



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SÃO CAETANO DO SUL - SÃO PAULO  
TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

José Luiz Gonzaga Amaral  
Tabelião Designado



TABELIÃO DE NOTAS SCSUL  
Floriano Fedrighi  
Substituto

(Livro nº 507.- Páginas 321/323)

**= ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E CESSÃO =**

No dia cinco (05) do mês de fevereiro do ano dois mil e dois (2002), nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, nestas notas, perante mim, substituto designado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora: **INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA**, com foro e sede na Rua Rio Branco, n.41, aptº 02, Bairro Fundação, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF, sob n.47.376.298/0001-00, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP, sob n.953.661, com sua consolidação social de 12.01.96, registrada sob n.24.331/96-0, em 21.02.96, e última alteração de 20.02.98, registrada sob n.55.908-98-6, em 20.04.98, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta própria de n.75, fls.052/068, neste ato, representada na forma da cláusula 7ª de sua consolidação social, por seus sócios, **Augusto Peppe**, italiano, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiro, RNE.W.241.631.0,SP, inscrito no CPF/MF sob n.209.110.768-91, e, **Andrea Peppe**, italiano, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiro, RNE.W.305.673-H,SP, inscrito no CPF/MF sob n.209.110.698-72, ambos com o mesmo endereço comercial da outorgante; e de outro lado, como outorgados compradores, **ROMUALDO PEREIRA FILHO**, empresário, portador do RG.8.343.441-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.764.888.028-87, e, sua mulher, **FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, empresária, portadora do RG.25.395.859-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob n.193.503.648-32, brasileiros, casados em 06.11.1999, sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos do assento de casamento n.4.378, feito às fls.102, no Livro B-059, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito, Alto da Mooca, da comarca da Capital deste Estado, residentes e domiciliados na Rua Dr.Vicente Giacaglino, nº747, aptº21, em São Paulo, Capital, aqui de passagem; e, finalmente, como anuentes cedentes: **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, comerciante portador do RG.4.935.317-SSP-SP, inscrito no CIC/MF sob n.638.218.938-34, e, sua mulher, **ELITA SILVA DE NICOLAI**, cabeleireira, portadora do RG.10.583.457-9-SSP-SP inscrita no CPF/MF sob n.273.575.008-61, brasileiros, casados em 28.06.1973, sob o regime da comunhão universal de bens, nos termos do assento de casamento n.48.460 feito às fls.164º, no Livro B, n.126, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 26º Subdistrito, Vila Prudente, da comarca da Capital deste Estado, residentes e domiciliados na Rua Vladimir Jorge, 353, Alto da Mooca, em São Paulo, Capital; Os presentes, capazes conhecidos entre si e reconhecidos pelos próprios de que trato, à vista dos documentos ora apresentados e aqui citados, do que dou fé.-E assim, pela vendedora, na forma representada me foi dito o seguinte: - **PRIMEIRO**: QUE a justo título, livre e desembaraçado de ônus reais judiciais ou extrajudiciais, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza, mesmo fiscais, bem como inteiramente quites de todos os impostos, taxas e multas, inclusive de condomínio, é senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis: a) **Apartamento nº 2 (vinte e um)**, localizado no **2º andar**, do **"Edifício Della Colina"**, situado na **Rua Dr. Vicente Giacaglino, n.747**, no 26º Subdistrito, Vila Prudente, no município e comarca de São Paulo, Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 71,2100m², a área comum de 52,4182 m², a área total de 123,6282m², e a fração ideal do terreno de 4,2412%.- O terreno, resultante dos lotes 28-A, 29 e 30, da quadra 9, da Vila Alpina, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 800,00m²; Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo-SP, conforme contribuinte n.051.070.0207-2, com valor venal lançado de R\$49.713,00, no exercício de 2001; e, b) **Bo Duplo (de vagas vinculadas) n.ºs. 19/20 (dezenove/vinte)**, localizado no **1º subsolo**, do **"Edifício Della Colina"**, na **Rua Dr. Vicente Giacaglino, n.747**, no 26º Subdistrito, Vila



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SÃO CAETANO DO SUL - SÃO PAULO

## TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

*José Luiz Gonzaga Amaral*  
Tabelião Designado



Prudente, no município e comarca de São Paulo, Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 19,8000m<sup>2</sup>, a área comum de 10,2024m<sup>2</sup> a área total de 30,0024m<sup>2</sup>, e a fração ideal do terreno de 0,8254%, Box esse, para guarda e estacionamento de 2(dois) carros de passeio.- O terreno, resultante dos lotes 28-A, 29 e 30, da quadra 9, da Vila Alpina, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 800,00m<sup>2</sup>; Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo-SP, conforme contribuinte n. 051.070.0232-3, com valor venal lançado de R\$12.142,00, no exercício de 2001; **SEGUNDO:** A **Instituição e Especificação** das unidades autônomas que compõem o Edifício Della Colina, estão **Registradas sob n.3(tres)**, na **Matrícula nº127.117**, e, a **Convenção** foi **Registrada sob n.9.638**, tudo em 09.01.96, no 6º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo-SP, e as unidades autônomas ora transacionadas, estão **Matriculadas sob ns.127.120 e 127.145**, respectivamente, em 09.01.96, no mesmo registro imobiliário.- **TERCEIRO:** Que assim pelo preço certo e ajustado, hoje, simbolicamente de **R\$1,50** (um real e cinquenta centavos), sendo **R\$1,00** para o apartamento, **R\$0,50** ao Box duplo 19/20, que dos compradores confessa e declara já haver recebido, em moeda corrente nacional, nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado entre a vendedora e os anuentes em **23.01.1989**, não levado à registro, o qual, em virtude da presente, fica inteiramente cumprido e sem mais nenhum efeito, e de cujo preço total lhe dá quitação, **vende** aos outorgados compradores, por indicação dos cedentes, os descritos imóveis transferindo-lhes de hoje e para sempre, toda posse, domínio, direitos e ação que sobre os mesmos vinha exercendo, para que eles compradores, usem, gozem e disponham livremente como seus, que ficam sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ela vendedora, por si, seus bens e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da Lei.- Pelos anuentes cedentes, **João Carlos de Nicolai e sua mulher, Elita Silva de Nicolai**, já qualificados, foi dito que indicavam os ora compradores, **Romualdo Pereira Filho e Fernanda Santos de Oliveira**, também qualificados, para receber a presente escritura, pelo que lhes faziam a cessão dos direitos do citado compromisso, pelo preço certo e ajustado de atuais **R\$2.792,72** (dois mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos), sendo **R\$2.000,00** para o apartamento, **R\$792,72** ao Box duplo 5/6, que declara e confessa já haver recebido, em moeda corrente nacional, nos termos do instrumento particular firmado entre os cedentes e os compradores, estes, no estado civil de solteiros, em **30.09.93**, não registrado, de cujo preço total lhes dão quitação, prometendo fazer a presente escritura, sempre boa, firme e valiosa.-**QUARTO:** QUE para fins da legislação da Previdência Social, vigente: **a vendedora**, exhibe neste ato: a Certidão Negativa de Débito- CND, de n.002892002-21032040, expedida pelo INSS em 16.01.2002, com prazo de validade por sessenta (60) dias, a qual, extraída e confirmada por esta serventia, via internet, fica arquivada nestas notas, na pasta própria de n.09, fls.172; e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, de nºE-4.982.007, emitida pela SRF/8ªRF/ARF desta cidade, em 08.10.2001, com prazo de validade até 08.04.2002, a qual por cópia autenticada, fica arquivada nestas notas em pasta própria de n.04, fls.164, e **os cedentes** declaram sob sua responsabilidade civil e criminal, que não são empregadores, tampouco produtores rurais, não estando assim, incursos e nem vinculados às restrições da referida legislação, declarando mais, que não existem ações judiciais em tramite, fundadas em direito real ou pessoal sobre os bens objeto da presente, bem como de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos; Foram apresentadas as Certidões de Propriedade e Negativa de Ônus e de Alienações sobre os bens objeto desta, atualizadas, as quais, após sua verificação e estar de pleno acordo, ficam arquivadas nestas notas, em pasta própria de n.102, fls.067/068, respectivamente; estão quites com as despesas, taxas e demais obrigações condominiais, ficando dispensada a apresentação de quitação, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Lei 7.433/85; **QUINTO:** QUE os compradores, tendo pleno conhecimento da Lei 7.433/85 e seu regulamento, dispensam, pela evidência das declarações feitas pela vendedora e pelos cedentes, as demais certidões por ela exigidas; **SEXTO:** QUE de acordo com o artigo 36 da



# TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

José Luiz Gonzaga Amaral  
Tabelião Designado



Lei 4.476/84, as partes respondem expressa e solidariamente por débitos municipais eventualmente incidentes sobre citados imóveis; **SÉTIMO:** QUE ficam autorizadas todas as averbações que se fizerem necessárias, no Oficial de Registro de Imóveis competente; **OITAVO:** O Imposto sobre Transmissões de Bem Imóvel (ITBI) devido por esta, no valor total de R\$2.474,20 (R\$1.237,10 pela venda e compra e R\$1.237,10 pela cessão de direitos) foi pago hoje, no Banespa S/A, Agência 0109, local, conforme guias por ele autenticadas mecanicamente, as quais ficam fazendo parte integrante do 1º traslado desta, e uma via dela arquivadas nestas notas; **NONO:** "Emitida DOI" (Declaração sobre Operações Imobiliárias) conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal vigente.-Pelas partes me foi dito que aceitavam esta escritura, em todos os seus termos, relações e dizeres.-E de como assim o disseram,do que dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura, a qual feita, sendo-lhes lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.- (Emols.R\$1.159,82,Estado R\$371,14,Cart.Prev. R\$231,96, Santa Casa R\$11,59, totalizando R\$1.774,51, cujas contribuições devidas serão recolhidas por verba).- Eu, (a) Floriano Fedrighi, substituto, a escrevi e subscrevo.- (aa) **AUGUSTO PEPPE.- ANDREA PEPPE.- ROMUALDO PEREIRA FILHO.- FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA.- JOÃO CARLOS DE NICOLAI.- ELITA SILVA DE NICOLAI.- NADA MAIS.**- Dou fé que o presente traslado é cópia do original (**Livro n.507, páginas 321/323**).- Eu, Florian, (**FLORIANO FEDRIGHI**), Substituto, digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-

Em testemunho da verdade,

- **FLORIANO FEDRIGHI** -  
- Substituto -

TABELIÃO DE NOTAS S.C.SUL  
Florian Fedrighi  
Substituto

SÃO CAETANO DO SUL