



OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO

LIVRO	5194
FOLHA	189



ATO N°

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA,
na forma abaixo:

Saibam quantos esta virem que, no ano de dois mil e nove (2009), aos vinte (20) dias do mês de outubro, nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, perante mim, Gilberto Amaral Gonçalves, Substituto do Tabelião destas Notas do 1° Ofício, situado na Avenida Rio Branco n° 120, sobreloja 20, Centro, compareceram partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como Outorgantes Vendedores, SERGIO DOMINGUES DE FIGUEIREDO, engenheiro mecânico, CPF n° 002.157.080-91, identidade da SJS/RS n° 3051578296, e sua esposa MARIA EULALIA GONÇALVES DE FIGUEIREDO, do lar, CPF n° 805.935.420-53, identidade da SJS/RS n° 1051578308, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei n° 6515/77, domiciliados e residentes em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Praça Julio de Castilhos n° 64, apt° 111, ambos, neste ato, representados por seu procurador, MAURO GONÇALVES DE FIGUEIREDO, brasileiro, casado, arquiteto, inscrito no CPF sob o n° 702.212.947-91, portador da carteira de identidade do IFP/RJ n° 4001192 expedida em 07/10/1976, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Demosthenes Madureira de Pinho n° 315, apt° 202, conforme procuração pública lavrada em 23 de setembro de 2009, nas Notas do Cartório do 7° Tabelionato da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no livro 352, fls. 025, que arquivo nestas Notas; e, de outro lado, como Outorgados Compradores, 1) SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida das Americas n° 3500, bloco 4, sala 118, Barra da

Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 03.086.496/0001-56, neste ato representada por seu procurador, ANDRE LUIS NOGUEIRA NEVES, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da carteira de identidade nº 29180181-X, expedida pela SSP/SP em 29/07/1992, inscrito no CPF sob o nº 210.993.916-87, com escritório nesta cidade, no endereço de sua representada, de acordo com a procuração pública lavrada em 12 de junho de 2009, no Cartório do Ofício de Notas e Registro de Contratos Marítimos, no livro 93-P, fls. 199, ato 176, cuja certidão emitida nesta data, arquivo nestas Notas, confirmada no Sistema de Distribuição de Selos Cartorários; e, 2) WORK & SHOP ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA, COMERCIAL E EMPRESARIAL LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 4200, sala 201 do Bloco 4, aonde a chamado vim para ler e colher as assinaturas deste instrumento, inscrita no CNPJ sob o nº 08.281.855/0002-20, neste ato representada por seu sócio administrador, CARLOS ANTONIO LEMOS DA FONSECA, brasileiro, solteiro, maior, consultor comercial, inscrito no CPF sob o nº 026.122.627-41, portador da carteira de identidade do DETRAN/RJ nº 08340060-6, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório no endereço de sua representada, nos termos do Contrato Social já arquivado nestas Notas. Os presentes reconhecidos como sendo os próprios por mim, face a apresentação dos documentos de identidade acima mencionados, cientes que da presente será enviada nota ao Cartório do 5º Ofício de Registro de Distribuição desta cidade, na forma da Lei. Então, pelos Vendedores me foi dito: 1º) Que, a justo título, são donos, senhores e legítimos possuidores do imóvel constituído de ÁREA DE



