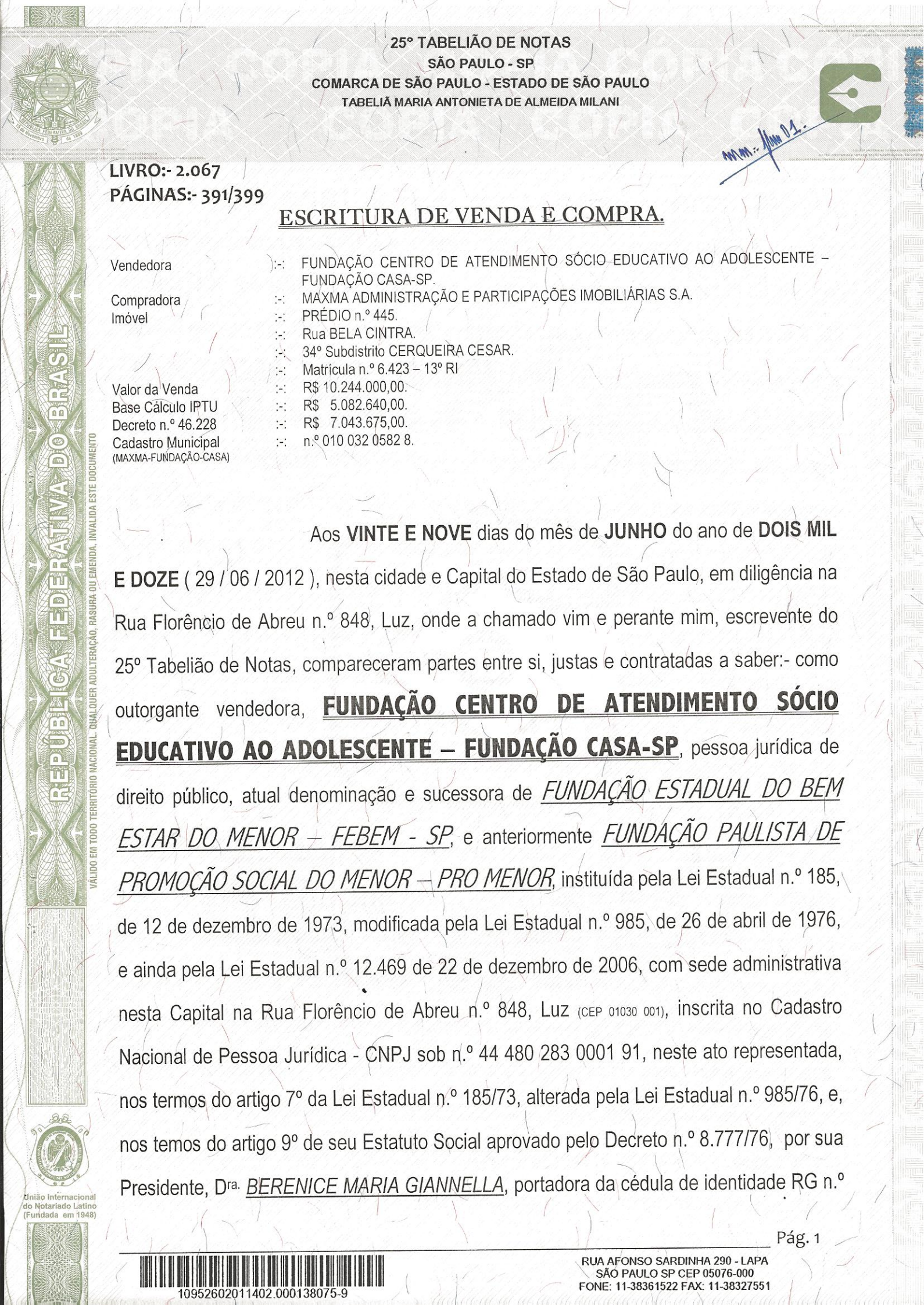




25º TABELIÃO DE NOTAS

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ MARIA ANTONIETA DE ALMEIDA MILANI



mm. 02.

