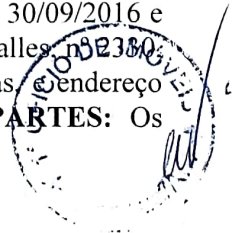


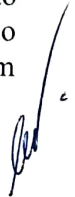
Cartório do 5º Ofício de Notas de Manaus
Jeibson dos Santos Justiniano - Tabelião
CNPJ: 39.612.405/0001-16
Av. Carvalho Leal, 1323 - Cachoeirinha CEP:69065-000 - Manaus/AM
E-mail: cartoriojustiniano@gmail.com
Tel: (92) 3663-6265/3663-2407

Protocolo: 0240/22 Livro nº: 0158 Folha: 097
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM quantos este instrumento, Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel virem que, aos nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois (09/11/2022), da era cristã, nesta cidade e Comarca de Manaus, Capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, em Tabelionato do 5º Ofício desta Comarca, situado à Avenida Carvalho Leal, 1.323, bairro de Cachoeirinha, perante mim, Rebeca Tábata Souza do Canto, Escrevente Autorizada, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: I - DAS PARTES: De um lado como, outorgantes vendedores: ANTONIO GOMES DE ARAUJO NETTO, brasileiro, casado, analista de sistema, nascido em 14/05/1984, filho de Antonio Gomes de Araujo Filho e Lilian Guedes Oliveira de Araujo, portador da carteira nacional de habilitação nº 02532045462, DETRAN/AM em 19/06/2007 e CPF nº 758.430.802-34, e endereço eletrônico não informado, e sua esposa GISELLE CARDOSO PINHEIRO DE ARAUJO, brasileira, casada, administradora, nascida em 18/03/1988, filha de Raul das Gracas Vieira dos Santos Pinheiro e Lucia Maria Cardoso Pinheiro, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 04386661217, DETRAN/AM em 08/07/2009 e CPF 886.316.132-15, residentes e domiciliados na Avenida Pedro Teixeira, nº 725, Condomínio Paradise Sunrise, Torre Aurora, Apartamento 1101, Bairro Dom Pedro I, na cidade de Manaus, Amazonas, e endereço eletrônico não informado, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 10 de abril de 2008, conforme termo sob nº 11994, às folhas 135, do Livro B-039 de Registros de Casamentos do 8º Registro Civil das Pessoas Naturais de Manaus/AM; e RODRIGO GUEDES OLIVEIRA DE ARAUJO, brasileiro, que declarou ser solteiro, vereador, nascido em Manaus/AM, em 17/12/1985, filho de Antonio Gomes de Araujo Filho e Lilian Guedes Oliveira de Araujo, portador da Cédula de Identidade nº 1778935-4, SSP/AM em 04/09/2015 e CPF nº 855.412.302-68, residente e domiciliado na Avenida Doutor Theomário Pinto da Costa, nº 450, Condomínio Residencial Renaissance, Casa 172, Bairro Chapada, na cidade de Manaus, Amazonas, e endereço eletrônico não informado; E, do outro lado, como outorgada compradora: D WILHIANS DE ANDRADE E CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.429.004/0001-50, Nire nº 13200721853, com sede na Rua Ivo Amazonense, nº 33 - Parque Dez de Novembro, Manaus, Amazonas, com sua Consolidação na 2º Alteração Contratual, datada de 12/07/2019, não havendo nenhuma alteração contratual posterior, conforme declara seu representante adiante nomeado e assinado, já se encontra arquivado nestas Notas, representada neste ato por seu sócio: DIEGO WILHIANS DE ANDRADE, brasileiro, que declarou ser solteiro, empresário, nascido em Umuarama/PR, em 16/09/1983, filho de Luiz Carlos Serodio de Andrade e Terezinha Marlene de Andrade, portador da Cédula de Identidade de nº 02247154289, DETRAN/AM em 30/09/2016 e CPF nº 744.942.522-04, residente e domiciliado na Avenida Ephigênio Salles, nº 2380, Apartamento 1301 - B, Bairro Aleixo, na cidade de Manaus, Amazonas, e endereço eletrônico não informado; II - DO RECONHECIMENTO DAS PARTES: Os



