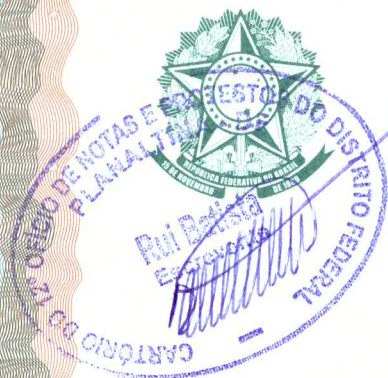




CNPJ 10.937.786/0001-21 Av. São Paulo esq. com a Rua Pernambuco
Qd. 76, lote 9, lojas 1-3, S. Tradicional, CEP 73330-012, Planaltina-DF
(61) 3389-2234 | 3049-7006 | 3388-8521
contato@cartoriodf.com.br www.cartoriodf.com.br

Prot. 00047153

Livro: 0420

Folha: 178

Escritura Pública de Compra e Venda que outorga CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, como vendedora e SERGIO ALVES RAFAEL, como comprador, na forma abaixo:

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem que, **aos sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (07/03/2025)**, nesta Cidade de Planaltina, Distrito Federal, neste Serviço Notarial, perante mim, RUI BATISTA, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como Outorgante Vendedora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador: **WILLIAM BORGES MOREIRA**, brasileiro, casado, economiário, portador da CNH nº 05046277274-DETRAN-GO, na qual consta a CI.RG nº 2926837-SESPDSDF e CPF nº 037.400.881-76, com endereço profissional na Avenida Independência, Quadra 01, Bloco I, Setor Comercial Central, Planaltina-DF, conforme procuração e substabelecimentos lavrados no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília - DF, nos livros **3610-P, 3613-P, 3614-P, 3615-P e 3616-P**, às folhas **113/114, 155/156, 067/068, 079/080 e 043/044**, datados de **16/10/2024, 01/11/2024, 11/11/2024, 13/11/2024 e 22/11/2024**, respectivamente, doravante designada CAIXA, e, de outro lado, como Outorgado Comprador, **SERGIO ALVES RAFAEL**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da CI.RG nº 1.414.731-SSP-DF e CPF nº 762.313.211-34, residente e domiciliado na Quadra 14, Conjunto A-1, Bloco 1, Edifício Cláudia, Apartamento 302, Sobradinho-DF, os presentes reconhecidos e identificados como os próprios por mim, pelos documentos que exibiram, e, de cuja capacidade jurídica dou fé. E, perante mim, pela Vendedora por intermédio de seu representante, foi dito o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL** - A VENDEDORA DECLARA que é senhora e legítima possuidora dos imóveis constituídos por: **1) - Apartamento 001 localizado no Andar Térreo do Condomínio Residencial Pôr do Sol, situado no Lote 31, da Quadra 02, MR 09, Setor Norte do Loteamento Oficial de Planaltina - Goiás, com as seguintes características: área privativa de construção de 63,60m² composta de: 01 sala tv/jantar, 01 cozinha, 01 circulação, 02 quartos, 01 área de serviço e 01 banheiro; área privativa não construída de 31,85m²; área do terreno de uso privativo total de 95,45m²; área de uso comum construída de 8,315m²; área total construída (privativa + comum) de 71,915m²; área de uso comum não construída de 20,735m² (10,21m² destinada à vaga de garagem VG-001 e 10,525m² circulação e central de gás); fração ideal do terreno, da área construída e da área de uso comum de 0,1712. A área privativa possui as seguintes confrontações: confronta-se estando o observador no interior da edificação, voltado para a frente do lote, pelo lado direito com área exclusiva descoberta do apartamento 001 e lote 32, pelo lado esquerdo com a área exclusiva descoberta do apartamento 001 e lote 30, pela frente com a circulação/escada e apartamento 002, e pelos fundos com área de exclusiva descoberta do apartamento 001 e lote 08, fechando assim a área de 124,50m², e demais características constantes da matrícula nº 93.814, do Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina-GO. Que o referido imóvel foi havido pela vendedora conforme consolidação da propriedade averbada na Av.4, em 21/11/2023, e leilão negativo Averbado na Av-5, em 22/07/2024, tudo na matrícula e cartório do registro imobiliário supracitados; 2) - O lote designado pelo número 12-B (doze-B), da Quadra 43 (quarenta e três), situado no Loteamento denominado "JARDIM PAQUETÁ", do Município de Planaltina - Goiás, com a área de 150,00m² e a edificação residencial com a área construída de 84,21m², e demais características constantes da matrícula nº 64.256, do Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina-GO. Que o referido imóvel foi havido pela vendedora conforme consolidação da propriedade averbada na Av.8, em 11/05/2023, e leilão negativo Averbado na Av-9, em 13/10/2023, tudo na matrícula e cartório de registro imobiliário supracitados; **CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA** - A VENDEDORA, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem 100% dos referidos imóveis ao COMPRADOR, os imóveis anteriormente descritos e caracterizados, que declara livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial,**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
BRENO DE ANDRADE ZOEHLER SANTA HELENA, Tabelião