1º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO

LIVRO	5194
FOLHA	190

TERRAS com 90.792,98m², designada por lotes n^{os} 807-B, 809 e 808A REMEMBRADOS, assim descrita: frente para a Estrada Vicinal de Santa Rosa até o marco C1, com 180,00m, 294,70m confrontando a esquerda com o Canal das Neves até os marcos A2/C2 originais, confrontando aos fundos em quatro segmentos, partindo do marco A2/C2 até o marco A2 com 68,35m, confrontando com o lote 855 do marco A2 até B2, com 94,46m e do marco B2 até C2, com 52,00m, confrontando com o lote 85, e do marco C2 até o vértice para a confrontação a direita com 162,32m confrontando com o lote 806. A direita a partir deste vértice em três segmentos de 306,70m para o lote 808B, mais 120,00m e mais 130,00m para o lote 808A, com a área total de 90.792,98m², descrito, caracterizado e confrontado na matrícula n^o 8702 do Cartório do 1^o Ofício - Registro de Imóveis do antigo 2^o Distrito de Itaguaí, atual Município de Seropédica e 3^o Distrito de Itaguaí - RJ, inscrito na Secretaria da Receita Federal, NIRF: 1.332.394-6, e no INCRA - Código do Imóvel Rural: 521.035.006.440-3. O imóvel em objeto é resultante do desmembramento da ÁREA DE TERRAS COM 179.892,98m², oriunda do remembramento dos lotes rurais n^o 807-B, 809 e 808-A da Seção Santa Rosa, NCSC, averbado com o n^o 3 na referida matrícula n^o 8702. 2^o) Que, a propriedade do imóvel em objeto, foi adquirida pelos Vendedores, por transcrição feita com o n^o 04 da matrícula n^o 6117 do livro n^o 2-T e R-5 da matrícula 2336 do Livro 2-G, conforme consta da certidão de ônus reais que arquivo nestas Notas; 3^o) Declaram os Vendedores, através de seu procurador, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistente contra o imóvel objeto desta escritura, qualquer débito de natureza fiscal ou tarifário, hipotecas

legais ou convencionais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, assumindo a responsabilidade exclusiva por eventuais dívidas de qualquer natureza que possam ser devidas até a presente data. Afirmam, outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real vinculada ao imóvel em objeto, ou que possa representar risco para regularidade deste contrato; 4º) Que, assim sendo, como o têm e possuem, pela presente escritura e na melhor forma de direito, os Vendedores vendem aos Compradores os imóveis em objeto, "EM CARÁTER AD CORPUS", na proporção de metade (1/2) para cada um, pelo preço certo e ajustado de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), integralmente recebido, neste ato, através de 03 (três) Notas Promissórias emitidas neste ato, em caráter "pro soluto", no valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira em 20 de novembro de 2009, a segunda em 20 de dezembro e a terceira e última em 20 de janeiro de 2010; 5º) Que, assim pagos e satisfeitos de tudo quanto lhes era devido pela venda feita, por considerarem as Notas Promissórias "pro soluto" como moeda pactícia deste negócio jurídico, os Vendedores dão aos Compradores a mais ampla, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhes a posse, domínio, direito, ação e senhorio que tinham e exerciam até a presente data, não só por força da presente escritura como em virtude da cláusula "constituti", obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo o tempo e a responder pela evicção de direito. Pelos contratantes me foi dito que aceitam a



OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO

LIVRO 5194

FOLHA 191

presente escritura nos termos em que esta redigida. Certifico e porto por fé que: 1º) Declaram os Compradores terem ciência do prazo de 30 (trinta) dias contados de hoje, para recolher o Imposto de Transmissão devido à Secretaria Municipal de Fazenda de Seropédica/RJ; 2º) Foram-me apresentados, e aqui ficam arquivados, em nome dos Vendedores e do imóvel, os seguintes documentos: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida às 15:11:24 do dia 09/10/2010, válida até 07/04/2010, código de controle da certidão: 9B26.F36B.A4DF.84ED; b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR; c) Certidão negativa de ônus reais; d) Certidões negativas da Comarca de Seropédica/RJ, dos Distribuidores Únicos (três espécies - ações cíveis, executivos fiscais e relativos à capacidade jurídica; e) Certidões negativas da Comarca de Itaguaí/RJ, dos Distribuidores Únicos (três espécies - ações cíveis, executivos fiscais e relativos à capacidade jurídica; e) Certidões negativas de Interdições e Tutelas do Cartório do 1º Distrito da Comarca de Itaguaí/RJ; f) Certidões negativas da Comarca de Porto Alegre/RS, de feito Orfanológico, Matéria Cível e Criminal do Cartório Distribuidor do Foro, da Justiça Federal/RS; g) Certidões da Justiça Federal/RJ, constando contra o Vendedor Sergio Domingues de Figueiredo, o seguinte: "execução fiscal, Conselho Regional de Administração/RJ, processo nº 2001.51.01.528787-9, vara 07VFEF, protocolo 12/06/2001, distribuição 12/06/2001, declarando o Vendedor, através de seu procurador, sob responsabilidade civil e criminal, que as distribuições constantes nestas certidões, não se

