

Av. Ernani do Amaral Peixoto, 500 - Loja 102 - Centro - Niterói - RJ
CEP: 24020-077 - Tel. Fax: (21) 2622-9865 / 2622-7254 / 2622-2129

Processo 190 000 177/22
Data 06/07/22 Fls: 156
Rubrica: PAULA CRUZ

Núcleo de Controle e Compliance
SEPLAG - Matr. 1244.341-

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem que aos vinte e nove (29) do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, nesta Serventia do 4º Ofício de Justiça, com sede à Avenida Ernani do Amaral Peixoto nº 500, Loja 102, Centro e do qual é Titular RAFAEL ANTÔNIO DOS SANTOS, Notário e Oficial de Registro, conforme art. 2º da Lei nº 8935/94, e ato executivo nº 2997, publicado no Diário Oficial de 13-11-1998, perante mim ANDERSON BORGES DE ANDRADE, Substituto, matrícula nº 94/13823, conforme Lei Federal nº 8.935 de 18/11/1994, publicado no Diário Oficial de 21/11/1994, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como outorgantes vendedores: **RICARDO MARTINS DAFLON**, nascido em [REDACTED], brasileiro, solteiro, médico, filho de [REDACTED] e [REDACTED], endereço eletrônico: não declarado, portador da carteira de identidade nº [REDACTED], expedida pelo CRM/RJ em 20/05/2010, inscrito no CPF sob o nº 002. [REDACTED]-39, declara viver em união estável pelo regime da comunhão de bens, conforme escritura lavrada em 16/11/2009, no Cartório do 6º Ofício de Notas de Niterói-RJ, no livro 737, folhas 096, ato 047, com [REDACTED] nascida em [REDACTED], brasileira, nutricionista, filha de [REDACTED] e [REDACTED], endereço eletrônico: não possui, portadora da carteira de nacional de habilitação nº [REDACTED] expedida pelo DETRAN/RJ em 01/08/2018, inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua [REDACTED], Niterói/RJ, e de outro lado como outorgada compradora: **MUNICÍPIO DE NITERÓI**, neste ato representado, nos termos do Decreto no. 14.670/2022, pela Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão - SEPLAG, nomeada pela Portaria no. 23/2021, datada de 05/01/2021, Secretária Municipal: **ELLEN CRISTINE BONADIO BENEDETTI**, brasileira, solteira, secretária municipal, endereço eletrônico: não declarado, portadora da carteira nacional de habitação nº [REDACTED], expedida pelo DETRAN-RJ, em 14/10/2022, inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada nesta cidade. sendo a Prefeitura Municipal sediada à Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 28.521.748/0001-59, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**. Todos identificados e reconhecidos como sendo os próprios por mim, e de cuja capacidade reconheço, mediante os documentos pessoais apresentados no original e declarações prestadas, estas, inclusive, de suas inteiras responsabilidades, principalmente, valor da transação e forma de pagamento, estado civil, profissão e endereço, do que dou fé, bem como de que, da presente, será enviada nota ao competente Distribuidor, no prazo e na forma da Lei. E então, pelos outorgantes vendedores, me foi dito: **1. DO IMÓVEL**: Que os mesmos são senhores e legítimos proprietários e possuidores do imóvel na Rua São Pedro nº 181, no 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, compreendendo prédio residencial e respectivo terreno que mede: 7,85m de largura na frente, igual largura nos fundos, por 34,50m de extensão de frente a fundos; confronta de um lado com o prédio nº 185, do outro com o prédio nº 179, e nos fundos com o prédio nº 162 da Rua São João, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 3308A, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, estando inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói, sob o nº 018.306-1 (Valor Venal do exercício de 2022 - R\$1.443.460,19); **b)- DA AQUISIÇÃO**: Os outorgantes adquiriram o imóvel por Compra feita ao Laboratório Daflon LTDA, conforme Escritura do Cartório do 6º Ofício de Niterói, livro 715, folhas 191, em 19



1

2

Processo 190.000.177/22
Data: 26/07/22 Fls: 157
Rubrica:

PAUCA
Núcleo de Controle e Compliance
SEPLAG - Matr. 1244.341

de outubro de 2005, devidamente registrada na 3308A, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição. **3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA:** O referido imóvel se encontra completamente livre e desembaraçado de todos e qualquer ônus, judicial ou extrajudicial, penhora, arresto, sequestro, enfiteuse ou servidão de qualquer natureza, sobre ele não pesando, nem sobre os outorgantes, qualquer ação real ou reipersecutória, que impeça a sua livre disponibilidade. **4. DA COMPRA E VENDA: 4.1.** Que pela presente escritura e na melhor forma de direito, os outorgantes vendedores vendem a Outorgada Compradora, o imóvel no início descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$2.853.000,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e três mil reais)**, que serão pagos em até 05 dias úteis a conta desta data, através da nota de empenho de nº 002876, data da emissão: 23/11/2022, tipo: Ordinário, processo de compra nº 094681, Seq. do empenho nº 109303, autorização nº 102419, proc. Admin (P.A): 190000177/2022, por transferência Bancária para o Banco Itaú, agência [REDACTED], conta corrente nº [REDACTED], assim, paga e plenamente satisfeitos, os outorgantes vendedores dão a outorgada compradora, a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, para nada mais reclamar com relação a ela ou à venda que ora é feita. **4.2.** Que, por força desta escritura transmitem a outorgada compradora todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o referido imóvel, comprometendo-se por si ou sucessores, a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se chamados a autoria, colocando a outorgada compradora à paz e a salvo de dúvidas e contestações futuras. **4.3. Todas as partes contratantes aqui presentes e qualificadas declaram sob as penas da Lei, que não se enquadram como pessoas expostas politicamente, bem como, com seus familiares ou estreitos colaboradores, tampouco na condição de pessoa investigada ou acusada de terrorismo e/ou sancionada pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas, na forma da Lei nº. 13.810/2019.** Pelos outorgantes e a outorgada me foi dito, que a presente minuta foi lida anteriormente pelos mesmos, estando cientes de todo o conteúdo do presente ato e que as dúvidas e questionamentos foram esclarecidos, compreendendo inteiramente o teor da presente escrito, que as manifestações contidas no ato representam fielmente sua vontade; declarando não terem dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anui integralmente; e aceitam o instrumento tal como redigido e lavrado, e que o faz sem reservas e sem incorrer em erro, dolo, coação, fraude, má-fé ou outro vício do consentimento, declaram ainda que para o presente ato, não foi necessário a abertura e depósito das firmas dos mesmos no livro próprio para abertura e reconhecimento de firmas. **5. DECLARAÇÕES FINAIS:** a)- Foi emitida DOI, na forma prevista pela Instrução Normativa nº 324, de 28 de abril de 2003, do SRF; b)- Foram apresentadas e arquivadas as Certidões Pessoais e Quitações Fiscais, previstas no Ato Normativo nº 1/99, do Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro e ainda na Lei nº 7.433/85 e no Decreto Federal nº 93.240 de 09 de setembro de 1986, e fornecidas pelas seguintes Serventias, com referência à outorgantes vendedores: 1)- Certidões Negativas de Ações e Execuções, Cíveis e Criminais, da Justiça Federal, fornecida pela Secretaria da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro; 2)- Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas de nºs 46640777/2022 e 46640920/2022, expedida em 26/12/2022, pela Justiça do Trabalho do Tribunal Superior do Trabalho – TST, comprovando não constar o nome do mesmo, no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas; 3)- Certidões Negativas de INDISPONIBILIDADE DE BENS de nºs 01632.22.12.29.48.184 e 01632.22.12.29.26.198, bem como a Certidões Negativas de Distribuições de Escrituras de Inventário e Divórcio (conforme a Lei nº 11.441/07) de nºs 01632.22.12.29.34.176 e 01632.22.12.29.42.194, expedidas pela CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, em 29/12/2022, comprovando não existirem registros de indisponibilidade de bens e distribuição de escrituras de inventario e partilha, contra os nomes dos mesmos; 4) Certidões Negativas de INDISPONIBILIDADE DE BENS de nºs 91ed. 188b. 6193. 977f. 9c0f.

[Handwritten signature]