presentes reconhecidos como os próprios de que trato à vista dos documentos supracitados, os quais me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatei que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e, em estando perfeitos, despidos aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública; **III – DA PROPRIEDADE E DA POSSE DO IMÓVEL:** Pelos vendedores, me foi dito, que são legítimos proprietários e possuidores do imóvel constituído de: IMÓVEL situado na Avenida Gabriel Corrêa Pedrosa, nº 64, Bairro Parque 10 de Novembro, na cidade de Manaus, Amazonas, descrição nos termos do §2º, do art. 107 do Manual da Atividade Extrajudicial (Provimento nº 278/2016 – CGJ/TJAM). Dito imóvel encontra-se devidamente descrito e caracterizado na **Matrícula nº 4.184, do 1º Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas.** Cadastrado na Prefeitura Municipal de Manaus sob a Matrícula nº 96704; **IV – DA CONVENÇÃO DE VENDA:** Que pela presente Escritura e na melhor forma de direito, os vendedores, de livre espontânea vontade, livre de quaisquer coações, vendem, como efetivamente vendido tem os compradores, o imóvel antes descrito e confrontado; **V – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço do imóvel convencionado entre as partes é de **R\$ 1.500.000,00 (um milhão, quinhentos mil reais)**, importância essa paga da seguinte forma: **a)** Uma entrada de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), pagos à vista, em 12 de setembro de 2022, por meio de transferência bancária na conta dos vendedores sendo: R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para ANTONIO GOMES DE ARAUJO NETTO, acima qualificado, no Banco do Itaú S/A, agência 4773, conta 01861-1; e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para RODRIGO GUEDES OLIVEIRA DE ARAUJO, acima qualificado, no Banco Bradesco S/A, agência 2130-0, conta 132588-4; **b)** R\$ 1.300.000,00 (um milhão, trezentos mil reais), pagos por meio de transferência bancária na conta bancária dos vendedores acima mencionadas, sendo 50% para ANTONIO GOMES DE ARAUJO NETTO e 50% para RODRIGO GUEDES OLIVEIRA DE ARAUJO, pelo que dá a compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais exigirem dos compradores sobre o aludido preço; **VI – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DA POSSE:** Os vendedores após a confirmação da integralidade do crédito do preço da venda e compra na conta corrente dos vendedores cede e transfere a mesma compradora toda a posse, domínio, ação e mais direitos que tinham até a presente data sobre o mencionado imóvel, para que dele usem, gozem e livremente disponham como seu que é e fica sendo de hoje em diante por força desta Escritura e da cláusula “constituti”, obrigando-se por si, seus bens, herdeiros e sucessores, em todo o tempo e lugar a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, pondo os compradores a par e a salva de quaisquer dúvidas ou contestações e a responder pela evicção de direito; **VII – DA ENTREGA DO IMÓVEL:** Os vendedores declaram que cederá o imóvel mencionado nesta Escritura desocupado de pessoas ou de coisas logo após a confirmação do pagamento; **VIII– DA ACEITAÇÃO:** Pela compradora me foi dito que aceita esta Escritura em seus expressos termos, e autorizam o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos registrais que se fizerem

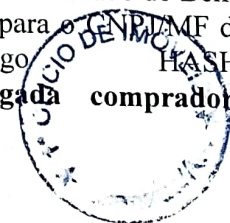
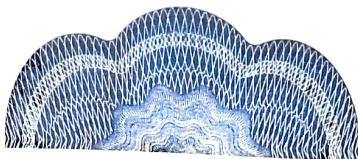




Cartório do 5º Ofício de Notas de Manaus
Jeibson dos Santos Justiniano - Tabelião
CNPJ: 39.612.405/0001-16
Av. Carvalho Leal, 1323 - Cachoeirinha CEP:69065-000 - Manaus/AM
E-mail: cartoriojustiniano@gmail.com
Tel: (92) 3663-6265/3663-2407

Protocolo: 0240/22 Livro nº: 0158 Folha: 098

necessários à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios; IX- DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Manaus/AM em R\$ 1.500.000,00 (um milhão, quinhentos mil reais), conforme guia nº 11087/2022, emitida em 08/11/2022, Nosso Número 11000003716081302, e que o imposto de transmissão respectivo, no valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), foi pago em 09/11/2022, no SICOOB - Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil, conforme autenticação 1C5C5EBE-4E0E-40E0-87E7-8FA3DEDD3065; X - DAS CERTIDÕES APRESENTADAS: Foram-me apresentadas as seguintes Certidões: a) Negativa de Débito de Impostos Municipais, relacionada ao bem ora vendido, de número 237314/2022, expedida aos 08 de novembro de 2022, válida até 29/01/2023; b) Narrativa, Negativas de Ônus e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, emitidas pelo 1º Registro Imobiliário em 09/11/2022; c) CERTIDÕES DE PROTESTO: Certidão Unificada de Protesto emitida por intermédio do SISPROT, conforme pedido nº 058894, em nome do vendedor, obtendo resultado NEGATIVO nos Cartórios do 1º, 2º, 3º, 4º, 5º Tabelionatos de Protesto de Manaus, POSITIVA nos Cartório do 6º Tabelionatos de Protesto de Manaus, válida por 30 dias (artigo 239 do Manual da Atividade Extrajudicial (Provimento nº 278/2016 - CGJ/TJAM), contados de 09/11/2022, Código de autenticação PU6-FK0-MU3; d) CERTIDÕES DE PROTESTO: Certidão Unificada de Protesto emitida por intermédio do SISPROT, conforme pedido nº 058892, em nome do vendedor, obtendo resultado NEGATIVO nos Cartórios do 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º Tabelionatos de Protesto de Manaus, válida por 30 dias (artigo 239 do Manual da Atividade Extrajudicial (Provimento nº 278/2016 - CGJ/TJAM), contados de 09/11/2022, Código de autenticação KF3-OJ0-R00; e) CERTIDÕES TRABALHISTAS: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de 38996357/2022, emitida no dia 08/11/2022, com validade até 07/05/2023, através do site da Justiça do Trabalho, em nome de ANTONIO GOMES DE ARAUJO NETTO; f) CERTIDÕES TRABALHISTAS: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de 38997294/2022, emitida no dia 08/11/2022, com validade até 07/05/2023, através do site da Justiça do Trabalho, em nome de RODRIGO GUEDES OLIVEIRA DE ARAUJO; g) CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Atendendo ao Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, procedeu-se, nesta data, junto ao site http://www.indisponibilidade.org.br, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, prévia consulta à base de dados, obtendo resultados NEGATIVO para o CNPJ/MF da outorgante vendedora, conforme Código HASH: b3d5.c32a.f589.09b0.69f1.fff.d.e18f.bbca.5e91.6099; h) CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Atendendo ao Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, procedeu-se, nesta data, junto ao site http://www.indisponibilidade.org.br, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, prévia consulta à base de dados, obtendo resultados NEGATIVO para o CNPJ/MF da outorgante vendedora, conforme Código HASH: 863a.1ce9.229b.b886.2f5a.a888.d08f.cabf.3ae4.b49d; A outorgada compradora



