



2º TABELÃO DE NOTAS
COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELÃO



1º Traslado do Livro nº 3633 - Fls 229/232

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos **16 (dezesseis)** dias do mês de **novembro** de **2023 (dois mil e vinte e três)**, no 2º Tabelão de Notas de São Paulo, Capital, situado na Avenida Paulista, nº 1.776, Bela Vista, CEP: 01310921, em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, do Conselho Nacional de Justiça, datado de 30 de agosto de 2023, perante mim, **Maria Helena da Silva**, escrevente, apresentaram-se as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES: RODOLFO WOLFGANG ORTRIWANO**, brasileiro, jornalista, portador da cédula de identidade RG nº 6.075.352-3-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 585.096.668-49, correio eletrônico: rortri@gmail.com; e sua esposa **ELIZETE APARECIDA SILVA**, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG nº 7.878.936-9-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 949.735.638-20, correio eletrônico: elizetesilva85@hotmail.com; casados desde 21/02/2022, sob o regime da comunhão parcial de bens, consoante certidão de casamento expedida pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito – Vila Mariana, desta Capital (matrícula nº 122044 01 55 2022 2 00081 014 0014106 44); domiciliados nesta Capital, onde residem na Avenida Vila Ema, nº 1006, apartamento nº 102, Vila Prudente, CEP: 03156-000; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: MARINA AYUB**, brasileira, desenhista industrial, portadora da cédula de identidade RG nº 35.540.462-X-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 368.366.718-43, correio eletrônico: marina.ayub7@gmail.com, solteira, conforme declarou, maior e capaz, consoante certidão de nascimento expedida pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito – Jardim Paulista, desta Capital (folha nº 270, livro nº A-133, sob o nº 80631), domiciliada nesta Capital, onde reside na Rua Doutor Neto de Araujo, nº 264, apartamento nº 210, vila Mariana, CEP: 04111-000. Os presentes, maiores e capazes, reconhecidos como os próprios de que trato, pelos documentos referidos e apresentados, do que dou fé. **IMÓVEL**. A seguir, pelos outorgantes vendedores, foi dito que são senhores, únicos e legítimos possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, tributos atrasados, dúvidas, dívidas, ações judiciais em trâmite, fundadas em direito real ou pessoal, débitos condominiais ou quaisquer outros encargos, dos seguintes imóveis: **I) A UNIDADE AUTÔNOMA nº 124 (cento e vinte e quatro), localizado no 12º andar do EDIFÍCIO SERRA DO MAR, Bloco B, situado na Rua Francisco Cruz, nº 515, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, desta Capital, ao qual perfaz a área total de 83,49m²; imóvel esse melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 46.511 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e, II) UMA VAGA INDETERMINADA na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos do EDIFÍCIO SERRA DO MAR, na Rua Francisco Cruz, nº 515, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, desta Capital, à qual perfaz a área total de 28,00m²; vaga essa melhor descrita e caracterizada na matrícula nº 46.512 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. TÍTULOS AQUISITIVOS E CADASTROS IMOBILIÁRIOS:** Os imóveis foram adquiridos pelos outorgantes vendedores, à título de compra, por instrumento particular de 03/07/1984, conforme registros **R.01** das referidas matrículas. Os imóveis se encontram cadastrados na

Esse documento foi assinado por LUCIANO PEREIRA DA SILVA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código NG2EP-

JLFFS-3UXV4-J6UDB

AVENIDA PAULISTA, 1.776 - BELA VISTA - CEP: 01310-921 - FONE: 11 3357-8844 - WWW.CARTORIOPAULISTA.COM.BR





2º TABELIÃO DE NOTAS
COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Prefeitura Municipal de São Paulo para tributação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do seguinte modo: conjuntamente, através do contribuinte nº **039.080.0244-3**, com o valor venal de referência total de **R\$301.147,00 (trezentos e um mil e cento e quarenta e sete reais)**, correspondendo o valor de **R\$225.528,98 (duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e oito reais e noventa e oito centavos)** ao apartamento e o valor de **R\$75.618,02 (setenta e cinco mil e seiscentos e dezoito reais e dois centavos)** à vaga.

