**MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**1. DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO: Comparece como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES):** [**OSVALDO MARTINS FERREIRA],** [brasileiro], [natural de Campos Altos], [MG], filho de [Salvador Martins Ferreira] e [Coleta Teodora Ferreira], nascido em [09.07.1947], [empresário], portador da [CNH nº 02437247320 DETRAN/GO], onde consta carteira de identidade nº 106.495 SSP/GO, cadastrado no CPF nº [056.887.011-53], declarou ser [divorciado], não possuir união estável e apresentou certidão de casamento com averbação de divórcio, datada de 01.06.2005, emitida pelo 4° Registro Civil da Pessoas Naturais da Comarca de Goiânia, GO, livro B-005, folhas 068, termo nº 000868, e-mail: martinsferreiraosvaldo@gmail.com, residente e domiciliado na Rua C-235, Qd. 579, Lotes 4-6, Condomínio Residencial KHALIL GILBRAN, número 760, apto 901, Setor Nova Suíça, Goiânia, Goiás, CEP 74.280-130. **Como OUTORGANTE(S) COMPRADOR(ES): [GASPAR FERREIRA DE SOUSA],** brasileiro, natural de Aurilândia, GO, filho de Alvino Moreira de Sousa e Arcênia Ferreira de Sousa, nascido em 10.09.1962, advogado, portador da CNH nº 02570139809 DETRAN/TO, onde consta carteira de identidade nº 1.317.440 SSP/GO, cadastrado no CPF nº 243.541.801-97, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens com **Maria Aparecida Neto Sousa**, brasileira, natural de São Luís de Montes Belos, GO, filha de JOSE FLAVIO NETO e OTAVINA ALVES NETO, nascida em 01.06.1963, odontóloga, portadora da CNH nº 03133264542 DENTRAN/TO, onde consta carteira de identidade nº 2072003 SSPGO, cadastrada no CPF nº 323.532.941-20, conforme consta da certidão de casamento datada de 09.07.2021, emitida pelo Registro Civil da Pessoas Naturais, Interdições e tutelas de Araguaína, TO, de matrícula 12699501552000200028042001074436, residente e domiciliado na Rua 21 de abril, número 496, Centro, Araguaína, TO, neste ato representado por sua bastante procuradora: **VITORIA NETO FERREIRA SOUSA**, brasileira, natural de Araguaína, TO, filha de GASPAR FERREIRA DE SOUSA e MARIA APARECIDA NETO SOUSA, nascida em 01/06/2002, estudante, portadora da CNH nº 07537623598 DETRAN/TO, onde consta carteira de identidade nº 1322755 SSP/TO, cadastrado no CPF nº 058.831.911-26, declarada solteira, residente e domiciliada na Rua T-51, n. 681, setor Bueno, Supreme Residence Atrium, apartamento 1901, Goiânia-GO, nos termos da **Procuração lavrada no Cartório do 2° Ofício de Notas da Comarca de Araguaína, TO, livro 759-P, folhas 042/043, em data de 16.12.2024, selo eletrônico nº 128397AAB817513-VKA,** confirmado nesta data, documentos que ficam fazendo parte integrante desta escritura em todos os seus termos e atos, vão arquivados digitalmente nestas notas. **Reconheço a identidade a capacidade dos comparecentes para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. Então, o(s) VENDEDOR(ES) me declara(m): 2. DO OBJETO:** serolegítimo proprietário e possuidor do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **2.1. IMÓVEL: UM APARTAMEMTO sob n. 203, do "Edifício Residencial Gemini", contendo: s**ala de estar, 02 quartos, circulação, banheiro social, copa/cozinha, área de serviço e sanitário de serviço; com direito a 01 Box de Garagem; com a área total de: 108,341m2., medindo: 77,53 m2., de área total privativa (65,03m2. do Apartamento e 12,50m2., do Box de Garagem) e 30,811m2., de área comum; correspondendo-lhe a fração ideal de 31,7708m2., ou 0,013889% da área do lote de terras n. 1/3, da Quadra 74, sito à Av. T-1, esq.c/a Rua T-51, no Setor Bueno, Goiânia, Goiás**.** Imóvel matriculado sob nº **98.981**, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, GO. **2.1.2. Título aquisitivo:** Imóvel havido por compra, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2° Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 1257, fls. 154/155 em 11/08/2010, protocolada. sob - n° 441.314 em 16/09/2010, por OSVALDO MARTINS FERREIRA, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da CI n° 106.495 SSP-GO 2ª VIA e do CPF no 056.887.011-53. Devidamente registrado sob nº **R7-98.981** do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, GO. **2.1.2. Cadastro e valor venal: a)** Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Goiânia, Goiás, para efeito de Imposto Predial e Territorial Urbano sob o número 303.064.0180.0111 com as seguintes características: AREA TERRENO 2.287,50 M2, AREA EDIF.DA UNIDADE 108,00 M2, AREA TOTAL EDIF. 7.776,68 M2, AREA ENG.EDIF. 108,00 M2, QTDE SUBLOTES 72, VALOR VENAL 239.192,62. **3. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:** A presente alienação é realizada pelo preço certo e previamente convencionado de **R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil).** Valor pago pelo COMPRADOR ao VENDEDOR, via PIX, com destino na seguinte conta bancária em nome do vendedor: BANCO: SICOOB, Nº BANCO: 756, Nº CONTA CORRENTE: 116.163-6, AGÊNCIA: 5004, conforme os valores acima descritos. Os quais declaram e confessam, já terem recebido integralmente do comprador em boa e corrente moeda do país, estando totalmente quitados e do referido valor, dão ao comprador plena, geral e irrevogável quitação, por estarem pagos e satisfeitos. **4. DO NEGÓCIO JURÍDICO E DA DISPONIBILIDADE DO BEM:** O vendedor declara que possui o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer impostos, ônus, sejam reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas, mesmo legais. Declara ainda que está justo e contratado para vender o referido imóvel ao comprador acima qualificado, por meio desta escritura pública e nos melhores termos de direito. **5. DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DO DOMÍNIO:** O vendedor neste ato transfere a posse do imóvel ao comprador, sob os efeitos da cláusula *constituti*, para que ele realize às suas expensas e sob sua total responsabilidade, todos os atos indispensáveis à efetiva transferência do domínio e da propriedade. O vendedor compromete-se ainda por si e por seus sucessores a fazer a presente alienação sempre boa, firme e valiosa e obriga-se, por fim, a responder pela evicção de direito. **6. DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pelo OUTORGADO COMPRADOR, me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos, e que examinou as certidões apresentadas pelo vendedor, previstas no Decreto 93.240/86: **7.1. Das certidões fiscais: a)** Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Procuradoria-Geral da Fazenda, emitidas as 11:29:25 do dia 13.12.2025, válida até 11/06/2025, Código de controle da certidão: 7771.6DD0.01CD.2115. **b)** Certidão de Débitos Inscrito em Dívida Ativa – Negativa, emitida pela Secretaria de Estado da Economia, Superintendência Executiva da Receita e Superintendência de Recuperação de Créditos do Estado de Goiás, emitida às 15:37 válida por 60 dias, código da Certidão: 49089988, validador: 5.555.753.536.559 **c)** Certidão Judicial Cível, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, Seção Judiciária do Estado de Goiás, emitida em 16.12.2024, às 10:50:59, certidão: 43299230/2024, Código de Validação: DDB17E65895735F46F1FE580C8D42342. **d)** Certidão Negativa de Ações Trabalhistas da 1ª Instância (Reclamada), emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, certidão emitida em 13.12.2024, às 11:33:14, válida por 30 dias, código de controle XYpGkfqPmwVdqc. **e)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, Certidão nº 86066309/2024, expedida em 13.12.2024 às 11:32:22 válida até 11/06/2025. **f)** Certidão Negativa de Ações Cíveis, Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitidas em 13.12.2024 as 11:35:37, Código de Autenticação 104252202592. **7.2. Das certidões do imóvel: a)** Certidão de Inteiro Teor do imóvel emitida pelo Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, GO, matrícula nº 98.981, CNM 026013.2.0098981-44 em data de 16.12.2024, selo eletrônico n° 00122412113020334421068; **b)** Certidão Negativa de Débitos de Imóvel – emitida pela Prefeitura de Goiânia, Goiás, Certidão: 463.028-2, emitidas em: 16/12/2024, Validade: 15/03/2025. **c)** Declara o **Outorgado Comprador que dispensa a apresentação da declaração de débitos condominiais pelo vendedor, referente ao Imóvel constante deste Instrumento nos termos do artigo 377, parágrafo único e artigo 795 do Código de Normas do Foro Extrajudicial de Goiás,** tendo plena ciência de que eventuais débitos serão de sua responsabilidade. Ainda, esta se faz aos termos do artigo 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64 e artigo 1.345 do Código Civil; **8. DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI:** O imposto de transmissão *Inter vivos* do bem imóvel (ITBI), de que trata o art. 1.245 do Código Civil Brasileiro e art. 156, II, da Constituição Federal, será devido ao Município competente, no momento do registro imobiliário, nos termos do Acórdão do Supremo Tribunal Federal (STF) em Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) n° 1.294.969, com Repercussão Geral (tema 1124), publicado no DJE n° 31, em 19.02.2021. **9. DA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Foi realizada consulta com base no CPF do vendedor, à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado NEGATIVO, CPF pesquisado 056.887.011-53 de OSVALDO MARTINS FERREIRA na data 16/12/2024 às 15:52:07. **10. DECLARAÇÕES FINAIS:** **10.1.