



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4625-N
FOLHA 197
PROTOCOLO 00253089

1º Traslado

001

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

que faz
RESIDENCIAL PARQUE JAÓ LTDA
em favor de
GUILHERME ROMANO DE GOUVEIA
na declarada forma abaixo:

CONFITE COM ORIGINAL
AG. VILA NOVA - SEFIN
DATA: 22.10.2012
willian 1085158
ASSINATURA

Aos dezoito dias do mês de setembro do ano de dois mil e doze (19/09/2012), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9, esquina com a Rua João de Abreu, nº 1155, Sala 01, Edifício Aton, Setor Oeste, perante mim, Luciana Marques Santa Bárbara, brasileira, casada, notária pública, portadora da Cédula de Identidade número 1.764.504-SSP/GO e do CPF/MF número 529.487.731-72 residente e domiciliada nesta Capital, Escrevente, Autorizado pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS CONTRATANTES

De um lado, como outorgante vendedora, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **RESIDENCIAL PARQUE JAÓ LTDA**, com sede e foro à Alameda dos Buritis, nº 408, Centro, nesta Capital, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número 06.922.782/0001-00, neste ato representada pelos procuradores LEANDRO DAHER DA COSTA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade Profissional nº RD4128-CRA-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 834.275.031-00, residente e domiciliado nesta Capital; e pelo procurador AIRTON MACHADO DE ARAUJO JUNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas e corretor, portador da Carteira de Habilitação nº 03.913.079.156-DETRAN-DF, Cédula de Identidade nº 1.304.090-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 305.037.601-53, residente e domiciliado na Avenida Sucuri, Quadra 12, Lote 01/08, Casa 03, Setor Jaó, nesta Capital, conforme procuração lavrada nestas notas às folhas 023/024, do livro 2058-P, no dia 12/03/2010, cuja a cópia fica arquivada nestas notas, aqui chamada **VENDEDORA**; e de outro lado, como outorgado comprador, **GUILHERME ROMANO DE GOUVEIA**, brasileiro, solteiro, funcionário público, portador da Cédula de Identidade nº 3.440.215-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 691.457.921-00, residente e domiciliado na Rua 90, Número 1168, Apt. 303, Setor Sul, nesta Capital; aqui chamado **COMPRADOR**. À vista de seus documentos pessoais, de cujas identidades e capacidade jurídica, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

Lote de terras para construção urbana de número 10, da quadra 162-A, situado na **Avenida Pedro Alvares Cabral**, no **SETOR JAÓ**, nesta Capital, com a área de 503,11 metros quadrados, com os seguintes limites e confrontações: 14,00 metros de frente para a Avenida Pedro Alvares Cabral; 1,82 metros mais 14,94 metros de fundo, dividindo com terras do Ministério da Agricultura; 32,28 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 11; e, 34,17 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 09, devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da **Terceira Circunscrição** local sob o número de ordem **14.806**, conforme certidão de registro emitida pelo mesmo cartório em 19/09/2012, a qual fica arquivada



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

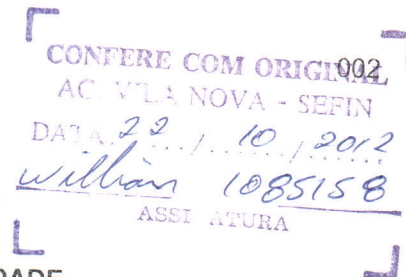


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4625-N
FOLHA 198
PROTOCOLO 00253089

1º Traslado

nestas notas.



CLÁUSULA TERCEIRA - DA DISPONIBILIDADE

Que o imóvel descrito nesta escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e é declarado para os efeitos do parágrafo 3º, do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1986.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado para a compra e venda de que trata este contrato é a quantia de **R\$ 144.775,38** (cento e quarenta e quatro mil e setecentos e setenta e cinco reais e trinta e oito centavos), que a vendedora confessa haver recebido do comprador, em moeda corrente nacional, da qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título, a partir desta data.

