

Escritura de Venda e Compra

Saibam quantos esta virem que aos dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, (18/12/2024), neste Serviço Notarial do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Comarca e Capital do Estado de São Paulo, sito na Avenida Nova Cantareira, nº 2.503, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: **OUTORGANTES VENDEDORES:** De um lado, como **outorgantes vendedores: GIORGIO GUERRERO KONDIC**, brasileiro, advogado, RG nº 27.238.238-3-SSP/SP, CPF/MF sob nº 398.366.028-28, nascido aos 09/01/1990, casado com **Elisabeth Masmanidis Kondic**, brasileira, designer de moda, RG. nº 47.900.059-1-SSP/SP, CPF nº 416.929.198-06, nascida aos 22/10/1990, pelo regime da separação absoluta de bens, conforme Escritura de Pacto Antenupcial lavrada aos 08/09/2017, Livro 1938, Fls. 061/062, nas notas desta Serventia, devidamente registrada sob nº 13.505, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo- SP), residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marc Chagall nº 397, ap. 161, Torre Cotovia, Água Branca; e, **WALKIRIA DEL PICCHIA ZANONI**, brasileira, psicanalista, portadora da CNH nº 01373876306-DETRAN/SP, RG nº 4.594.950-5-SSP/SP, CPF nº 463.899.548-91, nascida aos 13/07/1950, solteira (CN - termo nº 22070, livro A nº 60, fls. 211, do ORCPN do Distrito, município e comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, deste Estado), maior e capaz, que declara não conviver em união estável, residente e domiciliada na Praça Vilaboim nº 52, ap. 62, bairro Higienópolis, São Paulo - SP (CEP: 01241-010); **OUTORGADOS COMPRADORES:** E, de outro lado, como **outorgados compradores: ISABELA PEIXOTO CAMPOS TORRES**, brasileira, diretora de soluções, RG nº 39.241.866-6-SSP/SP, CPF nº 922.179.231-53, nascida aos 13/06/1981, e seu marido **THIAGO LOUREIRO TORRES**, brasileiro, gerente de marketing, RG nº 1439348-SSP/ES, CPF nº 053.902.727-81, nascido aos 25/12/1979, casados pelo regime da participação final dos aquestos, aos 24/09/2016 (CC - matrícula nº 117838 01 55 2016 2 00126 292 0037128 - 15, do ORCPN do 30º Subdistrito - Ibirapuera, São Paulo- SP, conforme Escritura de Pacto Antenupcial lavrada aos 01/09/2016, Livro 892, Fls. 077/078, nas notas do ORCPN do 30º Subdistrito - Ibirapuera, São Paulo- SP, devidamente registrada sob nº 18.246, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo- SP), residentes e domiciliados na Avenida Washington Luis, nº 1576, Torre Ype, ap. 31, Santo Amaro, São Paulo - SP; - Os presentes capazes, reconhecidos como os próprios de que trato, ante os documentos apresentados, do que dou fé. - **DO OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO:** Os outorgantes vendedores, já referidos e qualificados, na forma como vêm acompanhados, a justo título, a seguir mencionados, são senhores e legítimos possuidores do imóvel consistente em: **Stúdio 607**, localizado no 6º pavimento do Setor da Serviços de Moradia, integrante do condomínio denominado Haus Mitre Brooklin, situado na rua Professor Dr. José Marques da Cruz, nº 148, na Vila Damásio, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com área Privativa coberta edificada de 35,480m²; a área comum coberta edificada de 10,054m²; a area total

coberta adificada de 45,534m²; área comum descoberta de 1,655m²., e a área total coberta + descoberta de 47,189m²., equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,0020314 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 285.198 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, *descrição esta, feita em conformidade com o disposto no item 60 (letra "a.2"), da Seção V, Subseção I, do Capítulo XVI das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*; - **Título Aquisitivo:** Referido imóvel foi havido por força do registro 07, datado de 30/07/2024, na sobredita matrícula nº 285.198 do 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; - **Cadastro e Valor Venal:** O imóvel é lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo-SP, em área maior, através dos contribuintes nº 085.021.0004-1, 085.021.0005-1, 085.021.0006-8, 085.021.0007-6, 085.021.0008-4, 085.021.0020-3, 085.021.0021-1, 085.021.0022-1, 085.021.0023-8, 085.021.0029-7, 085.021.0042-4, com valor venal de referência total fixado em R\$ R\$ 8.483.348,00, correspondendo ao imóvel objeto desta o valor de R\$ 16.966,69, para o presente exercício, conforme consulta via internet; - **Situação Fiscal:** A Prefeitura Municipal de São Paulo-SP, informa que o imóvel encontra-se em situação fiscal regular, conforme consta na Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida via internet pela Prefeitura local; - **VENDA E COMPRA:** Possuindo então os outorgantes vendedores, o imóvel retro descrito na forma mencionada, estão certos e ajustados para vendê-lo aos outorgados compradores, pelo preço total, certo e previamente convencionado de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)** recebidos nesta data através do cheque nº UA - 000001-9, Agência 5629, conta 06813-0, emitido por Camila Kondic Lenci, de cuja importância os vendedores dão aos compradores plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para não mais repetir ou reclamar, transmitindo-lhes toda a posse, ação, jus, direitos e domínio que exerciam sobre o referido imóvel, a fim de que doravante possa aos compradores usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo por força desta escritura, obrigando-se os vendedores a fazerem a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei, bem como por quaisquer débitos fiscais ou encargos que venham a onerar o referido imóvel, com origem anterior a esta alienação; - **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Os compradores exibiram o imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, recolhida junto à agência bancária competente, da qual uma via acompanhará o traslado desta escritura, permanecendo a outro arquivada neste Serviço; - **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** Os vendedores declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal: **a)** que o imóvel objeto desta escritura encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, não existindo contra os mesmos, ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias; **b)** não estarem vinculados à Previdência Social como empregadores ou produtores rurais, deixando, pois, de apresentarem a Certidão Negativa de Débitos para com INSS, bem como a da Secretaria da Receita Federal, na forma e sob as penas da lei, em obediência ao § 2º, artigo 2º, da Lei Federal 7.433/85. Os compradores declaram: **a)** que receberam dos vendedores as demais certidões e documentos exigidos pela lei acima mencionada, tendo as

