



TABELIONATO DE NOTAS DE GRAMADO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TRASLADO

Nº 37.400/067. - **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, como vai declarada adiante.- **SAIBAM** quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos vinte e cinco dias do mês de janeiro, do ano de dois mil e dezoito (25/01/2018), nesta Cidade e Comarca de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato de Notas, compareceram, de uma parte, como outorgante vendedora, **ONIX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na rua Carlos Pasinato, nº 284, na cidade de Canoas/RS, CEP: 92310-160, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.525.303/0001-77, nos termos da alteração contratual nº 02 (consolidada), datada de 04 de fevereiro de 2015, registrada na Junta Comercial deste Estado em 26 de junho de 2015, sob nº 4125252, e nestas mesmas notas, no livro nº 85 de registro de procurações, autorizações judiciais e documentos de representação legais, às folhas nºs 196/198, sob nº de ordem 11.380, em data de 09/08/2016, estando presente ao ato por seu Diretor, **MARCOS AURÉLIO PASINATO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 7021814723-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 406.429.760-15, residente e domiciliado na rua Carlos Pasinato, nº 75, apartamento 201, na cidade de Canoas/RS, CEP: 92310-160, com endereço eletrônico: mpasinato@uol.com.br; -e-, de uma outra parte, como outorgada compradora, **DEIVID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na rua Salgado Filho, nº 355, apartamento 303, bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95700-000, inscrita no CNPJ sob nº 23.205.622/0001-51, com Instrumento de Constituição de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada datado de 19.06.2015, registrado na Junta Comercial deste Estado em 02.09.2015, sob nº 43600147393, e nestas mesmas notas, nesta data, no livro nº 95 de registro de procurações, autorizações judiciais e documentos de representação legais, às folhas nºs 023/024, sob nº 12.121, estando presente ao ato pela administradora titular, **IVONETE CAPOANI**, brasileira, solteira, maior, empresária, portador da carteira de identidade nº 9029841716-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 447.085.800-53, residente e domiciliada na rua Salgado Filho, nº 355, apartamento 303, bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95700-000, com endereço eletrônico: capoani@ditalia.com.br.- Os presentes, ambos identificados como os próprios por mim, Waldemar Zortea, Tabelião de Notas e de cujas identidades e capacidades jurídicas, para a prática deste ato, dou fé.- Então, por eles foi dito o quanto segue exarado: **D) DOS IMÓVEIS:** Em conformidade com o título dominial que se encontra devidamente definido nas Matrículas sob números 32.466, 32.455 e 32.456, datadas de 19/04/2016, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, a mencionada outorgante vendedora tem e exerce a propriedade e a posse, as quais se encontram livres de ônus ou gravames de qualquer natureza, convencionais, fiscais ou judiciais, dos imóveis que vão adiante descritos e caracterizados: **01) - Matrícula 32.466: - O APARTAMENTO 41 do Condomínio "RESIDENCIAL SIENA"**, situado à Rua Piratini, nº 619, localizado no pavimento de Cobertura (quarto pavimento), a direita de quem da Rua Piratini olhar o prédio, constituído de cozinha, área de serviço, circulação interna, sala de estar/jantar com sacada, lavabo e três dormitórios com banheiros privativos (suítes), sendo um com sacada. Possui uma área real privativa de cento e trinta e sete metros e vinte e quatro decímetros quadrados (137,24m²), área real de uso comum de divisão proporcional de trinta e quatro metros e setenta e dois decímetros quadrados (34,72m²) totalizando a área

