



São Paulo, 13 de fevereiro de 2006

Ilmo^o(a). Sr.(a) Samira Uzun de Almeida

Edifício Princess Cristina – Apto 121

TERMO DE QUITAÇÃO

Cumpre-nos informar que o financiamento referente a aquisição da unidade autônoma designada como apartamento nº **121** do **EDIFÍCIO PRINCESS CRISTINA** matriculado sob o nº **157.587** cadastrado sob o contribuinte nº 119.307.0252-2 com 1 (uma) vaga de garagem descoberta localizada na unidade autônoma de garagem descoberta do empreendimento, na Marginal Esquerda da Via Anchieta nº 3.609, São João Climaco – São Paulo, encontra-se **integralmente pago** junto à esta Empresa, razão pela qual, dá-se a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação.

Para a outorga de Escritura Pública, é necessário entrar em contato com o 22º (Vigésimo Segundo) Tabelião de Notas do Estado de São Paulo, Sr. Sebastião Juscelino de Oliveira (Escrevente), na Avenida Brasil, 564 ou por meio do telefone nº 3056-6766 e apresentar, Certidão de quitação de tributos municipais IPTU, bem como, Declaração de quitação de verbas condominiais, ambas, atualizadas para o mês da lavratura.

Atenciosamente,

Meritor Comercio e Incorporação de Imóveis Ltda.

0474

CONDOMÍNIO PRINCESS PLAZA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA À VISTA

Instrumento número 016121050906

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **OUTORGADO COMPRADORA**, doravante designado simplesmente **COMPRADORA**, ainda que conjuntamente, **SAMIRA UZUN DE ALMEIDA**, maior, brasileira, advogada, divorciada, nascida em 07/09/1962, portadora da Cédula de Identidade Registro Geral nº 883.954-55 SSP/SP, inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 041.085.888-94, residente e domiciliada nesta capital na Rua Silva Bueno, 79 - Bairro Alvinópolis – São Bernardo do Campo - São Paulo, CEP: 09891-470 e, de outro lado, como

OUTORGANTE VENDEDORA, doravante designada **VENDEDORA**, **Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda.**, nova razão social de *Eurostar Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda.*, empresa com sede nesta Capital, na rua Gassipós, nº 336 Vila Mariana, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob nº 56.277.486/0001-64, com sua última alteração contratual registrada na JUCESP sob nº sob nº 28.059/05-0 em sessão de 03 de fevereiro de 2005, neste ato legalmente representada.

têm entre si, como justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1. - **UNIDADE AUTÔNOMA** designada como um **APARTAMENTO** de número Nº 121 do Edifício Princess Cristina, integrante do Condomínio Princess Plaza, localizado nesta capital – São Paulo na Avenida Marginal Esquerda Via Anchieta nº 3.609, objeto da matrícula nº 157.587 do 6º Serviço Registral da comarca da capital – São Paulo, inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 119.307.0252-2, que assim se

Unidade 121 do Edifício Cristina – Instrumento nº016121050906 – MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza

1



descreve: **IMÓVEL**: APARTAMENTO nº 121 Edifício Cristina, possui a área útil de 61,770m², área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 41,422m², perfazendo a área total de 113,002m², correspondendo a fração ideal de 0,4955% do terreno.

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

BLOCO A – EDIFÍCIO PRINCESS ANDREA

1.2 - “Cada um dos apartamentos de finais “3 e 6”, localizados do 1º ao 17º andar”, possuirá área privativa de 50,740m², área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 34,308m², perfazendo a área total de 94,858m², correspondendo a fração ideal de 0,4105% do terreno.

1.3 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 1º ao 12º andar”, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 41,422m², perfazendo a área total de 113,002m², correspondendo a fração ideal de 0,4955% do terreno.

1.4 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 13º e 14º andar, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 19,620m², que corresponde o direito ao uso de 02 (duas) vagas descobertas localizadas no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 43,006m², perfazendo a área total de 124,396m², correspondendo a fração ideal de 0,5145% do terreno.

1.5 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 15º ao 17º andar, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 19,620m², que corresponde o direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas localizadas no Subsolo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 46,165m², perfazendo a área total de 127,555m², correspondendo a fração ideal de 0,5523% do terreno.

BLOCO B – EDIFÍCIO PRINCESS CRISTINA

*Unidade 121 do Edifício Cristina – Instrumento nº016121050906 – MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza*

2



1.6 - “Cada um dos apartamentos de finais “3 e 6”, localizados do 1º ao 18º andar”, possuirá área privativa de 50,740m², área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 34,308m², perfazendo a área total de 94,858m², correspondendo a fração ideal de 0,4105% do terreno.

