

INSTRUMENTO PARTICULAR
COMPRA E VENDA – APARTAMENTO 141, 14º ANDAR – EDIFÍCIO HABITAT

1 – Cláusula Primeira: DAS PARTES:

VENDEDORA: BETA 10 INCORPORAÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 12.695.231/0001-46, com sede à Avenida Pereira Barreto, número 1.395, 20º and., sala 47, Paraíso, Santo André/SP, CEP: 09190-610, com Contrato Social devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob número 202.788/12-0, em sessão de 24.05.2012, neste ato devidamente representada por **ABNER MARTINS BATISTIN**, brasileiro, divorciado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.074.304 SSP/SP e inscrito no CPF (MF) sob nº 264.030.208-62, com endereço profissional na Avenida Pereira Barreto, número 1.395, 20º and., sala 47, Paraíso, Santo André/SP, CEP: 09190-610.

COMPRADOR: EVANDRO SOARES DE MENEZES JÚNIOR, brasileiro, casado, engenheiro, portadora da cédula de identidade RG. nº 4.421.405-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 588.888.708-06, residente e domiciliada na Rua Venezuela, 519, apartamento 141, Vila Assunção, na cidade de Santo André, deste Estado de São Paulo.

2. Cláusula segunda: DO IMÓVEL:

2.1 A VENDEDORA, na qualidade de legítima proprietária do imóvel situado à Rua **APARTAMENTO nº 141, 14º andar, do empreendimento “EDIFÍCIO HABITAT”**, localizado na Rua Venezuela, nº 519, Santo André-SP, neste distrito, municipal e comarca, com a área privativa de 193,55 m², área comum de 70,169m², perfazendo uma área total construída de 263,719 m², com direito ao uso de dois boxes de garagem, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº **34.110 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.**

2.2 Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima nomeadas e devidamente qualificadas, têm certo e ajustado, por um lado compra e por outro a venda do imóvel aqui descrito e caracterizado, mediante as seguintes condições:

3. Cláusula terceira: DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

O valor total da presente transação é de R\$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), que serão pagos, até o dia 28 do mês de dezembro de 2018, através de depósito bancário na conta da VENDEDORA.

4. Cláusula quarta: DA POSSE, DOS ENCARGOS E DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

4.1 A posse do imóvel passará ao **COMPRADOR** quando da assinatura deste instrumento até o momento do pagamento do valor previsto na cláusula terceira deste.

4.2 O **COMPRADOR** se obrigará ao pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o imóvel a partir do momento em que for assinado este instrumento, mesmo que o lançamento seja feito em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

(Assinaturas manuscritas em azul)

4.3 As despesas tributárias e cartoriais advindas da presente transação, serão de responsabilidade da ora compradora.

4.4 Até o momento da tradição (transmissão da posse), os riscos do bem correm por conta da vendedora, e os do preço por conta da compradora.

4.5 O comprador está ciente do atual estado em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, recebendo-o nestas condições, nada mais tendo a reclamar.

5. Cláusula quinta: DISPOSIÇÕES GERAIS:

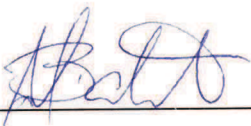
5.1 – A VENDEDORA declara, sob responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto deste Contrato está completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, impostos e taxas em atraso.

5.2 – As partes elegem o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, correndo por conta da parte vencida, a multa ou pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente Contrato, além de despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas (02) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

Santo André, 04 de julho de 2017.

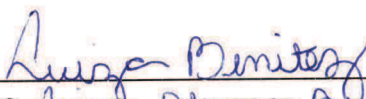
VENDEDORA:

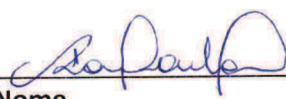


COMPRADOR:



TESTEMUNHAS:


 Nome Luiz Antonio Benito Siqueira
 RG: 504000287


 Nome Raquel Montanini
 RG: CPF: 161.500.628-13
 RG: 24.925.638-1
 CRC: 1SP265666/O-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL MONTANINI, CPF: 161.500.628-13, em 04/07/2017 às 19:08:19, sob o número 19369, e assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO BENITO SIQUEIRA, CPF: 504000287, em 04/07/2017 às 19:08:19, sob o número 19369. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2015.08893-8 e código A2E8995D.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA

34.110

FICHA

01

Santo André, 30 de Abril de 1982

IMÓVEL:— O apartamento nº.141, localizado no 14º andar, do "Edifício Habitat", sito à Rua Venezuela, nº.519, nesta cidade, contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa e WC de empregada. Possui a área privativa de 193,55 metros quadrados, área comum de 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,03125 ou 61,59 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de garagem. Considerando-se suas portas de entradas como frente, confronta-se por esta, com o apartamento nº.140, hall social, caixa do elevador de serviço, hall de serviço e caixa de escadarias; do lado direito, visto da frente, com o recuo do prédio em relação à Travessa Nilo; do lado esquerdo com o recuo do Edifício em relação ao lote 144, Rua Venezuela, propriedade de Auge Incorporadora de Imóveis Ltda.; e, nos fundos com o recuo do Edifício em relação ao lote 145 da Travessa Nilo, propriedade de Carlos Chiarot e outros, ao lote 77 da Avenida João Ramalho, nº.232, propriedade de José Apolônio e em relação ao prédio nº.200 da Avenida João Ramalho. O terreno onde se assenda o Edifício Habitat, assim se descreve e confronta:— mede 23,50 metros de frente para a Rua Venezuela; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 73,00 metros, onde confina com a Travessa Nilo; do lado esquerdo mede 71,40 metros, em dois segmentos, sendo o primeiro de 22,40 metros, onde confina com a Rua Venezuela e o segundo de 49,00 metros, onde confina com o lote 144, Rua Venezuela, propriedade de Auge Incorporadora de Imóveis Ltda; e, nos fundos, descreve três segmentos da seguinte forma:— o primeiro mede 3,80 metros, medidos a partir do alinhamento da Travessa Nilo, onde confina com o lote 145, Travessa Nilo propriedade de Carlos Chiarot e outros, o segundo mede 5,00 metros, defletidos à esquerda do primeiro, onde confina com o lote 77, Avenida João Ramalho, nº.232, propriedade de José Apolônio e o terceiro mede 33,50 metros, defletidos à direita do segundo, onde confina com o lote 77, mencionado acima e com o imóvel de classificação fiscal 05.134.084 a 143, Avenida João Ramalho, nº.200, sendo que antigamente nos fundos confinava com o córrego Santa Casa, hoje canalizado, encerrando assim, uma área de 1.971,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS:— ROBISON NOALE, industrial, portador da C.I.—RG./SP. nº.3.809.225, e sua mulher MARIA THEREZA NOALE, do lar, portadora da C.I. RG/SP nº.4.873.985, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei do Divórcio, residentes e domiciliados à Avenida Lino Jardim, nº.400, nes

...continua no verso...

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA

34.110

FICHA

01

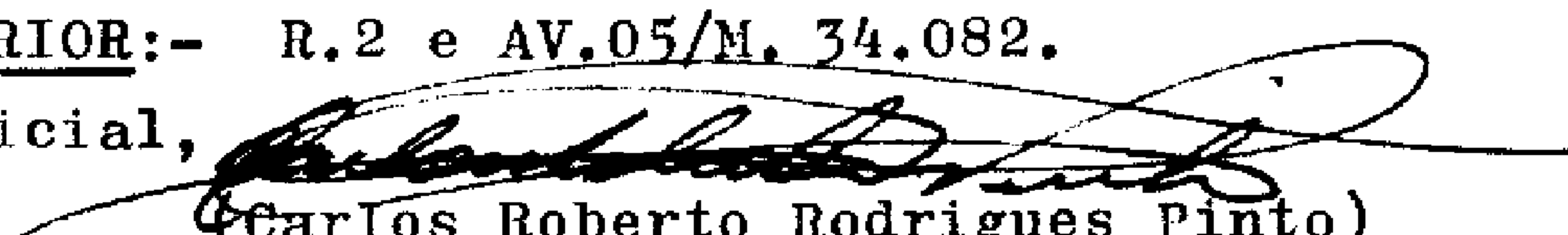
VERSO

...continuação...

ta cidade, inscritos no CPF/MF sob o nº.463.326.188-68.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2 e AV.05/M. 34.082.

O Oficial,


(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

R.1/M 34.110, em 19 de abril de 2.000

Título prenotado sob nº 202474 aos 14/04/2000.

Doação

Por escritura de 07/04/2000, do 2º Tab. de Notas desta cidade Lº.790-Fls.002/005, os proprietários, ROBISON NOALE e s/mr. - MARIA THEREZA NOALE, CIC.nº 463.328.558-00, com a interveniência de Fabiano Noale, brasileiro, industrial, RG.nº 14.218.4317, titular do CIC.nº 161.519.328-62, acompanhado de s/mr. Daniella Oliva Noale, brasileira, cirurgiã dentista, RG.nº 24.190.737-8, CIC.nº 248.679.168-03, com quem é casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, res. e dom.nesta cidade, na Rua Antonio Bastos, nº 115, aptº.92, -- transmitiram a título de Doação a seu filho, **ARNALDO NOALE -- NETO**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da RG nº 14.218.432-9, titular do CIC.nº 167.803.768-09, res. e dom nesta cidade, na Rua Venezuela, nº 519, aptº.141, pelo valor de R\$156.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-


