



10001704220160642

sub o número 10001704220160642, sob o número 10001704220160642 e código 255428D.

Livro nº 286

Páginas 161/163

1º. Traslado.

Escritura de:

VENDA E COMPRA

Valor do Instrumento - R\$ 55.000,00
Valor Venal - 10.566,13 Ufesps = R\$184.379,00

SAIBAM quantos a presente escritura virem, que no ano da era cristã de dois mil e onze (2011), aos nove (09) dias do mês de dezembro, nesta cidade e comarca de Cruzeiro, Estado de São Paulo, neste Serviço Notarial, perante mim, Tabelião de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, **CARLOS ANTONIO DA SILVA**, industrial, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 8.354.334-X, e inscrito no CPF-MF sob o nº 978.434.238-34, e sua mulher **REGINA CÉLIA ZAPPA SILVA**, enfermeira universitária, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 10.380.170, e inscrita no CPF-MF sob o nº 976.306.328-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Nagib Cossermelli, nº 33, no 2º Bairro da Mantiqueira; de outro lado, como outorgado comprador, **IVALDO DE SOUZA TERRA**, brasileiro, empresário, divorciado de Maria Aparecida Garcia Diniz, portador da cédula de identidade RG-SSP-MG nº M 4.027.821 e inscrito no CPF-MF sob o nº 363.037.856-20, domiciliado e residente em Luminárias, Estado de Minas Gerais, na Rua Zilda Furtado Maia, nº 40; e ainda, como anuentes **LUIS ALBERTO DA SILVA**, farmacêutico bioquímico, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 18.727.150 e inscrito no CPF-MF sob o nº 103.078.658-98, e sua mulher **MONICA SESTARI SILVA**, advogada, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 23.571.889-0 e inscrita no CPF-MF sob o nº 270.246.538-25, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados e residentes em Cachoeira Paulista, deste Estado, na Rua Sete de Setembro, nº 522. Os presentes, reconhecidos como sendo os próprios, pelos documentos acima mencionados, que em seus originais me foram exibidos, meus e entre si conhecidos, do que dou fé. Então, pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive despesas condominiais, são senhores e legítimos possuidores do imóvel que assim se descreve: "UNIDADE CONDOMINIAL designada **Apartamento nº 34**, do tipo duplex, localizado no 4º pavimento do condomínio "Edifício **Copacabana**", situado no bairro do Tenório, perímetro urbano, à Rua Um, esquina com a Rua Basílio Cavalheiro, contendo a área privativa total de 114,5300m², a área comum total de 88,44m², a área total da unidade de 202,9713m² e a fração ideal no terreno de 32,0155%, cabendo a dito apartamento uma vaga individual e indeterminada de estacionamento para veículo na garagem do condomínio - cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 002.332.047-8, com valor venal para o corrente exercício de R\$184.379,00, e devidamente registrado sob o R-1 da Matrícula nº 32.049, no Livro 2,

RUA CAPITÃO AVELINO BASTOS 770 - CENTRO
CRUZEIRO SP CEP 13161-440
FONE: 13-2146079



0260262249901.000014624-5

2-0725 D 061174

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ANTONIO NASCIMENTO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 17:14, sob o número 10001704220160642 e código 255428D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10001704220160642 e código 255428D.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