1.7 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 1º ao 12º andar”, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 41,422m², perfazendo a área total de 113,002m², correspondendo a fração ideal de 0,4955% do terreno.

1.8 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 13º e 14º andar, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 19,620m², que corresponde o direito ao uso de 02 (duas) vagas descobertas localizadas no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 43,006m², perfazendo a área total de 124,396m², correspondendo a fração ideal de 0,5145% do terreno.

1.9 - “Cada um dos apartamentos de finais “1, 2, 4 e 5”, localizados do 15º ao 18º andar, possuirá área privativa de 61,770m², área comum de garagem de 19,620m², que corresponde o direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas localizadas no Subsolo da garagem coletiva do condomínio, área comum de 46,165m², perfazendo a área total de 127,555m², correspondendo a fração ideal de 0,5523% do terreno.

1.10 - O empreendimento encontra-se finalizado, com o seu respectivo Auto de Conclusão (Habite-se) expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 23/04/2003 sob o nº 2003/13088-00.

1.11 – Fica assegurado à **VENDEDORA** sejam mantidas placas junto ao Condomínio Princess Plaza nos exatos termos do artigo 52 da Convenção Condominial.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O preço da presente transação é de **R\$ 67.000,00 (Sessenta e Sete Mil Reais)** que será pago nas condições previstas neste instrumento a adiante especificadas:

**Unidade 121 do Edifício Cristina – Instrumento nº016121050906 – MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza**

3



2.1.1. **R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais)** a título de sinal e princípio de pagamento, por meio de uma única parcela a ser paga no dia 12 de setembro de 2005.

2.1.2. saldo do Preço **R\$ 62.000,00** (Sessenta e Dois Mil Reais), da seguinte forma:

a) **R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais)** por meio de 01 (Uma) única parcela com vencimento em 12 de outubro de 2005.

b) **R\$ 55.000,00 (Cinquenta e Cinco Mil Reais)** por meio de de uma única parcela com vencimento em 12 de novembro 2005.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CHAVES

3.1 – As chaves serão entregues a **COMPRADORA**, quando ocorrer a quitação do saldo do preço mencionado no item 2.1.2 da cláusula segunda, sendo que a partir da data da entrega das chaves a **COMPRADORA**, será responsável por todas as despesas referentes a taxas, impostos (IPTU), verbas condominiais ordinárias e extraordinárias, rateios, ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e semelhantes, isentando a **VENDEDORA** do pagamento de qualquer destas despesas.

CLÁUSULA QUARTA - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

4.1 - Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, valendo entre as partes e seus sucessores.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA PÚBLICA

5.1 – A lavratura da escritura publica está prevista para o dia 14 de novembro de 2005, momento em que a **COMPRADORA** deverá estar com os valores descritos e caracterizados na cláusula segunda do presente instrumento devidamente quitados. Obriga-se a **COMPRADORA** a receber e lavrar a Escritura Pública, bem como levá-la ao registro junto ao Serviço Registral competente, por sua vez, obriga-se a **VENDEDORA** a outorgar a escritura pública, desde que a **COMPRADORA** tenha cumprido todas as obrigações assumidas no presente instrumento.

Unidade 121 do Edifício Cristina – Instrumento nº016121050906 – MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza

4



5.2 – Todas as despesas para a obtenção da Escritura Pública, bem como para a transferência de titularidade junto ao Serviço Registral, tais como, taxas, impostos de transmissão (ITBI), guias, emolumentos, selos, despesas cartorárias e outras que por ventura decorram dos serviços cartórios são de exclusiva responsabilidade da **COMPRADORA**.

5.3 – Na eventualidade da **COMPRADORA** não receber a escritura dentro do prazo pactuado, pagará diretamente e mensalmente à **VENDEDORA**, a título de penalidade a importância equivalente a 05 (cinco) vezes o maior salário mínimo vigente no país, pôr sua vez a **VENDEDORA** incorrerá na mesma penalidade, na eventual hipótese de se recusar a outorgar a competente Escritura Pública, sem motivo justificado.

5.4 – A **COMPRADORA** inclusive o cônjuge adquirente, neste ato nomeia e constitui-se mutuamente procuradores um do outro, com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, com o fim especial de um representar o outro, para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, re-ratificar, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e válidos.

