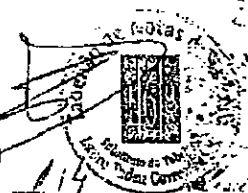




Tabelião de Notas de São Paulo

Fábio Tadeu Bisognin Tabelião



1º TRASLADO

(DIVERSAS) - Nº 41615 - (Sr. AMÉRICO) - (V.C.ADJ.HIPOTECA-ICR-MARIA BELOTI).

Livro nº 2699 - Páginas 321/328.

Escreventes:

Luiz Cláudio Peronde

Luzia Anastácio da Silva

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA

OUTORGANTE VENDEDORA E CREDORA: I.C.R. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.

OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA: Dra. MARIA AMÉLIA BELOTI.

IMÓVEIS: "APARTAMENTO Nº 91 - BOX DE GARAGEM SIMPLES Nº 36 - BOX DE GARAGEM DUPLO Nº 37 - BOX DE GARAGEM SIMPLES Nº 40 - EDIFÍCIO OCTÓGONO - RUA DAS FIGUEIRAS Nº 720 - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO".

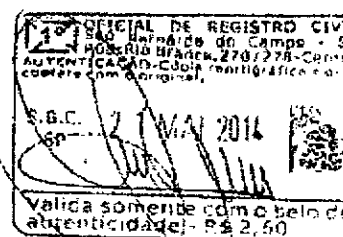
VALOR VENAL DOS IMÓVEIS: R\$376.674,18.

VALOR DA VENDA E COMPRA: R\$250.000,00.

VALOR DO PACTO ADJETO DE HIPOTECA: R\$200.000,00.

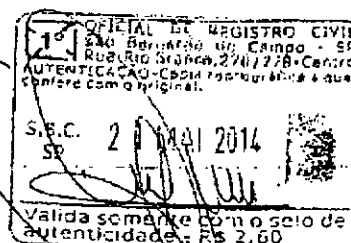
S A I B A M quantos esta escritura virem que, no dia quinze (15) do mês de abril do ano de dois mil e três (2003), nesta Cidade e Capital do Estado de SÃO PAULO, República Federativa do BRASIL, no 16º Tabelionato de Notas, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora e credora, I.C.R. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada com sede nesta Capital, na Rua Aurantina nº 43 - CEP.: 04248-050 - Sacomã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ - sob o nº 02.829.872/0001-92, com seu contrato social consolidado por intermédio do instrumento particular de alteração contratual celebrado em data de 18 de dezembro de 2001, registrado, microfilmado e digitalizado sob o nº 0419816, em data de 17 de janeiro de 2002, junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, neste ato representada pela forma prescrita na Cláusula "Sexta" da mencionada alteração e também consolidação do contrato social, por sua sócia gerente - SUN ENTERPRISE HOLDINGS CORPORATION, empresa legalmente constituída e existindo sobre e de acordo com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas,

Rua Augusta, 1.638 - Cerqueira César - Capital - SP - CEP 01304-001 - Tel. (11) 3284-1600



[Handwritten signature]

