

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos 17 (dezessete) dias do mês de novembro de 2023 (dois mil e vinte e três), nesta cidade e Comarca de São Paulo, neste Segundo Tabelionato de Notas, situado na Avenida Paulista, n. 1.776, Bela Vista, presencialmente nestas Notas, perante mim, **João Mateus Blanco dos Anjos**, escrevente, comparecem as partes entre si, justas e contratadas, a saber:

OUTORGANTES VENDEDORES DA NUA PROPRIEDADE: FERNANDO FAEDO DA SILVA, brasileiro, bancário, CNH/SP registro n. 03547235790 (consta RG n. 30862491-SSP/SP), CPF n. 325.593.198-37, e-mail faedo_fisio@yahoo.com.br, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 26/08/2016, conforme certidão de casamento expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito - Lapa, São Paulo, matrícula n. 115170 01 55 2016 2 00132 159 0039363 60, com **CÍNTIA VIANA DE ARAÚJO SILVA**, brasileira, bancária, RG n. 41.140.708-9-SSP/SP, CPF n. 351.890.328-41, e-mail cintia05viana@gmail.com, que neste ato comparece como **ANUENTE**, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois, n. 1453, apartamento n. 94, Ipiranga, CEP 04216-001.

OUTORGANTES VENDEDORES DO USUFRUTO: MILTON PEREIRA DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG n. 4.567.370-6-SSP/SP, CPF n. 001.526.378-93, e-mail faedo_fisio@yahoo.com.br, e sua cônjuge, **MARIA CRISTINA FAEDO DA SILVA**, brasileira, aposentada, RG n. 7.167.929-7-SSP/SP, CPF n. 007.379.008-73, e-mail faedo_fisio@yahoo.com.br, casados sob o regime da comunhão universal de bens em 13/03/1975, conforme certidão de casamento expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito - Lapa, São Paulo, Livro n. B-117, folhas n. 216, Termo n. 37661, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Espártaco, n. 543, Vila Romana, CEP 05045-000.

OUTORGADA COMPRADORA: GLAUCIA RODRIGUES, brasileira, solteira, enfermeira, RG n. 24.594.852-1-SSP/SP, CPF n. 162.592.798-33, e-mail rodrigues_glau@yahoo.com.br, conforme certidão de nascimento expedida pelo Registrador Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito - Liberdade, São Paulo, folha n. 9v, livro n. 166 ímpar, sob o n. 143.357, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua Antônio Borba, n. 420, Vila Madalena, CEP 05451-070.

IDENTIFICAÇÃO E CAPACIDADE DAS PARTES. Os presentes demonstram capacidade para este ato e se reconhecem mutuamente capazes, foram reconhecidos como sendo os próprios por mim e entre si à vista dos documentos acima referidos e apresentados, declarando, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que se reconhecem mutuamente enquanto identificados, capazes e legítimos, estando corretos os seus dados de qualificação pessoal e estado civil, bem como serem legítimos os documentos de identificação apresentados, os quais reconhecem reciprocamente serem autênticos, atualizados e válidos, garantindo identificação, capacidade e legitimidade para o presente ato, do que dou fé.

IMÓVEL: Disseram os outorgantes vendedores, sob pena de responsabilidade civil e penal, que, por justo título, são senhores e legítimos proprietários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive de natureza fiscal e pessoais reipersecutória, **salvo usufruto vitalício**, inexistindo, portanto, contra si, quaisquer ações de tal natureza, do seguinte imóvel: **APARTAMENTO N. 11**, localizado no 1º andar do **EDIFÍCIO "OÁSIS BLUE"**, integrante do **CONDOMÍNIO "OÁSIS RESIDENCIAL CLUB LAPA"**, situado na Rua George Schmidt, n. 357, no 14º Subdistrito - Lapa, contendo a

área total de 90,379 metros quadrados, com direito a 01 (uma) vaga indeterminada de garagem localizada nos subsolos e térreo, minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula n.

116.239 do **10º** Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **RESTRICOES EXISTENTES:**

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**. **TÍTULO AQUISITIVO:** O referido imóvel foi havido pelos outorgantes vendedores por força de **escritura lavrada em 18/10/2019**, no livro n. 2.502, folhas n. 025/028, pelo 25º Tabelião de Notas de São Paulo, conforme registros R.7 e R.9 da referida matrícula.