Assinatura manuscrita

dispensa as demais certidões negativas, especialmente as de feitos ajuizados cíveis e criminais, a **negativa de débitos condominiais nos termos do artigo 1.345 do Código Civil**, ficando ciente das consequências de seus atos, em virtude do que assume quaisquer ônus decorrentes desta falta e assume a responsabilidade de encaminhar o Traslado desta Escritura para o devido registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, a fim de ver transferida para sua nome a propriedade do referido imóvel. **XI – DO ENCAMINHAMENTO DA DOI E COAF: "EMITIDA A DOI"** (conforme IN/SRF nº 163 de 23/12/1999). CERTIFICO ainda que a compradora, foi orientada da necessidade do presente título translativo ser levado as devidas Repartições públicas, particulares, autarquias e concessionárias, para devidas averbações necessárias, e notadamente junto ao respectivo Cartório Imobiliário competente, conforme preceitua o art. 1245 do Código Civil. 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 nº 29, de 28 de março de 2017, a Resolução COAF nº 31, de 7 de junho de 2019 e o Provimento do CNJ nº 88/2019. **DO RECOLHIMENTO DOS EMOLUMENTOS:** Para a lavratura do presente Instrumento, foi expedido o Boleto de Recolhimento de Emolumentos, que importam em: Emolumentos: R\$ 11.215,77 + FUNJEAN EXTRAJUDICIAL R\$ 1.683,50 + COMPUTAÇÃO R\$ 7,53 + SELO R\$ 10,00 + ISS R\$ 561,17 + FUNJEAN RCPN/SD R\$ 561,17 = Total R\$ 14.039,14, nos termos da Lei Estadual 2.751, de 24 de setembro de 2002, atualizada por leis posteriores. De como assim o disse, dou fé, lavrei este instrumento em seus expressos termos, o qual lhe sendo lido, acharam-no em tudo conforme, ratificam e assinam. Eu,(a), REBECA TÁBATA SOUZA DO CANTO - ESCRIVENTE AUTORIZADA, o fiz digitar. Eu,(a), IGOR WAUGHAN FROTA MOREIRA - TABELIÃO SUBSTITUTO, a conferi, subscrevo e assino. Dou fé. ESCPUB004473M7N8RVCIFRZ8ZF88. Em Testº (Sinal Público) da Verdade. IGOR WAUGHAN FROTA MOREIRA, TABELIÃO SUBSTITUTO. (aa.) ANTONIO GOMES DE ARAUJO NETTO, GISELLE CARDOSO PINHEIRO DE ARAUJO, RODRIGO GUEDES OLIVEIRA DE ARAUJO, DIEGO WILHIANS DE ANDRADE. C. e. C. por mim. Era o que se continha, dou fé. Traslada da original pela primeira vez da data retro.

Em Testº da Verdade.

IGOR WAUGHAN FROTA MOREIRA
TABELIÃO SUBSTITUTO

C. e. C. por mim



Cartório do 5º Ofício de Notas de Manaus
Jeibson dos Santos Justiniano - Tabelião
CNPJ: 39.612.405/0001-16
Av. Carvalho Leal, 1323 - Cachoeirinha CEP:69065-000 - Manaus/AM
E-mail: cartoriojustiniano@gmail.com
Tel: (92) 3663-6265/3663-2407

Protocolo: 0240/22

Livro nº: 0158

Folha: 099

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO
ESCPUB004473M7N8RVCIFRZ8ZF88,
Valor do ato: R\$ 14.039,14, Consulte o selo
em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou
através do QR Code:

