

Cartório Santa Sofia
Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã
Rui Cordeiro e Silva Filho — Tabelião Substituto
Rua Santa Sofia, 139 — Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122
CERTIDÃO

venda que entre si fazem A RURAL e COLONIZAÇÃO S. A. e GIUSEPPE TRINCANATO, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta virem que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e oitenta e oito, aos vinte e seis (26) dias do mês de maio, nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Cartório do 7º Oficio de Notas, situado na Rua do Rosário numero 76, Tabelião DANILO CANALINI, perante mim Sidnei Maya Cruz, Técnico Judiciário Juramentado, compareceram partes entre si juntas e promitente contratadas, de um lado, como OUTORGANTE vendedora, neste instrumento denominado apenas Outorgante, A Rural e Colonização S. A., com sede nesta cidade na Rua da Quitanda numero 191, Sobreloja, inscrita no CGC/MF sob o numero 33.237.827/0001-72, neste ato representado por seu Diretor Presidente, UMBERTO MODIANO, brasileiro, casado, do comercio, inscrito no CPF sob o nº 007976007-44, portador da carteira de identidade do Instituto Felix Pacheco, registro número 787.163, emitida em 221 de novembro de 1962, residente e domiciliado nesta cidade na Av. General San Martin numero 645, apt°.C-01; e. de outro lado, como OUTORGADO (a) (s) promitente comprador (a) (es), doravante denominado (a) (s) apenas outorgado (a) (s) GUIUSEPPE TRINCANATO, italiano, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com **ESTER MASSARI TRINCANATO**, inscrito no CPF sob u numero 052419108-59, portador da carteira, expedida pelo SE/DPMAF, em 17 de Setembro de 1987, RNE numero W512052-7, residente e domiciliado na Rua Recanto número 34, Santo Amaro,



Cartório Santa Sofia

Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

São Paulo, sendo que da presente escritura será enviada nota ao competente Registro de Distribuição, na forma da Lei. E, perante mim, pela outorgante foi dito: DO IMÓVEL, SUAS CARACTERÍSTICAS E ORIGEM: - A - Que é senhora e legitima possuidora do lote de terreno designado pelo numero dezesseis (dezesseis) da quadra sessenta e sete – (67) do loteamento "BAIA BLANCA", zona urbana de armação de Búzios, Município de Cabo Frio, neste Estado, no local denominado BAIA BLANCA e nome simbólico "Marina Porto Búzios", lotes este constante da planta aprovada pelo processo numero 51.503/80, em 28 de Abril de 1981, pela Prefeitura Municipal do referido Município, conforme adiante mencionado, e que assim se descreve e caracteriza: - Área: 680,00 metros guadrados, medindo 17m00 de frente para a Rua do Canal; 17m00 de fundos para o Canal Marina de Raza; - 40m00 do lado direito e 40m00 do lado esquerdo para o lote 15, sendo os confrontantes de propriedade da Outorgante ou sucessores, certo que dito lote numero 16, acha-se matriculado no 1º Oficio de Reaistro de Imóveis, sob o numero 8027, AV-3; adquiridos dito lote de terreno pela Outorgante, em maior porção, por compra feita a MARIA PEREIRA GONÇALVES, nos termos escritura de compra e venda lavrada as folhas 89/93 do livro 170, do Cartório do 1º Oficio de Notas de Cabo Frio, devidamente registrada as folhas 10 do livro 3-G, sob o numero 2624, do Cartório do 2º Oficio de Cabo Frio; que o Memorial de loteamento foi devidamente inscrito no Cartório do 2º Oficio do Registro de Imóveis da Comarca de Cabo Frio, em 25 de Junho de 1956, no livro 8-C de Registro de loteamento, sob o numero 24, as folhas 287. – posteriormente a primeira planta foi modificada, como consta do livro 2, as folhas 25, matricula 5AV-03-5, de 12 de Setembro de 1978 no 1º Oficio do Registro de Imóveis de Cabo Frio, estando a referida planta com as modificações introduzidas pelas Marinas, conforme processo acima citada, registrada no Cartório imobiliário do 1º Oficio da mesma Cidade, no livro 2, as folhas 27 verso, sob o numero, AV-9, correspondente a matricula numero 05. (- DA PROMESSA DE VENDA - b - Que dito imóvel esta completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, foro ou pensão e quite de impostos e taxas ate a presente data, e, nessas condições, tal como possui, ela outorgante por esta escritura e na melhor forma de direito, promete e se obriga a vender ao (a) (s) outorgado (a) (s), o imóvel abjeto da presente, pelo preco de Cz\$5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil cruzados), sob as seguintes clausulas e