LIVRO:- 2.067

PÁGINAS:- 391/399

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

Vendedora	):- FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SÓCIO EDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP.
Compradora	):- MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
Imóvel	):- PRÉDIO n.º 445. :- Rua BELA CINTRA. :- 34º Subdistrito CERQUEIRA CESAR. :- Matrícula n.º 6.423 - 13º RI
Valor da Venda	):- R\$ 10.244.000,00.
Base Cálculo IPTU	):- R\$ 5.082.640,00.
Decreto n.º 46.228	):- R\$ 7.043.675,00.
Cadastro Municipal (MAXMA-FUNDAÇÃO-CASA)	):- n.º 010 032 0582 8.

Aos VINTE E NOVE dias do mês de JUNHO do ano de DOIS MIL E DOZE (29 / 06 / 2012), nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, em diligência na Rua Florêncio de Abreu n.º 848, Luz, onde a chamado vim e perante mim, escrevente do 25º Tabelião de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber:- como outorgante vendedora, **FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SÓCIO EDUCATIVO AO ADOLESCENTE – FUNDAÇÃO CASA-SP**, pessoa jurídica de direito público, atual denominação e sucessora de FUNDAÇÃO ESTADUAL DO BEM ESTAR DO MENOR – FEBEM - SP, e anteriormente FUNDAÇÃO PAULISTA DE PROMOÇÃO SOCIAL DO MENOR – PRO MENOR, instituída pela Lei Estadual n.º 185, de 12 de dezembro de 1973, modificada pela Lei Estadual n.º 985, de 26 de abril de 1976, e ainda pela Lei Estadual n.º 12.469 de 22 de dezembro de 2006, com sede administrativa nesta Capital na Rua Florêncio de Abreu n.º 848, Luz (CEP 01030 001), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob n.º 44 480 283 0001 91, neste ato representada, nos termos do artigo 7º da Lei Estadual n.º 185/73, alterada pela Lei Estadual n.º 985/76, e, nos termos do artigo 9º de seu Estatuto Social aprovado pelo Decreto n.º 8.777/76, por sua Presidente, D^{ra}. BERENICE MARIA GIANNELLA, portadora da cédula de identidade RG n.º





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

14.459.496-1 SSP SP, e, inscrita no CPF do MF sob n.º 119 045 358 44, brasileira, advogada e procuradora do Estado, solteira, residente e domiciliada nesta Capital e com escritório no mesmo endereço supra, a qual foi designada pelo Governador do Estado de São Paulo, nos termos da publicação na Imprensa Oficial datada de 13 de maio de 2009; e, como outorgada compradora, **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, de capital fechado, com natureza empresária, organizada e regida nos termos da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, com sede nesta Capital, na Rua Aloísio Magalhães n.º 22, Lt.1, Via Anhanguera Km 27, sala 01, Perus (CEP 05275 050), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica CNPJ, sob n.º 10 585 931 0001 52, e, no registro de empresas NIRE n.º 3522301105-2, com seu Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2012, cuja Ata encontra-se devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n.º 230.325/12-9, em sessão de 31 de maio de 2012, tendo sido a atual diretoria nomeada e eleita para um mandato de 3 (três) anos, consoante a Assembleia acima referida, aqui devidamente representada, nos termos dos artigos 11º, 12º e 13º inciso (i) de seu Estatuto, por seu Diretor Executivo: Sr. **ANDRE VALIÑAS CARPINTERO**, nascido no dia 27 de julho de 1963, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH, com registro n.º 00882777673 DETRAN SP, com validade até 10 de julho de 2013, na qual consta ser portador da cédula de identidade RG n.º 8.229.228 SSP SP, e, inscrito no CPF do MF sob n.º 044 071 618 76, brasileiro, comerciante, solteiro, com domicílio comercial no mesmo endereço supra, documentos comprobatórios esses que foram apresentados para exame. Os presentes foram identificados pelos documentos apresentados em seu original, cujas cópias encontram-se acostadas à ficha padrão de assinaturas, dos quais reconheço a capacidade, do que dou fé. Então, pela outorgante vendedora, por sua representante, foi

