



21º Tabelião de Notas

SÃO PAULO - CAPITAL

LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA
Tabelião



LIVRO: 3433
PÁGINA: 002/008
TRASLADO: PRIMEIRO
FOLHA 1

349tricury

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, aos **vinte e oito (28)** dias do mês de **NOVEMBRO** do ano de **dois mil e treze (2013)**, nesta Cidade e Comarca de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, onde eu, Substituto do 21º Tabelião de Notas, a chamado vim, e, aí, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- como **outorgante vendedor**, **BANCO TRICURY S.A.**, NIRE 35.300.132.939, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, CEP 01311-000, inscrito no CNPJ/MF sob número 57.839.805/0001-40, com seu estatuto social consolidado (em vigor) datado de 15/04/2013, registrado sob número 185.986/13-4, em 21/05/2013, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representado, nos termos do artigo 19º de seu estatuto social, por seus diretores, **José Roberto Cury**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG numero 8.782.955-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 013.069.828-80, e **Carlos Eduardo Giugni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 6.951.726-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 047.367.548-00, domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, número 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, CEP 01011-000, reeleitos pelas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente em 04/04/2011, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial sob número 209.840/11-0, em 06/06/2011, tudo conforme certidão simplificada expedida em 25/11/2013, pela mesma Junta Comercial, que, juntamente com as atas acima mencionadas, fica arquivada nestas notas, na pasta número 173, sob número 198; e, como **outorgados compradores**, a.) **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, NIRE 35.223.011.052, com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Aloísio Magalhães, número 22, Lote 01, Via Anhanguera, Km. 27, Sala 01, Bairro Perus, CEP 05275-050, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.585.931/0001-52, com seu estatuto social datado de 25/10/2010, registrado sob número 408.418/10-2, em 16/11/2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo; e b.) **ANDRÉ VALIÑAS CARPINTERO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG número 8.229.228 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 044.071.618-76, domiciliado na Cidade de São Paulo, com endereço comercial na Rua Aloísio Magalhães, número 22, Lote 01, Via Anhanguera, Km. 27, Sala 01, Bairro Perus, CEP 05275-050, ambos representados, neste ato, por seu bastante procurador, **Celso Cintra Mori**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.176.460-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 224.295.228-53, conforme procuração lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2375, páginas 225/226, em 27/11/2013, que se acha arquivada nestas notas, na pasta número 348, sob número 62. Os presentes reconhecidos por mim, em face dos documentos apresentados no original,

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

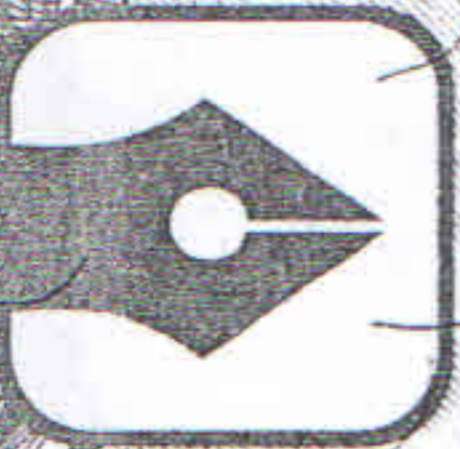


União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



10842602530353.000192349-3

Rua Líbero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501
E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br
Site: www.21tabeliao.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