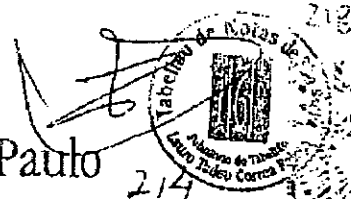
com domicílio em P.O. - Box 3175 - Road Town - Tortola, com sua Ata de Constituição e Contrato Social celebrado no idioma inglês, em data de 21 de setembro de 2001, o qual foi devidamente traduzido para o vernáculo, sob o nº I-58.334/01, no Livro nº 0278, às Fls. 01/39, pelo Tradutor Público Juramentado e Intérprete Comercial - (Manoel Antonio Schmidt - Matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 490), e devidamente registrado em microfilme sob o nº 463.164, em data de 18 de dezembro de 2001, junto ao 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, cuja Ata de Constituição já se encontra arquivada neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 357, às Fls. 140/207, a qual por sua vez, e pela forma prescrita no Artigo 80 do Contrato Social acima referido, é representada por sua bastante procuradora - Dra. ROSELI FRANCHI, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 7.171.836-SSP/SP., inscrita na OAB/SP. sob o nº 101.112 e no CPF/MF sob o nº 030.863.588-40, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Venezuela nº 61, aptº 22 - CEP.: 01439-000 - Jardim América, constituída que foi por intermédio do Instrumento Particular celebrado no idioma inglês, em data de 26 de outubro de 2001, o qual foi devidamente traduzido para o vernáculo em data de 06 de novembro de 2001 - (número da tradução I-57.579/01 - Livro 0274 - Fls. 1/4) - pelo Tradutor Público e Intérprete Comercial - (Manoel Antonio Schmidt), Matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 490), bem como protocolado e registrado em microfilme sob o nº 455.610, em data de 22 de novembro de 2001, junto ao 8º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, e que fica arquivado neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 87, às Fls. 189/192, declarando ela procuradora que não ocorreram quaisquer causas extintivas do mandato que lhe foi outorgado. Cópias autenticadas dos mencionados atos constitutivos encontram-se arquivadas neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 406, às Fls. 159/168; e como outorgada compradora e devedora, Dra. MARIA AMÉLIA BELOTTI, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 5.306.782-SSP/SP., inscrita na OAB/SP. sob o nº 103.166 e no CPF/MF sob o nº 529.102.028-87, com endereço profissional na Cidade de Santo André, neste Estado, na Rua Prefeito Justino Paixão nº 232, sala 04; os presentes conhecidos e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, Escrevente Autorizado, à vista dos documentos de identificação a mim exibidos, em seus originais, do que dou fé. ENTÃO, PELA REFERIDA OUTORGANTE VENDEDORA, pela forma como comparece, me foi





Tabelião de Notas de São Paulo

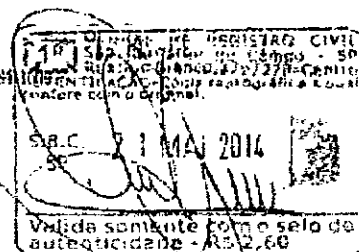
Fábio Tadeu Bisognin Tabelião



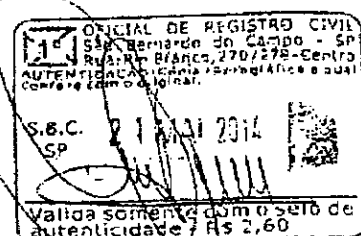
dito o quanto segue e que passo a clausular seqüencialmente: **CLÁUSULA PRIMEIRA:**
Que a justo título, é senhora e legítima proprietária, completamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus ou responsabilidades, dívidas, dívidas, litígios, embaraços, hipotecas legais ou convencionais e de impostos e taxas, inclusive despesas de condomínio, das **UNIDADES AUTÔNOMAS COMPONENTES DO "EDIFÍCIO OCTÓGONO", SITUADO NA RUA DAS FIGUEIRAS Nº 720 (SETECENTOS E VINTE), NA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SANTO ANDRÉ, NESTE ESTADO,** unidades autônomas essas que assim se descrevem e caracterizam: **a)- APARTAMENTO Nº 91 (NOVENTA E UM), LOCALIZADO NO 9º ANDAR;** possui a área privativa de 303,70m2., a área comum de 114,8103m2., perfazendo uma área total construída de 418,5103m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0483069661894 ou 4,83069661894% ou ainda, 60,3837m2. O Edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 36.503, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André-SP. **Referido imóvel** foi adquirido por ela outorgante vendedora e credora, pela quantia de R\$242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais), à título de conferência de bens, nos termos da escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca do Guarujá, neste Estado, no dia 27 de setembro de 1999, no Livro nº 954, às Fls. 23/38, **Registrada sob o nº 03 na Matrícula nº 65.331, em data de 21 de fevereiro de 2001, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, neste Estado;** **b)- BOX DE GARAGEM SIMPLES Nº 36 (TRINTA E SEIS), DO 2º SUBSOLO;** possui a área privativa e ao mesmo tempo total construída de 13,00m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,00150053788512 ou 0,150053788512% ou ainda 1,8757m2. O Edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 36.503, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André-SP. **Referido imóvel** foi adquirido por ela outorgante vendedora e credora, pela quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), à título de conferência de bens, nos termos da escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Guarujá, neste Estado, no dia 27 de setembro de 1999, no Livro nº 954, às Fls. 23/38, **Registrada sob o nº 03 na Matrícula nº 65.376, em data de 21 de fevereiro de 2001, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, neste Estado;** **c)- BOX DE GARAGEM DUPLO Nº 37**