ficha 01, no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba"; que pela presente escritura e na melhor forma de direito, mediante o preço certo e ajustado de **RS 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**, dos quais **RS51.000,00** os vendedores declaram ter recebido anteriormente, através dos cheques n°s 900041, 900042, 900043, 900044, 900046, 1900047, 1900048, 1900049, 900050, 1900051, 900052, 900053, 900054, 900055, 900057, 900058, 900059, 900060, 900061, 900062 e 900063, no valor de **RS1.000,00** cada um, e através do cheque n° 900044 de **RS30.000,00**, títulos esses já descontados, e 15/01/2010, 15/02/2010, 15/01/2010, 15/03/2010, 15/05/2010, 15/06/2010, 15/07/2010, 15/08/2010, 15/09/2010, 15/10/2010, 15/11/2010, 15/12/2010, 15/01/2011, 15/02/2011, 15/03/2011, 15/05/2011, 15/06/2011, 15/07/2011, 15/08/2011, 15/09/2011, 15/10/2011, 15/11/2011 e 15/04/2010, respectivamente; e **RS4.000,00 (quatro mil reais)**, neste ato através dos cheques n°s 900064, 900065, 900066 e 900067, no valor de **RS1.000,00** cada um, com apresentação autorizada para 15/12/2011, 15/01/2012, 15/02/2012 e 15/03/2012 respectivamente, sendo todos esses cheques de emissão do comprador contra a agência 0129 de Lavras -MG, da Caixa Econômica Federal (banco n° 104), e em favor do vendedor-varão, **AO DITO COMPRADOR VENDEM**, como de fato e na verdade vendido têm, o descrito imóvel, transmitindo-lhe toda posse, domínio, direitos e ação que sobre o mesmo vinham exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores, fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção de direito, na forma da Lei. **Fica expressamente consignado que a presente transação tem caráter resolutivo**, na hipótese dos cheques ainda não apresentados em cobrança, e representativos de parte do preço pactuado, vierem a ser devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro motivo, tudo conforme os artigos 474 e 475 do Código Civil. Assim declara o comprador que tem conhecimento que este negócio é resolúvel, e que a quitação do pagamento de todo o preço dar-se-á apenas com a compensação de todos os cheques. Fica convencionado, ainda, que o instrumento de quitação do pagamento do preço poderá ser assinado por qualquer um dos outorgantes vendedores, na hipótese da Caixa Econômica Federal de que todos os cheques foram compensados, o que também comprovará a quitação. Foi-me apresentada a *Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus Reais*, relativa ao imóvel, expedida em 22 de novembro de 2.011, que aqui fica arquivada na pasta n° 03/2.0011, sob o n° 212, declarando o outorgado que dispensa, expressamente a apresentação das certidões de distribuição de feitos ajuizados em nome dos vendedores inclusive as da Justiça do Trabalho, e que fica responsável pelos débitos fiscais eventualmente existentes sobre o imóvel, tudo de conformidade com a Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/1.986. Os outorgantes vendedores declaram, sob as penas da Lei, que não possuem dívidas, que não respondem a qualquer processo ou ação real e pessoal reipersecutória que possa pôr em risco a aquisição do comprador, e que não estão incursos nas restrições da Legislação Previdenciária, sua consolidação e regulamentos vigentes. A seguir, pelo comprador me foi dito que aceita esta escritura em seus expressos termos. Ato contínuo, disseram os anuentes, **LUIS ALBERTO DA SILVA** e **MONICA SESTARI SILVA**, que foram interessados na compra do imóvel objeto desta escritura, que não quiseram exercer o direito de preferência que lhes foi concedido pelos vendedores, que desistiram de adquiri-lo por qualquer preço, que liberaram os vendedores para vendê-lo ao outorgado comprador, razão pela qual anuei à presente escritura, prometendo por si e por seus herdeiros, que nada reclamarão, no futuro, com fundamento na venda e compra nela contida. O Imposto de Transmissão "Intervivos", no valor de **RS3.687,58**, foi recolhido nesta data, conforme guia autenticada mecanicamente, cuja segunda via aqui fica arquivada na pasta 03/2.011, sob o n. 000 devendo a primeira via acompanhar o primeiro traslado. Emiti a DOI (Declaração Sobre

Número 1000170-42/2011-8-26-0642 e código 285428D.
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2510/2011-8-26-0642 e código 285428D.
 Documento do processo 1000170-42/2011-8-26-0642 e código 285428D.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000170-42/2011-8-26-0642 e código 285428D.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO NASCIMENTO PERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2510/2011-8-26-0642 e código 285428D.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000170-42/2011-8-26-0642 e código 285428D.

PROTESTO
CRUZEIRO
1144-0499
Tosmilia
Via
Via Viator
Via Sive

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
CRUZEIRO - SP
COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO PAULO ROBERTO DE CARVALHO SCAMILLA

301
fls. 20

10001704220188260642.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO ANTONIO NASCIMENTO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 17:14, sob o número 10001704220188260642 e código 25542AC.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10001704220188260642 e código 25542AC.

Livro nº 286 Páginas 164/166 1º Traslado

Escritura de:

VENDA E COMPRA

Valor do Instrumento – R\$ 60.000,00
Valor Venal – 10.889,08 Ufesp = R\$190.014,57