do que dou fé. Pelo **outorgante vendedor**, Banco Tricury S.A., na forma representado, me foi dito que: **I.) DO IMÓVEL**: A justo título e absolutamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, vínculos e hipotecas, mesmo legais e de impostos e taxas de qualquer natureza e em atraso, é senhor e legítimo proprietário e possuidor do imóvel urbano: - **UMA CASA e respectivo terreno situado na Rua Argentina, número 357, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista**, do Distrito, Município, Comarca e 4ª. Circunscrição Imobiliária de São Paulo, medindo o terreno 39,79 metros de frente para a Rua Argentina, 12,56 metros de frente em curva para a esquina arredondada, 22,00 metros para a Rua Bolívia, 43,70 metros e 29,30 metros, respectivamente, nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o imóvel, contém a área de 1.355,00 metros quadrados, e confina no lado direito com Alberto de Almeida e no lado esquerdo com Giuseppina Accossatto, perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 42.787**, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. **II.) DA AQUISIÇÃO**: Este imóvel foi adquirido pelo outorgante vendedor por força da averbação número 09 feita na matrícula número 42.787, em 09/04/2008, no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. **III.) DO CADASTRO MUNICIPAL**: O mesmo está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob número de contribuinte 014.044.0007-9, com valor venal de referência de R\$ 4.581.450,00. **IV.) DA QUITAÇÃO E DA VENDA E COMPRA**: **IV.1)** Pela presente escritura e na melhor forma de direito o outorgante vendedor **VENDE**, como de fato vendido tem, para os outorgados compradores o imóvel descrito e caracterizado no item "I", acima, **na proporção de 82% (oitenta e dois por cento) para a compradora, Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A., e 18% (dezoito por cento) para o comprador, André Valiñas Carpintero**, pelo preço certo, total e ajustado de **R\$ 6.900.000,00** (seis milhões e novecentos mil reais) ("**Preço de Aquisição**"), pago da seguinte forma: (i) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), na data da assinatura do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças celebrado em 13/06/2011, registrado sob número 10 na matrícula número 42.787, no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a título de sinal e princípio de pagamento, pagos pela compradora, Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A., através do cheque número 000.222, Agência número 0657-2 do Banco Bradesco S.A. (237) (depositados em juízo nos autos da Ação de Obrigação de Fazer nº 0228619-64.2011.8.26.0100, em trâmite perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP), e (ii) o saldo remanescente pago da seguinte forma: (a) R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), com aplicação de correção monetária pela variação diária dos Certificados de Depósito Bancário (CDI) desde a data de 12/09/2011 (91º dia após a assinatura do Compromisso de Venda e Compra), prevista na Cláusula 3.2.1 do Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, perfazendo na presente data o montante de **R\$ 6.602.409,58 (seis milhões, seiscentos e dois mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta e oito centavos)** pagos nesta data pela compradora, Maxma Administração e Participações S.A., através de Transferência Eletrônica de Disponível (TED) para a conta corrente: Banco Tricury S/A (018), agência 0001, conta 88888-5, Favorecido Banco Tricury S/A, CNPJ/MF 57.839.805/0001-40, e (b) **R\$ 1.200.000,00** (hum milhão e duzentos mil reais) através da dação em pagamento do imóvel de propriedade do comprador, André Valiñas Carpintero, a favor do outorgante vendedor, objeto da matrícula número 60.200, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja escritura de dação em

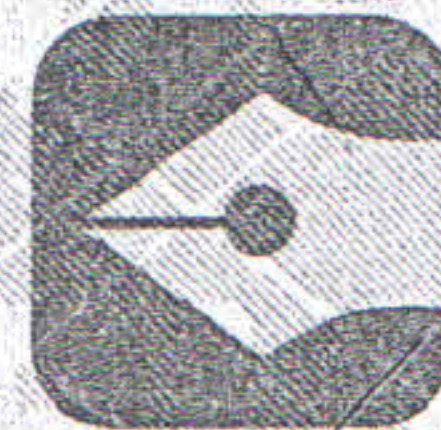


21º Tabelião de Notas

SÃO PAULO - CAPITAL

LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA

Tabelião



LIVRO: 3433

PÁGINA: 002/008

TRASLADO: PRIMEIRO

FOLHA

2

pagamento é outorgada nestas mesmas notas e data e concomitante à outorga da presente escritura. Assim, o outorgante vendedor confere aos outorgados compradores a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação de pago e satisfeito, nada mais tendo a reclamar a qualquer tempo e a qualquer título com relação ao recebimento do Preço de Aquisição. **IV.2)** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra, o outorgante vendedor **CEDE E TRANSFERE**, como de fato cedido e transferido tem, para os outorgados compradores todo domínio, posse, direitos e ação que tinha e exercia sobre o mencionado imóvel, para que dele eles usem, gozem e livremente disponham, como seu que doravante fica sendo, obrigando-se por si, seus bens e sucessores a, em todo o tempo que dúvida haja, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa. **IV.3)** Na forma da lei, o outorgante vendedor obriga-se a resguardar e indenizar os outorgados compradores **(a)** dos riscos da perda da propriedade/titularidade do imóvel, bem como de sua posse, a todo o tempo, em virtude de sentença judicial transitada em julgado que atribuir a propriedade ou posse do imóvel a terceiros (evicção), incluindo mas não se limitando às ações expressamente mencionadas na presente escritura; ou **(b)** da constatação de que as declarações e garantias constantes desta escritura não sejam verdadeiras ou completas. **IV.4)** Caso seja verificada a evicção, o outorgante vendedor ficará obrigado a ressarcir os outorgados compradores do valor de aquisição do imóvel, das eventuais perdas e danos, bem como das demais custas e despesas decorrentes do presente negócio, além dos prejuízos que diretamente resultarem da evicção, observado o disposto no artigo 450 do Código Civil Brasileiro. **V.) DA POSSE:** Os outorgados compradores são imitidos na posse definitiva do imóvel, neste ato, estando o mesmo livre e desocupado de pessoas ou coisas, ficando responsável, a partir desta data, por todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o mesmo, exceto pelo pagamento dos impostos, taxas e encargos que tenham fato gerador anterior a esta data, ainda que lançados posteriormente, os quais serão de responsabilidade do outorgante vendedor. **VI.) DAS DECLARAÇÕES DO OUTORGANTE VENDEDOR:** **VI.A)** O outorgante vendedor declara e se responsabiliza perante os outorgados compradores por eventuais perdas e danos decorrentes das ações reais ou pessoais que afetam ou possam vir a afetar o imóvel, incluindo, mas não se limitando, as seguintes ações: (a) Ação de Reintegração de Posse nº 1021821-83.2013.8.26.0100, movida por Banco Tricury S/A em face de Odair Locanto e Outros, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital; (b) Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico nº 0201476-03.2011.8.26.0100, movida por Odair Locanto e Outra em face de Banco Tricury S/A, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP; (c) Ação de Manutenção de Posse nº 0224333-43.2011.8.26.0100, movida por Consulado Honorário de São Vicente e Granadinas e Outros, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP, declarando ainda que, nesta data: (i) inexistem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar o imóvel decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (ii) não existem sobre o imóvel quaisquer