CNPJ 10.783.786/0001-21 Av. São Paulo esq. com a Rua Pernambuco
Cel. 75-3014-9, lojas 1-3, S. Tradicional, CEP 73330-012, Planaltina-DF
61-3389-2234 | 3049-7006 | 3388-8521
contato@cartoriodef.com.br www.cartoriodef.com.br

12º OFÍCIO DE NOTAS &
PROTESTO DE TÍTULOS
DO DISTRITO FEDERAL

Prot. 00047153

Livro: 0420

Folha: 179

arresto, sequestro, foro ou pensão, relativas aos imóveis objetos da presente escritura, tal como os possuem, no estado em que se encontram e vistoriados pelo COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 87.541,57 (oitenta e sete mil e quinhentos e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) o imóvel descrito no item "1"; e R\$ 71.910,86 (setenta e um mil e novecentos e dez reais e oitenta e seis centavos) o imóvel descrito no item "2"**, totalmente pagos pelo comprador, mediante pagamento de boletos bancários em 28/02/2025, efetuados a favor da VENDEDORA, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo COMPRADOR. **CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS** - O COMPRADOR aceita a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara que está adquirindo os imóveis acima descritos no estado de conservação e ocupação em que se encontram, eximindo a VENDEDORA de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando, também, de sua responsabilidade, as providências de desocupação dos imóveis, quando ocupados por terceiros, e ainda, na hipótese do adquirente ser o ocupante dos imóveis, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, condomínio e foro, se for o caso, e demais taxas incidentes sobre os imóveis, que se encontrem em atraso na data de aquisição. **CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO** - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela VENDEDORA, dá ao COMPRADOR plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito, posse e ação sobre os imóveis ora vendidos não só por força desta escritura, como em virtude da Cláusula Constituti, obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo responder por evicção de direito. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Sobrevindo decisão transitada em julgado que decreta a anulação do título aquisitivo (Consolidação da Propriedade/Carta de Arrematação e/ou Adjudicação) ou que declare a perda das propriedades por usucapião, o presente contrato se resolverá de pleno direito. Nesse caso, a VENDEDORA devolverá ao adquirente os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição dos imóveis, como caução, sinal, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas decorrentes da compra e venda, despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, os valores referentes às benfeitorias úteis e/ou necessárias. **PARÁGRAFO SEGUNDO** – A evicção ora pactuada não gera indenização por perdas e danos. **CLÁUSULA QUINTA - DISPENSA DE CERTIDÕES** - O COMPRADOR e VENDEDORA em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da matrícula. **PARÁGRAFO ÚNICO** - Quando for expressamente prevista pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis. **CLÁUSULA SEXTA - DO REGISTRO** - Que o COMPRADOR obriga-se a proceder ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 dias (trinta) dias, a contar do recebimento deste documento. **Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de não ser comprovado pelo COMPRADOR, o registro da presente escritura, no prazo estipulado no caput desta cláusula, fica facultado à CEF promover tal registro, imputando ao COMPRADOR as despesas inerentes ao ato, independentemente de notificação. **Parágrafo Segundo** - O COMPRADOR fica sujeito à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a CAIXA (CONRES) e nos cadastros restritivos de crédito (SPC e SERASA), nos casos de descumprimento do caput desta cláusula e do não ressarcimento à CAIXA das despesas decorrentes do referido registro. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO** - É competente o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade dos imóveis objetos desta, para dirimir questões decorrentes da presente escritura. Pelo COMPRADOR foi dito que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, por se achar de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a VENDEDORA. **(FEITA SOB MINUTA)**. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **01)** - Certidão de inteiro teor relativa ao imóvel objeto desta escritura, de cujo teor o adquirente tomou conhecimento; **02)** - Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União Código de controle **A718.0170.4CAB.A7C9**, expedida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal em **09/01/2025**, (via internet), com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02/10/2014, válida até **08/07/2025**, em nome da **CAIXA**