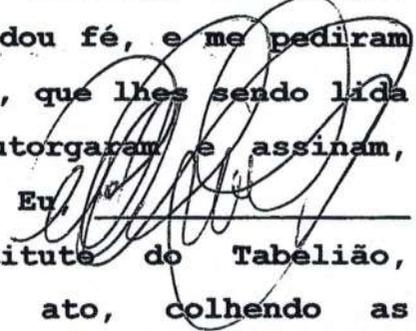
referem, não atingem e nem atingirão o imóvel objeto da presente transação, não são impeditivas ou prejudiciais à realização do presente negócio jurídico, que a venda ora realizada não caracteriza e nem importa suas insolvências e que não abala a legítima expectativa de realização dos créditos dos quais possam ser devedores, e que na presente data possuem patrimônio suficiente para garantir todos os débitos porventura existentes, assumindo os Vendedores a responsabilidade por quaisquer condenações, ônus ou despesas decorrentes destas distribuições ou de quaisquer outras que possam surgir, tudo do pleno conhecimento e aceitação dos Compradores; 3º) Declaram os Vendedores, através de seu procurador, sob as penas da Lei, que não são, e nunca foram, contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de empregadores como pessoas físicas; 4º) Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal, nº 163, de 23 de dezembro de 1999, publicada no Diário Oficial da União em 28 de dezembro de 1999; 5º) Certifico que as custas devidas pelo ato supra, no valor total de R\$1.211,34, sendo: da Tabela 7, nº 1, I - (R\$514,49), somadas a esse valor, a quantia de: (R\$3,87) - Tabela 1, nº 8 - digitalização, (R\$2,90) - Tabela 1, nº 10 - gravação eletrônica, (R\$2,90) - Tabela 1, nº 9 - utilização de processo de informática, (R\$22,05) - Tabela 1, nºs 6 e 9 - Comunicações, arquivamento (R\$40,68), (R\$293,44) Tabela 7, Obs. 12ª, acrescidas das quantias provenientes da Lei 3217/99 (R\$176,06) para o Fundo Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (FETJERJ), da Lei 4664/05 para o FUNDPERJ (R\$44,01), da Lei



OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO

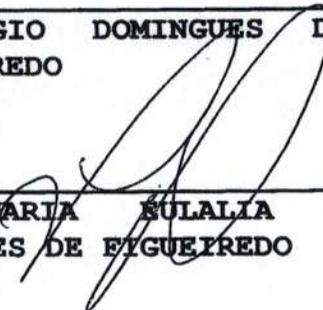
LIVRO	5194
FOLHA	192



111/06 para o FUNPERJ (R\$44,01) e das Leis 489/81 e 590/82 - Mútua dos Magistrados e ACOTERJ (R\$8,72), R\$20,10 (distribuições), R\$4,51 (abertura de firmas), e R\$33,60 (Certidões). Assim o disseram do que dou fé, e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, que lhes sendo lida em voz alta e clara, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando a presença de testemunhas. Eu, 
(GILBERTO AMARAL GONÇALVES), Substituto do Tabelião, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.



Outorgante Vendedor, SERGIO DOMINGUES DE FIGUEIREDO,
p/MAURO GONÇALVES DE FIGUEIREDO



Outorgante Vendedora, MARIA EULALIA GONÇALVES DE FIGUEIREDO,
p/MAURO GONÇALVES DE FIGUEIREDO

001	237	2606	9	9	705	025681	1	0	OK4KVT	000117	1
-----	-----	------	---	---	-----	--------	---	---	--------	--------	---

Nome do cliente: *VITE MIL PONS*

Valor: *100* de *30* de *Janeiro* de *2010*

Bradesco
Banco Bradesco S.A.
AV. DAS AMERICAS-URJ
AV. DAS AMERICAS 5150-B 24

WORK & SHOP ADMINISTRAÇÃO F. C. E. LTDA
CNPJ 08281855/0002-20

Cliente bancário desde 05/2009

227726068 00100044754 077502568144

Dativa de pagamento de Parcel 3/3 de compra de terras lotes rurais 807-B, 807 e 808-A

[Assinatura]

COD. AGENCIA
DA CONTA DO DEPOSITANTE


100% Reciclado
No Bradesco, o papel reciclado representa 90% do total consumido pelo banco.