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



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



10842602530353.000192350-7

Rua Líbero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501
E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br
Site: www.21tabeliao.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua utilização pelos outorgados compradores; (iii) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o imóvel; (iv) possui patrimônio mais que suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do imóvel e que possam vir a afetar a transação ou imóvel; (v) desconhece qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha, por objeto, o imóvel, no todo ou em parte; (vi) desconhece processo de tombamento iniciado, ou mesmo concluído, que tenha por objeto o imóvel, e que este não está localizado em área de entorno de outro bem tombado; (vii) inexistente direito de preferência com relação ao imóvel que possa afetar adversamente a presente escritura e/ou o negócio nela consubstanciado, bem como eventuais direitos de preempção em favor de entes privados ou públicos decorrentes de processo de tombamento; (viii) inexistem quaisquer ações de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra o outorgante vendedor em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos vinte anos; (ix) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do imóvel, bem como não existem quaisquer contratos celebrados com terceiros tendo por objeto a ocupação do imóvel a qualquer título; (x) que o negócio efetuado nos termos desta escritura não afetará a sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as obrigações; (xi) não é parte de ou está vinculado por qualquer locação, sublocação ou acordo similar com relação ao imóvel; (xii) todos as autorizações necessárias à celebração da presente escritura foram obtidas em observância às obrigações aqui previstas; e (xiii) a celebração da presente escritura não viola: (a) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (b) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais estejam vinculados.

(VI.B) Exceto por disposição em contrário, o outorgante vendedor deverá indenizar e manter os outorgados compradores e seus sucessores a qualquer título indenizados (coletivamente "partes indenizadas"), bem como reembolsar as partes indenizadas de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custas e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas partes indenizadas direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pelo outorgante vendedor nesta escritura; (ii) o desenvolvimento e administração de atividades do outorgante vendedor anteriormente à outorga desta escritura, especialmente com relação ao imóvel; e (iii) a quaisquer atos ou fatos que possam afetar de forma negativa o exercício pleno pelos outorgados compradores da posse mansa e pacífica no imóvel; e (iv) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da escritura.

VII.) DAS DESPESAS E DO REGISTRO: Todas as despesas relativas a presente escritura, tais como emolumentos notariais e registrários, bem como o



21º Tabelião de Notas

SÃO PAULO - CAPITAL

LUIZ AFFONSO SPAGNUOLO MEDINA
Tabelião



LIVRO: 3433
PÁGINA: 002/008
TRASLADO: PRIMEIRO
FOLHA 3

pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) são arcados, exclusivamente, pelos outorgados compradores, autorizando, desde já, ao Senhor Oficial do 4º Registro de Imóveis de São Paulo a proceder e praticar todos os atos necessários ao registro da presente escritura, obrigando-se o outorgante vendedor, ainda, a assinar todos os instrumentos, inclusive escrituras de retificação, ratificação e aditamento, e apresentar todos os documentos e informações exigidas, bem como a tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro. O outorgante vendedor constitui desde logo os outorgados compradores como seu bastante procurador para assinar todos e quaisquer instrumentos 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 deste negócio, permitindo o seu registro na matrícula do imóvel. Nesta hipótese, os outorgados compradores encaminharão ao outorgante vendedor uma cópia do instrumento eventualmente assinado, para conhecimento de seus termos pelo outorgante vendedor. **VIII.)**

