



LIVRO:- 2.025
PÁGINAS:- 259/268

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

Vendedora : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.
Compradora : MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.
Imóveis : APARTAMENTO n.º 24 – 2º andar.

: VAGA n.º 147 – VAGA n.º 148.
: Edifício CABO FRIO.
: Alameda CASA BRANCA n.º 749.
: 28º Subdistrito JARDIM PAULISTA.
: Matrículas n.ºs 78.048 – 74.801 – 74.802 – 4º RI
: R\$ 702.327,59.
: R\$ 305.354,62.
: R\$ 436.204,70.
: n.º 014 039 0646 7 // 014 039 0704 8 (maior área).

Valor da Venda
Base Cálculo IPTU
Decreto n.º 46.228
Cadastro Municipal
(CAIXA_MAXMA.2.1)

4º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Recepção: 440866
Data: 09/09/2011
Expira: 10/10/2011

Aos **TRINTA E UM** dias do mês de **AGOSTO** do ano de **DOIS MIL E ONZE (31 / 08 / 2011)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, em diligência na Avenida Paulista n.º 302, Bela Vista, 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, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada e constituída pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1.969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 4.371 de 11 de setembro de 2002, registrado e arquivado na JUCDF sob nº 20020538928, de 18 de setembro de 2002, e que já se encontra arquivado nesta Serventia sob nº 5.332 na pasta nº. 30, com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada **VENDEDORA**, representada neste ato, por sua procuradora substabelecida, **JULIANA TEMOTEO MODESTO**, brasileira, solteira, gerente, portadora da cédula de





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

identidade RG nº. 34.420.579-4 SSP-SP, inscrita no CPF sob nº. 310 027 788 08, com endereço comercial nesta Capital, na Avenida Paulista n.º 302, Bela Vista (CEP 01310 000); a qual foi constituída nos termos da procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 2738, folha n.º 141, em 28 de julho de 2009, e substabelecimento lavrado no Ofício do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito Cerqueira Cesar, no livro 103, às folhas n.ºs 231/236, em 08 de abril de 2011, os quais aqui ficam arquivados sob forma de cópias reprográficas autenticadas, sob n.ºs 27.296 e 27.297 na pasta nº 129; a qual me apresenta para este ato, a Certidão Positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 001072011-23001305, emitida pelo Ministério da Fazenda por sua Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 31 de maio de 2011, com validade até 27 de novembro de 2011; e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, conforme código de controle da certidão sob nº 8287.9D6C.9AC7.3A07, emitida pelo Ministério da Fazenda por sua Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 10 de junho de 2011, com validade até 07 de dezembro de 2011; às quais também aqui ficam arquivadas sob n.ºs 8.277 e 3.013, nas pastas n.ºs 62 e 16, respectivamente; 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



mm. 11/02/10

3522301105-2, com seu Estatuto Social consolidado em Assembléia Geral de Reunião de Sócios para Transformação de Tipo Jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações, realizada em 25 de outubro de 2010, cuja Ata encontra-se devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n.º 408.418/10-2, em sessão de 16 de novembro de 2010, tendo sido a atual diretoria eleita para um mandato de 3 (três) anos, consoante a Assembléia acima referida, aqui devidamente representada, nos termos dos artigos 11º, 12º e 13º de seu Estatuto, por seu diretor: 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, adiante denominado simplesmente COMPRADOR. Todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Tabeliã, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. Pelas partes contratantes me foi dito, falando cada um por sua vez o seguinte:- **DOS IMÓVEIS:** A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora dos imóveis que assim de descrevem e caracterizam: **1) APARTAMENTO n.º 24**, (vinte e quatro), localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO CABO FRIO, sito à alameda CASA BRANCA n.º 749**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista (CEP 01408 001), na cidade, distrito, município, comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área total construída de **226,80m²**, sendo a área útil ou exclusiva de **175,88m²**, e a área comum de **50,92m²**, correspondendo-lhe no terreno do edifício e nas





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de **0,12691 ávos**. Estando dito imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na **matricula n.º 78.048**, do Ofício do 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital; **2) UMA VAGA NA GARAGEM do EDIFÍCIO CABO FRIO, sito à alameda CASA BRANCA n.º 749**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista (CEP 01408 001), na cidade, distrito, município, comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área total construída de **27,97m²**, sendo a área útil de **23,26m²**, e a área comum de **4,71m²**, correspondendo-lhe no terreno do edifício e nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de **0,001159 ávos**, vaga essa em local indeterminado, a qual apenas para efeitos de disponibilidade e individualização possui o **n.º 147** (cento e quarenta e sete) do 2º subsolo. Estando dito imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na **matricula n.º 74.801**, do Ofício do 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital; **3) UMA VAGA NA GARAGEM do EDIFÍCIO CABO FRIO, sito à alameda CASA BRANCA n.º 749**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista (CEP 01408 001), na cidade, distrito, município, comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área total construída de **27,97m²**, sendo a área útil de **23,26m²**, e a área comum de **4,71m²**, correspondendo-lhe no terreno do edifício e nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de **0,001159 ávos**, vaga essa em local indeterminado, a qual apenas para efeitos de disponibilidade e individualização possui o **n.º 148** (cento e quarenta e oito) do 2º subsolo. Estando dito imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na **matricula n.º 74.802**, do Ofício do 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital; - **CADASTRO MUNICIPAL** - Que o imóvel descrito no item "1" acha-se cadastrado na Prefeitura de São Paulo, sob n.º **014 039 0646 7**, tendo como Base de Cálculo do IPTU, o

