Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
733
Carimbado Eletronicamente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81920161402705

Nome original: OFIICO 00728 ASSESSORAMENTO FAZENDARIO.pdf.p7s

Data: 30/06/2016 12:37:22

Remetente:

Fernanda de Freitas Leitão
CAPITAL 15 OF DE NOTAS
TJRJ

Assinado por:

FERNANDA DE FREITAS LEITAO

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
734
Carimbado Eletronicamente

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Ofício nº 540/2016/OF
Processo nº 0002379-57.2010.8.19.0001

15º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, representado por sua tabeliã, **FERNANDA DE FREITAS LEITÃO**, vem, tempestivamente, em resposta ao ofício em referência, no qual V.Exa requisita cópia do ato notarial lavrado no livro 1847, fls.136, requerer a juntada da inclusa escritura de promessa de compra e venda firmada entre Roseana Mauro e Silva e Marcelo Gonçalves Maia Carvalho.

Colocamo-nos à inteira disposição para qualquer esclarecimento adicional que se faça necessário.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 27 de Junho de 2016.

FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIÃ

15º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro
Centro: Rua do Ouvidor, 89. Tel/fax: (21) 3233-2600/3852-8989
Barra da Tijuca: Avenida das Américas 500, bloco 11, loja 106. Tel/fax: (21) 3154-7161
Site: www.cartorio15.com.br
E-mail: faleconosco@cartorio15.com.br
/cartorio15

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
735
Documento Eletronicamente

OFÍCIO Nº 025
DATA: 03/05/2006

Livro Nº: 1847
Folha Nº: 136
Ato Nº: 020

Ofício 15º de Notas
Tabelia Fernanda Leitão Gonçalves Dias

Pcv – Life (304 - bl.08) 314-06 - Sawala

ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS, NA FORMA ABAIXO:

Aos vinte e cinco dias do mês de Abril do ano de dois mil e seis, nesta Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do mesmo nome, e perante mim, **PAULO ROBERTO DA CUNHA VELOZO, Escrevente Substituto do 15ºOficio de Notas,** situado na Rua do ouvidor, nº89, comparecem, de um lado, como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA: ROSEANA MAURO E SILVA**, brasileira, casada pelo regime da separação total de bens, com **ROBERTO LÚCIO SILVA**, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade n.º 02.522.575-1, expedida pelo IFP, em 29.10.1979, inscrita no CPF/MF sob o nº 624.396.507-49, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Gerson Pompeu Pinheiro nº 30, Condominio Rio Mar 07, Barra da Tijuca, neste ato representada por sua bastante procuradora, **ERIKA LUIZA ALMEIDA RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da carteira de identidade n.º 089.131, expedida pela OAB/RJ aos 01.11.05 e inscrita no CPF sob o n.º 038.109.407/39, residente nesta Cidade e com endereço comercial na sede do sua representada, nos termos do substabelecimento lavrado no 18ºOficio de Notas desta Cidade, Lv.6843, fls.038, celebrado aos 03.10.05, oriundo da procuração lavrada no 24ºOficio de Notas desta cidade, Lv.5472, fls.89, celebrada aos 30.09.05, cuja as cópias ora ficam arquivadas, doravante denominada simplesmente **OUTORGANTE**; de outro lado, como **OUTORGADO(A)(s) PROMISSÁRIO(A)(s) COMPRADOR(A)(e)(s): MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO,** administrador de empresas e sua mulher **DENISE MACHADO MAIA CARVALHO,** professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade nºs07329624-6 e 062662820 expedidas pelo IFP aos 07.08.84 e inscritos no CPF sob os nºs892.402.867/72 e 890.271.167/68, respectivamente, residentes e domiciliados na Cidade Mendes/RJ a Estrada do Cassiano, nº449, sendo ela Outorgada neste ato representada por ele Outorgado, ora de passagem por esta Cidade, nos termos da Procuração lavrada no Cartório do Oficio Único de Mendes/RJ, Lv.38, fls.016, celebrada aos 24.04.2006, cuja copia ora fica arquivada, doravante designado, simplesmente, **OUTORGADO(A)(s)**; e, finalmente como **INTERVENIENTE-INCORPORADORA: C3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de propósito especifico destinada à realização do empreendimento imobiliário descrito abaixo, com sede à Av. das Américas, nº. 500, bloco 11, loja 108, parte, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.440.298/0001-08, neste ato representada por sua bastante procuradora, **ERIKA LUIZA ALMEIDA RIBEIRO,** ambas acima qualificada, conforme procuração lavrada no 15º Oficio de Notas, Lv.733, fls.51, celebrada aos 30.01.06, que comparece a presente, igualmente em nome próprio, na qualidade de construtora e incorporadora do empreendimento mencionado na cláusula "4", "infra". Os presentes foram identificados como sendo os próprios, conforme documentação acima apresentada, sendo que da presente será enviada nota ao(s) competente distribuidor, no prazo legal. Assim, falando cada um dos contratantes por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito sob as penas da lei, o

