



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



1º Traslado do Livro nº 3635 - Fls 207/210

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos **17 (dezesete)** dias do mês de **novembro** de **2023 (dois mil e vinte e três)**, no 2º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, situado na Avenida Paulista, nº 1.776, Bela Vista, CEP: 01310921, presencialmente nestas **Notas**, perante mim, **João Mateus Blanco dos Anjos**, escrevente, apresentaram-se as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES DA NUA PROPRIEDADE: FERNANDO FAEDO DA SILVA**, brasileiro, bancário, portador da CNH/SP registro nº 03547235790, onde consta o RG nº 30862491-SSP/SP e o CPF nº 325.593.198-37, correio eletrônico: faedo_fisio@yahoo.com.br; com anuência de sua esposa **CÍNTIA VIANA DE ARAÚJO SILVA**, brasileira, bancária, portador da cédula de identidade RG nº 41.140.708-9-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 351.890.328-41, correio eletrônico: cintia05viana@gmail.com; casados desde 26/08/2016, sob o regime da comunhão parcial de bens, consoante certidão de casamento expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito – Lapa, desta Capital (matrícula nº 115170 01 55 2016 2 00132 159 0039363 60); domiciliados nesta Capital, onde residem na Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois, nº 1453, apartamento nº 94, Ipiranga, CEP: 04216-001; como **OUTORGANTES VENDEDORES DO USUFRUTO: MILTON PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 4.567.370-6-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 001.526.378-93, correio eletrônico: faedo_fisio@yahoo.com.br; e sua esposa **MARIA CRISTINA FAEDO DA SILVA**, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 7.167.929-7-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 007.379.008-73, correio eletrônico: faedo_fisio@yahoo.com.br; casados desde 13/03/1975, sob o regime da comunhão universal de bens, consoante certidão de casamentos expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito – Lapa, desta Capital (Livro nº B-117, folhas nº 216, Termo nº 37661); domiciliados nesta Capital, onde residem na Rua Espártaco nº 543, Vila Romana, CEP: 05045-000; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: GLAUCIA RODRIGUES**, brasileira, enfermeira, portadora da cédula de identidade RG nº 24.594.852-1-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 162.592.798-33, correio eletrônico: rodrigues_glau@yahoo.com.br; solteira, conforme declarou, sob responsabilidade civil e penal, maior e capaz, consoante certidão de nascimento expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito - Liberdade, desta Capital (folha nº 9v, livro nº 166 impar, sob o nº 143.357), domiciliada nesta Capital, onde

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 YKL45-

PWHE4-SXKX8-4WXJE

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

reside na Rua Antônio Borba, nº 420, Vila Madalena, CEP: 05451-070. 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, salvo usufruto vitalício, adiante mencionado, do seguinte imóvel: **O APARTAMENTO nº 11 (onze), localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO OÁSIS BLUE”, do condomínio “OÁSIS RESIDENCIAL CLUB LAPA”, à Rua GEORGE SCHMIDT nº 357, no 14º Subdistrito – Lapa, desta Capital, ao qual perfaz a área total de 90,379m², incluindo a correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem, localizada nos subsolos e térreo; imóvel esse melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 116.239 do 10º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. TÍTULO AQUISITIVO E CADASTRO IMOBILIÁRIO:** O imóvel foi adquirido pelos outorgantes vendedores, por escritura lavrada aos 18 de outubro de 2019, no livro nº 2.502, folhas nº 025/028, pelo 25º Tabelião de Notas desta Capital, conforme registros **R.7** e **R.9** da referida matrícula. O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo para tributação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) através do contribuinte nº **098.064.0103-4**, com o valor venal de referência de **R\$314.731,00 (trezentos e quatorze mil e setecentos e trinta e um reais).** **RESTRIÇÕES:** Consta da averbação **AV.8**, feita em 31/10/2019, na matrícula sobredita, que o imóvel objeto da presente escritura se encontra gravado com as cláusulas vitalícias de incomunicabilidade e impenhorabilidade. **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, ajustou vender, como de fato, pela presente escritura e na melhor forma de direito vendido tem, o imóvel acima descrito à outorgada compradora, pelo preço total, certo e livremente ajustado de **R\$558.000,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil reais)**, recebidos da seguinte forma: **a) R\$33.480,00 (trinta e três mil e quatrocentos e oitenta 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 outorgantes vendedores; e, **b) R\$524.520,00 (quinhentos e vinte e quatro mil e quinhentos e vinte reais)**, recebidos neste ato, através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, via Sistema Brasileiro de Pagamentos – SBP, feito na conta corrente 101370-X, mantida na agência 6815, do Banco do Brasil S.A., de titularidade do outorgante vendedor Fernando Faedo da Silva, por conta e

