



Nº 37.882/061. - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS URBANOS, como adiante se declara.- SAIBAM os que esta pública escritura de compra e venda virem, que aos trinta e um dias do mês de outubro, do ano de dois mil e dezoito (31/10/2018), nesta Cidade, Comarca e Município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, neste Tabelionato de Notas, compareceram, de uma parte, como outorgante vendedora, SPÉ INCORPORADORA CONDADO DI ALPHAVILLE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.889.695/0001-56, com sede na rua Augusto Zatti, nº 287, Centro desta Cidade, nos termos da alteração contratual nº 02 (consolidada), datada de 17/01/2013, registrado na JUCERGS em data de 12/06/2013, sob nº 3805234, e nestas mesmas notas, em data de 01/04/2016, no livro nº 83 de registro de procurações, autorizações judiciais e documentos de representação legais, às folhas nºs 164/166, sob nº de ordem 11.207, estando presente ao ato por seu administrador não sócio, JOSÉ CARLOS SILVEIRA, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, que declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade nº 6010271151-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 155.559.330-53, filho de Amauri Almeida Silveira e Marina Silveira, residente e domiciliado na rua do Colégio, nº 200, Centro desta Cidade, com endereço eletrônico: rose@gecongramado.com.br; -e-, de uma outra parte, como outorgados compradores, MARCO ANTÔNIO DA SILVA OLIVEIRA, geógrafo, portador da carteira de identidade nº 1937106/SSP/GO, inscrito no CPF sob nº 566.052.771-04, filho de Nilton Joaquim de Oliveira e de Elza Helena da Silva Oliveira, e LILIANE ELISABETH CORDEIRO TENÓRIO DE MIRANDA, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 5056369/SDS/PE, inscrita no CPF sob nº 024.382.214-61, filha de Arlindo Tenório de Miranda e de Josefa Cordeiro Tenório de Miranda, casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na rua T-59, nº 35, apartamento 1902, setor Bueno, na cidade de Goiânia/GO, com endereço eletrônico: marcoicm@gmail.com, neste ato representados por seu procurador, ZENÓBIO TURINE, brasileiro, casado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 511641-4-SESP/RR, inscrito no CPF sob nº 475.043.317-91, nascido em 29/10/1957, filho de Theodorico Turine e de Crelia Maure, residente e domiciliado na rua João Alfredo Schineider, nº 1310, apartamento 104, bairro Planalto, nesta cidade, com endereço eletrônico: zturine@gmail.com, nos termos da procuração lavrada nestas notas, em 14/08/2018, no livro 150 de procurações, à folha nº 192, sob nº 28.771/198.- 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, pelo representante da outorgante vendedora, me foi dito que é legítima dona e possuidora dos imóveis que assim se descrevem e caracterizam:- 01) - O APARTAMENTO 204, do Condomínio "RESIDENCIAL CONDADO DI ALPHAVILLE", situado na rua das Alfazemas, nº 111, Edifício ESMERALDA - Bloco B, localizado no Primeiro Pavimento do Bloco B, junto a fachada externa Norte, o segundo de Leste-para Oeste a partir da fachada externa Norte, com área real total de 69,94m², área real de uso comum de 14.94m², área real privativa de

WALDEMAR ZORTEA  
TABELIÃO

Waldemar Zortea  
Tabelião e Registrador

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL  
DAS PESSOAS NATURAIS  
Rua Senador Salgado Filho, nº 320, sala 103  
Gramado Rio Grande do Sul - CEP: 95670-000  
E-mail: contato@tabelionatogramado.com.br  
civil@tabelionatogramado.com.br

