

cv-Erika-02-22



ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

na forma abaixo:

Ly. SB-1174

Fls. 136/138

Ato. 052 – Traslado

Aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois - (21.12.2022), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, no cartório do 15º Ofício de Notas - Tabelião - Fernando de Freitas Leitão, situado na Avenida das Américas, nº500 - bloco 11 - loja 106 - Barra da Tijuca, compareceram perante mim, **ANDRÉ LUÍS DE SOUZA LOPES**, Tabelião Substituto - matrícula 94.9515, partes, entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES): GIOMAR MADEIRA ANTUNES**, brasileiro(a), comerciante, nascido(a) aos 21.01.1948, filho(a) de Guiomar de Menezes Antunes e Domingas Madeira Antunes, portador(a) da carteira de identidade nº00835733989, expedida pelo(a) CNH/DETRAN/RJ aos 15.12.2009 e inscrito(a) no CPF sob o nº116.293.987-72, e-mail: não informado, e seu cônjuge **SONIA MARIA CARRASCOSA ANTUNES**, brasileiro(a), comerciante, nascido(a) aos 05.05.1949, filho(a) de Augusto da Costa Carrascosa e Eugenia de Mello Carrascosa, portador(a) da carteira de identidade nº00700657360, expedida pelo(a) CNH/DETRAN/RJ aos 05.07.2019 e inscrito(a) no CPF sob o nº033.778.197-46, e-mail: não possui, casado(a)(s) sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6515/77, residente(s) e domiciliado(a)(s) nesta cidade a Rua Ouro Branco nº131, apt. 203, Vila Valqueire/RJ, neste ato ele por ela representado, nos termos da procuração lavrada em 29.04.2014 do 17ºOfício de Notas, Livro 7486 fls. 181, extraída certidão em 13.10.2022, devidamente confirmada nos termos da Consolidação Normativa, daqui por diante denominados simplesmente **OUTORGANTE(S)**; e, de outro lado, como **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES): BARRA NOVA ENGENHARIA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade na Av. Amaro Cavalcanti, nº1973, fundos, Egenho de Dentro/RJ, e inscrita no CNPJ sob o nº05.338.129/0001-28, e-mail: bazzanova@barranovaengenharia.com.br, neste ato representada por seu sócio administrador, nos termos do contrato social, **IGOR CORIOLANO SILVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, nascido aos 16.09.1993, filho de Walter Teixeira da Silveira e Sonia Coriolano Silveira, portador da carteira de identidade nº06165496288, expedida pelo DETRAN/RJ aos 31.01.2019 e inscrito no CPF sob nº148.992.827-88, e-mail: igor@barranovaengenharia.com.br, residente e domiciliado nesta cidade e com endereço comercial na sede da representada, daqui por diante denominado simplesmente **OUTORGADO(A)(S)**. Os presentes reconhecidos como sendo os próprios por mim, pelos documentos de identificação que me foram

VALORES DE TODOS INSTRUMENTOS INSCRITOS, VALORES DE ATUALIZAÇÃO DE EMBREAS, VALORES DE DOCUMENTOS

apresentados, cuja cópia autenticada ora fica arquivada, do que dou fé, bem como da presente será enviada nota ao competente distribuidor no prazo da lei. E, assim sendo, pelo(a)(s) Outorgante(s), por livre e espontânea vontade me foi dito o que segue: **PRIMEIRO – DO IMÓVEL:** Que é(são) legítimo(a)(s) proprietário(a)(s) e possuidor(a)(es) do imóvel que assim se descreve e caracteriza por: **Prédio nº1815 e respectivo terreno, situado na Avenida Amaro Cavalcanti, na Freguesia do Engenho Novo, devidamente descrito e caracterizado, com suas metragens e confrontações constantes na matrícula 41.656 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. - Os contratantes declaram pleno conhecimento e aceitação do inteiro teor da certidão de ônus reais da matrícula e Serventia de registro de imóveis a que pertence à unidade em tela, em especial ao R-03-Penhora, dispensando sua transcrição na íntegra em virtude do disposto no artigo 2º da Lei Federal nº7.433/85;**

