENDEDORA**, em observância às obrigações aqui previstas; (ix) reconhece, declara e garante que os processos mencionados nas certidões pessoais da **VENDEDORA**, que foram apresentadas à **COMPRADORA** previamente à lavratura da presente Escritura não afetam a posse e a propriedade da **VENDEDORA** sobre o Imóvel; (x) a celebração da presente Escritura não viola: (a) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental de seu conhecimento; e (b) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **VENDEDORA** esteja vinculada; (xi) desconhece a existência de quaisquer passivos ambientais relativos ao Imóvel, tampouco qualquer auto de infração ou notificação dos órgãos ambientais competentes com relação às atividades desenvolvidas no Imóvel; (xii) não existem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **VENDEDORA**, às suas atividades ou ao objeto desta Escritura e que possam afetar o presente negócio; (xiii) a **VENDEDORA** é a



10592602121250.000072537-6

P:02802 R:011537

0177AB543733

07 DEZ 2011

SELO PAGO POR VERBA R\$ 2,25

Autenticação Autêntica a presente cópia reprográfica conforme Original a mim apresentado do que dou fé

Fone 4448-1911 48-1011

☐ Tatiane Aparecida de Carvalho
☐ Patrícia Aparecida de Oliveira Andrade
☐ Caroline Ticiane Silva Quina

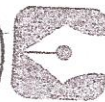


15º Cartório de Notas

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA

Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Tabelião



Fls. "5"

Livro 2011 – Pgs. 365/374

documentos e informações exigidas, bem como a tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro. A **VENDEDORA** constitui desde logo a **COMPRADORA** como sua bastante procuradora, para assinar todos e quaisquer documentos exigidos pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, que versem exclusivamente sobre a correção das informações e/ou dados da presente Escritura e desde que não se alterem as condições essenciais desde negócio, permitindo o seu registro na matrícula do **Imóvel. 8. COMUNICAÇÕES, AVISOS E NOTIFICAÇÕES: 8.1.** Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nesta Escritura, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das Partes far-se-ão por escrito e serão consideradas efetivas quanto entregues pessoalmente, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registro, para os endereços constantes desta Escritura. **9. DO FORO: 9.1.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, para resolver qualquer questão decorrente desta Escritura, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio e residência, atuais ou futuros, dos contratantes. **10. DOCUMENTOS: 10.1.** Fazem parte integrante e complementar desta escritura, como se nela estivessem integralmente transcritos, os seguintes documentos: (a) certidão de inteiro teor, em forma reprográfica, das Matrículas nºs 204.416 a 204.419 do Cartório do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a qual fica arquivada nestas notas, na pasta própria de nº 396, sob o nº de fls. 050; (b) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo; (c) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS**, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 31.05.2010, sob o **Nº. DE 002842010-21200552**, válida até 27.11.2010, cuja finalidade e autenticidade foram verificadas por esta Serventia, via Internet (arquivada na pasta própria de nº. 020, sob o nº. de fls. 048) e b) **CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, emitida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil-Brasil em data de 22.06.2010, com o **Nº. DE CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO**



P:02802 R:011538





1º Traslado

Livro 2026 - Pg.142

TERMO RETIFICATÓRIO E DE ADITAMENTO.

A O S

23 (VINTE E TRÊS) dias do mês de **AGOSTO** de **2010** (DOIS MIL E DEZ), eu, Bel. **José Eduardo de Oliveira Lima**, Substituto do 15º. Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, Bel. **João Roberto de Oliveira Lima**, cujas dependências estão localizadas na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1855, conjunto 31, lavro o presente termo, que fica fazendo parte integrante e complementar da Escritura de Venda e Compra destas mesmas notas, de 03.08.2010, lavrada às pgs. 365/374 do Livro 2011, ainda não registrada, para consigar: **1. EM RETIFICAÇÃO**, que para o terreno sobre o qual se assenta o **Edifício Igaracú**, tratado na aludida escritura, a PMSP atribuiu, na data da lavratura daquele ato, o Valor Venal de Referência de R\$15.041.098,00 (quinze milhões, quarenta e um mil e noventa e oito reais), sendo que o valor mencionado no título refere-se ao de "Base de Cálculo para o IPTU/2010"; e **2. EM ADITAMENTO**: Que a aquisição do citado terreno seu deu, além das averbações e registros mencionados no item "1.2." daquele título, também através do **R.04/Matrícula 31.256**, do mesmo Cartório do 15º Oficial de Registro de Imóveis. Eu, *José Eduardo de Oliveira Lima* (José Eduardo de Oliveira Lima), Tabelião Substituto, o lavrei, subscrevo e assino em público e raso, portando por fé que o presente traslado é cópia fiel do original lavrado nestas notas, à pg. 142 do Livro 2026.

Em testemunho *J* da verdade

José Eduardo de Oliveira Lima
BEL. JOSÉ EDUARDO DE OLIVEIRA LIMA
TABELIÃO SUBSTITUTO



10592602121250 000073292.5