VENDA E COMPRA: Os outorgantes vendedores, nos termos do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, formalizado em 26 de outubro de 2023 e não registrado, o que fica dispensado em razão da presente, ajustaram vender, como de fato, pela presente escritura e na melhor forma de direito vendido tem, os imóveis acima descritos à outorgada compradora, pelo preço total, certo e livremente ajustado de **R\$615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)**, correspondendo o valor de **R\$460.573,50 (quatrocentos e sessenta mil e quinhentos e setenta e três reais e cinquenta centavos)** ao apartamento e o valor de **R\$154.426,50 (cento e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e vinte seis reais e cinquenta centavos)** à vaga, recebidos da seguinte forma: **a) R\$36.900,00 (trinta e seis mil e novecentos reais)**, a título de sinal, por meio de QR code, tendo como beneficiário QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ 16.788.643/0001-81), por conta e ordem dos outorgante vendedores; e, **b) R\$578.100,00 (quinhentos e setenta e oito mil e cem reais)**, recebidos neste ato, através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, via Sistema Brasileiro de Pagamentos – SBP, feito na conta corrente 010296387, mantida na agência 0167, do Banco Santander S.A., de titularidade do outorgante vendedor Rodolfo Wolfgang, conferida e achada certa, pelo que os outorgantes vendedores dão, neste ato, do preço total, plena quitação de pagos e satisfeitos para jamais repetirem e assim, cedem e transferem à outorgada compradora toda a propriedade, posse e domínio, direitos e ações que têm e vêm exercendo sobre os imóveis, para que use, goze e disponha livremente, como dela, que ficam sendo de hoje em diante, o que promete, eles vendedores, fazer sempre bom, firme e valioso, por si, seus bens, herdeiros e sucessores, e a responder pela evicção na forma da Lei, ficando o mencionado Compromisso totalmente cumprido e liquidado.

DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES VENDEDORES: Declaram os outorgantes vendedores, para todos os fins e efeitos de direito, sob pena de responsabilidade civil e criminal que: **a)** não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores nem devedores, deixando, portanto, de apresentar certidão do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da Secretaria da Receita Federal (SRF); **b)** contra os vendedores e sobre os imóveis não existem quaisquer feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias; **c)** não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem os imóveis objetos desta escritura e a segurança do presente negócio jurídico, comprometendo-se os outorgantes vendedores a manterem a outorgada compradora sempre indene, livre e a salvo de quaisquer dúvidas, dívidas, responsabilidades, constrições, danos, prejuízos, despesas e/ou reclamações que possam vir a incorrer em virtude de qualquer ação, execução, dívida, débito ou obrigação, de qualquer natureza, de sua responsabilidade; **d)** a posse exercida pelos outorgantes vendedores é, e sempre foi, legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se os imóveis livres de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza; **e)** os outorgantes vendedores não têm conhecimento de qualquer projeto, processo ou ação de

Esse documento foi assinado por LUCIANO PEREIRA DA SILVA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código NG2EP-