**SEGUNDO – DA FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido pelo(a)(s) Outorgante(s) nos termos da escritura de 23.12.1986 da 4ª Ofício, livro 1959, fls. 043, registrada com o R-02 na matrícula 41.656 do cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade; **TERCEIRO – DA SITUAÇÃO JURÍDICA:** O(A)(s) Outorgante(s) declara(m) estar(em) livre(s) e desimpedido(a)(s) de quaisquer procedimentos, processos, ações judiciais, extrajudiciais, administrativas e trabalhistas que possam impedir ou simplesmente afetar a pacífica e segura lavratura deste ato, e que até a presente data o aludido imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, judiciais e extrajudiciais, de ações reais, fiscais e pessoais reipersecutórias, hipotecas legais e convencionais, foro ou laudêmio, de alienação fiduciária ou de qualquer gravame, indisponibilidade ou demanda judicial, estando o mesmo livre de dívidas com impostos, taxas, cotas condominiais e demais contribuições, exceto com relação a penhora do R-03 de responsabilidade dos outorgantes vendedores, que declara estar quitada, se responsabilizando por sua baixa, apresentado ofício de baixa pendente de averbação no 1º registro de imóveis, obrigando-se, o(a)(s) Outorgante(s), a liquidar(arem) quaisquer débitos ou ônus pertinentes a períodos anteriores à celebração desta escritura que porventura venham a surgir, isentando o(a)(s) Outorgado(a)(s) e o imóvel de gravames; **QUARTO- DO PREÇO:** Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a)(s) Outorgante(s) vende(m) o aludido imóvel a(o)(s) Outorgado(a)(s), de forma irrevogável e irretirável, pelo preço certo, total e ajustado de **RS232.000,00 (duzentos e trinta e dois mil reais)**, neste ato integralmente recebido em dinheiro, moeda corrente nacional, em favor do(a)(s) Outorgante(s), ratificando, o(a)(s) Outorgante(s), a quitação da quantia ajustada entre as partes, nada mais tendo a reivindicar, em juízo ou fora dele;

**QUINTO - DA PROCURACÃO:** A Outorgante nomeia e constitui como procuradora e no mesmo ato substabelece, com reserva de iguais poderes, na pessoa de **ERIKA LUIZA ALMEIDA RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, advogada, nascido(a) aos 14.05.1973, portadora da carteira de identidade nº89131 expedida pela OAB/RJ aos 06.05.2015 e inscrita no CPF sob o nº038.109.407-39, filha de Edison Ribeiro e Laudelina de Fatima A. Ribeiro, e-mail: [advogada@erikaribeiro.adv.br](mailto:advogada@erikaribeiro.adv.br), residente e domiciliada nesta Cidade e com endereço comercial a Rua México, nº119, sala 2104, Centro/RJ, outorgando-lhe os poderes para, juntar e retirar documentos, dar entrada e andamento a processos,

regularizar e cumprir exigências, assinar livros, termos, registrar, averbar, requerimentos, declarações, escrituras de ratificações e justificações, e quaisquer outros documentos que sejam necessários para cumprir exigências junto ao Cartório do 1<sup>o</sup> Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro CEDAE, RIO ÁGUAS, LIGTH, Concessionárias Públicas e Cartórios em geral, agindo e representando os Outorgantes sempre e tão somente no que se refere ao imóvel objeto da presente, e tudo o mais que se fizer necessário para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, substabelecer, com ou sem reservas; **SEXTO – DA IMISSÃO NA POSSE:** A COMPRADORA será imitida na posse do imóvel neste ato em razão da Clausula Constituti, e a entrega das chaves se dará em até 30 (trinta) dias corridos para desocupação total do imóvel, de todas as coisas, objetos, estando assim livre e desimpedido. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A inobservância por parte dos VENDEDORES do prazo acima estipulado acarretará aos mesmos, na imputação de multa diária de R\$ 6.000,00 em favor da COMPRADORA, e se ultrapassar o prazo de 20 (vinte) dias úteis, independentemente das medidas judiciais cabíveis para cobrar-lhes a multa e honorários de advogados a serem contratados a base de 20% do valor devido, passará a ser configurado pelos VENDEDORES esbulho possessório. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Uma vez confirmado o esbulho possessório por parte dos VENDEDORES, a COMPRADORA terá o direito de retenção dos objetos e coisas que se tiverem dentro dos imóveis, que passarão a ser partes integrantes dos mesmos, sem qualquer tipo de indenização aos VENDEDORES, e de imediato sem qualquer tipo de interpelação a COMPRADORA lhes dará os destinos que bem quiser. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** Sendo que somente após a posse ou amigável ou forçada os pagamentos de todos os impostos, taxas, tarifas e despesas que incidam ou venham a recair sobre os imóveis passarão para a COMPRADORA; **SETIMO - DA PREVIDENCIA SOCIAL:** O(A)(s) Outorgante(s) declara(m) que nunca foi(foram) contribuinte(s) obrigatório(s) junto a Previdência Social na qualidade de empregador(a)(e)(s) como pessoa física; **OITAVO - DO FORO:** Para todas as questões resultantes do ora ajustado, as partes elegem o foro da situação do móvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja; **NONO – DECLARAÇÃO DOS CONTRATANTES: 8.1) -** Pelo(a)(s) Outorgado(a)(s) me foi dito que lhe(s) foi(ram) possibilitado o acesso a toda documentação para a celebração da presente escritura, em especial às certidões abaixo relacionadas, declarando neste ato que nada tem a se opor com relação às mesmas e que se encontra(m) satisfeito(a)(s), nada mais tendo a exigir; **8.2) –** O(A)(s) Outorgante(s) transfere(m) e cede(m) a(o)(s) Outorgado(a)(s), por força desta escritura e em virtude da *cláusula constituti*, a posse, o domínio, o direito e a ação que detinha(m) sob o aludido imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros ou sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo o tempo e a responder(em) pela evicção de direito se chamado(a)(s) a autoria, bem como a responder judicialmente ou extrajudicialmente, civil ou criminalmente por qualquer dívida existente ou que venha a existir com data pretérita a presente, e que possa comprometer o imóvel ou a compra e venda ora realizada; **8.3) –** Declaram as partes que entenderam todos os termos do presente contrato, firmando-o de consciente, livre e espontânea vontade, inexistindo vícios de declaração que o