25º TABELIÃO DE NOTAS

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ MARIA ANTONIETA DE ALMEIDA MILANI



m.m. - 11/02/76

dito:- 1º - Ser senhora, única e legítima possuidora, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, tributos atrasados, dúvidas, dívidas, ações judiciais em trâmite fundadas em direito real ou pessoal e quaisquer outros encargos de UM PRÉDIO com 13 pavimentos, 2 subsolos e ático, para 11 salões para escritórios, 1 sala para administração e garagem para uso do prédio, com a área construída de 5.492,29m² (cinco mil e quatrocentos e noventa e dois metros e vinte e nove decímetros quadrados), que recebeu o n.º 445 (quatrocentos e quarenta e cinco), da Rua BELA CINTRA, 34º Subdistrito Cerqueira César (CEP 01415 000), na cidade, distrito, município, comarca e 13ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, e, seu respectivo terreno medindo **15,00m** (quinze metros) de frente para a referida Rua Bela Cintra, por **60,00m** (sessenta metros) da frente aos fundos, de forma retangular, ou seja, a área total de **900,00m²** (novecentos metros quadrados), confrontando atualmente, do lado direito com o prédio n.º 461 da mesma Rua e pertencente à Galeria Paulista de Modas S/A, do lado esquerdo com o Edifício Ragueb Issa, onde tem o n.º 435 da mesma Rua, e nos fundos com Antonio Massariol e Nicolau Hienthen. Estando dito imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na **matricula n.º 6.423**, do Ofício do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital. 2º - Ter adquirido, o imóvel acima, nas seguintes proporções e forma: 2.1 – 3/11 (três onze avos) equivalente a 3/11 (três onze avos) de toda a área coberta do prédio, ou sejam 5.492,29m² e das áreas descobertas do mesmo imóvel, quando ainda sob a denominação social de FUNDAÇÃO PAULISTA DE PROMOÇÃO SOCIAL DO MENOR – “PRO-MENOR”, a qual foi instituída pela Lei Estadual n.º 185, de 12 de dezembro de 1973, conforme **registro n.º 02**, feito em 11 de outubro de 1976, na **matrícula n.º 6.423**, do Ofício do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, nos termos da escritura pública de venda e compra, firmada com Ramiro Giadás Nieto e outros, em 14 de setembro de





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

1976, no 15º Tabelionato de Notas, desta Capital, aposto nas fls.017 do livro n.º 1.035. Posteriormente, FUNDAÇÃO PAULISTA DE PROMOÇÃO SOCIAL DO MENOR – “PRO-MENOR” teve sua denominação social alterada para FUNDAÇÃO ESTADUAL DO BEM ESTAR DO MENOR – FEBEM - SP, nos termos da Lei Estadual n.º 985, de 26 de abril de 1976; e, 2.2 - 8/11 (oito onze avos) equivalente a 8/11 (oito onze avos) de toda a área coberta do prédio, ou sejam 5.492,29m² e das áreas descobertas do mesmo imóvel, quando ainda sob a denominação social de FUNDAÇÃO ESTADUAL DO BEM ESTAR DO MENOR – FEBEM, conforme **registro n.º 03**, feito em 19 de fevereiro de 1979, na citada **matrícula n.º 6.423**, nos termos da escritura pública de venda e compra, firmada com Ramiro Giadás Nieto e outros, em 15 de janeiro de 1979, no 15º Tabelionato de Notas, desta Capital, aposto nas fls.339 do livro n.º 1.089. Posteriormente, FUNDAÇÃO ESTADUAL DO BEM ESTAR DO MENOR – FEBEM teve sua denominação social alterada para FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SÓCIO EDUCATIVO AO ADOLESCENTE – FUNDAÇÃO CASA - SP, nos termos da Lei Estadual n.º 12.469, de 22 de dezembro de 2006, ora outorgante vendedora. **3º** - Que o imóvel acima descrito acha-se cadastrado na Prefeitura de São Paulo, sob n.º **010 032 0582 8**, tendo como Base de Cálculo do IPTU, o valor de R\$ 5.082.640,00, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, emitida pela Prefeitura de São Paulo, em 21 de junho de 2012, e ainda que para os efeitos do Decreto Municipal n.º 46.228, de 23 de agosto de 2005, o imóvel acima, nesta data, tem como Valor Venal de Referencia, o valor de R\$ 7.043.675,00. **4º** - Sagrando-se a outorgada compradora vencedora da Concorrência Pública n.º 004/12, processada nos autos do Processo SDE/ n.º 1419/2012, realizada pela Fundação Centro de Atendimento Sócio Educativo ao Adolescente – Fundação CASA – SP, a outorgante vendedora vende à outorgada compradora, o imóvel aqui referido e descrito, pelo preço certo e ajustado de



