



8192-aa3b-45b3-3979-b674-9f47-55ee-9174

Consultar o código acima em www.volpi.net.br
para verificar a autenticidade deste ato.

Dr. Angelo Volpi Neto - Rua Marechal Deodoro, 230 - Centro - Curitiba - PR - CEP 80010-010 - Fone: 41 3094.7700 - Fax: 41 3094.7719 - CNPJ 75.154.450/0001-38 - www.volpi.net.br

7º Tabelionato de Notas

Dr. Angelo Volpi Neto



Folhas

023

Livro

2148-N
125053

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros de Escrituras Públicas existentes nestas Notas, no de número 2148-N, às fls. 023, encontrei lavrado o seguinte ato:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA que entre si fazem: **RODRIGO JAPIASSU HIPOLITO** e **RUDI DA COSTA FERREIRA**, na forma abaixo:

Saibam quantos a presente escritura virem que, aos dezoito dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete (**19/09/2017**), nesta Cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado como Outorgante Vendedor: **RODRIGO JAPIASSU HIPOLITO**, brasileiro, que declarou ser solteiro, maior, capaz, sem qualquer vínculo que constitua união estável, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 10.350.545-3-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 033.700.969-43, residente e domiciliado em Curitiba - Paraná, na Rua Padre Anchieta nº 2.540, ap. 1.816; e de outro lado, como Outorgado Comprador: **RUDI DA COSTA FERREIRA**, brasileiro, capaz, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 8.164.004-1-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 040.101.869-50, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em data de 23/03/2013, com **BIANCA FRANCINY LEITE FERREIRA**, brasileira, secretária, portadora da Cédula de Identidade nº 9.623.741-3-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 010.322.689-30, residente e domiciliado em Curitiba - Paraná, na Rua Conselheiro Laurindo nº 600, loja 072; sendo os presentes reconhecidos como os próprios por mim, **ROSE MERY MORENO CARDOSO**, Escrevente do 7º Tabelião Angelo Volpi Neto, através dos documentos de identificação a mim apresentados, do que dou fé. Pelas partes contratantes me foi dito que pelo presente instrumento acordam a Transmissão de Imóvel sob Condição Resolutiva, que se regerá pelas seguintes Cláusulas: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROPRIEDADE:** O Outorgante Vendedor, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: **Sala 810**, que localiza-se no 8º andar ou 10º pavimento do **"EDIFÍCIO CAPITAL TORRE CENTRO"**, situado na Rua Conselheiro Laurindo, nesta Cidade, a qual tem a área construída privativa de 25,0900m², área construída de uso comum de 8,1017m², área construída total de 33,1917m², quota ideal do terreno de 4,6967m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0037776. Dito edifício está construído sobre o lote de terreno medindo 45,48m de frente para a Praça Senador Correa (sendo 23,27m em linha reta e 22,21m em linha curva, entre a Praça e a Rua Conselheiro Laurindo); com 49,60m de frente para a Rua Conselheiro Laurindo, com as demais características, medidas e confrontações constantes na matrícula abaixo citada. Indicação Fiscal nº 12.065.028.251-3 do Cadastro Municipal. Imóvel esse havido na forma do R-4 da matrícula nº 70.871 do 4º Serviço Registral desta Comarca. O Outorgante Vendedor declara possuir o referido imóvel inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas legais ou convencionais, a não ser a **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM** instituída em favor do Município de Curitiba, averbada no AV-1 da matrícula nº 70.871, supramencionada, a qual fica ressalvada; declaração essa que faz sob as penas do artigo 299 do Código Penal. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO:** O Outorgante Vendedor vende o imóvel descrito ao Outorgado Comprador pelo preço de **R\$135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais), a ser pago nas condições adiante estabelecidas. **CLÁUSULA TERCEIRA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** **R\$135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais) será pago por meio de 54 (cinquenta e quatro) prestações, mensais e consecutivas, no valor de **R\$2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento no dia 12/10/2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, representadas por 54 (cinquenta e quatro) Notas Promissórias, emitidas nesta data pelo Outorgado Comprador em favor do Outorgante Vendedor **RODRIGO JAPIASSU HIPOLITO**, que as conferiu e aceitou. **CLÁUSULA QUARTA - DO LOCAL DE PAGAMENTO:** O Outorgado Comprador se obriga a efetuar o pagamento no domicílio do Outorgante Vendedor, ou

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT34 SGWE3 3PPGX 37B5A



7º Tabelionato de Notas

Dr. Angelo Volpi Neto



Folhas

024

Livro

2148-N
125053

8192-aa3b-45b3-3979-b674-9f47-55ee-9174

Consultar o código acima em www.volpi.not.br

para verificar a autenticidade deste ato.