possa ferir de nulidade total ou parcial, responsabilizando-se cível e criminalmente por tais declarações e que a presente foi celebrada por deliberação das partes; **8.4)** – O(A)(s) Outorgado(a)(s) está(ão) ciente(s) que os direitos reais a propriedade sobre imóveis constituídos ou transmitidos por ato entre vivos só se adquirem mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 1227 da lei nº10.406 de 10 de Janeiro de 2002; **8.5)** – As partes declaram, sob as penas da lei, que não são pessoas expostas politicamente, bem como os seus familiares até 2º grau, estreitos colaboradores ou pessoas indicadas no presente instrumento, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resolução COAF nº29, de 28 de março de 2017, a Resolução COAF nº31, de 07 de junho de 2019 e Provimento do nº88, de 01 de outubro de 2019; **8.6)** – É de conhecimento e aceitação do(a)(s) Outorgado(a)(s) a consulta nacional de indisponibilidade de bens (CNIB) em nome e CNPJ do Outorgante varão, abaixo discriminada, a qual consta cadastro positivo de ocorrências junto a Central de Indisponibilidade, declarando as partes contratantes que para efetivação do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição, conforme dispõe o parágrafo 1º, artigo 14, provimento nº 39/2014 do CNJ e foi apresentada a sentença julgando extinta execução datada de 16/12/2022 – Execução fiscal nº0503526-46.2000.4.02.5101/RJ, pendente ainda da devida baixa; **8.7)** - Pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente escritura nos termos em que está redigida e que assinam o presente instrumento norteados pelos princípios da boa fé e função social contratual, expressando vontades livres e soberanas de objetivar o exato delineamento do negócio jurídico que os vincula; **DECIMO - DA DOCUMENTAÇÃO:** Foram apresentados pelos contratantes os documentos e certidões a seguir e que ficam arquivados nestas notas: O Imposto de Transmissão devido na presente transação foi pago pela guia nº2527700, no valor de R\$6.960,00 em 21.12.2022, com base de cálculo no valor de R\$232.000,00, as cópias autenticadas dos documentos de identificação do(a)(s) contratantes, as certidões negativas em nome e CPF do(a)(s) Outorgante(s) do 1º RCPN(Interdições e Tutelas) e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, do 1º ao 4º e 9º Ofício(s) Distribuidor(es), a certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), a certidão negativa da Justiça Federal, a(s) certidão(ões) negativas de informação expedida(s) pela CGJ/RJ, nº01110.22.12.19.31.297, 01110.22.12.19.13.295, 01110.22.12.19.01.311, 01110.22.12.19.39.307, emitida(s) aos 19.12.2022, e a Certidão Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), positiva, código HASHln²c66.1df1.8cf8.9695.2bf8.41ef.3e50.b207.d7c0.f4d1.17e0.84f3.72e6.4580.e230.b611.85de.d708.1014.dbad emitida(s) aos 19.12.2022, as certidões referente ao aludido imóvel de situação fiscal e enfitêutica, que informa estar o citado imóvel sem débitos inscritos em dívida ativa, conforme quadro I, exercício 2022 quitado, conforme quadro II, estando o dito imóvel inscrito na Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº0225706-1 e CL nº06497-2, bem como informa o mesmo não ser foreiro ao município, conforme quadro IV, a certidão negativa do 9º Ofício Distribuidor referente ao imóvel e a ônis reais fornecida pelo cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. Constando