c6b0. 802b. 37f5. 6ee6. 6790 e 6ce4. 4c2b. a74f. 2aad. 1c45. a261. 0c7d. bb32. b9cc. 2591, fornecida pela Central Nacional de Disponibilidade de Bens, em 29/12/2022, nada constando contra os mesmos; 5)- Certidões Negativas de Ações e Execuções, Ações Cíveis, Executivos Fiscais Federal, Estadual e Municipal, fornecidas pela 1º Distribuidor de Niterói, Certidões Positivas de Ações e Execuções, Ações Cíveis, Executivos Fiscais Federal, Estadual e Municipal, em nome do outorgante: Ricardo Martins Daflon, fornecida pelo 1º Distribuidor Niterói, declarando os outorgantes, tratarem-se de ações em andamento, porém não referentes ao imóvel objeto da presente escritura, assumindo a responsabilidade civil e criminal pelo que ora declaram e bem assim por qualquer prejuízo que possam causar ao outorgado, que tomou ciência das ações distribuídas contra os outorgantes, tendo sido prevenido pelos riscos que eventualmente corre, isentando esta Serventia, o seu Tabelião e os seus prepostos de quaisquer responsabilidades, dúvidas e/ou contestações futuras, declarando ainda os outorgantes, possuírem outros bens que possam garantir o pagamento de tais ações – caso seja necessário – excluindo o presente imóvel; 6)- Certidões Negativas de Interdições e Tutelas, atinente a capacidade civil dos mesmos, fornecida pela Serventia do 1º RCPN de Niterói; com referência ao **imóvel**: 1)- Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, fornecida pelo Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Niterói; 2)- Certidão Negativa, fornecida pela Prefeitura Municipal de Niterói, comprovando não constarem débitos vencidos de IPTU contra o imóvel objeto da presente escritura, estando o mesmo quite do exercício de 2022; 3)- Foi apresentada e arquivada a Declaração de Quitação da Águas de Niterói, comprovando a quitação do imóvel objeto da presente escritura, estando o mesmo quite do exercício de 2022; 4)- Certidão Negativa de Débito fornecida pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro – Fundo Especial FUNESBOM, comprovando não existir débitos com as Taxas de Prevenção e Extinção de Incêndio até o exercício de 2021; 5)- O imposto de transmissão inter-vivos, não incide na presente transação, por ato oneroso, de bens imóveis de processo nº 190000177/2022, "Imunidade" e Situação Crédito Tributário: "Imunidade", conforme certificado declaratório nº C.I.M.012.2022, assinado por: Rodrigo Fulgoni Branco, auditor fiscal – Mat. 242.321-0, Coordenador CITBI e Juan Rodrigues Penna da Costa, auditor fiscal – Mat. 243.192-0, Subsecretário da Receita; 6)- Certidão Negativa de Executivo Fiscal Municipal, fornecida pela Serventia do 1º Distribuidor de Niterói/RJ, comprovando não existir registro de distribuição contra o imóvel objeto da presente escritural; c)- Declara solenemente, os outorgantes vendedores, neste ato, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem os seus encargos de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, condominiais, penhoras ou execuções, ações trabalhistas ou previdenciais, nas condições de sócio acionista ou empregador, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação, até o presente momento; d)- Pelos outorgantes vendedores me foi dito, que não é e nem nunca foi contribuinte obrigatório para a Previdência Social, na qualidade de empregadores e nem produtores rurais. **ASSIM**- Justos e contratados, me pediram e lhe fiz lavar nestas minhas Notas a presente escritura, a qual, sendo lida em voz alta perante todos que a acharam em tudo conforme, outorgam, aceitam e assinam e dispensam para o presente ato a presença das testemunhas, na forma do previsto pelo Artigo nº 240 da CNCJ/RJ – Provimento 12/2009 e da Lei Federal nº. 6952 de 06/11/1981. **CERTIFICO**, que as custas devidas no presente ato, foram recolhidas ao cartório de acordo com a Portaria nº 1863/2021 da CGJ/RJ, Publicada no DJE/RJ de 28/12/2021, a saber: R\$6.495,35 (Emolumentos – Tabela VII, nº 01 – Item I) + R\$59,52 (Comunicações ao DOI, Distribuidor, CENSEC e Confirmação de Escritura) + R\$12,84 (Arquivamento – Tabela 01, Item 04) + R\$1.313,54 (Adicional 20% – Lei 3217/99) +

Processo 140.000.177/22
Data: 06/07/22 Fls: 159
Rubrica:

PRADA S. RUIZ
Município de Controle e Compliance
SEPLAG - Matr. 124.341-0

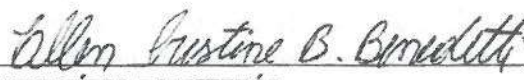
R\$328,38 (Adicional 5% do FUNDPERJ – Lei 4664/05) + R\$328,38 (Adicional 5% do FUNPERJ – Lei 111/2006) + R\$262,70 (Adicional 4% do FUNARPEN – Lei 6.281/12) + R\$129,90 (Adicional 2% do PMCMV – Lei 6370/12) + R\$131,35 (Adicional 2% de ISS Municipal) + R\$79,08 Distribuições (Distribuidor de Niterói, Distribuição ao RGI e Distribuição de ITBI); + R\$106,04 (Pesquisa de Indisponibilidade de Bens e Escrituras de Inventário e Partilha).
Eu, _____, **ANDERSON BORGES DE ANDRADE, Substituto, matrícula nº 94/13823**, a lavrei, li, conferi e encerro, colhendo as assinaturas.
Eu, _____, **RAFAEL ANTONIO DOS SANTOS, Tabelião, Matrícula nº 90/66**, subscrevo e encerro o ato.



RICARDO MARTINS DAFLON



ADRIANA MOREIRA DE SOUSA



MUNICÍPIO DE NITERÓI
SECRETÁRIA MUNICIPAL: ELLEN CRISTINE BONADIO BENEDETTI

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEHP 92084 XYA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>