SAIBAM quantos a presente escritura virem, que no ano da era cristã de dois mil e onze (2.011), aos nove (09) dias do mês de dezembro, nesta cidade e comarca de Cruzeiro, Estado de São Paulo, neste Serviço Notarial, perante mim, Tabelião de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedoras, **LÍVIA ZAPPA SILVA**, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 43.512.884-X e inscrita no CPF-MF sob o nº 226.580.378-21, e **RAQUEL ZAPPA SILVA**, médica, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 43.512.860 e inscrita no CPF-MF sob o nº 226.580.248-43, ambas brasileiras, solteiras e capazes, domiciliadas e residentes nesta cidade, na Rua Nagib Cossermelli, nº 33, no Retiro da Mantiqueira (proprietárias da nua propriedade do imóvel); e **CARLOS ANTONIO DA SILVA**, industrial, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 8.354.334-X, e inscrito no CPF-MF sob o nº 978.434.238-34, e sua mulher **REGINA CÉLIA ZAPPA SILVA**, enfermeira universitária, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 10.380.170, e inscrita no CPF-MF sob o nº 976.306.328-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, no mesmo endereço acima indicado (titulares do usufruto do imóvel); e de outro lado, como outorgado comprador, **EUVALDO DE SOUZA TERRA**, brasileiro, empresário, divorciado de Maria Aparecida Garcia Diniz, portador da cédula de identidade RG-SSP-MG nº M 4.027.821 e inscrito no CPF-MF sob o nº 563.037.856-20, domiciliado e residente em Luminárias, Estado de Minas Gerais, na Rua Zilda Furtado Maia, nº 40. Os presentes, reconhecidos como sendo os próprios, pelos documentos acima mencionados, que em seus originais me foram exibidos, meus e entre si conhecidos, do que dou fé. E, perante mim, Tabelião de Notas, pelos contratantes, falando cada qual por sua vez, me foi dito, uniforme e sucessivamente, o que segue: **DO TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Que por força da Escritura Pública de 19 de novembro de 2.007, lavrada nestas notas no Livro nº 247, fls. 312/316, as outorgantes LÍVIA ZAPPA SILVA e RAQUEL ZAPPA SILVA receberam a nua propriedade do imóvel abaixo descrito, enquanto os doadores CARLOS ANTONIO DA SILVA e REGINA CÉLIA ZAPPA SILVA, reservaram para si o usufruto do mesmo, tudo conforme o R-2 e o R-4 da Matrícula nº 32.048 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba. Que na mesma escritura os doadores também impuseram sobre o imóvel, as cláusulas de **impenhorabilidade e incomunicabilidade**, vitalícias, e de **inalienabilidade temporária**, conforme a Av-3 da mencionada matrícula, e que foram retiradas hoje, pela Escritura de



RUA CAPITÃO AVELINO BASTOS 770 - CENTRO
CRUZEIRO SP CEP 12711-440
FONE 12-31440485

10001704220188260642

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Cancelamento de Cláusulas Restritivas, também lavrada nestas notas, neste livro, nas páginas 158/169, ainda não levada a registro. **DA CONSOLIDAÇÃO:** Em virtude do objeto do negócio jurídico celebrado nesta escritura ser constituído pela totalidade do imóvel, os outorgantes vendedores, as proprietárias da **Nua Propriedade** e os titulares do **Usufruto**, respectivamente, neste ato **CONSOLIDAM A PROPRIEDADE**, o que fazem nos termos do inciso VI do artigo 1.410 do Código Civil. **DO IMÓVEL:** Pelos títulos acima mencionados, e também por força desta escritura, os outorgantes são senhores e legítimos possuidores do imóvel que assim se descreve: "**UNIDADE CONDOMINIAL designada Apartamento nº 33**, do tipo duplex, localizado no 4º pavimento do condomínio **"Edifício Copacabana"**, situado no bairro do Tenório, perímetro urbano, à Rua Um, esquina com a rua Basílio Cavalheiro, contendo a área privativa total de 118,0500ms², a área comum total de 91,1425ms², a área total da unidade de 209,1925ms² e a fração ideal no terreno de 12,3825%, cabendo a dito apartamento uma vaga individual e indeterminada de estacionamento para veículo na garagem do dondomínio - cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 002.332.044-3", com valor venal para o corrente exercício de R\$190.014,57". **DA VENDA E COMPRA:** Que pela presente escritura e nos melhores termos de direito, os outorgantes vendem, como de fato e na verdade vendido têm, ao outorgado comprador, a **plena propriedade** do descrito imóvel, mediante o pagamento do preço certo e previamente ajustado de **R\$60.000,00 (sessenta mil reais)**, dos quais R\$30.000,00 os vendedores declaram ter recebido anteriormente, através do cheque nº 900056, descontado em 15/04/2011; e R\$30.000,00, neste ato, através do cheque nº 900068, com apresentação autorizada para 15/04/2012, ambos de emissão do comprador contra a agência nº 0129 de Lavras -MG, da Caixa Econômica Federal (banco nº 104), e em favor do vendedor-varão Carlos Antonio da Silva, transmitindo-lhe toda posse, domínio, direitos e ação que sobre o mesmo vinham exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores, fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção de direito, na forma da Lei. **DA CLÁUSULA RESOLUTIVA.** Fica expressamente consignado que a presente transação tem caráter resolutivo, na hipótese do cheque ainda não apresentado em cobrança, e representativo de parte do preço pactuado, vier a ser devolvido por insuficiência de fundos ou por qualquer outro motivo, tudo conforme os artigos 474 e 475 do Código Civil. Assim, declara o comprador que tem conhecimento que este negócio e resolúvel, e que a quitação do pagamento de todo o preço dar-se-á apenas com a compensação do cheque nº 900068, acima mencionado. Fica convencionado, ainda, que o instrumento de quitação do pagamento de todo o preço poderá ser assinado por qualquer um dos outorgantes vendedores, na hipótese do comprador não preferir levar ao Senhor Registrador Imobiliário a competente declaração da Caixa Econômica Federal de que todos os cheques foram compensados, o que também comprovará a quitação. Foi-me apresentada a *Certidão de Propriedade*, relativa ao imóvel, expedida em 22 de novembro de 2.011, que aqui fica arquivada na pasta nº 03/2.0011, sob o nº 213, declarando o outorgado que dispensa, expressamente, a apresentação das certidões de distribuição de feitos ajuizados em nome das vendedoras, inclusive as da Justiça do Trabalho, e que fica responsável pelos débitos fiscais eventualmente existentes sobre o imóvel, tudo de conformidade com a Lei Federal n. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/1.986. As outorgantes vendedoras declaram, sob as penas da Lei, que não possuem dívidas, que não respondem a qualquer processo ou ação real e pessoal reipersecutória que possa pôr em risco a aquisição do comprador, e que não estão incursas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ANTONIO NASCIMENTO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 17:14, sob o número 10001704220188260642. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10001704220188260642 e código 25542AC.