Cartório Santa Sofia

Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

condições: - 1°) Do preço ela outorgante recebe neste ato, como sinal e principio de pagamento, a quantia de Cz\$1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil cruzados) (em moeda corrente do pais, contada e achada certa na minha presença, do que dou fé, digo cruzados pelo cheque nº 000533, emitido contra o Banco numero 237, em São Paulo, verificado certo, do que dou fé, da qual a outorgante dá quitação, ficando ajustado que o saldo do preço, no valor de Cz\$4.640.000,00 (quatro milhões seiscentos e quarenta mil cruzados), equivalente a OTN's será pago pelo outorgado (a) (s) à outorgante em 18 prestações mensais e sucessivas de Cz\$257.777,78 (duzentos e cinqüenta e sete mil setecentos e setenta e sete cruzados e setenta e oito centavos) cada, equivalentes a 227,06297 OTN's, vencendo-se a primeira em 05 de julho de 1988. – o valor da OTN base é de Cz\$1.135,27. ditas prestações são representadas por igual numero de notas promissórias, emitidas neste ato pelo (a) (s) Outorgado (a) (s) em valor da Outorgante, em caráter "pro-solvendo", conferidas e achadas certas na minha presença, e, vinculadas ao presente compromisso, as quase deverão ser pagas no escritório da outorgante ou em local por ela indicado, nesta cidade.- as notas promissórias têm seu valor expresso em OTN's e em cruzados, cujo montante a ser pago é o resultado da multiplicação do numero de OTN's mencionado em cada titulo, pelo valor da OTN na data de sua efetiva liquidação. - REAJUSTAMENTO E AMORTIZAÇOES: - 1a.1 -As prestações anteriormente serão atualizadas mensalmente, segundo a variação do valor das obrigações do Tesouro Nacional. - 2°.) Na hipótese de extinção ou pré-fixação do valor da OTN, se por qualquer forma seu valor deixar de acompanhar o índice real de inflação, os reajustamentos aqui previstos passarão a ser feitos mensalmente, segundo outros índices que, sobrevindos, substituam os parâmetros aqui consignados.- 2º.1 – Na hipótese de abolição de todo e qualquer índice pelo poder publico que reajuste os valores das prestações, estas vencer-se-ão antecipadamente na data da publicação da lei ou Decreto que houver por bem desindexar a economia do Pais, de pleno direito, sem que haja necessidade de notificação ou simples aviso. - 2a.2 antecipação, amortização ou liquidação total ou parcial do preco devido à Outorgante, só poderá ser efetuado com seu expresso consentimento. – 3°.) DA INADIMPLENCIA – A impontualidade do (a) (s) outorgado (a) (s) no pagamento de qualquer das prestações referidas neste compromisso ou de qualquer outro encargo ou