MM - 11/03/12

R\$ 10.244.000,00 (dez milhões e duzentos e quarenta e quatro mil reais), correspondente ao valor da proposta vencedora apresentada na licitação acima referida, que é pago da seguinte forma: 4.1 – A quantia de **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), a título de caução, já recebido pela outorgante vendedora em 03 de maio de 2012, através do cheque administrativo n.º 033896, emitido pelo Banco n.º 376 – J.P.Morgan S/A, agência n.º 0001; 4.2 - A quantia de **R\$ 1.748.800,00** (um milhão e setecentos e quarenta e oito mil e oitocentos reais), já recebido pela outorgante vendedora em 06 de junho de 2012, através do cheque administrativo n.º 033897, emitido pelo Banco n.º 376 – J.P.Morgan S/A, agência n.º 0001; e, 4.3 - A quantia de **R\$ 8.195.200,00** (oito milhões e cento e noventa e cinco e duzentos reais), correspondente ao saldo remanescente foi paga à outorgante vendedora em 27 de junho de 2012, através do cheque administrativo n.º 033900, emitido pelo Banco n.º 376 – J.P.Morgan S/A, agência n.º 0001, conferindo à outorgante vendedora a mais plena, geral, rasa, irrestrita e irrevogável quitação. 5º - Assim, a outorgante vendedora, por esta escritura, transmite à outorgada compradora todo o domínio, posse, direito e titularidade de ações que tem e exerce sobre o imóvel, protestando fazê-la sempre boa, firme e valiosa. 6º - Todos os ônus de qualquer natureza, incidente sobre o imóvel, deverão ser pagos pela outorgada compradora. 7º - Que nesta data a outorgada compradora recebe a posse do imóvel, e declara ter conhecimento do estado material e físico em que se encontra, nada tendo a reclamar, cabendo-lhe, inclusive, promover ou prosseguir nas ações competente, bem como providenciar, também às suas expensas, a regularização registraria eventualmente necessária, inclusive cancelamento de ônus e averbação de edificações e outras benfeitorias acaso ainda não averbadas, se for o caso. 8º - A presente venda é efetuada “**AD CORPUS**”, nos termos do disposto no parágrafo 3º do artigo 500, do Código Civil Brasileiro. 9º - Fica expressamente pactuado que a





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

outorgante vendedora não responde pela evicção. **10º** - Esta compra e venda está vinculada às disposições e obrigações contidas no Edital de Concorrência n.º 004/12 da Fundação Centro de Atendimento Sócio Educativo ao Adolescente – Fundação CASA-SP, sob os auspícios da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, com as respectivas atualizações, bem como, demais normas regulamentares. **11º** - Cabe à outorgada compradora o pagamento de todas despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas à presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, ratificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos. **12º** - Caberá ainda à outorgada compradora assumir todas as obrigações, encargos e ônus decorrentes das providências necessárias ao competente registro, inclusive efetuando as retificações eventualmente cabíveis, cabendo à Fundação Centro de Atendimento Sócio Educativo ao Adolescente – Fundação CASA-SP colaborar nos atos que dependerem de sua atenção. **13º** - Pela outorgante vendedora, na forma como vem representada, foi declarado sob as cominações legais: **13.1** - Não ter conhecimento sobre a existência, até a presente data, de desapropriação, nem de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária objetivando o imóvel acima descrito; **13.2** – Estar autorizada a fazer a presente transação nos termos da Deliberação n.º 06 de 11 de junho de 2009, do Conselho Estadual de Atendimento Sócio Educativo do Adolescente, com publicação na Imprensa Oficial em 23 de junho de 2009, e, ainda nos termos da Portaria Administrativa n.º 1003/05 de 03 de outubro de 2005, despacho do Diretor Administrativo da Fundação CASA-SP, em 04 de junho de 2012, com publicação na Imprensa Oficial em 06 de junho de 2012. **14º** - Foram apresentadas, neste ato, pela ora outorgante vendedora, as seguintes certidões: **14.1** - Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienações da matrícula n.º 6.423,