55,00m<sup>2</sup>, com a fração ideal de terreno de 0,0057 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como na fração de terras, onde assenta a construção, designada pelos Lotes HC01 e H01 do Loteamento denominado "Alphaville Gramado", com a área de 18.316,42m<sup>2</sup>, situado no bairro Bavária, zona urbana desta cidade, sem quarteirão definido, distante trinta e sete metros e vinte e um centímetros (37,21m) da esquina formada pela rua Theobaldo Prinstrop com a rua Marechal Rondon, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste a partir do ponto inicial, confronta-se com a Avenida Alpha Ville, lado dos números ímpares, por cinco segmentos na extensão de dois metros e quarenta e seis centímetros (2,46m), quarenta e sete metros e oitenta e cinco centímetros (47,85m), seis metros e quatorze centímetros (6,14m), dezenove metros e sessenta e oito centímetros (19,68m) e cento e vinte e quatro metros e vinte e um centímetros (124,21m); seguindo daí ao Norte confronta-se com a rua das Alfazemas, também por cinco segmentos na extensão de quatro metros e trinta e oito centímetros (4,38m), nove metros e dezenove centímetros (9,19m), dez metros e trinta e sete centímetros (10,37m), trinta e um metros e vinte e um centímetros (31,21m) e nove metros e setenta e dois centímetros (9,72m), fazendo um ângulo de 91°12'46", segue a Noroeste, confrontando-se com a B01 (área de lazer) uma extensão de cinquenta centímetros (0,50m), onde faz um ângulo de 95°20'40", seguindo a Oeste por um segmento circular frente para P04 (área de preservação permanente) na extensão de cento e vinte e três metros e cinquenta e um centímetros (123,51m), fazendo a seguir um ângulo de 54°37'11", onde segue a Sudoeste, confrontando-se com parte da Quadra A1 e com os lotes 01 à 07 da mesma quadra deste loteamento, na extensão de cento e setenta e nove metros e vinte e nove centímetros (179,29m), fazendo então um ângulo de 81°30'54" seguindo a Sudeste, confrontando-se com o Loteamento Daniel Arend na extensão de cento e cinquenta e três metros e noventa e nove centímetros (153,99m), encontrando então o ponto inicial onde faz um ângulo de 24°6'13" com o primeiro segmento; **dito imóvel foi matriculado em 02/02/2016, sob nº 32.085, no Livro nº 2-RG, no Registro de Imóveis deste município, em razão de individualização; e acha-se cadastrado na municipalidade sob nº 33015; valor atribuído para este imóvel: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais); e, 02) - O BOXE 28, do Condomínio "RESIDENCIAL CONDADO DI ALPHAVILLE", situado na rua das Alfazemas, nº 111, Edifício ESMERALDA - Bloco B, localizado no Pavimento-Sub-solo do Bloco B, junto a fachada Norte, o décimo quarto de Leste para Oeste a partir da fachada externa Norte, com área real total de 14,33m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 1,83m<sup>2</sup>, área real privativa de 12,50m<sup>2</sup>, com a fração ideal de terreno de 0,0007 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como na fração de terras onde assenta a construção, já acima descrita; **aludido imóvel foi matriculado em 02/02/2016, sob nº 32.129, no Livro nº 2-RG, no Registro de Imóveis deste município, em razão de individualização; e acha-se cadastrado na municipalidade sob nº 33059; valor atribuído para este imóvel: R\$20.000,00 (vinte mil reais).- Que, desses imóveis, assim descritos e caracterizados, possuídos livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais, convencionais****



TABELIONATO DE NOTAS DE GRAMADO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TRASLADO