conferido e as aceitado, dispensando o arquivamento das mesmas nesta Serventia, e ainda, declaram que foram orientados da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei nº 12.440/2011; - **DECLARAÇÃO COAF**: Em cumprimento à Lei 13.810/2019 e ao Provimento 161/2024, as partes desta escritura foram questionadas se são pessoas expostas politicamente ou seus estreitos colaboradores, se possuem recursos fora do país em locais com tributação favorecida ou regime fiscal privilegiado, se possuem condenação ou processo em andamento relativo a atos de terrorismo ou seu financiamento; e, se são representantes de pessoa jurídica com domicílio em local considerado de alto risco ou com deficiência estratégica de acordo com o GAFI, ao que todos negaram estarem inseridos nas condições legais e normativas acima mencionadas; - **DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS**: As partes apresentaram neste ato: **Do bem**: Certidão Negativa de Ônus e Alienações da matrícula reguladora do imóvel objeto da presente escritura, expedida digitalmente pelo Registro de Imóvel competente; Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários; **ITBI**: O imposto de transmissão *inter vivos* devidamente quitado; os quais permanecerão arquivados no servidor desta Serventia, na pasta Dossiê Eletrônico; - **CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Nos termos do Provimento da CGJSP nº 13/2012, foi efetuada neste momento junto ao sítio eletrônico <https://www.indisponibilidade.org.br/ordem/consulta-tabeliao/>, pesquisa de indisponibilidade sobre o nome e o Cadastro de Pessoa Física (CPF) dos outorgantes, conforme código HASH: 3800.5b97.1156.4364.21c0.1316.acff.7596.53cd.1c58, 4d8d.a9f7.abd7.0949.198c.9668.a259.4341.8402.d58c; e 0907.4e62.bf95.9a20.10eb.2b3c.aa12.8e03.bdb8.4453 a qual indicou resultado negativo; - **DOI**: Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal; - **ACEITAÇÃO, REQUERIMENTO E REGISTRO IMOBILIÁRIO**: As partes aceitam a presente escritura em todos os seus termos, requerendo e autorizando ao Oficial de Registro de Imóveis a prática de todos os atos necessários ao aperfeiçoamento desta, pelo que solicitaram e responsabilizaram a tabeliã para que encaminhasse e propusesse tudo a fim de que se registre a presente. Nada mais. Assim disseram do que dou fé. - A pedido lavrei a presente escritura, que lhes sendo lida e conferida pelas partes, aceitaram, outorgaram e assinam. Emolumentos: R\$ 2.974,39, Estado: R\$ 845,35, Secretaria da Fazenda: R\$ 578,60, ISS: R\$ 63,61, Ministério Público: R\$ 142,77, Registro Civil: R\$ 156,55, Tribunal Justiça: R\$ 204,14, Santa Casa: R\$ 29,74 Total: R\$ 4.995,15. OS nº 1707893. Selo Digital: 1154101ES0000000614043242, acesse em <https://selodigital.tjsp.jus.br/> (aa.) GIORGIO GUERRERO KONDIC, ISABELA PEIXOTO CAMPOS TORRES e THIAGO LOUREIRO TORRES. Código de validação: HL8XS-TKUV2-EGJQB-CVWZR Matrícula Notarial Eletrônica: 115410.2024.12.18.00007323-68 Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília): WALKIRIA DEL PICCHIA ZANONI (CPF 463.899.548-91) em 19/12/2024 12:14 ANDRE FELIPE CORDEIRO DIAZ (CPF 409.801.918-31) em 19/12/2024 12:33 FERNANDO BROLEZZI KUSIK (CPF 287.020.988-65) em 19/12/2024 12:39 Para verificar as assinaturas acesse

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/HL8XS-TKUV2-EGJQB-CVWZR> Nada mais. Traslada pelo presente, ao que confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé, era o que se continha em referido ato, incluindo toda documentação arquivada para a prática do mesmo. O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por Fernando Brolezzi Kusik, substituto da tabeliã, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 7º do Provimento sob o nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça, por intermédio da plataforma digital do E-Notariado (www.e-notariado.org.br), devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.