apontamentos nas certidões desta Comarca da Justiça Federal e 9ºOfício Distribuidor em nome do Outorgante, 9ºOfício Distribuidor em nome da Outorgante e 9ºOfício Distribuidor do imóvel, todas de conhecimento e aceitação do Outorgado, que dispensa suas transcrições, mas conforme declaração do Outorgante, o mesmo assume sob as penas da Lei, toda e qualquer responsabilidade sobre os mesmos, uma vez que possui outros bens que possam supri-las, isentando todos desta forma o Tabelião Substituto que lavra este ato, bem como esta Serventia e o RI de toda e qualquer responsabilidade e contestação, presente ou futura. - Certifico: Tabela VII, item I, no valor de R\$2.001,10, acrescida da Observação 3ª, tabela VII, item I, no valor de R\$607,98, acrescida da Observação 5ª no valor de R\$000,00, acrescida da Observação 12ª no valor de R\$000,00, acrescida da Observação 13ª no valor de R\$000,00, comunicação para a Receita Federal, comunicação para o Distribuidor, comunicação para o CENSEC e comunicação para o RGI no valor de R\$89,28, arquivamento no valor de R\$12,84, acrescidas dos 20% para o FETJ (lei nº 3217/99 de 27.05.99) no valor de R\$542,24, acrescidas de 5% para o FUNDPERJ (ato 04/2006) no valor de R\$135,56, acrescidas de 5% para o FUNPERJ (lei 111/2006) no valor de R\$135,56, acrescidas de 4% para o FUNARPEN (lei 6281/12) no valor de R\$108,44, acrescidas de 2% para o PMCMV e atos gratuitos no valor de R\$52,16, acrescidas de 5% referente à ISS (lei 7128/15) no valor de R\$145,35, consulta ao Banco de Indisponibilidade de Bens – BIB e consulta ao Banco de Dados de Escritura (lei 11.441/2007) no valor de R\$106,04, as contribuições previstas nas leis 3761/02 no valor de R\$000000 e 590/82 no valor de R\$0000, cópias e autenticações no valor de R\$58,38, distribuição no valor de R\$147,36. FOI EMITIDA A DOL E, como assim o díssem, do que dou fé, lavrei este instrumento que lido, aceitam e assinam dispensando a presença das testemunhas conforme Art. 240 da nova "Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça". Eu, (A) - André Luis de Souza Lopes, Tabelião Substituto, matrícula 94.9515, lavrei, li e culbi as assinaturas. (AA) GIOMAR MADEIRA ANTUNES pp/ SONIA MARIA CARRASCOSA ANTUNES - SONIA MARIA CARRASCOSA ANTUNES - BARRA NOVA ENGENHARIA LTDA pp/ JGOR CORIOLANO SILVEIRA. "TRASLADADA NESTA DATA". Eu, Tabelião Substituto, digitei, subscrevo e assino em público e raso.

Em Testemunho da Verdade.

15º OFÍCIO DE NOTAS  
ANDRÉ LUIS DE SOUZA LOPES  
TABELIÃO SUBSTITUTO  
MATRÍCULA 94.9515

	Proximidade: 1500 Comunicação Social de Notícias EEJLST01-EUC Disponível a qualquer hora e em qualquer lugar através do aplicativo.	Proximidade: 1500 Comunicação Social de Notícias EEJLST01-EUC Disponível a qualquer hora e em qualquer lugar através do aplicativo.
--	--	--

	Proximidade: 1500 Comunicação Social de Notícias EEJLST01-CPK Disponível a qualquer hora e em qualquer lugar através do aplicativo.	Proximidade: 1500 Comunicação Social de Notícias EEJLST01-CPK Disponível a qualquer hora e em qualquer lugar através do aplicativo.
--	--	--

CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS Página.: 1

CERTIFICO que o presente título prenotado sob o N° 450394 em 25/01/2023, no livro 1-BR, folha 236, foi Registrado e/ou Averbado em 03/02/2023 com os seguintes atos:

Título: ESC. DE C/VENHA DO 15º OF.L\*58-1174 FL.136/8 DE 21/12/2022

Selo Eletrônico:EEJI 34209 AOA-Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
Selo Eletrônico:EEJI 34210 AGI-Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR R\$
REGISTRO (F.09)	1	2.125,27
AVERBAÇÃO S/CONTEÚDO ECONÔMICO (F.01)	1	138,25
GUIA (DOI E/OU COMUNICAÇÃO/DNR)	3	67,32
VAL.REMUNERAT. LEI 6370/2012		45,81
ISS S/ENCL.		125,05
*** ACRÉSCIMOS LEGAIS ***		
LEI 6261/2012 (FUNARPEN)		93,23
LEI 111/06-FUNPERJ E 4664/05-FUNPERJ		233,06
LEI 713/83 E 3217/99		466,16
CERT.DE PRENOTAÇÃO		27,83
ISS S/C.PREN.		1,49
LEI 6261/2012 S/C.PREN.		1,11
LEI COMPL.111/2006 E 4664/2005 S/C.PREN.		2,78
LEI 713/83 S/ C.PREN.		5,96
		3.340,36



Recibo N° 013492 / Talão.:554718

Recebi de ANTONIO LUIZ REIS VIEIRA, a quantia acima discriminada referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 03/02/2023.

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

MATR. 41656 - R-E E AV-7

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

C/Oficial

<input checked="" type="checkbox"/>	GERALDO MENDONÇA	TITULAR MATR. 36175
<input checked="" type="checkbox"/>	ROZALDO GRAEFF VIEIRA	SUBST MATR. 34495
<input checked="" type="checkbox"/>	VERA L. GRAEFF MALZIO	SUBST MATR. 34497
<input checked="" type="checkbox"/>	CRISTIANE VINCENZI GOMES	SUBST MATR. 34488
<input checked="" type="checkbox"/>	ANDRÉ VINCENZI DE PAIVA	SUBST MATR. 34149
<input checked="" type="checkbox"/>	MARCOS ALVES BARILEM	SUBST MATR. 34157

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNPJ 30.715.445/0001-19

RUA ARQUIAS CORDEIRO, 406 - MEIER - RIO DE JANEIRO - RJ

GERALDO MENDONÇA  
OFICIAL

ROZALDO GRAEFF VIEIRA  
SUBSTITUTO

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

CERTIFICO que este Título foi Prenotado sob o N° 450394 Em 25/01/2023, no Livro: 1-BZ, Folha: 236  
Tendo como Talão N°: 554718

TÍTULO: ESC. DE CVENDA DO 15. OF. L.SB-1174 FL.136/8 DE 21/12/2022

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR (R\$)
CERT.DE PRENOTAÇÃO	01	27,83
VAL.REMUNERAT. LEI 6.370/12 (RESSAG)		0,55
***ACRÉSCIMOS LEGAIS***		
LEI 8281/2012 S/ C.PREN (FUNARPEN)		1,11
LEI COMPL 111/06 S/ C.PREN (FUNPERJ)		1,39
LEI 4664/05 S/ C.PREN (FUNDPERJ)		1,39
LEI 713/83 (FETJ)		5,56
ISS S/ C.PREN.		1,49
<b>TOTAL (R\$):</b>		<b>39,32</b>

Visto do Examinador: \_\_\_\_\_

Emitido por: KADU

**IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.**

Rio de Janeiro, quinta-feira, 26 janeiro, 2023

GERALDO MENDONÇA - OFICIAL - 04/08/1978  
ROZALDO GRAEFF VIEIRA - SUBSTITUTO - 04/08/1978  
VALÉRIA BEZERRA MACIEL - SUBSTITUTO - 04/08/1978  
LUCIANA MENDONÇA DE ALMEIDA - SUBSTITUTO - 04/08/1978  
ADRIANA PEREIRA DE SALES - SUBSTITUTO - 04/08/1978  
MARCELO PEREIRA MACIEL - SUBSTITUTO - 04/08/1978



Posto Judiciário - 1ª JEPJ  
Corregedoria Central de Justiça  
Seção de Funcionários Públicos

EEJM47200 ATY

Consulte a validade do documento em:  
<https://www3.rj.jus.br/consultas>

Site: [www.1sri-rj.com.br](http://www.1sri-rj.com.br)