

**LIVRO: 8953**

**FOLHA: 069/071**

**ATO: 021**

**TRASLADO**

**E S C R I T U R A DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA,**  
na forma abaixo:

**S A I B A M**, quantos esta Pública Escritura virem que, no ano de dois mil e vinte e quatro, aos vinte dias do mês de dezembro (**20/12/2024**), através deste Cartório do 17º Ofício de Notas, situado na cidade do Rio de Janeiro, na Rua do Carmo nº 63 – Centro – CEP: 20011-020, por mim, **THALLES ALEXANDRE MAIA**, Substituto (CAD-CGJ nº 94-24041), conforme Lei Federal nº 8.935 de 18.11.1994 e publicada no Diário Oficial de 21.11.1994, **presencialmente e por vídeo conferencia**, foram identificadas as partes justas e contratadas a saber: .-.-.-.-.

**1) DOS CONTRATANTES:** de um lado, **como Outorgantes Promitentes Vendedores: LEONARDO DE CARVALHO E SILVA**, inscrito no CPF/MF. nº **645.994.181-53**, RG/OAB-DF. nº 14.349, brasileiro, nascido em 02/04/1974, filho de Jesus Carvalho dos Santos e de Lúcia Helena da Silva, advogado; e sua mulher **CECÍLIA DE PAULA TORRES PARENTE**, inscrita no CPF/MF. nº **724.954.131-53**, RG/SSP-DF. nº 1.931.797, brasileira, nascida em 21/04/1982, filha de José Gervásio Torres Parente e de Alcione Valadão de Paula, advogada, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Brasília – Distrito Federal, no Setor SHTN Trecho 1, conjunto 2, bloco G, Asa Norte, CEP: 70800-210, daqui por diante denominados simplesmente **outorgantes**; de outro lado **como Outorgada Promissária Compradora: CRETA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. nº 44.925.224/0001-80, estabelecida nesta cidade, na Rua Conde de Agrolongo, nº 1.146 loja A, na Penha, CEP: 21020-190, neste ato representada por seu administrador, **LEONARDO PERUGINE ALVES DE BARROS**, inscrito no CPF/MF. nº **043.939.417-13**, RG/IFP-RJ. nº 11.414.576-6, brasileiro, nascido em 18/03/1977, empresário, casado, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida

das Américas, nº 19.000 casa 11102, no Recreio dos Bandeirantes, CEP: 22631-000, conforme 4ª alteração consolidada do contrato social, registrada na JUCERJA em 11/12/2024, NIRE: 33.2.1177582-4, que ora se arquivava nestas notas, daqui por diante denominada simplesmente **outorgada**. Os presentes reconhecidos como os próprios e dos quais, arquivo nesta Serventia, fotocópias dos seus documentos de identificação, bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da Lei. Desta forma, no exercício da competência que me é outorgada pelo artigo 6º, I, da Lei nº. 8935/94, passo a formalizar juridicamente a vontade que as partes livremente manifestaram, nos termos que se seguem. Então, pelos contratantes me foi dito sob as penas da Lei o seguinte: .....

**II) DA PROPRIEDADE:** Os outorgantes são senhores e legítimos proprietários do imóvel assim descrito: **Apartamento 302 como direito a duas vagas para guarda de 2 veículos de passeio, localizadas no pilotis e o uso do box nº 6, no subsolo, tendo ditas vagas os nºs 11 e 12 do edifício situado na Avenida Delfim Moreira, nº 192 e sua correspondente fração ideal de 1/10 do respectivo terreno, cujas medidas, características e confrontações são as descritas na matrícula nº 71399 do 2º RGI.** Inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 1.165.318-5, CL.: 05.942-7. ....

**III) DA FORMA DE AQUISIÇÃO:** Que o referido imóvel foi havido pelos outorgantes por compra feita a Lakeview do Brasil Ltda, mediante instrumento particular de 11/10/2007, efetivado por sentença de adjudicação compulsória de 24/08/2021, assinada pela MM Juíza de Direito, Dra. Thaissa de Moura Guimarães, da 20ª Vara Cível de Brasília, nos autos nº 0727187-35.2021.8.07.0001, certificado em trânsito e julgado no dia 21/09/2021, cujo Auto de Adjudicação de 26/10/2021, firmado pela MM Juíza de Direito Dr. Bianca Fernandes Pieratti, ainda não foi registrado na correspondente matrícula nº 71.399 do 2º RGI, fato de conhecimento e aceitação das partes; .....

**IV) DA SITUAÇÃO LEGAL:** Que o dito imóvel, com exceção dos gravames de sequestros registrados sob os nº 6, 7 e 9 na matrícula nº 71.399 do 2º RGI, todos por ordem do Juízo da 5ª Vara Criminal Federal da seção judiciária do Rio de Janeiro, respectivamente nos processos nºs 2005.51.01.501095-4; 2004.51.01.530168-3; 2004.51.01.542380-6, encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, arrestos ou outros sequestros, foros ou pensões, hipotecas legais ou convencionais. Ressalvando-se ainda a existência de débitos tributários (IPTU) dos exercícios anteriores, bem como **cotas condominiais dos meses de outubro, novembro e dezembro, que hoje importam no valor de R\$ 14.659,70, conforme declaração dos outorgantes e aceitação da outorgada.** .....