Gilson Humberto Guerra

R.2, aos 31 de Julho de 2.003.-

Título prenotado sob nº. 231020 aos 29.07.2.003.-

Venda e compra

Por instrumento particular de 22.07.2.003, o proprietário acima mencionado e qualificado, transmitiu por venda para **RONALDO ELCHEMR KALAF** e s.mr. **RENATA PRIANTI KALAF**, brasileiros, - casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao - advento da Lei 6515-77, ele médico, RG 15.555.555-8, CPF 105.1

(continua na ficha 02)

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
34.110

FICHA
02

Santo André, 31 de Julho de 2.003.-

....continuação da ficha 01....

(CPF 105.1)69.108-76; ela dentista, RG 11.812.996-X, CPF 118.997.598-08, res. e dom. nesta cidade, na Rua Catequese, nº. 1.121, aptº. 11; pelo valor de R\$200.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na PMSA sob nº 05.134.179 VVR\$240.698,78.-

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

R.3, aos 31 de Julho de 2.003.-

Hipoteca

Por instrumento referido no R.2, UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., com sede em São Paulo, SP; na Avenida Eusébio Matoso, nº. 891, CNPJ 33.700.394/0001-40, tornou-se credor de RONALDO ELCHEMR KALAF e s.mr. RENATA PRIANTI KALAF, da importância de R\$140.000,00, que lhe será restituída por meio de - 144 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de - R\$1.873,52, vencendo-se a primeira delas em 22.08.2.003, com taxa anual de juros nominal de 11,387%, efetiva de 12,000%, - demais condições constantes do título, microfilmado nesta data, recebendo o credor em garantia de primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 04, aos 23 de abril de 2.012

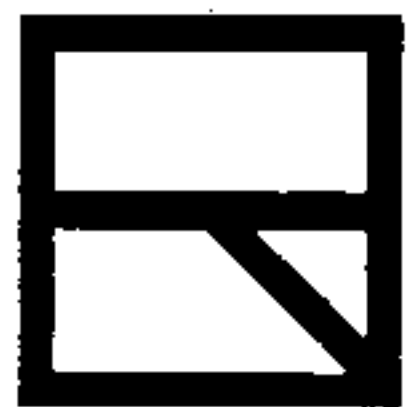
Título prenotado sob nº. 334621 aos 04 de abril de 2.012.-

Cancelamento de hipoteca

Por instrumento particular de 22 de março de 2.012, UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. 03, na presente matrícula.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA
34.110

FOLHA
02
VERSO

R. 05, aos 15 de junho de 2.016

Título prenotado sob nº. 402634 aos 02 de junho de 2.016

Venda e compra

Por escritura de 31 de janeiro de 2.013, do 4º Tabelião de Notas desta cidade, livro 556, páginas 386/387, apresentada por certidão de 20 de maio de 2.016, RONALDO ELCHEMR KALAF e sua mulher RENATA PRIANT KALAF transmitiram por venda para **BETA 10 INCORPORAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.695.231/0001-46, com sede na Avenida Pereira Barreto, nº. 1.395, 20 andar, sala 47, nesta cidade, pelo valor de R\$510.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal R\$522.687,28.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av. 06, aos 10 de novembro de 2.020

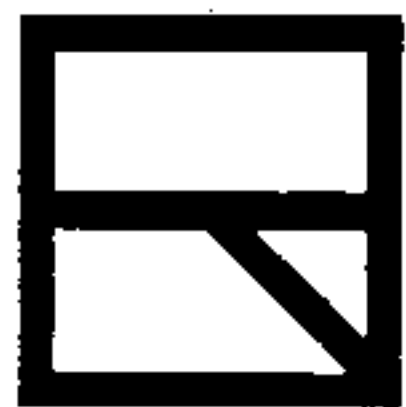
1110053310000AV6M3411020K

Título prenotado sob nº. 472108, aos 29 de outubro de 2.020.

Penhora

Por certidão passada aos 28 de outubro de 2.020, pelo 4º. Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10105376420198260554, em que figura como exequente CONDOMINIO EDIFICIO HABITAT, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 53.711.883/0001-04; e como executado EVANDRO SOARES DE MENEZES JUNIOR, inscrito no CPF/MF sob nº. 588.888.708-06, cujo valor da dívida é R\$68.109,86, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Beta 10 Incorporação Ltda., sendo o executado Evandro Soares de Menezes Junior nomeado depositário do bem. (Responsabilidade patrimonial decretada por decisão judicial proferida aos 19/08/2020 – folhas 135).

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



EM BRANCO

Certidão expedida em 11/11/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



Selo Digital Nº 1110053C3034110C084107200

03411011112020

