ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

que faz
MARIA SUELI
e
MARIA CELIA CARVALHO ABRÃO
na declarada forma abaixo:

Aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e doze **(12/11/2012)**, no **CARTÓRIO INDIO 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, serventuária da justiça, 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 - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, **MARIA SUELI**, brasileira, solteira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 515292/2ª VIA DGPC/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 355.517.471-15, residente e domiciliada na Rua 1.108, Quadra 205, Lote 02, Setor Pedro Ludovico, nesta Capital; de ora avante chamada **VENDEDORA,** simplesmente; do outro lado, como outorgada compradora, **MARIA CELIA CARVALHO ABRÃO**, brasileira, engenheira civil, portadora da cédula de identidade nº 1.075.264 SSP-GO, inscrita no CPF/MF nº 260.125.531-53, residente e domiciliada na Rua Carlos Chagas, Número 154, Quadra 06, Lote 28, Bairro Serrinha, nesta Capital, casada com **JORGE TADEU ABRÃO** sob o regime de comunhão parcial de bens; de ora avante chamada **COMPRADORA,** conhecidos como os próprios de que trato, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista de seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado:
Uma casa, contendo uma dependência composta de: sala, quarto, cozinha, área de serviço, banheiro e uma varanda; **edificada no lote de número 02**, da quadra 205, Rua 1.108, **Setor Pedro Ludovico**, nesta Capital, com área de 351,89 metros quadrados; sendo: 20,130 metros de frente; 21,499 metros de fundos, com o lote 33; 14,125 metros à esquerda com o lote 01 e 19,825 metros à direita, com o lote 03, devidamente registrado no **Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, matriculado sob o número 32.423 de ordem,** conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório em 08 de novembro de 2012, que fica arquivada nestas notas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a VENDEDORA vende à **COMPRADORA** o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, no prazo e forma mencionados, declarando aquela, expressamente, que este se encontra livre e desembaraçado de

Maria Sueli Carvalho

020812082718490260093849 - Consulte: http://extrajudicial.tigo.jus.br/selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente
Tabelião Geraldo Garcia dos S. Júnior Escrevente Goiânia

quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou de outros ônus reais sobre eles incidentes. Por força deste contrato, cede e transfere à **COMPRADORA,** sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o objeto vendido para que esta dela use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusivos que passam a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, na forma da lei.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes corresponde a importância de **R$ 205.000,00** (duzentos e cinco mil reais) tendo sido pago uma importância de **R$ 105.000,00** (cento e cinco mil reais), pelo que dá plena e geral quitação de paga e satisfeita, e o restante, ou seja, a quantia de **R$ 100.000,00** (cem mil reais), a ser pago em uma única parcela, vencível em 12/12/2012, representadas por igual número de Notas Promissórias, emitida pela compradora em caráter "PRO SOLVENDO" em favor da vendedora, a ela entregue neste ato.

CLÁUSULA RESOLUTIVA

Pelas partes deste contrato convencionam expressamente, que em caso de a COMPRADORA deixar de pagar qualquer uma das prestações mencionadas na Cláusula anterior, descumprindo com a obrigação aqui assumida, a parte lesada poderá pedir a resolução do presente negócio, independentemente de interpelação judicial, como estabelecem os artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Qualquer dilação dos prazos de pagamento das prestações ajustados neste contrato consistirá em mera liberalidade da VENDEDORA, que fica, desde já, facultado a exigir o cumprimento total da obrigação;
PARÁGRAFO SEGUNDO - A presente condição resolutiva deverá constar do respectivo registro traslativo do domínio, para dar publicidade a terceiros.
PARÁGRAFO TERCEIRO - A parcela vencível em 12/12/2012, somente será paga se houver a desocupação do imóvel. Caso isso não ocorra a vendedora pagará um aluguel de **R$ 3.000,00** (três mil reais) mensais, a compradora, e o mesmo não estará inadimplente em virtude do está pactuado.