Dr. Angelo Volpi Neto - Rua Marechal Deodoro, 230 - Centro - Curitiba - PR - CEP 80010-010 - Fone: 41 3094-7700 - Fax: 41 3094-7719 - CNPJ 75.154.450/0001-38 - www.volpi.not.br

em local por ele indicado, devendo o Outorgante Vendedor dar quitação das prestações mencionadas, bem como dar quitação final ao Outorgado Comprador. **CLÁUSULA QUINTA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA:** A presente transmissão está sujeita à **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**, razão pela qual poderá ser desfeita, após transcorrido o prazo constante do § 1º dessa cláusula, de pleno direito e a exclusivo critério do Outorgante Vendedor, na falta de pagamento de qualquer parcela acima mencionada, devendo nesta hipótese, notificar judicial ou extrajudicialmente o Outorgado Comprador no endereço declarado nesta escritura, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. **§ 1º** - Notificados o comprador, estes terão o prazo de 15 dias a contar do recebimento da notificação para purgar a mora, sob pena de não o fazendo, ocorrer a rescisão do presente negócio. **§ 2º - DA MORA:** Acordam os contratantes que vencido o prazo, e não paga qualquer uma das parcelas, o Outorgado Comprador responderá por multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela vencida, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; **§ 3º - MULTA PELA RESOLUÇÃO:** No caso de desfazimento da presente transmissão por inadimplemento da condição estabelecida no "caput" desta cláusula, o Outorgado Comprador responderá por multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do negócio e pelas despesas de corretagem e cobrança, e outras necessárias para promover a sua rescisão, tais como custas e honorários advocatícios, tudo compensável com a quantia já paga; **§ 4º - DA RESTITUIÇÃO:** O excedente restituível será devolvido ao Outorgado Comprador da mesma forma aqui contratada, sendo que essa restituição será feita a partir da desocupação do imóvel; **§ 5º - DA REINTEGRAÇÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR:** No caso de aplicação da cláusula resolutiva, o Outorgado Comprador ficará obrigado a restituir de pronto o imóvel ao patrimônio do Outorgante Vendedor, reintegrando-o na posse do mesmo, imediatamente após a resolução deste negócio. **CLÁUSULA SEXTA - DA QUITAÇÃO FINAL E CANCELAMENTO DA CONDIÇÃO:** O Outorgado Comprador poderá cancelar a condição resolutiva acima estabelecida perante o Serviço Registral competente, por uma das seguintes formas: **a)** mediante a apresentação da última Nota Promissória nesta vinculada, com a quitação do Outorgante Vendedor no verso da mesma; **b)** por recibo de quitação firmado pelo Outorgante Vendedor. **CLÁUSULA SÉTIMA - DA EVICÇÃO:** O Outorgante Vendedor transmite ao Outorgado Comprador, desde já, sob a condição resolutiva antes mencionada, todo o domínio, direito, ação e posse que tinha no imóvel, prometendo por si, seus herdeiros ou sucessores, a todo tempo, fazer a presente venda boa, firme, valiosa e isenta de dúvidas, obrigando-se pela evicção. **Parágrafo único:** O Outorgado Comprador fica, a partir desta data, responsável por todos os impostos e/ou taxas incidentes ou que venham a incidir sobre o referido imóvel, ainda que lançados ou cobrados em nome do Outorgante Vendedor. **CLÁUSULA OITAVA - DA LIBERALIDADE:** A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas nesta escritura será sempre considerada como mera liberalidade do Outorgante Vendedor, não gerando ao Outorgado Comprador quaisquer direitos ou pretensões, nem tampouco novação do contrato, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento. **CLÁUSULA NONA - DO FORO:** As partes elegem o foro da Comarca de localização do imóvel para dirimir qualquer litígio resultante desta contratação. **CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES DO OUTORGANTE VENDEDOR:** Disse o Outorgante Vendedor: **a)** que não se acha vinculado a nenhuma Instituição de Previdência Social, visto não ser empregador e nem agro-produtor rural e, portanto, não incurso nas Leis e obrigações que regulam a matéria; **b)** que declara sob pena de responsabilidade civil e penal que inexistem contra o mesmo quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais que obstaculize a transferência do imóvel objeto desta escritura, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no Parágrafo 3º, do Art. 1º do Decreto nº 93.240 de 09/09/86; **c)** que o imóvel objeto desta escritura está em dia com suas taxas e contribuições condominiais, até a presente data. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DECLARAÇÕES DO OUTORGADO COMPRADOR:** Disse o Outorgado Comprador: **a)** que aceita esta escritura nos termos referidos; **b)** que se compromete por ocasião da apresentação desta junto ao Serviço Registral competente, a apresentar a Guia do ITBI, que prova o recolhimento do Imposto de Transmissão "Inter-Vivos", devido pela presente escritura;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT34 SGWE3 3PPGX 37B5A