ECONÔMICA FEDERAL; 03) - Certidão Negativa de Indisponibilidade de Bens da CNIB nº **tud8anefw0**, expedida em **06/03/2025**, às **12:11:17h**, nos termos do art. 14 do Provimento 39/2014 do CNJ, referente ao CNPJ nº **00.360.305/0001-04**. A vendedora na forma como vem representada declara sob pena de responsabilidade civil e penal: a) não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativa aos imóveis objetos desta escritura, ou demandas que os possa reduzir à insolvência; b) não existir nenhum ônus reais incidente sobre os imóveis objetos desta escritura; c) que para fins do disposto na Lei número 7.433 de 18.12.85, estar quite com as obrigações condominiais referente ao imóvel mencionado no item 1, sendo que o comprador aceita esta declaração como prova de quitação dos débitos condominiais, ciente de que, conforme dispõe art. 1345 do Código Civil Brasileiro, o adquirente responde pelos débitos da alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros. O comprador declara sob as penas da lei: a) que o Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "inter-vivos" - ITBI, devido ao órgão competente do Município de Planaltina-GO, será pago quando da apresentação desta escritura ao Registro de Imóveis de Planaltina-GO; b) que dispensa as certidões fiscais de débitos em nome da vendedora, expedidas pelo órgão competente do Município de Planaltina-GO, pelo GDF e do Estado de Goiás; c) que dispensa a certidão fiscal de débitos referente aos imóveis, expedida pelo órgão competente do Município de Planaltina-GO; d) que tomou conhecimento do teor da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da vendedora; e) que dispensa as certidões de feitos ajuizados de que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, referente a Justiça de GO, Justiça Federal de GO, justiça do trabalho-TRT/18ª e 10ª Região e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, em nome da vendedora; f) que tem conhecimento de que a transmitente está representada por procurações referidas no preâmbulo desta, o que concorda, eximindo o Cartório por qualquer ação ou responsabilidade civil e criminal. O mandatário WILLIAM BORGES MOREIRA, declara sob responsabilidade civil e penal, que em relação às procurações referidas no preâmbulo desta, desconhece a ocorrência de quaisquer das causas de extinção do mandato, tratadas no artigo 682 do Código Civil. As partes foram orientadas por mim sobre a possibilidade e relevância de obtenção prévia das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios ou Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, em nome da vendedora, conforme dispõe o art. 1º do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal nº 21, de 29 de janeiro de 2018. Emitida DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instruções Normativas da Receita Federal. Ato notarial eletrônico lavrado nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, com utilização da Plataforma e-Notariado, para realização de videoconferência notarial e coleta da assinatura digital de WILLIAM BORGES MOREIRA; e SERGIO ALVES RAFAEL. E assim como me disse(ram) e me pediu(ram), lavrei-lhe(s) a presente escritura que lida pelo(s) comparecente(s) e achada conforme, outorgou(aram), aceitou(aram) e assinou(aram). Guia de recolhimento nº 80127723, no valor de R\$ 2.240,26, referente aos emolumentos e demais despesas, R\$ 156,81 referente ao CCRCPN e R\$ 119,85 referente ao ISSQN. Eu, Rui Batista, a digitei. Eu, RUI BATISTA, Escrevente, lavrei, conferi, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. E eu, BRENO DE ANDRADE ZOEHLER SANTA HELENA, Tabelião, dou fé e assino. (a.a) WILLIAM BORGES MOREIRA, SERGIO ALVES RAFAEL, BRENO DE ANDRADE ZOEHLER SANTA HELENA. NADA MAIS. **Traslado emitido em 13 de março de 2025.** Eu , RUI BATISTA, Escrevente, subscrevo, dou fé e assino. Matrícula Notarial Eletrônica: 021212.2025.03.07.00001027-16

Consulte a validade do ato notarial em "<http://www.docautentico.com.br/valida>".

Selo Digital de Segurança: TJDFT20250160037928DCPE.

Para consultar o selo, acesse: www.tjdft.jus.br.



Tabelionato de
Notas e
Planaltina



Em testº da verdade.

REFERE-SE
AO ANVERSO



**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DA COMARCA DE PLANALTINA - GO**

Tabelião: JOSÉ HONORATO DA SILVA E SOUSA NETO
Oid: QAO4 MC L 09, Sala 206 Premier Shopping, Setor Leste Planaltina, GO 73752-104
CONTATO: (61) 3637-9400 E-mail: notasplanaltina@gmail.com



Reconheço por **SEMELHANÇA** o sinal público de "RUI BATISTA", que
assina pelo 12º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS -
PLANALTINA - DF, posto que análogo ao cadastro CNSIP de CENSEC.
Emol.: 7,11; Fundos: 2,08; Total: 9,19. Planaltina-GO, 24 de março de
2025.

Gyovanna Bezerra Costa de Araújo - Escrivente
01812503212964024300094
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



REFERE-SE
AO ANVERSO



**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DA COMARCA DE PLANALTINA - GO**

Tabelião: JOSÉ HONORATO DA SILVA E SOUSA NETO
Oid: QAO4 MC L 09, Sala 206 Premier Shopping, Setor Leste Planaltina, GO 73752-104
CONTATO: (61) 3637-9400 E-mail: notasplanaltina@gmail.com



(Lei nº 20.955/20 - Estado de Goiás) Abono do Sinal Público - Escritura
paradigma: Escritura completa, sobre o valor econômico do ato.
Emol.: 0,00; Fundos: 527,72; Total: 527,72.
Planaltina-GO, 24 de março de 2025.

Gyovanna Bezerra Costa de Araújo - Escrivente
01812503212314932210001
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



REFERE-SE
AO ANVERSO



**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
DA COMARCA DE PLANALTINA - GO**

Tabelião: JOSÉ HONORATO DA SILVA E SOUSA NETO
Oid: QAO4 MC L 09, Sala 206 Premier Shopping, Setor Leste Planaltina, GO 73752-104
CONTATO: (61) 3637-9400 E-mail: notasplanaltina@gmail.com



(Lei nº 20.955/20 - Estado de Goiás) Abono do Sinal Público - Escritura
paradigma: Escritura completa, sobre o valor econômico do ato.
Emol.: 0,00; Fundos: 263,86; Total: 263,86.
Planaltina-GO, 24 de março de 2025.

Gyovanna Bezerra Costa de Araújo - Escrivente
01812503212315432420000
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>