CLÁUSULA QUINTA - DA VENDA

Que a vendedora se obriga pela transferência do domínio do imóvel descrito neste instrumento ao comprador, a efetivar-se com o Registro desta escritura (Artigo 1.245 da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro), transmitindo ao comprador, desde já, a posse, os direitos e ações, obrigando-se a responder pela evicção.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

Vendedora e comprador, na forma acima representada, falando cada uma por sua vez declaram que:

I.) O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS - ISTE, por força deste contrato devido à Prefeitura de Goiânia - Estado de Goiás, será pago, pela compradora, quando da sua apresentação ao Registro de Imóveis competente, para os fins de direito, de conformidade com o que estabelece o Artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro;

II.) O comprador, na forma do que permite o estabelecido no parágrafo segundo, do artigo primeiro, do Decreto Lei número 93.240 de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei número 7.433 de 18 de dezembro de 1985, dispensa a apresentação da certidão negativa de tributos municipais que incide sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por tal declaração;

III.) Declara a outorgante, sob as penas da Lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Transcrição das Certidões Fiscais:

I) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: RESIDENCIAL PARQUE JAO LTDA



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4625-N

FOLHA 199

PROTOCOLLO 00253089

1º Traslado

CONFERE COM ORIGINAL
AG. VILA NOVA - SEFIN
DATA. 22 / 10 / 2012
William 1085158
ASSINATURA

CNPJ: 06.922.782/0001-00

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Esta certidão, emitida em nome da matriz, é válida para todas as filiais.

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.
Emitida às 21:35:50 do dia 13/08/2013.

Emitida às 21:35:50 do dia 13/09/2012 <hora e data de Brasília>.
Válida até 12/03/2013.

Código de controle da certidão: **6CAB.964F.BA96.E8BA**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

II) "Declara ainda a VENDEDORA, por meio de seus representantes, "que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos com o INSS, por encontrar-se enquadrada nos termos do inciso IV, do Parágrafo 8º, do Art. 257, do Decreto 3.048/99, que foi alterado pelo Decreto 3.265/99, declarando que sua atividade preponderante é a comercialização de imóveis e que o imóvel objeto da transmissão está lançado no ativo seu circulante e não consta, nem constou, do seu ativo permanente."

III)"Estado de Goiás

Secretaria de Fazenda

Gerencia de Cobrança e Processos Especiais

Gerencia da Dívida Ativa e de Apoio à Execução Fiscal

CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 6435138

IDENTIFICAÇÃO:

NOME:

VALIDA PARA O CNPJ INFORMADO NESTE DOCUMENTO

DESPACHO (Certidao valida para a matriz e suas filiais):
NAO CONSTA DEBITO

NAO CONSTA DEBITO

[illegible]

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidão é expedida nos termos do Paragrafo 2 do artigo 1, combinado com a alinea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da IN nr. 405/1999-GSF, de 16 de de dezembro de 1999, alterada pela IN nr. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento habilit para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Publica Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nr.8.666 de 21 de

CNPJ:
06.922.782/0001-00

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

LIVRO **4625-N**
FOLHA **200**
PROTOCOLO **00253089**

1º Traslado

junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidao VALIDA POR 30 DIAS.

A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual inscrever na dívida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.478.114.563

EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 30 SETEMBRO DE 2011

HORA: 10:26:52:8"

IV) "PODER JUDICIÁRIO"

JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: RESIDENCIAL PARQUE JAO LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 06.922.782/0001-00

Certidão nº: 8037565/2012

Expedição: 12/09/2012, às 18:02:19

Validade: 10/03/2013 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **RESIDENCIAL PARQUE JAO LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **06.922.782/0001-00**, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia."

V) "PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 18ª REGIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA

(RECLAMADA)

Certificamos, a pedido do(a) interessado(a), que, até a presente data, nos registros de processos em curso nas unidades do TRT da 18ª Região, **NADA CONSTA** em relação ao titular do CNPJ **06922782000100**.

OBSERVAÇÕES:

- a) A presente certidão não abrange os processos encerrados;
b) A informação do número do CPF/CNPJ é de responsabilidade do solicitante, cabendo ao interessado conferir a respectiva titularidade;
c) A autenticidade desta certidão pode ser confirmada no endereço www.trt18.jus.br, na opção Autenticação.