**V) – DA PROMESSA DE VENDA, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** Que pela presente escritura e na melhor forma de direito, os outorgantes prometem vender para a outorgada o imóvel acima descrito e caracterizado, pelo preço de **R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais)**, que deverá ser satisfeito da seguinte forma: **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, neste ato, com recursos oriundos da conta nº 69029837-7, agência 0001, do Banco nº 197, de titularidade da compradora, transferido para a conta corrente nº 98720945-7, agência nº 0001, do Banco nº 260, de titularidade do outorgante varão; .....

**R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, será pago através de 06 parcelas mensais e sucessivas, cada uma, no valor de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, vencendo-se a primeira no dia 20/01/2025, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, que deverão ser pagas através de transferência bancária para a conta acima indicada, de titularidade do outorgante varão; e, .....

**R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais)**, será pago em parcela única, no ato da assinatura da escritura definitiva de compra e venda, a qual será realizada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da efetiva apresentação da certidão de ônus reais original, comprovando o registro da Carta de Adjudicação e cancelamento dos gravames de sequestros indicados na cláusula IV desta escritura, ou de qualquer outro tipo de gravame que venha a ser anotado ou registrado na matrícula nº 71.399 do 2º RGI. ....

**VI) DAS PENALIDADES: 6.1.** - Ocorrendo a falta de liquidação nos seus respectivos vencimentos de qualquer das parcelas do preço e/ou demais encargos, inclusive se houver descumprimento das demais cláusulas e condições neste instrumento, sujeitar-se-á a outorgada ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração mensal, atualização monetária pelo IPCA-IBGE, multa penal de 2% (dois por cento) sobre os valores devidamente corrigidos, além de honorários advocatícios usuais, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento. ....

**VI) DA TRANSMISSÃO DE DOMINIO E POSSE:** Que por força desta escritura os outorgantes transmitem para a outorgada a posse, direito e ação que até agora exerciam sobre o referido imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros ou sucessores, fazer a presente promessa de compra e venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito se chamados a autoria, correndo por conta da outorgada, desde a presente data, todos os impostos e taxas, inclusive cotas condominiais, que recaiam ou venham a recair sobre o referido imóvel; ..

**VII) DECLARAÇÕES – I)** Declaram expressamente os outorgantes, respondendo civil e criminalmente: (i) que não existem contra si, seja no foro de Brasília ou do



Rio de Janeiro, em qualquer instância, ações cíveis ou execuções, inclusive fiscais, que possam atingir o imóvel objeto dessa promessa de venda; (ii) que não são, nem nuca foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de empregadores; e, (iii) que autorizam a outorgada compradora a efetuar o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, correspondente tão somente ao IPTU devidos até a presente data, hoje calculado em R\$ 110.793,78, deduzido esse valor, sem quaisquer outros acréscimos, do pagamento da última parcela do preço; (iv) que autorizam a outorgada compradora a efetuar o pagamento do ITBI incidente sobre a Adjudicação Compulsória referida na cláusula III, bem como das despesas com registros e averbações necessárias a consolidação da propriedade em nome dos outorgantes vendedores, cujos valores, devidamente comprovados, serão abatidos do pagamento da última parcela do preço; II) Declara a outorgada compradora, por seu administrador: (i) que, em razão da posse que passa a exercer do imóvel, à partir desta data, assume em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva pelo pagamento dos impostos e taxas, incidentes sobre o imóvel, inclusive cotas ordinárias e extraordinária de condomínio, vincendos à partir desta data; (ii) que assume também, em caráter irrevogável, a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos de naturezas fiscais em face do imóvel objeto, que possam ser devidos até a presente data, descontando seus valores no pagamento da última parcela do preço; (iii) que está ciente que a presente escritura somente poderá ser registrada após o cancelamento dos atuais gravames indicados na certidão de ônus reais ora apresentada, bem como a comprovação do registro da Carta de Adjudicação descrita na cláusula III; **VIII) - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** I) Pelos contratantes foi declarado ainda, de forma expressa e inequívoca: (i) que aceitam a presente escritura conforme redigida e lavrada, sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má fé ou qualquer outro vício de consentimento; (ii) que leram antecipadamente esta escritura e que foram esclarecidas todas as suas eventuais dúvidas e questionamentos; (iii) que compreenderam inteiramente o teor do ato, o qual representa fielmente suas vontades; (iv) que não têm dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais concordam integralmente; v) que têm ciência de que o cartório poderá comunicar seus atos à Unidade de Inteligência Financeira (UIF), em cumprimento ao Provimento do CNJ nº 88/2019; vi) que a presente transação não se enquadra nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III do artigo 20 do Provimento do CNJ nº 88/2019, sendo a presente transação compatível com as atividades e negócios envolvidos, possuindo origem econômica legal e plenamente aferíveis; vii) que

responsabilizam-se por todas as declarações prestadas e dados informados para efeito de cadastro e prática do presente ato, isentando a mim e a esta serventia de reivindicações futuras; .-.-.-.-.-.