CLÁUSULA PENAL

Em se desfazendo o presente negócio jurídico por inadimplência da obrigação por culpa da COMPRADORA, esta indenizará a VENDEDORA, a título de perdas e danos, na importância de **R$ 20.500,00** (vinte mil e quinhentos reais), ou seja, em 10% do valor total deste contrato. A presente cláusula penal é convencionada neste ato em segurança especial da Cláusula Resolutiva, tendo o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal, de conformidade com o Artigo 411 do Código Civil.

CLÁUSULA - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

I) - O atraso no pagamento da quantia referida neste contrato, poderá, a critério exclusivo dos vendedores, sujeitar a compradora ao pagamento da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária de conformidade com a variação do IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, *pro rata die*.

Maria Sueli Carvalho

02061208271849026093850 - Consulte: http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente

Geraldo Garcia dos S. Júnior
Escrevente
Goiânia

II) - O imóvel objeto desta escritura deverá ser entregue à compradora, inteiramente desocupado em até 30 (trinta) dias contados a partir desta data, sob pena de a VENDEDORA sujeitar à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do negócio, devidamente atualizado pelo índice do IGPM.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DECLARAÇÕES DOS CONTRATANTES

Pela **COMPRADORA,** para fins de direito e sob as penas da lei, me foi dito, nesta oportunidade que: **a1)** o comprovante do pagamento do Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "*inter-vivos*" - ISTI, devido à Prefeitura Municipal competente, será apresentado ao Registro de Imóveis sob cuja jurisdição se subordina o imóvel, quando da apresentação desta escritura para as necessárias anotações, vistas as disposições do Art. 1245, do Código Civil Brasileiro; **a2)** na forma do que permite o estabelecido no parágrafo segundo, número V, Inciso III, 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 das certidões negativas de tributos municipais que incidem sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por tal declaração.
Pela **VENDEDORA,** para fins de direito e sob as penas da lei me foi dito, nesta oportunidade que:
b1) Declara a vendedora, sob as penas da Lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura.
Pela VENDEDORA, me foi dito, ainda, que não é responsável direta por contribuições devidas à Previdência Social.

CLÁUSULA SEXTA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

I)"Estado de Goiás
Secretaria de Fazenda
Gerencia de Cobrança e Processos Especiais
Gerencia da Divida Ativa e de Apoio a Execucao Fiscal
CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 9561401
IDENTIFICAÇÃO:

NOME:
VALIDA PARA O CPF INFORMADO NESTE DOCUMENTO
DESPACHO:

CPF-MF:
355.517.471-15

NAO CONSTA DEBITO

FUNDAMENTO LEGAL:

6º CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

02081208271849026093851 - Consulte: http:\\extrajudicial.tjgo.jus.br\selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente

6º Tabelionato de Notas de Goiânia - Geraldo Garcia dos S. Júnior - Escrevente

Maria Sueli Carvalho

Esta certidao e 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 habil 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 junho de 1993.
SEGURANÇA:

Certidao VALIDA POR 30 DIAS.
A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereco: http://www.sefaz.go.gov.br.
Fica ressalvado o direito de a Fazenda Publica Estadual inscrever na divida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.
VALIDADOR: 5.555.483.352.965 **EMITIDA VIA INTERNET**

SGTI-SEFAZ **LOCAL E DATA:** GOIANIA, 9 NOVEMBRO DE 2012 **HORA:** 8:44:47:3"

II)"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: MARIA SUELI

CPF: 355.517.471-15
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 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 08:44:51 do dia 09/11/2012 <hora e data de Brasília>.
Válida até 08/05/2013.
Código de controle da certidão: **5322.C81E.3E10.B713**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

III)"CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS
Nome: MARIA SUELI
CPF: 355.517.471-15
Certidão nº: 10286886/2012
Expedição: 09/11/2012, às 08:45:14
Validade: 07/05/2013 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.
Certifica-se que **MARIA SUELI**, inscrito(a) no CPF sob o nº **355.517.471-15**, **NÃO CONSTA** do Banco