25º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO MARCIO MILANI



valor de R\$ 247.879,00, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, emitida pela Prefeitura de São Paulo, em 26 de julho de 2011, 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\$ 353.773,00, enquanto os imóveis descritos nos itens “2” e “3”, acham-se cadastrados na Prefeitura de São Paulo, em área maior, sob nº **014 039 0704 8**, tendo como Base de Cálculo do IPTU, os valores proporcionais de R\$ 28.737,81 para o imóvel descrito no item “2”, e R\$ 28.737,81 para o imóvel descrito no item “3”, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, emitida pela Prefeitura de São Paulo, em 27 de julho de 2011, e ainda que para os efeitos do Decreto Municipal n.º 46.228, de 23 de agosto de 2005, o imóveis acima, nesta data, tem respectivamente como Valor Venal de Referencia, os valores de R\$ 41.215,85 e R\$ 41.215,85. - **AQUISIÇÃO** - Ter adquirido, os imóveis acima, nos termos do instrumento particular datado de 11 de fevereiro de 2005, firmado na Cidade de Campinas, deste Estado, na forma do artigo 38 da Lei n.º 9.514/97, devidamente **registrado sob n.ºs 11, 11 e 11**, nas **matrículas n.ºs 78.048, 74.801 e 74.802**, todas do Ofício do 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, e, ainda nos termos do Instrumento particular datado de 31 de março de 2008, firmado na Cidade de Campinas, deste Estado, devidamente **averbado sob n.ºs 12, 12, 12 e 13, 13 e 13**, nas citadas **matrículas n.ºs 78.048, 74.801 e 74.802**. - **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA COMPRA E VENDA**: Que, ela VENDEDORA, na forma como vem representada, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, tal como o possui no estado em que se encontra e vistoriado pela COMPRADORA, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 702.327,59** (setecentos e dois mil e trezentos e vinte e sete reais e





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

cinquenta e nove centavos), sendo que, deste total, o valor de **R\$ 563.372,35** (quinhentos e sessenta e três mil e trezentos e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos) corresponde ao imóvel descrito no item "1", o valor de **R\$ 69.477,62** (sessenta e nove mil e quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e dois reais) corresponde ao imóvel descrito no item "2" e, o valor de **R\$ 69.477,62** (sessenta e nove mil e quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e dois reais) corresponde ao imóvel descrito no item "3", total este recebido neste ato, por meio de depósito no Ponto de Venda **AGENCIA CARLOS SAMPAIO n.º 1679**, localizada nesta Capital, na Avenida Paulista n.º 302, Bela Vista (CEP 01310 000), efetuado em favor da VENDEDORA, cuja apropriação é autorizada neste ato pela COMPRADORA. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá à COMPRADORA, plena e irrevogável quitação e, por força desta escritura e da cláusula "constituti", transmite à COMPRADORA toda a posse, domínio, direito e ação sobre os imóveis ora vendidos, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e ainda, a responder pela evicção de direito. - § **PRIMEIRO:** A COMPRADORA declara, neste ato, ter conhecimento da existência da ação judicial n.º 2009.61.00.011494-0, envolvendo os imóveis objeto da presente transação, cujo processo tramita perante a 12ª Vara Cível Federal de São Paulo; - § **SEGUNDO:** A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada; - § **TERCEIRO:** Para os imóveis que possuem registro de ações judiciais, recairá sobre a VENDEDORA (CAIXA) o risco de evicção de direito, nos termos do artigo 447 e seguintes do Código Civil, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da VENDEDORA (CAIXA) (Consolidação da



mm. 11/04

Propriedade/ Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) o presente contrato se resolverá de pleno direito. Nesse caso, a VENDEDORA (CAIXA) devolverá ao adquirente os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como caução, sinal, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas decorrentes da compra e venda, como despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias; - §

QUARTO: A evicção não gera indenização por perdas e danos. **-CLÁUSULA SEGUNDA**

- DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Que a COMPRADORA aceita a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara que está adquirindo os imóveis acima descritos no estado de conservação e ocupação em que se encontram, eximindo a VENDEDORA de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando também, de sua responsabilidade, as providências de desocupação do imóvel, quando ocupado por terceiros, e ainda, na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade do pagamento relativo à IPTU, condomínio e foro, se for o caso, e demais taxas incidentes sobre o imóvel, que se encontrem em atraso na data de aquisição; **-CLÁUSULA TERCEIRA - DA POSSE,**

