CRI Mitre Pinheiros - Escritura de Venda e Compra (v.final)

**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**

**IMÓVEIS – RUA CAPOTE VALENTE nºs 870 e 874, 862, 860, 876, 882, 884, 886, 894 e 374**

**S A I B A M,** quantos esta pública escritura de venda e compra (“Escritura”) virem que, aos **21 (vinte e um)** dias do mês de **março**, do ano de **2023 (dois mil e vinte e três)**, nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prédio sito na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, onde a chamado vim, perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, doravante denominada simplesmente “**VENDEDORA**”,**MTR – 38 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no **CNPJ sob o n° 39.684.672/0001-07**, com seu Instrumento Particular de Constituição, datado de 01/10/2020, e arquivado na Junta Comercial de São Paulo (“Jucesp”) sob o **NIRE 35236531459**, em sessão de 05/11/2020, a sociedade está autorizada a sociedade realizar essa operação, ‘cláusula quarta’ e tendo sua representação pela ‘cláusula sexta’ do citado instrumento, documento esse que ficam arquivado nestas Notas, **sob nº** **473/2023,** sendo neste ato, representada por seu administrador, **FABRICIO MITRE**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.360.230-8-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da sociedade que ora representa; e como outorgada compradora, doravante denominada simplesmente “**COMPRADORA**”, **MTR – 43 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no **CNPJ sob o n° 42.742.009/0001-18**, com seu Instrumento Particular de Constituição, datado de 01/07/2021 e arquivado na Junta Comercial de São Paulo (“Jucesp”) sob o **NIRE 35237470101**, em sessão de 16/07/2021, a sociedade está autorizada a sociedade realizar essa operação nos termos da ‘cláusula quarta’, e tendo sua representação pela ‘cláusula sexta – administração” do citado instrumento, documento esse que fica arquivado nestas Notas, **sob nº** **474/2023,** sendo neste ato, representada por seu administrador, **FABRICIO MITRE**, acima mencionado e qualificado. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, através dos documentos acima referidos, do que dou fé. E, então, pelas Partes contratantes, falando cada qual por sua vez, foi-me dito: **I. DO OBJETO. 1.1.** A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora dos seguintes imóveis: **(i)** Rua Capote Valente, nºs 870 e 874, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 69.286,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 69.286”); **(ii)** Rua Capote Valente, nº 862, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 98.355,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 98.355”); **(iii)** Rua Capote Valente, nº 860, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 53.311,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 53.311”); **(iv)** Rua Capote Valente, nº 876, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 19.050,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 19.050”); **(v)** Rua Capote Valente, nº 882, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 83.381,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 83.381”); **(vi)** Rua Capote Valente, nº 884, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 3.406,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 3.406”); **(vii)** Rua Capote Valente, nº 886, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 85.397,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 85.397”); **(viii)** Rua Capote Valente, nº 894, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 1.070,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 1.070”); e **(ix)** Rua Capote Valente, nº 374, no 20º Subdistrito Jardim América, do distrito, município e comarca desta Capital do Estado de São Paulo, perfeitamente descrito e caracterizado na **MATRÍCULA Nº 95.074,** do **13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP** (“Matrícula 95.074”, sendo a Matrícula 95.074, em conjunto com a Matrícula 69.286, a Matrícula 98.355, a Matrícula 53.311, a Matrícula 19.050, a Matrícula 83.381, a Matrícula 3.406, a Matrícula 85.397 e a Matrícula 1.070, os “**IMÓVEIS**”). **1.2.** Os **IMÓVEIS** encontram-se inscritos na Prefeitura Municipal de São Paulo, através dos seguintes **Números de Contribuinte, respectivamente**: (i) **013.006.0091-8,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$5.314.961,00**, para o presente exercício de 2023;(ii) **013.006.0092-6,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$2.256.883,00**, para o presente exercício de 2023;(iii) **013.006.0093-4,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$1.932.385,00**, para o presente exercício de 2023;(iv) **013.006.0116-7,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$2.039.187,00**, para o presente exercício de 2023;(v) **013.006.0117-5,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$2.385.359,00**, para o presente exercício de 2023**;** (vi) **013.006.0118-3,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$2.245.711,00**, para o presente exercício de 2023;(vii) **013.006.0119-1,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$2.016.170,00**, para o presente exercício de 2023;(viii) **013.006.0120-5,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$1.814.237,00**, para o presente exercício de 2023;e,(ix) **013.006.0605-3,** nos termos da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023, com **valor venal de referência de R$7.946.921,00**, para o presente exercício de 2023**. 1.3.** A propriedade dos **IMÓVEIS** foi havida pela **VENDEDORA** através da seguinte forma: (i) **Matrícula 69.286:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo em 26/09/2022, Livro 11.383, Página 325; (ii) **Matrícula 98.355:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo em 29/08/2022, Livro 11.374, Página 237; (iii) **Matrícula 53.311:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo em 07/11/2022, Livro 6.422, Páginas 255 a 266; (iv) **Matrícula 19.050:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de São Paulo em 26/10/2022, Livro 3.377, Folhas 315/322; (v) **Matrícula 83.381:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de São Paulo em 17/06/2022, Livro 3.296, Folhas 97/101; (vi) **Matrícula 3.406:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de São Paulo em 10/06/2022, Livro 3.292, Folhas 213/217; (vii) **Matrícula 85.397:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo em 11/08/2022, Livro 6.372, Páginas 119 a 126; (viii) **Matrícula 1.070:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo em 07/10/2022, Livro 11.394, Páginas 021; e (ix) **Matrícula 95.074:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo em 21/12/2022, Livro 6.487, Páginas 029 a 037. **II. DA VENDA E COMPRA. 2.1.** Pela presente Escritura e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** vende, neste ato, como de fato vendido tem, à **COMPRADORA**, os **IMÓVEIS**, totalmente livres e desimpedidos de pessoas e coisas, transmitindo-lhe, desta forma, toda a posse, domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre os **IMÓVEIS**, para que a **COMPRADORA** possa usar, gozar, livremente dispor, como seu que fica sendo, de hoje em diante, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. **2.2.** O preço total, certo e ajustado, corrigido monetariamente para a transação consignada na Cláusula anterior é de **R$52.629.069,52 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e vinte e nove mil, sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)** (“Preço do Imóvel”), o qual é pago da seguinte forma: **(i)** **R$14.129.069,52 (quatorze milhões, cento e vinte e nove mil, sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)**, neste ato, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade da **VENDEDORA; e (ii) R$38.500.000,00 (trinta e oito milhões e quinhentos mil reais)** pago através de uma nota promissória *pró-soluto*, emitida pela **COMPRADORA** em favor da **VENDEDORA**, com vencimento à vista. **2.2.1** O Preço do Imóvel é composto pela seguinte divisão: (i) **Matrícula 69.286:** R$11.977.258,66 (onze milhões, novecentos e setenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e sessenta e seis centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 69.286;(ii) **Matrícula 98.355:** R$2.569.500,15 (dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, quinhentos reais e quinze centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 98.355;(iii) **Matrícula 53.311:** R$3.428.441,34 (três milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e quatro centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 53.311;(iv) **Matrícula 19.050:** R$4.870.066,64 (quatro milhões, oitocentos e setenta mil, sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 19.050;(v) **Matrícula 83.381:** R$6.201.196,55 (seis milhões, duzentos e um mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e cinco centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 83.381;(vi) **Matrícula 3.406:** R$6.569.613,60 (seis milhões, quinhentos e sessenta e nova mil, seiscentos e treze reais e sessenta centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 3.406;(vii) **Matrícula 85.397:** R$3.924.781,10 (três milhões, novecentos e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e dez centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 85.397;(viii) **Matrícula 1.070:** R$3.258.448,08 (três milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 1.070;e,(ix) **Matrícula 95.074:** R$9.829.763,40 (nove milhões, oitocentos e vinte e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e quarenta centavos) foi atribuído ao imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 95.074. **2.3.** A **VENDEDORA**, neste ato, outorga à **COMPRADORA** a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação do preço de aquisição dos **IMÓVEIS**, para nada mais reclamar da **COMPRADORA**, a este título, a qualquer tempo, com relação ao valor recebido, seja a que tempo ou título for. **III. DA PROCURAÇÃO. 3.1.** A **VENDEDORA**,em caráter irrevogável, na forma dos artigos 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406/02, nomeia e constitui os procuradores da **COMPRADORA,** supra mencionados e qualificados, como seus bastantes procuradores para, individualmente, providenciar o registro da presente Escritura perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, com poderes para representá-la perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, tabelionato de notas, registros imobiliários, e, ainda, para assinar escritura de aditamento ou rerratificação da presente Escritura para atender eventuais exigências e/ou requerimentos do Cartório de Registro Imobiliário competente, requerimentos, pedidos de providência ou manifestações em processos de suscitação de dúvidas, fornecer medidas e confrontações, apresentar documentos e prestar declarações, pagar taxas, emolumentos e custas, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao registro da presente Escritura e nos limites necessários para tal fim. **IV. DAS DEMAIS CONDIÇÕES. 4.1.** Para todos os efeitos de direito e desta Escritura, todos os impostos taxas, tarifas e tributos incidentes sobre o **IMÓVEL**, até a presente data, são de inteira responsabilidade da **VENDEDORA**, ainda que lançados ou cobrados futuramente e/ou em nome da **COMPRADORA** e/ou de terceiros. **4.2.** A **VENDEDORA (a) declara e garante à COMPRADORA, responsabilizando-se civil e criminalmente, nas formas da Lei, pela sua veracidade, precisão e regularidade**, que: **(a.1)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura, realizar e cumprir todas as obrigações aqui previstas; **(a.2)** o presente negócio não afetará a solvabilidade da **VENDEDORA** ou sua capacidade de cumprir com qualquer de suas obrigações, de qualquer natureza; **(a.3)** os **IMÓVEIS** encontram-se livre e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo ações reais e pessoas reipersecutórias relativas aos **IMÓVEIS** ou outros ônus reais e constrições incidentes sobre eles; **(a.4)** não há qualquer disposição legal, norma infra legal, ou impedimento de qualquer outra natureza para a realização da presente alienação; **(a.5)** recolheu regular e integralmente o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóvel (ITBI), ou qualquer outro imposto ou tributo devido quando das aquisições dos **IMÓVEIS** por ela, **VENDEDORA**; e **(a.6)** está comprometida a conduzir suas atividades de acordo com todas as leis cabíveis, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro, às Leis nºs 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, ao *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e ao *UK Bribery Act*. **4.3**. A **VENDEDORA,** apresenta e foram verificadas: **a)** **Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União,** incluindo contribuições previdenciárias, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil, emitida às **00:10:55,** do dia **13/03/2023**, **válida até 09/09/2023,** Código de controle da certidão: **6C75.1A0E.F47F.29BD**, arquivada nestas notas, **sob nº 150/2023; b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, sob nº 11732563/2023,** expedida em **20/03/2023**, válida até **16/09/2023**, arquivada nestas notas, **sob nº 440/2023,** da qual a**COMPRADORA**tomou **conhecimento** e **ciência,** e que as mesmas podem ser obtidas gratuita e eletronicamente no site doTST: www.tst.jus.br; e**; c)** A Consulta à Central de Indisponibilidade, exigida pelo Provimento CNJ 39/2014, resultou **NEGATIVO** para a **VENDEDORA,** sob os **Códigos Hash**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **4.4.** As Partes declaram, expressamente e sob as penas da Lei, que: **(a)** dispensam o comparecimento das testemunhas instrumentárias, de conformidade com o Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; e, **(b)** apresentam, neste ato, as **Certidões de Propriedade, com Negativa de Ônus e Alienações,** arquivadas nestas Notas, **sob nº 825/2023,** assim como apresentam as **Certidões Conjuntas de Débitos de Tributos Imobiliários**, arquivada nestas Notas **sob nº** **373/2023,** nos termos da Lei nº 7.433/85, e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86, dispensando, outrossim, o arquivamento dos demais documentos aludidos naquela Lei. **4.5.** Ficam autorizados e requeridos, pelas Partes, todos os registros, averbações, matrículas e cancelamentos que forem necessários, em especial as devidas atualizações da vendedora, com os documentos que acompanham o traslado da presente Escritura, tudo perante o Ofício de Registro de Imóveis competente. **4.6.** A presente Escritura, obriga as Partes, assim como a seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, e consubstancia, todas as tratativas, escritas ou não e entre elas mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas por força deste ajuste. **4.7.** Os Impostos sobre a Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I.), devidos nos valores de: **(i)** **R$359.317,76,** através da guia com **número da transação:** 54943382-1; **(ii)** **R$77.085,00,** através da guia com **número da transação:** 54943392-9; **(iii)** **R$102.853,24,** através da guia com **número da transação:** 54943401-1**; (iv)** **R$146.102,00,** através da guia com **número da transação:** 54943407-0**; (v)** **R$186.035,90,** através da guia com **número da transação:** 54943421-6; **(vi)** **R$197.088,41,** através da guia com **número da transação:** 54943425-9;  **(vii)** **R$117.743,43,** através da guia com **número da transação:** 54943440-2**; (viii)** **R$97.753,44,** através da guia com **número da transação:** 54943444-5**; e (ix)** **R$294.892,90,** através da guia com **número da transação:** 54943447-1**;** foram recolhidos **nesta data**, através das guias que acompanham a presente Escritura ao competente Registro Imobiliário e ficam arquivadas neste Cartório em pasta própria. **4.8.** As Partes, **a)** aceitam a presente Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, tal como nela se declaram; **b)** elegem o foro desta Capital do Estado de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas surgidas da interpretação desta Escritura e de suas cláusulas. Assim o disseram, dou fé. A pedido das Partes lhes lavrei a presente Escritura, a qual feita lhes li, leram e por acharem-na conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dou fé. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária – DOI. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**Moisés Cabral da Silva**), escrevente habilitado a digitei. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**José Solon Neto**), Tabelião Substituto a subscrevo e assino.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FABRICIO MITRE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FABRICIO MITRE