** O vendedor declara que não é empregador rural ou urbano e que não está sujeito às restrições constantes da Lei 8.212 de 24.07.1991, dos Decretos Federais n°s 3.048 de 06.05.1991 e 4.729 de 09.06.2003, e de quaisquer outras legislações pertinentes. **10.2.** Declara ainda, nos termos do art. 502, do Código Civil Brasileiro, que não existe contra ele, ou contra o imóvel objeto da presente escritura, qualquer ação ou medida cautelar com fundamento em ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, tampouco quaisquer outros ônus reais incidentes sobre o imóvel que possam viciar a presente venda. **10.3.** Por fim, nos termos do art. 502, do Código Civil Brasileiro, declara que responde por todos os débitos que eventualmente gravem o imóvel até o presente momento. **10.4.** O comprador e o vendedor declaram, conjuntamente, estarem cientes de todos os termos e cláusulas constantes da presente escritura pública e que com todas elas estão de acordo. **10.5.** As partes declaram que foram cientificadas sobre os termos do art. 4º, I, §4º, I, da Lei 19.191/2015, no que tange à recomendação deste Tabelionato de Notas sobre a necessidade de declaração do valor real ou de mercado do bem, isentando estas notas de qualquer responsabilidade. **10.6.** Os elementos relativos à qualificação e identificação dos outorgantes/outorgados, bem como a descrição do objeto da presente escritura, foram fornecidos e conferidos pelas partes, que por eles se responsabilizam, isentando esta Serventia por qualquer incorreção ou equívoco advindos da declaração deles, inclusive em relação ao estado civil. **11. POLÍTICA DE TRATAMENTO DE DADOS:** As partes declaram que concordam com o tratamento e backup de seus dados pessoais, para finalidade específica deste ato, nos termos da Lei nº 13.709/2018. **12. DECLARAÇÃO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS - DOI:** Foi emitida a DOI, nos termos da Instrução Normativa emitida pela Receita Federal do Brasil. **12. DA CONDIÇÃO DE PESSOA POLITICAMENTE EXPOSTA: I**) Que as partes foram esclarecidas do conceito legal de pessoa politicamente exposta, declarando, sob pena de responsabilidade civil e penal, não incluírem nesta condição; II) Que procedida consulta junto a lista disponibilizada no Link https://portaldatransparencia.gov.br/download-de-dados/pep, igualmente se verificou que o nome das partes não faz presente na mesma;  **13. AUTORIZAÇÃO E MANDATO:** Pelas partes, já qualificadas, finalmente, me foi dito que autorizam, neste ato, o Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder, se necessário, a todos os atos de registros e/ou averbações, que se fizerem necessárias para, posteriormente, efetuar o Registro da presente escritura pública, consoante dispõe os artigos 167, inciso II, artigo 213, e artigo 246, todos da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições desta compra e venda e/ou atender a quaisquer exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviço público, bem assim do registro de imóveis, o que neste ato, o vendedor, nomeia e constitui o bastante procurador o ora comprador, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, para representá-lo junto a quaisquer repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, concessionárias de serviços públicos, Cartórios de Notas, e Registro de Imóveis competentes, CREA, podendo assinar plantas, projetos e termos, com vista a cumprir eventuais exigências dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis e da Vara de Registros Públicos, representando plenamente os vendedores, para corrigir quaisquer enganos ou suprir quaisquer omissões; não podendo retificar o presente ato no que diz respeito a valor, forma de pagamento, cláusulas e condições. A pedido das partes, lavrei esta escritura que, após lida e achada conforme, aceitaram e assinam, em todos os seus termos inclusive as declarações contidas na mesma, dispensadas as testemunhas convencionais conforme faculta a Lei. Eu lavrei, conferi, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas, a subscrevo, dou fé e assino.