**IX) DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** O Imposto de Transmissão, exigido para a efetivação da venda ora prometida, deverá ser recolhido antes do pagamento da última parcela do preço, visto estar condicionada a realização da escritura definitiva de compra e venda; .-.-.-.-.-.

**X) DA DOCUMENTAÇÃO:** foram apresentados e ficam arquivados nestas notas as certidões em nome dos outorgantes e do imóvel: **Nominais:** a) Certidões negativas de feitos cíveis, execuções fiscais e interdições e tutelas de Brasília; b) Certidões negativas de feitos cíveis e fazendários do Rio de Janeiro; c) Certidões negativas da Justiça Federal de Brasília e Rio de Janeiro; d) Certidões negativas de Débitos Trabalhista; e) Foram apresentadas e arquivadas as consultas de informação nºs 00717.24.12.12.06.066; 00717.24.12.12.07.074; 00717.24.12.12.28.110 e 00717.24.12.12.03.112, expedidas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro em 12/12/2024, não constando registros de indisponibilidade de bens; e,g) Foram apresentados e arquivados os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 12/12/2024, resultado: NEGATIVO, Código HASH: a427.f353.3d8d.4288.59e8.83bc.d1b0.17f0.7da4.5942 e d4f2.3e7c.c0cd.11ec.5ce2.5dab.7342.30bf.904b.a0d1. **IMÓVEL:** (i) Certidão de ônus reais atualizada e fornecida pelo 2º RGI; (ii) Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel que certifica estar o citado imóvel quite até o exercício de 2024 à exceção dos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009, anotados em dívida ativa, e que o mesmo não é foreiro ao Município; (iii) Certidão do 2º distribuidor, nela constando a existência das execuções fiscais em curso na 12ª Vara de Fazenda Pública, relativas a cobrança de IPTU dos exercícios de 2006, 2007, 2008 e 2009. .-.-.-.-.-.

**XI) - DO ENCERRAMENTO:** Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF nº. 1112 de 28.12.2010, publicada no D.O.U. de 30.12.2010. Certifico que pelo presente ato são devidas as seguintes custas: (escritura com valor - tabela 7 item 1: R\$ 14.809,87); (20% FETJ: R\$ 2.961,97); (5% FUNPERJ: R\$ 740,49); (5% FUNDPERJ: R\$ 740,49); (5% ISS: R\$ 794,55); (6% FUNARPEN: R\$ 888,59); (2% PMCMV e atos gratuitos: R\$ 295,75); (BIB: R\$ 117,56); (distribuição: R\$ 67,67); (Selo: R\$ 2,59). .-.-.-.-.-.

**ASSIM** - Justos e contratados me pediram e lhes fiz lavrar nestas minhas Notas a presente Escritura, a qual outorgam, aceitam e assinam presencialmente e digitalmente, dispensando a presença das testemunhas, segundo o art. 318 da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ressaltando-se que a presente foi gerada e assinada de forma eletrônica, através da plataforma e-notariado e vídeo conferência, nos termos do Provimento do CNJ nº 100/2020. Eu, **(A) – THALLES ALEXANDRE MAIA**, Substituto, assino digitalmente, conforme Lei Federal nº 8.935 de 18.11.94, publicada no Diário Oficial em 21.11.94, lavrei, li e conferi a presente escritura, colhendo as assinaturas presencialmente de **(A) LEONARDO PERUGINE ALVES DE BARROS**, e digitalmente através da plataforma do E-notariado de **(AA) LEONARDO DE CARVALHO E SILVA – CECÍLIA DE PAULA TORRES PARENTE**. E eu, **(A) FÁBIO FIRMO OLIVEIRA** – Tabelião Substituto, assino digitalmente e encerro o presente ato. TRASLADADA NA MESMA DATA. Eu, **THALLES ALEXANDRE MAIA**, Substituto, subscrevo e assino digitalmente em público e raso.

Assinado digitalmente por:  
THALLES ALEXANDRE MAIA  
CPF: 156.243.737-24  
Certificado emitido por AC BR RFB G4  
Data: 20/12/2024 14:28:32 -03:00



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEWB55642-ENO**

Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VQ5QU-F6T3Q-DJU29-NWGKE

Matrícula Notarial Eletrônica: 088674.2024.12.20.00013520-97

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ THALLES ALEXANDRE MAIA (CPF 156.243.737-24) em 20/12/2024 14:28

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/VQ5QU-F6T3Q-DJU29-NWGKE>