mm. 11/04

que tem como tópico o imóvel em tela, expedida pelo Ofício do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, sob forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital, em 14 de junho de 2012, aqui arquivada digitalmente sob n.º 586/2012;

14.2 - Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida, via Internet, pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida às 16:29:10 horas do dia 21 de junho de 2012, com o código de controle da certidão: 21F1.43C5.8497.E48C, e valida até 18 de dezembro de 2012, aqui arquivada sob n.º 3.161, na pasta n.º 16; e 14.3 – Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida, via Internet, pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13 de junho de 2012, sob n.º 004362012-21200283, com validade até 10 de dezembro de 2012, também aqui arquivada sob n.º 8.433, na pasta n.º 63. 15º - Pela outorgada compradora, na forma como vem representada, foi dito:- 15.1 – Aceitar a presente escritura em seus expressos termos; 15.2 - Ter ciência do teor da matrícula n.º 6.423, do Ofício do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, acima mencionada; 15.3 - Haver recolhido nesta data, nos termos do Decreto Municipal n.º 51.627 de 13 de julho de 2010, e através de guia própria, o imposto de transmissão, devido a Municipalidade de São Paulo, no valor de R\$ 204.880,00, em cuja guia, que aqui fica arquivada, consta como número da transação: 52261307 1; 15.4 - Dispensar, por livre e espontânea vontade, a outorgante vendedora, da apresentação das Certidões referidas no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei n.º 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240 de 09 de setembro de 1986, cujo teor de referida Lei declara ter conhecimento, dispensando ainda, a outorgante vendedora, da apresentação da certidão da Justiça do Trabalho – 2ª Região – Serv. Distribuição e Feitos 1º Grau de





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

São Paulo - Capital, na qual assinale a existência ou não de reclamações trabalhistas que lhe tenham sido propostas; 15.5 – Dispensar, por livre espontânea vontade, a outorgante vendedora, da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), em obediência ao que dispõe as alíneas “j” do item 12 e “r” do item 15 da Seção II do Capítulo XIV das NSCGJ, e ainda declara ter sido cientificada pela Tabela da possibilidade da obtenção de referida Certidão, via Internet, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br); 15.6 - Dispensar, por livre e espontânea vontade, a apresentação da Certidão de Inexistência de Débitos de IPTU, exigida pelo inciso II do Artigo 19, da Lei Municipal n.º 11.154/1991, com redação dada pela Lei Municipal n.º 14.256/2006, e, repetido pelo inciso II do Artigo 29, do Decreto Municipal n.º 51.627/2010, com fulcro na sentença proferida no dia 20 de agosto de 2007, pela MMª Juíza de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Dra. Celina Kiyomi Toyoshima, nos autos do mandado de segurança impetrado pelo Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (processo n.º 198/5873.53.2007.103.847-8), sentença aquela conformada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, observando-se, destarte, a regra do parágrafo 2º, inciso V, do Artigo 1º do Decreto Federal n.º 93.240/1986, assumindo expressamente a responsabilidade, nos termos da Lei, pelos pagamentos de eventuais débitos decorrentes de impostos, taxas e tarifas, incidentes sobre o imóvel ora transacionado. 15.7 - Ter sido orientada, pela Tabela, sobre a necessidade da apresentação da Certidão Negativa sobre Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura de São Paulo, relativa ao imóvel objeto desta, para o registro da presente, junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, e, mesmo assim, insistiu na lavratura desta, se responsabilizando pelo seu registro. 16º - Pelas contratantes foi dito: 16.1 - O presente ajuste obriga as contratantes, assim como a seus sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas entre elas mantidas,