1º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS
 CRUZEIRO - SP
 COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SAO PAULO
 TABELIAO PAULO ROBERTO DE CARVALHO SCAMILLA

303

fls. 25

As restrições da Legislação Previdenciária, sua consolidação e regulamentos vigentes. A
 que pelo comprador me foi dito que aceitava esta escritura em seus expressos termos e
 que tem conhecimento que a Escritura de Cancelamento de Cláusulas Restritivas ainda não
 está registrada na Matrícula nº 32.048, e que assume a responsabilidade por esse ato, nos
 termos do item 17 do Capítulo XIV das normas de serviço da E. Corregedoria Geral da
 Justiça. O Imposto de Transmissão "Inter-Vivos", no valor de R\$3.800,29, foi recolhido
 nesta data, conforme guia autenticada mecanicamente, cuja segunda via aqui fica arquivada
 na pasta 03/2.011, sob o n. 010, devendo a primeira via acompanhar o primeiro traslado.
 Fui a DOI (Declaração Sobre Operação Imobiliária), que será encaminhada à Receita
 Federal. Dou fé. E, de como assim disseram, dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei a
 presente escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, aceitaram-na, outorgaram e
 assinaram, dispensando expressamente a presença e assinatura de testemunhas
 instrumentárias, na forma do item 24, do Capítulo XIV, das normas de Serviço da E.
 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, (a.) Paulo Roberto de Carvalho
 Scamilla, Tabelião de Notas, a digitei, conferi, subscrevi e assino em público e raso. (a.a.)
 Levia Zappa Silva, Raquel Zappa Silva, Carlos Antonio da Silva, Regina Celia Zappa
 Silva, Evaldo de Souza Terra (Devidamente Selada), NADA MAIS. Traslada em
 Segunda. Eu, *Paulo Roberto de Carvalho Scamilla* (Paulo Roberto de Carvalho Scamilla), Tabelião de
 Notas, a digitei, conferi, subscrevi, e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Paulo Roberto de Carvalho Scamilla
 PAULO ROBERTO DE CARVALHO SCAMILLA
 TABELIAO DE NOTAS

Lo Serviço de Notas
 Cruzeiro - SP

| | |
|------------------|----------|
| Ao Serventuário | 1.467,84 |
| Ao Estado | 417,18 |
| Ao Ipep | 309,02 |
| Ao Reg. Civil | 77,26 |
| Ao Trib. Justiça | 77,26 |
| À Stª Casa | 14,68 |
| TOTAL | 2.363,24 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| 1º TABELIAO DE | PROTESTO |
| DE LETRAS E TITULOS | CRUZEIRO |
| Paulo Roberto de Carvalho Scamilla | CRUZEIRO SP |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABJO ANTONIO NASCIMENTO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 17:14, sob o número 10001704220188260642. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000170-42.2018.8.26.0642 e código 25542AC.