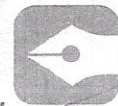
DOMÍNIO E AÇÃO: Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela VENDEDORA, dá à COMPRADORA, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito e ação sobre os imóveis ora vendidos, não só por força desta escritura, como em virtude da "Cláusula Constituti", obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo responder pela evicção de direito, na forma da lei; **-CLÁUSULA QUARTA- DECLARAÇÕES DA VENDEDORA:** A





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

VENDEDORA declara solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento: **a)** Inexiste em seu nome, com referência aos imóveis transacionados, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; **b)** Inexiste ao seu encargo, responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, que possa vir a comprometer os imóveis, objeto da presente transação, bem como a garantia oferecida; **c)** Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 2º da Lei n.º 7.433/85, declara ainda estar quite com suas obrigações condominiais com relação aos imóveis, objeto desta; **-CLÁUSULA QUINTA – DISPENSA DE CERTIDÕES:** A COMPRADORA e VENDEDORA em comum acordo declaram que dispensam a apresentação das certidões consignadas no inciso “V” do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, que são constituídas das Certidões dos Cartórios de Protestos, Distribuidores Forenses, Estadual e Federal e ainda do Distribuidor da Justiça do Trabalho 2ª Região, apresentando tão-somente as certidões consignadas nos incisos “III”, alínea “a”, e, “IV”, do referido Decreto, que, respectivamente, são constituídas das Certidões Negativas sobre Tributos Imobiliários, relativas aos imóveis acima, expedidas, via Internet, pela Prefeitura de São Paulo, e, emitidas às 08:58:44 e 08:58:02 horas do dia 30 de agosto de 2011, nas quais, respectivamente, consta como código de controle de certidão: **A100.1950.9D0D.B4C8** e **6600.1099.F61B.3FB3**, devidamente confirmada a autenticidade na página da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>), certidões essas que acompanharão o primeiro traslado da presente escritura; e, Certidões de Propriedade, expedidas pelo 4º



em m. 05.

Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, das matrículas n.ºs 78.048, 74.801 e 74.802, que têm, respectivamente, como tópicos os imóveis em tela, sob forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital, em 08 de agosto de 2011, aqui arquivadas digitalmente sob n.ºs 853/2011, 854/2011 e 855/2011. - **§ ÚNICO:** – Quando for expressamente previsto na Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis; **-CLÁUSULA SEXTA – DO REGISTRO:** Que a COMPRADORA obriga-se a proceder o registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar desta data; **-CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO:** É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal de São Paulo, para dirimir questões decorrentes da presente escritura. Pela COMPRADORA me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, por se achar o mesmo de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a VENDEDORA, e declara ainda: ter pleno conhecimento da Lei Federal nº 7433/85, regulamentada pelo Decreto nº 3048/99; dispensar a VENDEDORA de apresentar as certidões atualizadas e exigidas para esta transação contida na referida Lei, inclusive a certidão da Justiça do Trabalho - 2ª Região, reservando-se, porém, o direito de responsabilizar a mesma VENDEDORA civil e criminalmente por eventuais danos causados por falsa declaração; comprometer-se a cumprir e a fazer cumprir a convenção de condomínio do referido edifício, de cujas cláusulas declara ter inteiro conhecimento, bem como o regimento interno aprovado pelos condôminos; haver recolhido, em 30 de agosto de 2011, nos termos do Decreto Municipal n.º 51.627 de 13 de julho de 2010, e através de guias próprias, no Banco Caixa Econômica





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

4.º OFIC
DA

Federal, agência supra mencionada, o imposto de transmissão, devido a Municipalidade de São Paulo, nos valores de R\$ 11.267,45, R\$ 1.389,55 e R\$ 1.389,55 em cujas guias, que aqui ficam arquivadas constam como número da transação: 52005565 9, 52005571 3 e 52005568 3; De como assim disseram e outorgaram, dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura que feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé.- EMITIDA DOI - DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal Vigente, dou fé.- Eu, (a.) PEDRO ROBERTO DE CARVALHO, (**PEDRO ROBERTO DE CARVALHO**), Escrevente habilitado a escrevi. Eu, **MÁRCIO MILANI**, Tabelião substituto, a subscrevi. (a.a.) JULIANA TEMOTEO MODESTO / = / ANDRE VALIÑAS CARPINTERO / = / Devidamente selada. NADA MAIS. Trasladada em seguida ao original. Eu, *Luciene Figueiredo Batista*, (LUCIENE FIGUEIREDO BATISTA), auxiliar a digitei. Eu, *Márcio Milani, Tabelião Substituto*, a conferi, subscrevo, assino em público e raso.

4.º OFIC
DA

EM TESTEMUNHO *Márcio Milani* DA VERDADE

Emolumentos....	1.997,07
Sec. Fazenda....	567,59
IPESP.....	420,44
Reg. Civil.....	105,11
Trib. Justiça.....	105,11
S ^{ta} . Casa.....	19,97



4.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Prn: 440866 - 15/9/2011 - Custas: 3746,57
Tres Mil Setecentos Quarenta e Seis Reais e Cinquenta e Sete centavos

4.º OFIC