quadrados (171,96m²) e que corresponde a uma fração ideal de 0,2043 nas coisas de uso comum e proveitoso do edifício, bem como no terreno onde assenta a construção constituído de partes dos lotes n^{os} 15-A e 16, da Quadra n^o 10, do Loteamento denominado Vila Planalto Gramado, com área de quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados (495,00m²), localizado na zona urbana desta cidade, no bairro Planalto, dentro do quarteirão formado pelas ruas Piratini, Pedro Candiago, F. G. Bier e Avenida das Hortênsias, medindo vinte e dois metros e cinquenta centímetros (22,50m) de frente com a rua Piratini, lado dos números ímpares; tendo nos fundos, a largura de vinte e dois metros e cinquenta centímetros (22,50m) onde entesta com parte do lote número quinze (15) da mesma quadra; dividindo-se por um lado na extensão de vinte e dois metros (22,00m) da frente aos fundos, com parte do lote número dezessete (17) da mesma quadra; e, pelo outro lado, também na extensão de vinte e dois metros (22,00m) da frente aos fundos, com partes dos lotes números 15-A e 16 da mesma quadra de Adair Bordin, de onde dista vinte e cinco metros (25,00m) da Avenida das Hortênsias; dito imóvel acha-se cadastrado na municipalidade sob número 27398; valor atribuído a este imóvel: R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais); **02** - Matrícula 32.455: - **BOXE 03 do Condomínio "RESIDENCIAL SIENA"**, situado à Rua Piratini, n^o 619, localizado no subsolo, sendo o terceiro a esquerda de quem da Rua Piratini olhar o prédio. Possui uma área real privativa de onze metros e cinquenta decímetros quadrados (11,50m²), área real de uso comum de divisão proporcional de um metro e cinquenta e três decímetros quadrados (1,53m²), totalizando a área real total de treze metros e três decímetros quadrados (13,03m²) e que corresponde a uma fração ideal de 0,0090 nas coisas de uso comum e proveitoso do edifício, bem como no terreno já acima descrito; aludido imóvel acha-se cadastrado na municipalidade sob número 27401; valor atribuído a este imóvel: R\$30.000,00 (trinta mil reais); e **03** - Matrícula 32.456: - **BOXE 04 do Condomínio "RESIDENCIAL SIENA"**, situado à Rua Piratini, n^o 619, localizado no subsolo, sendo o quarto a esquerda de quem da Rua Piratini olhar o prédio. Possui uma área real privativa de de onze metros e cinquenta decímetros quadrados (11,50m²), área real de uso comum de divisão proporcional de um metro e cinquenta e três decímetros quadrados (1,53m²), totalizando a área real total de treze metros e três decímetros quadrados (13,03m²) e que corresponde a uma fração ideal de 0,0090 nas coisas de uso comum e proveitoso do edifício, bem como no terreno já acima descrito; aludido imóvel acha-se cadastrado na municipalidade sob número 27402; valor atribuído a este imóvel: R\$30.000,00 (trinta mil reais).- **II) DA COMPRA E VENDA:** Por esta escritura, na melhor forma de direito e pelo preço adiante exarado, a outorgante transmite, por venda, à outorgada que adquire, por compra, os bens imóveis antes individualizados, com as suas acessões e as servidões respectivas.- **III) DO PREÇO:** A presente compra e venda é feita pelo preço total de **R\$700.000,00** (setecentos mil reais), como ajustado por elas.- **IV) DA QUITAÇÃO:** A outorgante vendedora declara ter recebido o mencionado preço, na integralidade, em moeda corrente, da citada outorgada compradora, e em consequência do que ora lhe dá ampla, plena e irrevogável quitação, para não mais se repetir.- **V) DA TRANSMISSÃO:** E que assim sendo, a outorgante vendedora desde logo e por disposição contratual transfere direitos, posse e ações sobre os imóveis, cuja transmissão do domínio vai se operar pela tradição, com o registro da presente escritura, que faz por si, por seus herdeiros e sucessores para sempre boa, firme e valiosa, respondendo também pela autoria e riscos da evicção de direito.- A presente compra e

Waldemar Zortea
Tabelião e Registrador

Waldemar Zortea

TABELIÃO E REGISTRADOR CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS
Rua Senador Salgado Filho, 320 - Sala 103
- 91100-000 - Rio Grande do Sul - CEP 91570-600



TABELIONATO DE NOTAS DE GRAMADO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TRASLADO

venda é levada a efeito em caráter "ad corpus", compreendendo, portanto, a totalidade dos imóveis a que correspondem os limites mencionados e não cabendo a qualquer das partes direito a indenização ou compensação por eventual diferença de área que venha a ser encontrada, em relação àquela que consta dos títulos dominiais e acima descritos.- **VI) CÓDIGO HASH:** Certifico as consultas negativas, nesta mesma data, à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), sob código HASH: 33a6.0539.20d1.8940.ab12.c40d.9d4d.7107.1ae6.bddf, =====
6e81.cb14.8bab.c62b.07bf.93bc.fb52.7f71.9d3c.6a9d, =====
b30d.7d17.2306.3314.ecbe.b8e7.a362.ad11.ed68.9ddd ===== e
8167.2fcf.0b3a.048e.0ac7.f78a.bbbe.d109.0273.4ee5, feitas por este tabelionato, em nome das partes envolvidas neste ato.- **VII) DA ACEITAÇÃO:** Pela outorgada compradora, na forma como está representada, me foi então dito que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos, condições e forma, para que produza os jurídicos e legais efeitos.- Declara o representante da outorgante vendedora, sob as penas da lei, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis objetos da presente escritura e nem outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, que, eventualmente, não estejam registrados no Registro de Imóveis.- Foram apresentados e ficam arquivados neste tabelionato os documentos conforme adiante vão relacionados: **I) DOS IMÓVEIS:** a) - Certidões Negativas de Débitos Municipal nºs 868 e 868, emitidas via Internet em 23/01/2018, pela Secretaria Municipal da Fazenda deste Município, válidas até 24/03/2018. b) - Certidão Positiva de Débitos Municipal nº 866, emitida via Internet em 23/01/2018, pela Secretaria Municipal da Fazenda deste Município, válida até 24/03/2018. c) - Prova de propriedade e as respectivas certidões negativas relativas a ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, passadas pelo Ofício de Registro de Imóveis local, em 11/01/2018 e em 16/01/2018. d) - Certidão negativa de débitos para com o condomínio, datada de 23/01/2018, fornecida pela Casa Antiga Administração de Imóveis Ltda.- **II) EM NOME DA VENDEDORA:** a) - Certidão Negativa expedida pela Justiça Federal da 4ª Região, via Internet, em 17/01/2018, referente à distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, Ações Criminais, Execuções Penais e Medidas de Sequestro e Arresto Criminal. b) - Certidão Negativa de Situação Fiscal número 0011611779, da Secretaria da Fazenda deste Estado, emitida via Internet em 17/01/2018, válida até 17/03/2018. c) - Certidão Negativa expedida pelo Poder Judiciário desta Comarca em 17/01/2018, relativa aos registros de distribuição de matéria de ações falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial. d) - Certidão Positiva expedida pelo Poder Judiciário desta Comarca, em 17/01/2018, referente às seguintes Ações: - nº 019/1.12.0021853-9, Classe CNJ da ação: Renovatória de Locação, Autor: Banco Santander Brasil S.A.; nº 008/1.14.0015201-7, Classe CNJ da ação: Procedimento Ordinário; Autor: Geraldo Magéla Oliveira Faria; - nº 008/1.17.0008857-8, Classe CNJ da ação: Procedimento Ordinário, Autor: Rádio Real Ltda; - nº 086/1.17.0005077-6, Classe CNJ da ação: Procedimento Ordinário, Autor: Maria Doroti Pereira Prato; e, - nº 141/1.17.0007292-4, Classe CNJ da ação: Execução Fiscal, Autor: Município de Capão da Canoa. e) - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas número 143249744/2018, do Tribunal Superior do Trabalho, emitida via Internet em 17/01/2018, válida até 15/07/2018. f) - Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via Internet em 17/01/2018, válida até 16/07/2018.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE REGISTROS E IMÓVEIS
CLEDEMAR DORNELLES DE MENEZES-OFFICIAL