CONFERE CCM ORIGINAL 004
AG. VILA NOVA - SEFIN
DATA. 22.10.2012
William 1085158
ASSI. ATURA

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "M. A." or similar, located at the bottom right of the page.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4625-N

FOLHA 201

PROTOCOLLO 00253089

CONFERE COM ORIGINAL
AG. VILA NOVA

AG. VILA NOVA - SEF

DATA. 22/10/2005

William 1085150

ASSINATURA

1º Traslado

disponível no serviço de Emissões de Certidões Trabalhistas, mediante informação do código de controle LJfxYKrpYyzcty;

d) Esta certidão tem a mesma validade que as emitidas pelas unidades de distribuição ou Varas do Trabalho, ressalvada a responsabilidade do destinatário pela verificação do CPF/CNPJ informado e confirmação da autenticidade na página do Tribunal.

Certidão emitida em: 12/09/2012 18:03:09"

VI) Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 106.029.0177.000-8, exercício de 2.012, tendo o valor fiscal de **R\$ 74.262,92** (setenta e quatro mil e duzentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

CLÁUSULA ESPECIAL

§ 1º - Foi declarado pela VENDEDORA que está dispensada da apresentação da certidão conjunta da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil, tendo em vista que o imóvel objeto desta transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta e nem constou do ativo permanente da empresa, conforme preconiza o artigo 16 da Portaria Conjunta PGFN/RFB n.º 003 de 02 de maio de 2007.

§ 1º - Embora o lote acima descrito possua área de 503,11 m², a área que foi comercializada com o COMPRADOR no contrato é de 472,72 m², sendo que a diferença, ou seja, 30,39 m² faz parte de uma área que está em litígio judicial. O COMPRADOR declara-se plenamente ciente e conhecedor do litígio que a parte da área aqui comercializada é objeto, não podendo, agora ou doravante, alegar desconhecimento de tal fato ou mesmo usá-lo como fundamento para uma eventual rescisão contratual ou indenizações.

§ 2º - O preço constante da cláusula terceira do contrato versa tão somente sobre a área de 472,72 m². A diferença de 30,39 m² será adquirida pelo COMPRADOR tão logo o litígio seja resolvido de forma definitiva, pelo valor a ser convencionado pelas partes, com condição de pagamento "a vista" ou parcelada, sendo que neste último caso, a quantidade máxima de parcelas não poderá ultrapassar a de parcelas ainda devidas pelo COMPRADOR à ANUENTE na época da aquisição da área remanescente.

§ 3º - A aquisição da diferença da área mencionada nos parágrafos acima não é faculdade do COMPRADOR, mas, sim obrigatoriedade, uma vez que, em hipótese alguma, essa diferença poderá ser desmembrada da área total, exceto se a AUENTE for parte vencida na demanda judicial, caso em que a área do lote se consolidará em 472,72 m².

§ 4º - Enquanto não houver trânsito em julgado da demanda judicial, o COMPRADOR não poderá fazer muro na atual divisa de fundo do lote, uma vez que isso caracterizaria renúncia da área por parte da ANUENTE.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 1.112, de 28/12/2010, publicada no DOU em 30/12/2010.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215 e seu parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro.

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4625-N
FOLHA 202
PROTOCOLO 00253089

1º Traslado

CONFERE COM ORIGINAL 006
AG. VILA NOVA - SEFIN
DATA 22.11.2012
WILIAN 1085158
ASSINATURA

Goiânia - GO.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. Eu, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custos de lavratura: R\$ 1.611,62; Taxa Judiciária: R\$ 107,64, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.

RESIDENCIAL PARQUE JAÓ LTDA
LEANDRO DAHER DA COSTA
Procurador

RESIDENCIAL PARQUE JAÓ LTDA
AIRTON MACHADO DE ARAUJO JUNIOR
Procurador

GUILHERME ROMANO DE GOUVEIA
Outorgado

Luciana Marques Santa Bárbara
Escrevente