7º Tabelionato de Notas



Folhas 025

Livro 2148-N
125053

8192-aa3b-45b3-3979-b674-9f47-55ee-9174

Consultar o código acima em www.volpi.net.br para verificar a autenticidade deste ato.
Dr. Angelo Volpi Neto - Rua Marechal Deodoro, 230 - Centro - Curitiba - PR - CEP 80010-010 - Fone: 41 3094-7700 - Fax: 41 3094-7719 - CNPJ 75 154 450-0001-38 - www.volpi.net.br

c) que tem pleno conhecimento do teor das certidões de feitos ajuizados adiante apresentadas, concordando com a elaboração da presente escritura; d) que foi orientado por esta serventia quanto a necessidade de eventual recolhimento de Guia complementar ao FUNREJUS, quando da apresentação da presente escritura no Serviço Registral competente; e) que tem pleno conhecimento da servidão perpétua de passagem acima mencionada, a qual fica ressalvada e permanece inalterada, comprometendo-se a respeitá-la. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DAS PARTES:** Pelas partes contratantes me foi dito: a) que se obrigam a responder criminalmente nos termos no artigo 299 do Código Penal, por todas as declarações e informações aqui prestadas, bem como a ratificá-las em Juízo ou quaisquer outros órgãos, a qualquer tempo, se compelidos forem; b) que foram orientados por esta Serventia da necessidade de registro da presente escritura no Serviço Registral competente para fins de transferência da propriedade, pois enquanto não registrado o presente instrumento, o outorgante permanecerá como dono do imóvel conforme prevê o artigo 1.245 do Código Civil; c) que autorizam expressamente a realização das gestões e diligências necessárias ao preparo do ato, em conformidade ao disposto no artigo 664, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná e desde já requerem, ao Oficial do Registro de Imóveis todos os registros e averbações que se façam necessárias para o efetivo registro da presente escritura, podendo para este fim ditos atos serem requeridos por qualquer das partes ou ainda pelo 7º Tabelião de Notas desta Capital; d) que os dados e elementos declaratórios constantes desta escritura foram fornecidos e conferidos pelas partes e após as assinaturas são inalteráveis, e a retificação dos mesmos somente será efetuada mediante a lavratura de escritura de retificação, o qual deverá ser assinado por todas as partes integrantes desta e sob cobrança de emolumentos. "EMITIDA A DOI". **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS CERTIDÕES APRESENTADAS:** I) CERTIDÕES DO IMÓVEL: 1º) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais nº 137618/2017, emitida pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, em data de 19/09/2017, tendo validade até 19/10/2017; 2º) Certidão de Ônus Reais e Pessoais Reipersecutórias, fornecida pelo 4º Serviço Registral desta Comarca, certificando que além da servidão perpétua de passagem acima mencionada, nada mais grava o imóvel objeto desta escritura, a qual encontra-se válida na presente data, conforme preceitua o artigo 681, inciso IV, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; 3º) Declaração de quitação de condomínio, comprovando estar o imóvel objeto desta escritura em dia com suas taxas e contribuições condominiais, até a presente data. II) CERTIDÕES DO OUTORGANTE VENDEDOR: 1º) Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 016881938-90, emitida pela INTERNET no endereço <http://www.fazenda.pr.gov.br>, em data de 12/09/2017, tendo validade até 10/01/2018; 2º) Certidões Negativas expedidas pelo 1º e 2º Distribuidores desta Comarca; 3º) Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º Grau expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região; 4º) Certidão Negativa expedida pela Justiça Federal, das Seções Judiciárias Federais PR, RS e SC; 5º) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 136872336/2017, emitida pela INTERNET no endereço: www.tst.jus.br, às 15:19:56 horas do dia 12/09/2017, tendo validade até 10/03/2018; 6º) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil, Código de Controle nº C047.6C9E.4588.2D78, emitida pela INTERNET no endereço: www.receita.fazenda.gov.br, às 15:19:10 horas do dia 12/09/2017, tendo validade até 11/03/2018; cujas certidões são devolvidas ao Outorgado, a fim de que fiquem em seu poder. III) FUNREJUS: Guia nº 14000000002924440-0, que prova o recolhimento do FUNREJUS - Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário, devido pela presente escritura, feito em data de 19/09/2017, no valor de **R\$270,00** (duzentos e setenta reais), autenticada mecanicamente, conforme Instrução Normativa nº 03/06 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. IV) DA INDISPONIBILIDADE DE BENS: Certifico que, em cumprimento ao disposto no Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, consultei em data de 19/09/2017, às 14:49:47, às 14:51:46 e às 14:52:49 horas a Central de Indisponibilidade de Bens,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT34 SGWE3 3PPGX 37B5A