Protocolo nº 65049 do Livro 1-P
05/03/2018
Registrador/Substituto(a)

PROTÓCOLO: 65049 do Livro 1-P, em 05/03/2018
Registrador/Averbado no Livro 2: R.2/32.458 (351,20); R.2/32.458 (351,20);
R.2/32.486 (3.404,00) em 23/03/2018
Emolumentos: R\$ 4.106,40
0250.06.1600002.50418, 50420, 50423.
Selos: R\$ 134,90



Av. das Honílias nº 1281 - Bairro Centro - GRAMADO/RS - Fone (51) 3255-6700 - e-mail: cde@registrogramado.com.br

referente aos processos físicos e eletrônicos, emitida pela Justiça do Trabalho da 4ª Região, em 22/01/2018, relativas à jurisdição do Foro do Trabalho deste Estado.- ITBI: Certifico que, para fins de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, foram os imóveis avaliados pela Secretaria Municipal da Fazenda deste município, em R\$1.021.168,53 (um milhão e vinte e um mil, cento e sessenta e oito reais e cinquenta e três centavos), R\$51.127,13 (cinquenta e um mil, cento e vinte e sete reais e treze centavos) e R\$51.127,13 (cinquenta e um mil, cento e vinte e sete reais e treze centavos), respectivamente, conforme guias de avaliação números 22712, 22713 e 22714, em data de 17 de janeiro de 2018.- Certifico que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, incidente sobre esta transação, no valor total de R\$25.838,72 (vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e oito reais e setenta e dois centavos), foi pago em data de 24 de janeiro de 2018, no Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A, conforme cópia dos recibos aqui arquivadas com os documentos deste livro.- Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.- E, assim me pediram, lhes fizesse esta escritura, a qual lhes sendo lida, acharam estar tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam.- Eu, Carlos Leandro Sander, escrevente autorizado, a digitei.- Eu, WALDEMAR ZORTEA, Tabelião de Notas, que a mandei digitar, subscrevo e assino. Dou fé. Emolumentos: Escr. c/ cont. financeiro (R\$51.127,13): R\$452,40 (0251.07.1200002.01762 = R\$36,60) ===== Escr. c/ cont. financeiro (R\$51.127,13): R\$452,40 (0251.07.1200002.01763 = R\$36,60) ===== Escr. c/ cont. financeiro (R\$1.021.168,53): R\$3.404,00 (0251.09.0900003.02360 = R\$61,40) ===== Enc. e exame de doc.: R\$68,30 (0251.04.1000001.15634 = R\$3,30) ===== Processamento eletrônico: R\$4,60 (0251.01.1700003.55765 = R\$1,40).. Certifico que o ato está assinado pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionado. NADA MAIS CONSTAVA. Trasladada nesta data.

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Gramado RS
Cledeimar Dornelles de Menezes
Registrador
Av. das Honílias, 1281 / Tel. (51) 3295-6700

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE
GRAMADO, QUINTA-FEIRA, 25 DE JANEIRO DE 2018

WALDEMAR ZORTEA
Tabelião de Notas
TABELIONATO E REGISTRO CIVIL
DAS PESSOAS NATURAIS
Rua Senador Salgado Filho, Nº 320 Sala 103
Gramado Rio Grande do Sul - CEP- 95676-000
E-mail: tabelionatogramado@via-rs.net