Rua Augusta, 1.638 - Cerqueira César - Centro - SP - CEP 01304-001 - Tel/Fax: (11) 3281-1009



(TRINTA E SETE). DO 2º SUBSOLO: possui a área privativa e ao mesmo tempo total construída de 20,90m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,00241240321531 ou 0,241240321531% ou ainda 3,0155m². O Edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 36.503, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André-SP. Referido imóvel foi adquirido por ela outorgante vendedora e credora, pela quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), à título de conferência de bens, nos termos da escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca do Guarujá, neste Estado, no dia 27 de setembro de 1999, no Livro nº 954, às Fls. 23/38, Registrada sob o nº 03 na Matrícula nº 65.377, em data de 21 de fevereiro de 2001, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, neste Estado; **d)- BOX DE GARAGEM SIMPLES Nº 40 (QUARENTA). DO 2º SUBSOLO:** possui a área privativa e ao mesmo tempo total construída de 12,50m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,00144282488954 ou 0,144282488954% ou ainda 1,8035m². O Edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 36.503, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André-SP. Referido imóvel foi adquirido por ela outorgante vendedora e credora, pela quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), à título de conferência de bens, nos termos da escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Guarujá, neste Estado, no dia 27 de setembro de 1999, no Livro nº 954, às Fls. 23/38, Registrada sob o nº 03 na Matrícula nº 65.380, em data de 21 de fevereiro de 2001, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, neste Estado; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Que os imóveis acima descritos e caracterizados encontram-se cadastrados – em conjunto – na Prefeitura do Município de Santo André-SP, no corrente exercício de 2003, por intermédio da Classificação Fiscal 03.083.057, com o valor venal total de R\$376.674,18; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Que pela presente escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante vendedora e credora **VENDE** à ora outorgada compradora e devedora, como de fato e na verdade vendido lhe tem, os imóveis descritos e caracterizados na “Cláusula Primeira” supra, transmitindo-lhe, desde já, toda posse, domínio, ação e demais direitos que exercia sobre os mesmos imóveis, para que deles a outorgada compradora e devedora tome posse, use, goze e livremente disponha, como seus que ficam sendo, desta data em diante, obrigando-se, ela outorgante vendedora e credora, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito,





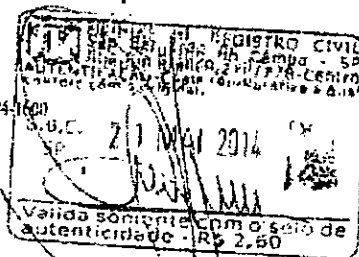
Tabelião de Notas de São Paulo

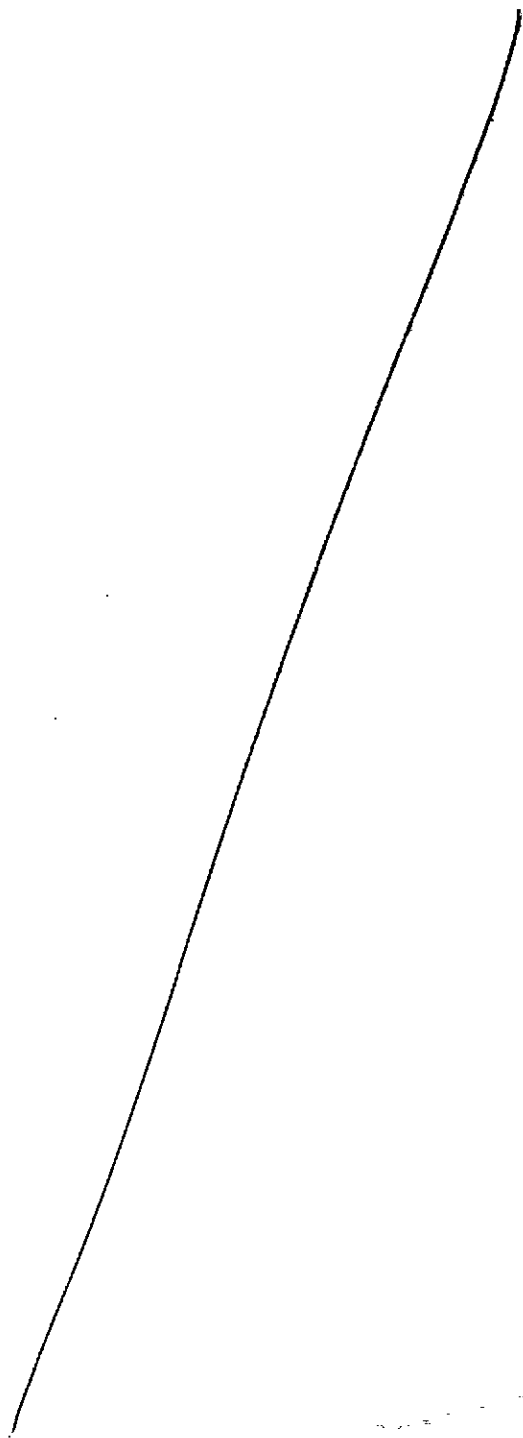
Fábio Tadeu Bisognin Tabelião



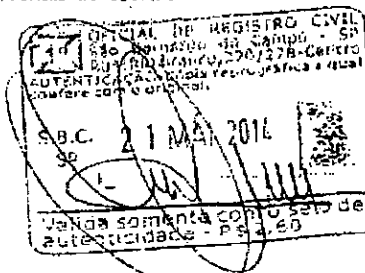
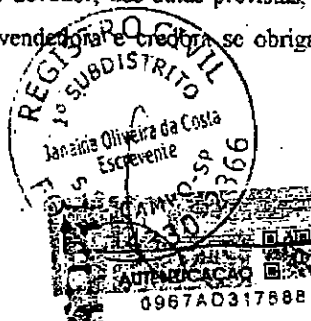
na forma da lei, **CLÁUSULA QUARTA:** Que o preço certo e ajustado para o presente negócio jurídico é o de **R\$250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, dos quais **R\$235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)** correspondem ao apartamento nº 91 (noventa e um); **R\$5.000,00 (cinco mil reais)** correspondem ao box de garagem simples nº 36 (trinta e seis); **R\$5.000,00 (cinco mil reais)** correspondem ao box de garagem duplo nº 37 (trinta e sete); e **R\$5.000,00 (cinco mil reais)** correspondem ao box de garagem simples nº 40 (quarenta), preço total este integralmente recebido da mesma outorgada compradora e devedora, da seguinte forma: **a)- R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, neste ato, em moeda corrente nacional, a qual foi contada e achada exata; e **b)- R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**, representados pelo pacto adjecto de hipoteca adiante constituído, e de cujo preço total ela outorgante vendedora e credora dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais ser reclamado em tempo algum; **CLÁUSULA QUINTA:** Que ela outorgante vendedora e credora, pela forma como comparece, declara ainda, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ela nenhum feito ajuizado, por ações reais ou pessoais, que envolvam os imóveis acima descritos e caracterizados e objeto da presente escritura; que até a presente data acha-se integralmente quite com todas as suas obrigações condominiais, com referência aos mesmos imóveis; e que para satisfazer as restrições impostas pelas Leis Previdenciárias, no que se refere as transações imobiliárias, apresentou: **a)- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PARA COM O INSS - (CND)**, sob o nº 033102003-21001040, expedida no dia 03 de abril de 2003, com validade até o dia 02 de junho de 2003, a qual foi devidamente confirmada "via internet", em data de 15 de abril de 2003, e que fica arquivada neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 29-B, às Fls. 191; **b)- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS**, expedida sem base na IN/SRF nº 93, de 23 de novembro de 2001 - Código de Controle de Certidão: **D9ED.B4EA.7ED6.022D**, emitida no dia 08 de janeiro de 2003, com validade até o dia 08 de julho de 2003, a qual foi devidamente confirmada "via internet", em data de 15 de abril de 2003, e que fica arquivada neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 26-A, às Fls. 82. **PELA OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA**, me foi o seguinte: **a)-** Que pela presente escritura e na melhor forma de direito, se confessa e constitui devedora à ora outorgante vendedora e credora, da referida quantia de **R\$200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)**, correspondente a parte do preço convencionado para a

Rua Augusta, 1.638 - Cerqueira César - Capital - SP - CEP 01004-000 - Tel/Fax: (11) 3284-1600





aquisição dos imóveis descritos e caracterizados na "Cláusula Primeira" supra, quantia essa que se obriga a lhe pagar por intermédio de 10 (dez) (dez) notas promissórias emitidas em caráter "pro soluto" pela ora outorgada compradora e devedora à favor da outorgante vendedora e credora, no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 20 de maio de 2003, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação; b)- Que para garantia e segurança do pagamento do débito ora confessado, e demais encargos deste contrato, ela outorgada compradora e devedora dá à outorgante vendedora e credora, em primeira, única e especial hipoteca, o apartamento nº 91 (noventa e um), descrito e caracterizado na Letra "a" da "Cláusula Primeira" supra e ora adquirido por esta mesma escritura; c)- Que se para haver o pagamento do seu crédito ou a manutenção dos seus direitos, a outorgante vendedora e credora tiver que recorrer a meios judiciais, ela outorgada compradora e devedora obriga-se a lhe pagar juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso, além dos honorários advocatícios, custas do processo e outras despesas que se verificarem; d)- Que enquanto existir a presente dívida e sob pena do seu imediato vencimento, ela outorgada compradora e devedora obriga-se a pagar, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas, despesas de condomínio, e demais encargos que recaiam sobre o apartamento nº 91 (noventa e um), e ora dado em garantia hipotecária; e)- Que a presente dívida será considerada vencida e desde logo exigível, na sua totalidade, caso notificada extrajudicial ou judicialmente, a outorgada compradora e devedora não purgar a mora da parcela atrasada no prazo de 15 (quinze) dias, ou, ainda no mesmo prazo, não sanar infração contratual que tenha dado causa, nos seguintes casos, além de outros previstos em lei: se ela outorgada compradora e devedora deixar de pagar, nos seus respectivos vencimentos, as parcelas do débito ora constituído, com os respectivos acréscimos; se ela outorgada compradora e devedora gravar com qualquer ônus o imóvel ora dado em garantia hipotecária, no todo ou, em parte, sem que do respectivo contrato conste a ausência da outorgante vendedora e credora; se contra ela outorgada compradora e devedora for movida qualquer ação ou execução de que algum modo afete o apartamento nº 91 (noventa e um) ora dado em garantia, ou mesmo o presente contrato; f)- Que a outorgada compradora e devedora deverá efetuar o respectivo pagamento do saldo devedor, nas datas previstas, e mencionada na Letra "a" acima; g)- Que a outorgante vendedora e credora se obriga a assinar as escrituras de