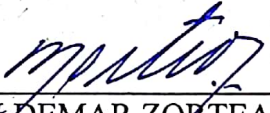
ou legais e fiscais, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vinha efetuar a venda em favor dos outorgados compradores, como de fato vendido tem-nos, pelo preço total, certo e ajustado de **R\$210.000,00** (duzentos e dez mil reais), importância que dos mesmos outorgados compradores recebeu, anteriormente a este ato, em moeda corrente nacional, pelo que dá plena e geral quitação, de paga e satisfeita, para nada mais exigir com referência à presente venda, por si ou por seus sucessores a qualquer título, obrigando-se a fazê-la para sempre boa, firme e valiosa, transmitindo-lhe, desde já todo o direito, domínio, posse e ação que tinha e exercia nos imóveis vendidos, para que os gozem e desfrutem como seus que ficam sendo por força desta escritura, responsabilizando-se, ainda, pelos riscos da evicção de direito.- Pelos outorgados compradores, através de seu procurador, foi dito que aceitavam esta escritura, nos termos em que está redigida, por estar em tudo conforme o convencionado.- Declara a outorgante vendedora, por seu representante, sob as penas da lei, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis objeto 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 aqui arquivados os documentos conforme adiante vão relacionados: **I) DOS IMÓVEIS:** a) - Certidões Negativas de Débitos Municipal para com a Prefeitura Municipal desta Cidade, emitidas via Internet em 26/10/2018, pela Secretaria Municipal da Fazenda deste Município, válidas até 25/12/2018. b) - Prova de propriedade e as respectivas certidões negativas de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, passadas pelo Ofício de Registro de Imóveis deste Município, em 26/10/2018. c) - Certidão negativa de débitos para com o condomínio, datada de 26/10/2018, fornecida pela Administradora do condomínio, Etece Administradora de Condomínios Ltda. **II) EM NOME DA VENDEDORA:** a) - Certidão Negativa expedida pela Justiça Federal da 4ª Região, via Internet, em 25/10/2018, 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 nº 0012629405, da Secretaria da Fazenda deste Estado, emitida via Internet em 25/10/2018, válida até 23/12/2018. c) - Certidões Negativas expedidas pelo Poder Judiciário deste Estado, via Internet, em 14/08/2018, relativas aos registros de distribuição de matéria cível, de execuções fiscais, insolvência civil, ação de execução patrimonial, falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial. d) - Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida via Internet em 11/06/2018, válida até 08/12/2018. e) - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 156126808/2018, do Tribunal Superior do Trabalho, emitida via Internet em 14/08/2018, válida até 09/02/2019. f) - Certidão Eletrônica Negativa de Ações Trabalhistas nº 48314/2018, referente aos processos físicos e eletrônicos, emitida via Internet pela Justiça do Trabalho deste Estado, em 15/08/2018.- Certifico a consulta negativa, perante a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), nesta data, conforme os códigos HASH: 6ac6.e80d.5500.d081.aa4a.88ec.ef5c.cf4d.7644.8e04, =====  
33e5.d5a9.ead5.bb87.0714.b0b5.f306.7f53.64c8.3b26, ==#=====

WALDEMAR ZORTEA  
TABELIÃO

a166.88f6.b6d4.ac7c.8e10.c9a2.230c.d0f2.5478.9fa1, =====  
59fc.7db7.66c4.1f0d.6b46.472a.6e36.d584.1322.bf42 ===== e  
75a1.1e16.e492.0cd4.44f2.9955.4632.35c3.4eed.4bd7, em nome das partes  
envolvidas neste ato.- **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 **RS410.187,50**  
(quatrocentos e dez mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) e  
**RS50.334,26** (cinquenta mil e trezentos e trinta e quatro reais e vinte e seis  
centavos), respectivamente, conforme guias de avaliação n°s 23842 e 23843,  
em data de 24 de agosto de 2018.- Certifico que o Imposto de Transmissão de  
Bens Imóveis, incidente sobre esta transação, no valor total de **RS10.592,00**  
(dez mil e quinhentos e noventa e dois reais), foi pago na Prefeitura Municipal  
desta Cidade, em data de 17/10/2018, conforme cópia do recibo aqui  
arquivada 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 conforme, aceitaram, ratificam e assinam.- Eu, Yago André  
Bazzan, digitador, a digitei.- Eu, WALDEMAR ZORTEA, Tabelião de Notas;  
que a mandei digitar, subscrevo e assino. Dou fé. Certifico que o ato está  
assinado pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionado. **NADA  
MAIS CONSTAVA.** Traslada data.

EM TESTEMUNHO  DA VERDADE

GRAMADO, 31 DE OUTUBRO DE 2018

  
WALDEMAR ZORTEA  
Tabelião de Notas

Emolumentos: Escr. c/ cont. financeiro (R\$50.334,26): R\$452,40  
(0251.07.1200002.01988 = R\$36,60); Escr. c/ cont. financeiro  
(R\$410.187,50): R\$1.907,50 (0251.09.0900003.02698 = R\$61,40); Enc. e  
exame de doc.: R\$68,30 (0251.04.1000001.17311 = R\$3,30); Processamento  
eletrônico: R\$4,60 (0251.01.1800003.28243 = R\$1,40); Conf. doc. via  
Internet: R\$69,00 (0251.01.1800003.28228 a 28242 = R\$21,00)

TABELIONATO E REGISTRO CIVIL  
DAS PESSOAS NATURAIS  
Rua Senador Salgado Filho, nº 320, sala 103  
Gramado Rio Grande do Sul - CEP; 95670-000  
E-mail: contato@tabelionatogramado.com.br  
civil@tabelionatogramado.com.br