CLÁUSULA SEXTA - AUTORIZAÇÕES AO REGISTRO IMOBILIÁRIO

6.1. - As partes autorizam o Sr. Oficial do competente Cartório de Registro Imobiliário a proceder todos os atos necessários ao registro do presente instrumento, inclusive averbações e registros, comprometendo-se mutuamente a assinar tudo o que se fizer necessário a eventuais retificações e ratificações deste instrumento com a finalidade de adequá-lo às exigências registrarias.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO

7.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo para dirimir as eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente instrumento, obrigando-se à parte que for considerada culpada em intervenção judicial ao pagamento além das perdas, danos e lucros cessantes, custas e despesas processuais, bem como os honorários de advogados, a serem arbitrados nos permissivos termos do artigo 20 e parágrafos do Código de Processo Civil.

Unidade 121 do Edifício Cristina – Instrumento nº016121050906 – MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza

5



CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 - A **COMPRADORA** tem pleno conhecimento de que o acesso ao empreendimento pela Marginal Esquerda da Via Anchieta é também utilizado em caráter vitalício, pelo imóvel de número 3615 da mencionada Marginal Esquerda da Via Anchieta (Matrícula nº 43.625 - atualmente explorado pelo Motel Epw's), bem como tem o mesmo direito de utilização o imóvel que encontra-se do lado oposto ao Motel, de propriedade da empresa Garma Indústria e Comércio Ltda. (Matrícula nº 5734 - imóvel atualmente utilizado pela empresa Mega Ball Bar e Lanches Ltda.). Sendo certo que referida Servidão de Passagem assim se descreve: "Começa no ponto "F" e segue em linha reta numa extensão 44,80m, seguindo o alinhamento da Marginal Esquerda Vila Anchieta, até encontrar o ponto "I", nesse ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 17,01m, confrontando com propriedade da Garma Indústria e Comércio Ltda, (antes propriedade da Cia Santo Amaro de Automóveis) matrícula 5.734, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 30,70m; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de 5,60m; daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 13,00m, confrontando nestes três últimos segmentos com propriedade da Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda (Matrícula 87.189); daí deflete novamente à direita e segue em linha reta numa extensão de 27,50m, confrontando com o imóvel n.º 3011 da Marginal Esquerda Vila Anchieta, (antes propriedade de Geraldo Pereira e sua mulher, e outros) matrícula 43.605, até encontrar o ponto "F", ou seja, o ponto de partida da presente descrição, encerrando a área total de 928,00m²". Referida Servidão de Passagem servirá para a passagem de encanamentos de água e gás, para acesso de veículo e pedestres, respeitadas as posturas e normas legislativas e pertinentes. Esta servidão beneficiará ainda o imóvel objeto da matrícula 5.794 de propriedade de Garma Industria e Com. Ltda.

PARÁGRAFO ÚNICO : A **COMPRADORA** se obriga a respeitar e fazer cumprir o direito de acesso supracitado, utilizando o mesmo em conjunto com todos os usuários dos imóveis acima descritos. Sendo certo que referida a Servidão de Passagem já estava instituída desde 1985 junto as matrículas 29.570 e 43.625 do 6º Serviço Registral da Comarca da Capital - SP. e, posteriormente, homologado às folhas 186, pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga - São Paulo nos autos do Processo nº 010.00.004189-0 controle 636/00.

8.1.2 - Estando as partes certas e ajustadas nos termos do presente instrumento, assinam em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, rubricando todas as folhas que dele fazem parte, na

Unidade 121 do Edifício Cristina - Instrumento nº016121050906 - MMC/PSBS
Condomínio Princess Plaza

6



presença de duas testemunhas abaixo assinadas e qualificadas, concordando com todos o seus termos e condições, para que surta os jurídicos efeitos.

São Paulo, 06 de setembro de 2005.



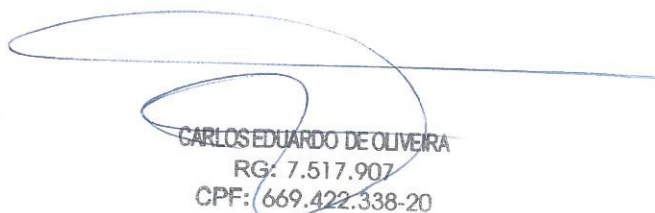
SAMIRA UZUN DE ALMEIDA
COMPRADORA

Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda.
VENDEDORA

Testemunhas:



KATERINE R. CLEMENTE
RG: 25.551.680-0
CPF: 195.268.598-20



CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA
RG: 7.517.907
CPF: 669.422.338-20