Cartório Santa Sofia

Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

reembolso previstos neste instrumento, importara na pleno imediata mora de direito, independentemente interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, e acarretara a incidência de juros de mora de um por cento ao mês ou fração e mais a multa compensatória e irredutível de : a) 10%, 15% ou 20% sobre o valor da divida vencida se o atraso for respectivamente, ate 15, 16 a 30 dias ou mais de 30 dias, e reajuste de acordo com a variação das OTN's calculando-se sempre pro-rata-dia ate o seu efetivo pagamento, tudo sem prejuízo das sanções adiante estipuladas; para a aplicação de multas, reajuste monetário e juros, far-se-à, previamente, a sua conversão em cruzados da época; b) e sobre o montante então incidirão os juros e as multas, contados a partir da data do vencimento da obrigação. - 3ª.1 - Se a Outorgante tiver que recorrer ao Judiciário para o recebimento de auaisquer em atraso e das penalidades previstas na Clausula 3a, as quais são desde já consideradas como liquidas e certas, e, portanto, passiveis de cobrança por via executiva, o outorgado (a) (s) pagará também as custas judiciais e honorários advocatícios, estes na base de 20% sobre o valores devidos e não pagos. – 3°.2 – Deixando o Outorgado (a) (s) de efetuar nos respectivos vencimentos o pagamento de qualquer uma das prestações referidas neste compromisso e/ou das quantias referentes aos reajustamentos, incidirá a penalidade prevista na clausula 3a, podendo a Outorgante optar: a) pela rescisão imediata do presente compromisso; e b) o imediato vencimento de toda a divida, caso em que o Outorgado (a) (s) pagará os juros de mora de um por cento ao mês, a correção monetária, a multa de 10% sobre o valor da divida, as custas judiciais e os honorários de advogado da Outorgante na base de 20%. – 3°.3 – A escritura definitiva será lavrada em dia, hora e local previamente designados, logo que satisfeitos estiverem todos os pagamentos exigidos nesta escritura, correndo todas as despesas com a mesma e com esta escritura, por conta do Outorgado (a) (s), de vez que o preço aqui ajustado é liquido e sem dedução para a Outorgante. - 9°. - FORO - C - Que fica eleito o foro desta cidade do rio de Janeiro para dirimir quaisquer duvidas porventura suscitadas no presente compromisso, com renuncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. - 10°. - ACEITAÇÃO -D – Pelo Outorgado (a) (s) me foi dito que aceita (m) a presente nos termos em que se acha redigida e que o lote em cuja posse ora é o descrito e caracterizado inicialmente, tem as medidas e área



Cartório Santa Sofia

Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

indicadas, nada tendo a reclamar, obrigando-se a conserva-lo sempre limpo e a observar sempre as restrições legais e regulamentares, municipais e sanitárias e as disposições que neste sentido estão estabelecidas. - A Outorgante não se responsabiliza pela permanência dos marcos de locação do lote, os quais ficarão sob os cuidados dele (a) (s) Outorgado (a) (s), e a construção em local errado é de responsabilidade exclusiva do (a) (s) Outorgado (a) (s). Pretendendo o (a) (s)Outorgado (a) (s) edificar no lote objeto da presente, obrigar-se-á (ão) a satisfazer as restrições para a construção, ou sejam: Área mínima construída de 10% e máxima de 50% da área do lote. – É defeso ao outorgado (a) (s) construção de mais de uma residência e a construção de barracos, barrações e similares no lote de terreno objeto da presente, sob pena de demolição e remoção imediata, as suas expensas, sem prejuízo da ação própria, sendo vedado ao Outorgado (a) (s) ou a quem venha a sucede-lo, a construir no referido lote: - a) muro de divisa com mais de 1m60 de altura; b) casa com mais de dois pavimentos ou mais de 8m00 de altura e que não esteja afastada, no mínimo, 2m00 das dividas da frente, dos fundos do terreno, sendo que o não cumprimento dessas limitações por partes dele (a) (s) outorgada (a) (s), importará embargos pelos poderes públicos e pela outorgante, ficando o (a) (s) sujeito (a) (s) à multa diária de meio salário mínimo sempre vigente, através de processo por rito sumario. - declara ainda a Outorgante que o imóvel negociado não faz parte do seu ativo permanente, não estando, portanto, obrigada a apresentar a Certidão Negativa de Debito – CND – do IAPAS, declaração que faz sob as penas da lei e em virtude do que estabelecem os seguintes diplomas legais: Decreto – Lei nº 2038, de 29 de Junho de 1983, Decreto - Lei nº 1958, de 09 de Setembro de 1982 e Orientação de Servico de nº 5 do IAPAS/SAF, de 30 de Setembro de 1983. – Pelo Outorgado (a) (s) foi dito que aceita (m) a presente escritura como esta feita, ciente de que deverá recolher o imposto transmissão de propriedade intervivos pela venda ora prometida, na forma da Legislação Tributária em vigor. - Foi-me apresentada e fica arquivada, uma certidão expedida pelo 1º Oficio de Registro de Imóveis de Cabo Frio, nada constando contra o imóvel em tela. - Certifico que as custas devidas pelo presente ato, Tabela VIII, ato I, letra Z), e a Taxa Estadual, serão recolhidas ao Baneri. – E de como assim disseram, do que dou fé, me pediram este instrumento que lavrei, Outorgaram e assinam, depois de ser lido em voz alta aos contratantes, que o aceitaram como esta redigido. –



Cartório Santa Sofia

Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

Declaram ainda os contratantes que dispensam as testemunhas para este ato. – Emitida declaração sobre operação imobiliária, conforme IN/SRF/090/85. – Em tempo: - O lote de terreno numero 16 auadra 67, acima referido, acha-se inscrito na prefeitura municipal de Cabo Frio sob o numero 111773-8. – Que o outorgado é representado por sua procuradora, MARI JOSE RODRIGUES TORRES, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 25.369 e no CPF nº 619323108-00, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, nos termos da procuração de 20/05/1988, que foi arquivada. Eu, SIDNEI MAYA CRUZ, técnico judiciário juramentado, matriculado no IPERJ sob o numero 06/1461, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.: (ASSINADOS): TRINCANATO, (p.p.) MARIA JOSE RODRIGUES TORRES.- "CERTIFICADA" HOJE: 10 de junho de 2020, bem e fielmente por mim. E eu Crenildo José da Silva, Auxiliar de Cartório, Mat. 94/16871, a conferi e digitei. E eu, Substituto, subscrevo e assino. Certifico que os devidos emolumentos pelo presente ato são de: R\$ 11.16 (Arquivamento/desarquivamento); R\$ 6,44 (Busca); R\$ 106,90 (Certidão -Tabela 01 (Tabela 16 - Lei 6370/12); R\$ 24,90 (FETJ - Lei nº 3.217/99); R\$ 6,22 (FUNDPERJ - Lei nº 4.664/05); R\$ 6,22 (FUNPERJ - Lei Complementar nº 111/06); R\$ 4.98 (FUNARPEN - Lei nº 6.281/12); R\$ 6.54 (ISS - Provimento nº 12/2016, da CGJ/RJ). TOTAL: R\$ 173,36.

- A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página http://validador.e-cartoriorj.com.br
- A certidão eletrônica estará disponível para download no site http://e-cartoriori.com.br pelo período de 90 (noventa) dias após sua emissão.
- Para a validação deste documento através do QR Code deverá ser utilizado somente o aplicativo validador ecartoriori disponível na Apple Store ou na Google Play.
- Provimento CGJ n°89/2016, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.
- -Certidão Assinada Digitalmente.

Livro: 2859

Folha inicial: 185 Folha Final: 189



Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico

EDLF91568-CWQ

Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico



Ofício O Notas/RJ

7º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL - RJ

Cartório Santa Sofia Edyanne Moura da Frota Cordeiro - Tabeliã Rui Cordeiro e Silva Filho – Tabelião Substituto

Rua Santa Sofia, 139 – Tijuca - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20540-090 Fone: 21 3078 1122

Data -10 de junho de 2020

CERP: c6712df0-f0dc-4267-a86d-cba3f0f41a4c