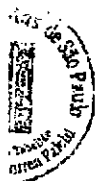


Tabelião de Notas de São Paulo

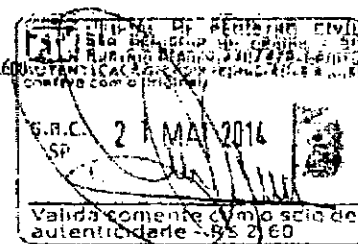
Fábio Tadeu Bisognin Tabelião



retificação e ratificação que se façam necessárias, para atender eventuais exigências do Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a vista da presente escritura; h)- Que obriga-se a outorgante vendedora e credora, concomitantemente com o pagamento da última parcela da dívida ora confessada, a autorizar por escrito o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder o respectivo cancelamento da hipoteca ora constituída; i)- Que fica eleito o Foro Central da Comarca desta Capital, com renúncia de todo e qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas as dúvidas ou questões oriundas do presente contrato; ii)- Que ela outorgada compradora e devedora, declara ainda, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ela nenhum feito ajuizado, por ações reais ou pessoais, que envolva o aludido apartamento nº 91 (noventa e um), objeto da presente garantia hipotecária; que até a presente data acha-se integralmente quíte com todas as suas obrigações condominiais, com referência ao citado apartamento; e que não está incursa nas restrições impostas pelas Leis Previdenciárias, no que se refere a transações imobiliárias. **PELAS PARTES CONTRATANTES**, me foi dito ainda: a)- Que apresentaram, reciprocamente, as certidões a que se refere a Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1965, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, as quais foram examinadas e achadas conforme, pelo que dispensaram o respectivo arquivamento das mesmas junto a este Tabelionato de Notas; b)- Que aceitavam a presente escritura em todos os seus termos, relações e dizeres; c)- Que autorizavam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos que se fizerem necessários para a perfeita regularização da presente escritura, notadamente, com relação a transmissão definitiva dos imóveis, bem como a hipoteca supra constituída. **O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - "ITBI"**, na quantia de R\$7.345,14, foi recolhido nesta data, junto ao Banco do Brasil S.A., por meio de sua Agência nº 0120, desta Capital, conforme guia autenticada sob o nº 734, cuja 3a. via fica arquivada neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 205, às Fls. 327. **E DE COMO ASSIM O DISSERAM, DOU FÉ** e como me pedissem lhes lavrei esta escritura, a qual lhes sendo lida em voz alta, acharam-na em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, tendo sido apresentada para a lavratura da presente escritura, as respectivas certidões de propriedade expedidas no dia 07 de abril de 2003, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, neste Estado, as quais ficam arquivadas neste Tabelionato de Notas, na Pasta nº 722, às Fls. 118/125. Custas e



Rua Augusta, 1.638 - Cerqueira César - Capital - SP - CEP 01304-901 (908) / Fax: (11) 3284-1600



Emolumentos: Ao Tabelião: R\$1.431,55 (hum mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta e cinco centavos); A Secretaria da Fazenda: R\$406,86 (quatrocentos e seis reais e oitenta e seis centavos); Ao IPESP.: R\$301,38 (trezentos e um reais e trinta e oito centavos); Ao Registro Civil: R\$75,34 (setenta e cinco reais e trinta e quatro centavos); Ao Tribunal de Justiça: R\$75,34 (setenta e cinco reais e trinta e quatro centavos); A Santa Casa: R\$14,31 (quatorze reais e trinta e um centavos); Total: R\$2.304,78 (dois mil, trezentos e quatro reais e setenta e oito centavos). **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. NADA MAIS, dou fé. Eu, LÚZIA ANASTACIO DA SILVA, Escrevente Autorizada, a lavrei. Eu, LAURO TADEU CORREA FALCHI, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a.)** **ROSELI FRANCO** **MARIA AMÉLIA BELOTTI** **LAURO TADEU CORREA FALCHI**. (Devidamente Selada).
Trasladada na mesma data. Eu, **LÚZIA ANASTACIO DA SILVA**, Escrevente Autorizada, a digitei. Eu, **LAURO TADEU CORREA FALCHI**, Substituto do Tabelião, infra-assinado, porto por fé que a presente é cópia original do Livro nº 2699.
- Páginas 321/328.

Em test^o da verdade

16ª TABELÃO DE NOTAS - SP
Lauro Tadeu Correa Faichi
SUBSTITUTO DO TABELÃO