JLFFS-3UXV4-J6UDB

AVENIDA PAULISTA, 1.776 - BELA VISTA - CEP: 01310-921 - FONE: 11 3357-8844 - WWW.CARTORIOPAULISTA.COM.BR





2º TABELIÃO DE NOTAS
COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, objetivando total ou parcialmente os imóveis; **f)** não existem débitos decorrentes de tributos; taxas ou obrigações relativas aos imóveis objeto desta, inclusive condominiais; **g)** os outorgantes vendedores não estão enquadrados como pessoa politicamente exposta; e **h)** os outorgantes vendedores comprometem-se a indenizar a outorgada compradora e seus sucessores a qualquer título, por todo e qualquer débito, dívida, responsabilidade, obrigação, tributo, encargo, processo, danos ou prejuízos, inclusive honorários advocatícios e ônus de sucumbência, que porventura venham a ser por eles sofridos, suportados ou exigidos, com referência a fatos ocorridos anteriormente à presente data, ainda que os efeitos somente venham a se materializar posteriormente, e afetem a presente venda. **DECLARAÇÕES DA OUTORGADA COMPRADORA:** A outorgada compradora declara que as certidões de feitos ajuizados, exigidas pela Lei Federal nº 7433/85, foram apresentadas e por ela examinada e aceitas, dispensando seu arquivamento nestas notas e a exigência de qualquer outro documento para este ato, a não ser os seguintes: **a)** certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis expedidas em 14/11/2023, pelo Oficial de Registro de Imóveis competente; **b)** certidão conjunta de débitos de tributos imobiliários - situação regular, extraída via internet nestas Notas em 26/10/2023, válida até 07/04/2024; **c)** certidões negativas de débitos trabalhistas (CNDT) nºs 59444655/2023 e 59444927/2023, extraídas via internet nestas Notas, válidas até 23/04/2024; **d)** relatório de consulta de indisponibilidade, resultado negativo, código HASH: 2224. ddd3. 1a10. cbc4. 4f9a. 924c. 7067. 8ba2. 1885. 8ec3/ b96e. 5a83. 6dea. bdb5. d8a8. cfe1. 20cd. 548f. b78a. 7d35/ 3e78. e937. 20c5. e323. 34a4. a489. 03e8. ed37. 3103. a576, extraído via internet nestas notas e data; o qual fica aqui arquivado juntamente com as outras acima mencionadas. **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** A outorgada compradora declara que em acordo prévio com os vendedores se comprometeu em realizar o pagamento do sinal acima mencionado a Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda., empresa que realizou a intermediação da presente transação, cientes que haveria a retenção do valor de **R\$36.900,00 (trinta e seis mil e novecentos reais)**, referente a despesas operacionais pela Quinto Andar. Disseram mais, as partes, que aceitam a presente escritura, como está redigida, por achá-la conforme e de acordo com o que haviam entre si previamente convencionado, firmando-a de livre e espontânea vontade. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Os impostos de transmissão foram recolhidos aos 16/11/2023, nos valores de **R\$13.817,21** e **R\$4.632,80**, calculado a alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor da venda e compra dos imóveis, após o preenchimento da Declaração de Transação Imobiliária e emissão do DAMSP – Documento de Arrecadação do Município de São Paulo nº **55114447-5** e nº **55114454-8**, cujos dados foram conferidos pela compradora e por mim escrevente, ficando uma via arquivada nestas notas. **DOI/SRF:** Emitida declaração sobre operação imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **ENCERRAMENTO:** Declaram as partes aceitar a presente escritura, com seus expressos termos, requerendo ao registrador de imóveis que promova o registro da transmissão aqui documentada, bem como a averbação anterior de fatos necessários. Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 2º Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº.

Esse documento foi assinado por LUCIANO PEREIRA DA SILVA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código NG2EP-

JLFFS-3UXV4-J6UDB

AVENIDA PAULISTA, 1.776 - BELA VISTA - CEP: 01310-921 - FONE: 11 3357-8844 - WWW.CARTORIOPAULISTA.COM.BR





2º TABELIÃO DE NOTAS
COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO



149/2023. Ficam também arquivadas neste Tabelionato de Notas da Comarca da Capital, São Paulo, sob o número de ordem do protocolo informatizado, a versão eletrônica deste ato notarial, assinada digitalmente pelas partes, e a gravação da videoconferência. Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido, foi achado conforme, aceitaram, outorgam e assinam. Eu, Maria Helena da Silva, escrevente, a escrevi. Eu Luciano Pereira da Silva, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a) // RODOLFO WOLFGANG ORTRIWANO Assinado digitalmente em: 16/11/2023 10:56:57, ELIZETE APARECIDA SILVA Assinado digitalmente em: 16/11/2023 10:57:23, MARINA AYUB Assinado digitalmente em: 16/11/2023 11:26:37. Traslada na data supra. O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por Luciano Pereira da Silva, Substituto do Tabelião, sob a forma de DOCUMENTO ELETRÔNICO, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R\$ 2881,85; Ao Estado: R\$ 819,06; A Secretaria da Fazenda: R\$ 560,59; Santa Casa: R\$ 28,82; Ao Registro Civil: R\$ 151,68; Ao Tribunal da Justiça: R\$ 197,79; Ao Município: R\$ 61,63; Ministério Público: R\$ 138,33; **TOTAL: R\$ 4839,75**

PROTOCOLO Nº 280.509



Assinado digitalmente por:
LUCIANO PEREIRA DA SILVA
CPF: 193.376.108-33
Certificado emitido por AC
Certisign RFB G5
Data: 27/11/2023 13:51:59
03:00



SELO DIGITAL: 1127221ES0000002390741239 - R\$ 4839,75

Esse documento foi assinado por LUCIANO PEREIRA DA SILVA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código NG2EP-

JLFFS-3UXV4-J6UDB

AVENIDA PAULISTA, 1.776 - BELA VISTA - CEP: 01310-921 - FONE: 11 3357-8844 - WWW.CARTORIOPAULISTA.COM.BR





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NG2EP-JLFFS-3UXV4-J6UDB

Matrícula Notarial Eletrônica: 112722.2023.11.16.00057010-36

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

✓ LUCIANO PEREIRA DA SILVA (CPF 193.376.108-33) em 27/11/2023 13:51

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/NG2EP-JLFFS-3UXV4-J6UDB>