7º Tabelionato de Notas
Dr. Angelo Volpi Neto

Folhas 026

Livro 2148-N
125053

8192-aa3b-45b3-3979-b674-9f47-55ee-9174

Consultar o código acima em www.volpi.net.br
para verificar a autenticidade deste ato.

Dr. Angelo Volpi Neto - Rua Marechal Deodoro, 230 - Centro - Curitiba - PR - CEP 80010-010 - Fone 41 3094 7700 - Fax 41 3094 7719 - CNPJ 75 154 450 0001 38 - www.volpi.net.br

em relação ao outorgante RODRIGO JAPIASSU HIPOLITO, e aos Outorgados RUDI DA COSTA FERREIRA, BIANCA FRANCINY LEITE FERREIRA, tendo obtido resultados NEGATIVOS, conforme códigos HASH nºs 2808.a0fc.821d.b170.697c.853e.d603.cc24.a96f.e48d;1e35.2ded.53a8.7b29.dbf7.3dc3.0f28.9536.8edf.ed76;db5e.4eb.361b.22dd.0f76.6f7c.0505.d8ed.09b1.0c5e; respectivamente. O presente ato foi protocolado em data de 19/09/2017, sob nº 05913/2017, no livro de Protocolo Geral. E, de como assim o disseram, do que dou fé, lavrei este instrumento, por me ser pedido e distribuído, e que lido às partes e em tudo achado conforme, aceitam e assinam, perante mim, ROSE MERY MORENO CARDOSO, Escrevente que a digitei. E eu, MARIA AUGUSTA GOMES DE OLIVEIRA VOLPI, Tabeliã Substituta a subscrevi. Curitiba, 19 de setembro de 2017. (a.a.) RODRIGO JAPIASSU HIPOLITO, RUDI DA COSTA FERREIRA. TRASLADADA POR CERTIDÃO está conforme ao seu original ao qual me reporto e dou fé. E eu que a digitei, conferi e assino.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº LdaVm . Hq6hl . 5RFdE, Controle: d9Xtn . LFb2R
Valide esse selo em <http://funarpen.com.br>



Curitiba, 10 de maio de 2018

7º TABELIÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT34 SGWE3 3PPGX 37B5A