CADASTRO E VALOR VENAL: O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a inscrição n. **098.064.0103-4**, com valor venal de referência de R\$314.731,00 (trezentos e

quatorze mil e setecentos e trinta e um reais) para o presente exercício. **VENDA E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO:** As partes declaram que por força do Compromisso de Compra e

Venda firmado nesta cidade em 26/10/2023, não registrado, o que fica dispensado em razão da presente, os outorgantes vendedores ajustaram vender, como de fato, pela presente escritura e na melhor forma de direito, VENDEM à outorgada compradora o imóvel aqui descrito, pelo preço certo, livremente ajustado e total de **R\$558.000,00** (quinhentos e cinquenta e oito mil reais), cuja quantia foi paga da seguinte forma: **a)** R\$33.480,00 (trinta e três mil e quatrocentos e oitenta reais) a título de sinal, pagos por meio de QR code a QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS 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) neste ato, pagos por meio de TED - Transferência Eletrônica Disponível, via Sistema Brasileiro de Pagamentos - SBP, tendo como destino a conta corrente 101370-X da agência 6815 do Banco do Brasil S.A., de titularidade do vendedor Fernando Faedo da Silva. Assim, em razão do que foi aqui ajustado, os outorgantes vendedores conferem plena, geral e irrevogável

QUITAÇÃO e transmitem à outorgada compradora, desde já e para sempre, a posse, o domínio, os direitos e as ações que têm e exercem sobre o mesmo imóvel, para que dele use, goze e disponha livremente, como seu que fica sendo de hoje em diante, o que prometem fazer sempre bom, firme e valioso, por si, herdeiros ou sucessores e responder pela evicção, na forma da lei. A anuente **CÍNTIA VIANA DE ARAÚJO SILVA** comparece a este ato para dar sua expressa anuêncià à presente venda. **DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES**

VENDEDORES: Os outorgantes vendedores declaram, na seguinte forma e sob as penas da lei, que:

1) Não são obrigados à apresentação da Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, por não serem empregadores, produtores rurais ou equiparados;

2) O imóvel da presente não é objeto de caução ofertada em negócio jurídico alheio, notadamente em decorrência de fiança prestada em contrato de locação, na forma da lei;

3) Não existem feitos em trâmite em face deles, seja nesta Comarca, ou perante outra, potencialmente capaz de torná-los insolventes ou que possam, por qualquer causa, gerar constrição judicial sobre o imóvel objeto desta escritura, **salvo o usufruto vitalício**

anteriormente mencionado; **4)** Acham-se quites para com o respectivo condomínio, na forma do parágrafo do 2º artigo 2º da Lei 7.433/85; **5)** Não são pessoas politicamente expostas; **6)** 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. **DECLARAÇÕES DA OUTORGADA COMPRADORA:** Declarou a outorgada compradora que: **1)** Recebeu dos outorgantes vendedores as certidões pessoais dos mesmos, as quais, em tempo hábil, analisou e aceita, dispensando este tabelionato do arquivamento; **2)** Recebeu a **Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários** - situação regular, extraída via internet em 07/11/2023, válida até 23/04/2024. **ARQUIVAMENTO:** Ficam arquivadas neste Tabelionato de Notas a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida em 03/11/2023, as **Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas** (CNDT's), nos **62186909/2023, 62187364/2023 e 62187663/2023**, extraídas eletronicamente, válidas até 05/05/2024, e o **Relatório de Consulta de Indisponibilidade**, resultado negativo, códigos 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.** 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 n. 149/2023. **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** Disseram mais e finalmente os contratantes: **1)** Que a outorgada compradora, em acordo prévio com os vendedores, comprometeu-se a realizar o pagamento do sinal acima mencionado à 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; **2)** 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; **3)** Que não são Pessoas Expostas Politicamente - PEP, ou seja, não ocupam ou ocuparam nos últimos cinco anos cargo, emprego ou função pública relevante, não sendo ainda familiares, representantes, estreitos colaboradores ou de relacionamento próximo de pessoas do gênero; **4)** Declaram, ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal, que as declarações, documentos e certidões apresentados comprovam e espelham o atual estado civil das partes e são a exata expressão da verdade. **REQUERIMENTOS:** As partes requerem e autorizam os atos necessários ao registro da presente. **TRIBUTOS:** O Imposto de Transmissão "Inter Vivos" foi calculado à alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor venal de referência ou valor da venda e compra do imóvel e foi recolhido em 17/11/2023 no valor total de **R\$16.740,00** (dezesseis mil e setecentos e quarenta reais), conforme DAMSP n. 55115398-9, cujo comprovante de pagamento fica arquivado neste Tabelionato de Notas. **DOI:** Emitida DOI, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Nos termos do artigo 12 do Provimento CG n. 13/2012, procedi consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome dos outorgantes vendedores, cujos relatórios restaram **negativos**. **ENCERRAMENTO:** Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou os direitos de terceiros. Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, 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.