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 YKL45-

PWHE4-SXKX8-4WXJE

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

ordem dos outorgantes vendedores, conferidas e achadas certas, 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 tem e vem exercendo sobre o imóvel, para que use, goze e disponha livremente, como dela, que fica sendo de hoje em diante, o que prometem, eles vendedores, fazerem 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 o imóvel não existem quaisquer feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias; **salvo usufruto vitalício, anteriormente mencionado**, **c)** não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem o imóvel objeto 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 qualquer dúvida, dívida, responsabilidade, constrição, dano, prejuízo, despesa e/ou reclamação que possa 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 o imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza; **e)** os outorgantes vendedores não têm conhecimento de qualquer projeto, processo ou ação de qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, objetivando total ou parcialmente o imóvel; **f)** não existem débitos decorrentes de tributos; taxas ou obrigações relativas ao imóvel objeto desta, inclusive condominiais; **g)** os outorgantes vendedores não estão enquadrados como pessoas politicamente expostas; 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 sofrido, suportado ou exigido, 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**

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 YKL45-

PWHE4-SXKX8-4WXJE

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

OUTORGADA COMPRADORA: A outorgada compradora declara que as certidões de feitos ajuizados, exigidas pela Lei Federal nº 7433/85, foram apresentadas e por ela examinadas e aceitas, dispensando seu arquivamento nestas notas e a exigência de qualquer outro documento para este ato, a não ser os seguintes: **a)** certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida em 03/11/2023, pelo Oficial de Registro de Imóvel competente; **b)** certidão conjunta de débitos de tributos imobiliários - situação regular, extraída via internet nestas Notas em 07/11/2023, válida até 23/04/2024; **c)** certidões negativas de débitos trabalhistas (CNDT) nºs 62186909/2023, 62187364/2023 e 62187663/2023, extraídas via internet nestas Notas, válidas até 05/05/2024; **d)** relatório de consulta de indisponibilidade, resultado negativo, código HASH: 35e2. 0811. 5859. 8e33. 6774. b248. d942. 0313. 1b3a. 1194/ 07ee. e2be. f5f9. fe6c. c86c. 851b. 6914. 394f. a891. 80d4/ e9cb. a8e4. 4797. 753b. 35d3. a10c. d06b. 530d. af17. 8be4/ 5a60. 7dea. 4a4f. b883. 33a8. 0f69. 07ad. 0996. 60cf. c935/ 60f6. 7bcd. 0744. f49d. cc47. 3802. 6a51. 6f6c. 8e07. 44c5, 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\$33.480,00 (trinta e três mil e quatrocentos e oitenta 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:** O imposto de transmissão foi recolhido aos 17/11/2023, no valor de **R\$16.740,00**, calculado a alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor venal de referência ou valor da venda e compra do imóvel, após o preenchimento da Declaração de Transação Imobiliária e emissão do documento de Arrecadação do Município de São Paulo nº **55115398-9**, 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. 149/2023. Assim o disseram, dou

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 YKL45-

PWHE4-SXKX8-4WXJE

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



CARTÓRIO
PAULISTA
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido, foi achado conforme, aceitaram, outorgam e assinam. Eu, João Mateus Blanco dos Anjos, Escrevente, a escrevi. Eu, Luciano Pereira da Silva, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a) // FERNANDO FAEDO DA SILVA, CÍNTIA VIANA DE ARAÚJO SILVA, MILTON PEREIRA DA SILVA, MARIA CRISTINA FAEDO DA SILVA, GLAUCIA RODRIGUES. 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 281.773



Assinado digitalmente por:
LUCIANO PEREIRA DA SILVA
CPF: 193.376.108-33
Certificado emitido por AC Certisign
RFB G5
Data: 22/11/2023 13:08:02 -03:00



SELO DIGITAL: 1127221ES000000239128023G - 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 YKL45-

PWHE4-SXKX8-4WXJE

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YKL45-PWHE4-SXKX8-4WXJE

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

✓ LUCIANO PEREIRA DA SILVA (CPF 193.376.108-33) em 22/11/2023 13:08

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/YKL45-PWHE4-SXKX8-4WXJE>