COMUNICAÇÕES, AVISOS E NOTIFICAÇÕES: Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nesta escritura, as comunicações, notificações e interpelações de quaisquer das partes serão feitas por escrito e consideradas efetivas quando entregues pessoalmente, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registro, para os endereços constantes do preâmbulo desta escritura. **IX.) DO FORO:** As partes elegem o Foro da comarca de São Paulo, Estado de 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. **X.) DA APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES:** O outorgante vendedor apresenta:- **a)** certidão de propriedade da matrícula número 42.787, de 25/11/2013, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que fica arquivada nestas notas, na pasta número A-532, sob número 88; **b)** certidão negativa de tributos imobiliários da Prefeitura do Município de São Paulo sob número 54.462/13-4, expedida em 27/11/2013, cujo original acompanhará o traslado da presente; **c)** certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 000062013 - 21100805, emitida em 30/10/2013 e válida até 28/04/2014, confirmada e que fica arquivada nestas notas, na pasta nº 167-A, sob nº 01; **d)** Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 14/11/2013 e válida até 13/05/2014, código de controle DC18.148D.175F.6720, confirmada e que fica arquivada nestas notas, na pasta nº 048, sob nº 149; e **e)** certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pelo site da Justiça do Trabalho sob número 39039625/2013, em 26/11/2013 e válida até 24/05/2014, em obediência aos termos da Recomendação nº 3, do Conselho Nacional da Justiça, de 15/03/2012, face o teor da Lei Federal nº 12.440, de 07 de julho de 2011, cujo original acompanhará o traslado da presente; e **f)** certidões exigidas pela Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86; que ficam arquivadas nestas notas, na pasta

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



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



10842602530353.000192351-5

Rua Líbero Badaró, 386 - Centro - São Paulo - SP - 01008-000
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501
E-mail: 21tabeliao@21tabeliao.com.br
Site: www.21tabeliao.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

nº 29, sob nº 130. **XI.) DAS DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES:** Pelos outorgados compradores me foi dito que:- aceitam esta venda e compra e escritura em todos os seus expressos termos **XII.) DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:** E, pelas partes contratantes me foi ainda declarado:- a) que não obstante as declarações já contidas na presente escritura, a sua lavratura não interferirá nem importará em reconhecimento de qualquer direito das partes nas pendências existentes entre as mesmas que seguirão seu curso normal; e b) que autorizam ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações. **XIII.) DO ITBI:** Os compradores apresentam a guia de recolhimento do imposto de transmissão-ITBI (transação nº 52714212-3) autenticada mecanicamente nesta data, no valor de R\$ 160.048,19, junto ao Banco nº 237, Agência nº 0657, cuja cópia se acha arquivada nestas notas, na pasta nº 172, sob nº 12. **XIV.) DA DOI:** Será emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **XV.) DA INDISPONIBILIDADE:** Certifico que, na data e hora da lavratura do presente ato, promovi a consulta ao site da Central de Disponibilidade de Bens conforme determina o Provimento da Corregedora Geral nº 013/2012, gerado-se o código hash nº c100. a6ab. b4ad. 933b. 5eb2. 119c. 7ce5. 6e5e. 9913. 4e5c, o qual certifica que, face ao ora outorgante vendedor, não se acha gravado o ônus da indisponibilidade de bens. **DO ENCERRAMENTO:** De como assim o disseram, dou fé. A pedido lavrei esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida em voz alta e clara, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dou fé. Em tempo:- O valor de R\$ 6.602.409,58 (seis milhões, seiscentos e dois mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta e oito centavos) é pago pelo cheque administrativo número 003.814 emitido pelo banco nº 237, Agência nº 0657, e não por Transferência Eletrônica de Disponível como, por engano, constou.- Lida novamente às partes, dou fé.- Eu, **VALTER SUGARAVA DA SILVA**, Substituto do 21º Tabelião de Notas de São Paulo, a lavrei, subscrevo e assino. (aa): José Roberto Cury / Carlos Eduardo Giugni / Celso Cintra Mori / Valter Sugarava da Silva. Nada mais. Traslada em seguida por _____. Eu, _____, Substituto do 21º Tabelião de Notas de São Paulo, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho () da Verdade

Valter Sugarava da Silva

Substituto

Valor do ato	
Emolumentos	9.544,58
Estado	2.712,67
Ipesp	2.009,39
Reg.civil	502,35
Trib. Justiça	502,35
Sta casa	95,45

Total	15.366,79
Guia nº	048/13