

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos **dezesseis (16) dias do mes de novembro de dois mil e vinte e tres (16/11/2023)**, nesta cidade e Comarca de Sao Paulo, neste Segundo Tabelionato de Notas, situado na Avenida Paulista, n. 1.776, Bela Vista, em VIDEOCONFERENCIA, nos termos do Provimento CNJ n. 149/2023, perante mim, **Maria Helena da Silva**, escrevente, comparecem as partes entre si, justas e contratadas, a saber: **OUTORGANTES VENDEDORES: RODOLFO WOLFGANG ORTRIWANO**, brasileiro, jornalista, RG n. 6.075.352-3-SSP/SP, CPF n. 585.096.668-49, e-mail rortri@gmail.com, e sua conjugue, **ELIZETE APARECIDA SILVA**, brasileira, jornalista, RG n. 7.878.936-9-SSP/SP, CPF n. 949.735.638-20, e-mail elizetesilva85@hotmail.com, casados sob o regime da comunhao parcial de bens em 21/02/2022, conforme certidao de casamento expedida pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais do 9o Subdistrito - Vila Mariana, desta Capital, matricula n. 122044 01 55 2022 2 00081 014 0014106 44, domiciliados nesta cidade, onde residem na Avenida Vila Ema, n. 1006, apartamento n. 102, Vila Prudente, CEP 03156-000. **OUTORGADA COMPRADORA: MARINA AYUB**, brasileira, solteira, desenhista industrial, RG n. 35.540.462-X-SSP/SP, CPF n. 368.366.718-43, e-mail marina.ayub7@gmail.com, conforme certidao de nascimento expedida pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais do 28o Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital, folha n. 270, Livro n. A-133, sob o n. 80631, domiciliada nesta cidade, onde reside na Rua Doutor Neto de Araujo, n. 264, apartamento n. 210, Vila Mariana, CEP 04111-000. **IDENTIFICACAO E CAPACIDADE DAS PARTES.** Os presentes demonstram capacidade para este ato e se reconhecem mutuamente capazes, foram reconhecidos como sendo os proprios por mim e entre si a vista dos documentos acima referidos e apresentados, declarando, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que se reconhecem mutuamente enquanto identificados, capazes e legitimos, estando corretos os seus dados de qualificacao pessoal e estado civil, bem como serem legitimos os documentos de identificacao apresentados, os quais reconhecem reciprocamente serem autenticos, atualizados e validos, garantindo identificacao, capacidade e legitimidade para o presente ato, do que dou fe. **IMOVEIS:** Disseram os outorgantes vendedores, sob pena de responsabilidade civil e penal, que, por justo titulo, sao senhores e legitimos proprietarios, livres e desembaracados de quaisquer onus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive de natureza fiscal e pessoais reipersecutoria, inexistindo, portanto, contra si, quaisquer acoes de tal natureza, dos seguintes imoveis: **I) APARTAMENTO N. 124**, localizado no 12o andar do **EDIFICIO SERRA DO MAR**, Bloco B, situado na Rua Francisco Cruz, n. 515, no 9o Subdistrito - Vila Mariana, contendo a area total de 83,49 metros quadrados, minuciosamente descrito e caracterizado na matricula n. **46.511** do **1o** Oficial de Registro de Imoveis desta Capital; e **II) UMA VAGA INDETERMINADA** de garagem, localizada no 1o ou 2o subsolos do **EDIFICIO SERRA DO MAR**, situado na Rua Francisco Cruz, n. 515, no 9o Subdistrito - Vila Mariana, contendo a area total de 28,00 metros quadrados, minuciosamente descrita e caracterizada na matricula n. **46.512** do **1o** Oficial de Registro de Imoveis desta Capital. **TITULO AQUISITIVO:** Os referidos imoveis foram havidos pelos outorgantes vendedores por forza de **instrumento particular de compra e venda de 03/07/1984**, conforme registros R.01 das referidas matriculas. **CADASTRO E VALOR VENAL:** Os imoveis estao cadastrados conjuntamente na Prefeitura Municipal local sob a inscricao n.