mm. 11/05

escritas ou não, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas por força desta escritura; 16.2 - Autorizarem o registro da presente escritura, bem como quaisquer registros e averbações que se tornarem necessários, notadamente as mudanças da denominação social da ora outorgante vendedora, como acima ficou consignado; 16.3 - Ficar a ora outorgada compradora, desde já, obrigada a providenciar junto à Prefeitura de São Paulo, a respectiva INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA do imóvel, objeto desta, dentro do prazo máximo de até 30 (trinta) dias após o registro da presente escritura no Ofício de Registro de Imóveis competente. De como assim disseram e outorgaram, dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, que feita e lhes sendo lida em voz alta e clara, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam o presente instrumento, do que dou fé. EMITIDA DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, nos termos da legislação vigente. Consulta com resultado NEGATIVO à Central de Indisponibilidade de Bens, conforme código "HASH" ao final mencionado. Eu, (a.) PEDRO ROBERTO DE CARVALHO, (**PEDRO ROBERTO DE CARVALHO**), Escrevente habilitado a escrevi, e declaro em tempo que o código HASH é o seguinte: 9ff1.5c7b.6943.81e6.08ed.f197.bfeb.f9b4.c573.4463; e que a presente transação também está autorizada pelo Alvará expedido pela 10ª Vara da Família e das Sucessões – Cartório do 10º Ofício do Foro Central, desta Capital, processo n.º 2004/069656-1 (583.00.2004.069656-8), ordem n.º 88/04; Ação: Alvará – Requerente: FUNDAÇÃO ESTADUAL DO BEM ESTAR DO MENOR – FEBEM, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. JOÃO BATISTA AMORIM DE VILHENA NUNES, em 22 de janeiro de 2007, com prazo de validade de 180 dias, o qual foi ADITADO em 15 de julho de 2010, prorrogado o prazo por mais 180 dias, aditamento esse que foi assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, Dr. Mauricio

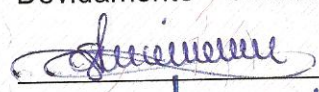
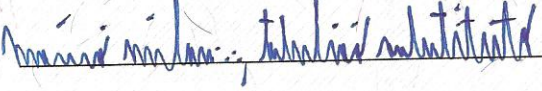


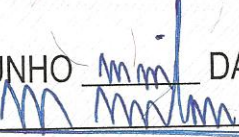


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Fiorito, ADITADO novamente, em 13 de maio de 2011, prorrogado o prazo por mais 180 dias, aditamento esse que foi assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, Dr. Maurício Fiorito; e finalmente ADITADO em 13 de janeiro de 2012, prorrogado o prazo por mais 180 dias, aditamento esse que foi assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central, desta Capital, Dra. Flávia Poyares Miranda, ficando tudo aqui arquivado sob n.º 5.523 na pasta n.º 44; Que as partes solicitaram à este Tabelionato, quatro traslados da presente escritura. O escrevente habilitado, PEDRO ROBERTO DE CARVALHO. Eu, **MÁRCIO MILANI**, Tabelião substituto, a subscrevi.

(a.a.) BERENICE MARIA GIANNELLA / = / ANDRE VALIÑAS CARPINTERO / = /

Devidamente selada. NADA MAIS. Traslada em seguida ao original. Eu, , (LUCIENE FIGUEIREDO BATISTA), auxiliar a digitei. Eu, , a conferi, subscrevo, assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO  DA VERDADE

Emolumentos....	11.724,32
Sec. Fazenda....	3.332,18
IPESP.....	2.468,28
Reg. Civil.....	617,07
Trib. Justiça.....	617,07
Sta. Casa.....	117,24