Maria Sueli Carvalho

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua X-22 nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Sol, esq c/ rua João de Abreu, Ed. Aton, Setor Oeste,
Fone: 62 3096.9999, www.cartorioindioartiaga.com.br

020812082718480283083852 - Consulte: http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente

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.
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Página 1 de 1
Dúvidas e"

IV) Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 310.072.0268.000-6, exercício de 2012, tendo o valor fiscal de **R$ 144.261,48** (cento e quarenta e quatro mil e duzentos e sessenta e um reais e quarenta e oito 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

Sob as penas da lei, a VENDEDORA declara, em caráter irrevogável e irretratável, que possui o estado civil de SOLTEIRA e que não mantém, convivência duradoura, pública e contínua com qualquer pessoa razão pela qual a VENDEDORA é proprietária do imóvel objeto deste instrumento, pelo que, ela vendedora além de expressamente resguardar o adquirente dos riscos da evicção, reforça essa garantia com a não possibilidade de ser pretendida a anulação da presente escritura em qualquer época por qualquer pessoa, e se tal vier a ocorrer a §vendedor§ seus herdeiros ou sucessores, obrigam-se ao pagamento das perdas e danos que o adquirente venha a sofrer, ficando, desde logo, pactuado que ele adquirente exercitará contra o terceiro o direito de retenção do imóvel objeto deste negócio jurídico, enquanto não for prévia e integralmente ressarcido da totalidade de seu prejuízo, consistente no somatório: a) do valor da aquisição do imóvel; b) do valor das benfeitorias necessárias úteis e voluptuárias nele acrescidas; c) do imposto de transmissão dispendido; d) das custas cartorárias e de registro imobiliário suportadas; e) dos honorários advocatícios pagos pela assessoria e assistência prestados quando da aquisição; f) de todos os demais desembolsos havidos com a aquisição do imóvel, sendo certo que todas essas verbas serão acrescidas de juros de um por cento (1%) ao mês e correção monetária calculada e cobrada às mesmas taxas que remuneram as Cadernetas de Poupança, ambos incidentes desde quando efetuados os desembolsos, e, ainda, honorários advocatícios de vinte por cento (20%) sobre o somatório devido e custas judiciais.

Maria Geli Carvalho

6º CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3096-2222 - FAX: (62) 3092-6666
esq c/ rua João de Abreu, Ed. Aton, Setor Oeste,
62 3096.9999, www.cartorioindioartiaga.com.br
020812082718490230938S3 - Consulte: http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4° Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 4662-N
FOLHA 103
PROTOCOLO 00255009

COPIA PARA ARQUIVO
Folha nº 23

1º Traslado

006

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 Código Civil Brasileiro, artigo 215, parágrafo 5º.

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de 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$ 1.904,34; 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. Selo eletrônico nº **02041211081729001000020**, consulte: http://extrajudicial.tjgo.jus.br.

Maria Sueli

MARIA SUELI
Outorgante

Maria Célia Carvalho Abrão

MARIA CELIA CARVALHO ABRÃO
Outorgada

Luciana Marques Santa Bárbara
Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 502165 - Livro: 1V - Folha: 104V

Atos Praticados
R8 - 32.423 - Compra e Venda
AV9 - 32.423 - Cláusula Resolutiva Expressa

Em 20/12/2012 O Suboficial
Emol: 1.183,79 Tx.Jud: 9,64
FUNDESP: 118,38 Total: 1.311,81

REG. DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
Maria Schlag Durães
Sub-Oficial

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
PADRÃO 02968364331
PADRÃO 02968364330
PADRÃO 02968364329

6º CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

02081208271849023093854 - Consulte: http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).
Goiânia-GO, 28 de janeiro de 2013.
Geraldo Garcia dos Santos Júnior - Escrevente

Geraldo Garcia dos Santos Júnior Escrevente