039.080.0244-3, com valor venal de referencia total de R\$301.147,00 (trezentos e um mil e cento e quarenta e sete reais) para o presente exercicio, sendo R\$225.528,98 (duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e oito reais e noventa e oito centavos) referente ao apartamento e R\$ 75.618,02 (setenta e cinco mil e seiscentos e dezoito reais e dois centavos) referente a vaga. **VENDA E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO:** As partes declaram que por forza do Compromisso de Compra e Venda firmado nesta cidade em 26/10/2023, nao registrado, o que fica dispensado em razao da presente, os outorgantes vendedores ajustaram vender, como de fato, pela presente escritura e na melhor forma de direito, VENDEM a outorgada compradora os imoveis aqui descritos, pelo preco certo, livremente ajustado e total de **R\$ 615.000,00** (seiscentos e quinze mil reais), sendo R\$460.573,50 (quatrocentos e sessenta mil e quinhentos e setenta e tres reais e cinquenta centavos) pelo apartamento e R\$154.426,50 (cento e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) pela vaga, cuja quantia foi paga da seguinte forma: **a)** R\$36.900,00 (trinta e seis mil e novecentos reais) a titulo de sinal, pagos por meio de QR code a QUINTO ANDAR SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA., CNPJ 16.788.643/0001-81, por conta e ordem dos outorgantes vendedores; e **b)** R\$578.100,00 (quinhentos e setenta e oito mil e cem reais) neste ato, pagos por meio de TED - Transferencia Eletronica Disponivel, via Sistema Brasileiro de Pagamentos - SBP, tendo como destino a conta corrente 010296387 da agencia 0167 do Banco Santander S.A., de titularidade do vendedor Rodolfo Wolfgang Ortriwano. Assim, em razao do que foi aqui ajustado, os outorgantes vendedores conferem plena, geral e irrevogavel QUITACAO e transmitem a outorgada compradora, desde ja e para sempre, a posse, o dominio, os direitos e as acoes que tem e exercem sobre os mesmos imoveis, para que deles use, goze e disponha livremente, como seus que ficam sendo de hoje em diante, o que prometem fazer sempre bom, firme e valioso, por si, herdeiros ou sucessores e responder pela eviccao, na forma da lei. **DECLARACOES DOS OUTORGANTES VENDEDORES:** Os outorgantes vendedores declaram, na seguinte forma e sob as penas da lei, que: **1)** Nao sao obrigados a apresentacao da Certidao Negativa de Debitos do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, por nao serem empregadores, produtores rurais ou equiparados; **2)** Os imoveis da presente nao sao objeto de caucao ofertada em negocio juridico alheio, notadamente em decorrenca de fianca prestada em contrato de locacao, na forma da lei; **3)** Nao existem feitos em tramite em face deles, seja nesta Comarca, ou perante outra, potencialmente capaz de torna-los insolventes ou que possam, por qualquer causa, gerar constricao judicial sobre os imoveis objeto desta escritura; **4)** Acham-se quites para com o respectivo condominio, na forma do paragrafo do 2o artigo 2o da Lei 7.433/85; **5)** Comprometem-se a indenizar a outorgada compradora e seus sucessores a qualquer titulo, por todo e qualquer debito, divida, responsabilidade, obrigacao, tributo, encargo, processo, danos ou prejuizos, inclusive honorarios advocaticios e onus de sucumbencia, que porventura venham a ser por eles sofridos, suportados ou exigidos, com referencia a fatos ocorridos anteriormente a presente data. **DECLARACOES DA OUTORGADA COMPRADORA:** Declarou a outorgada compradora que: **1)** Recebeu dos outorgantes vendedores as certidoes pessoais dos mesmos, as quais, em tempo habil, analisou e aceita, dispensando este tabelionato do arquivamento; **2)** Recebeu a **Certidao Conjunta de Debitos de Tributos Imobiliarios** - situacao regular, extraida via internet em 26/10/2023, valida ate 07/04/2024. **ARQUIVAMENTO:** Ficam arquivadas neste

Tabelionato de Notas as certidoes de inteiro teor das matriculas dos imoveis expedidas em 14/11/2023, as **Certidoes Negativas de Debitos Trabalhistas** (CNDT's), nos **59444655/2023** e **59444927/2023**, extraidas eletronicamente, validas ate 23/04/2024, e o **Relatorio de Consulta de Indisponibilidade**, resultado negativo, codigos 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**. Todos os documentos de arquivamento obrigatorio mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 2o Tabelionato de Notas, sob o numero de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ n. 149/2023. **DECLARACOES DAS PARTES:** Disseram mais e finalmente os contratantes: **1)** Que a outorgada compradora, em acordo previo com os vendedores, comprometeu-se a realizar o pagamento do sinal acima mencionado a Quinto Andar Servicos Imobiliarios Ltda., empresa que realizou a intermediacao da presente transacao, cientes que haveria a retencao do valor de R\$36.900,00 (trinta e seis mil e novecentos reais), referente a despesas operacionais; **2)** Que aceitam a presente escritura, como esta redigida, por acha-la conforme e de acordo com o que haviam entre si previamente convencionado, firmando-a de livre e espontanea vontade; **3)** Que nao sao Pessoas Expostas Politicamente - PEP, ou seja, nao ocupam ou ocuparam nos ultimos cinco anos cargo, emprego ou funcao publica relevante, nao sendo ainda familiares, representantes, estreitos colaboradores ou de relacionamento proximo de pessoas do genero; **4)** Declaram, ainda, sob pena de responsabilidade civil e penal, que as declaracoes, documentos e certidoes apresentados comprovam e espelham o atual estado civil das partes e sao a exata expressao da verdade. **REQUERIMENTOS:** As partes requerem e autorizam os atos necessarios ao registro da presente. **TRIBUTOS:** O Imposto de Transmissao "Inter Vivos" foi calculado a aliquota de 3% (tres por cento) sobre o valor da venda e compra dos imoveis e foi recolhido em 16/11/2023 no valor total de **R\$18.450,01** (dezoito mil e quatrocentos e cinquenta reais e um centavo), sendo R\$13.817,21 (treze mil e oitocentos e dezessete reais e vinte e um centavos) referente ao apartamento, DAMSP n. 55114447-5, e R\$4.632,80 (quatro mil e seiscentos e trinta e dois reais e oitenta centavos) referente a vaga, DAMSP n. 55114454-8, cujos comprovantes de pagamento ficam arquivados neste Tabelionato de Notas. **DOI:** Emitida DOI, conforme Instrucao Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Nos termos do artigo 12 do Provimento CG n. 13/2012, procedi consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome dos outorgantes vendedores, cujos relatorios restaram **negativos**. **ENCERRAMENTO:** Ficam ressalvados eventuais erros, omissoes ou os direitos de terceiros. Ficam tambem arquivadas neste Tabelionato de Notas a versao electronica deste ato notarial, assinada digitalmente pelas partes, e a gravacao da videoconferencia. Assim o disseram, dou fe, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceitaram, outorgam e assinam.

Eu, **Maria Helena da Silva**, escrevente, a escrevi.

Eu, **Luciano Pereira da Silva**, Substituto do Tabeliao, a subscrevi.