Reconhecimento de Firma Procurações Autenticações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
736
Carimbado Eletronicamente

seguinte: 1 – DO HISTÓRICO E DO IMÓVEL: DO HISTÓRICO: 1.1. A **OUTORGANTE** é proprietária, senhora e legítima possuidora do terreno designado por "Caminho Público ou Servidão de Passagem "J", que margeia o lado esquerdo do Canal do Cortado de quem vai para a Lagoa de Jacarepaguá, localizado no lado impar da Estrada Vereador Alceu de Carvalho, a 2.215,30m do seu início da dita Estrada, terreno lote 2 da quadra E, encontrando-se na distância de 838,10m do início no lado esquerdo do referido Caminho ou Servidão de Passagem "J", no lugar Santo Aleixo, na freguesia de Jacarepaguá, tendo sido dito terreno objeto de doação de área de recuo em favor da Prefeitura do Rio de Janeiro, conforme R-15 da mencionada matrícula, constituindo terreno remanescente com as seguintes dimensões: "150,00m de frente; 150,00m de fundo, onde faz testada para a Servidão I; 315,000m à direita; 315,00m à esquerda", tudo nos termos, literalmente transcritos, da descrição constante de Av-16 da matrícula nº 184.195 do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, estando o imóvel inscrito no FRE nº0650804-8 e CL nº09548-9; **1.2.** O terreno foi objeto de memorial de incorporação, conforme R-11, com substituição de incorporador em Av-12, revalidação em Av-13 e retificação em Av-14 da matrícula nº184.195 do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis. **1.3.** O terreno antes descrito está sendo, ainda, objeto de desmembramento junto ao Município do Rio de Janeiro, de tal modo a que venha a constituir dois distintos lotes de terreno: **(a)** o primeiro, com 50.420m², terá destinação exclusivamente residencial, (**"LOTE RESIDENCIAL"**), e sobre ele será desenvolvido pelo **OUTORGADO(A)(S)** o empreendimento imobiliário ("Empreendimento Residencial") objeto do presente instrumento; **(b)** o segundo, com 2.080m², terá destinação exclusivamente comercial (**"LOTE COMERCIAL"**), e não integra o presente contrato. DO IMÓVEL OBJETO DESTA PROMESSA DE COMPRA E VENDA: **1.4.** O imóvel objeto desta promessa de compra e venda, da plena propriedade da **OUTORGANTE**, corresponde à fração ideal de terreno, à qual irão aderir as acessões que constituirão a unidade autônoma indicada em "5.1.", abaixo, tal qual conforme ali descrito. **2** - DA TITULAÇÃO: **2.1.** O terreno referido em "1.1.", acima, foi adquirido pela **OUTORGANTE**, de Vicentina Nogueira Mellone, assistida de seu marido Luiz Mellone Junior, na conformidade da escritura pública de compra e venda lavrada em 29.08.1997, perante o 18ºOficio de Notas desta Cidade, Livro 01-E, fls.097, devidamente registrada em R-09 da matrícula nº 184.195, do 9º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade. **3** – DA SITUAÇÃO JURÍDICA: **3.1.** Declara a **OUTORGANTE**, sob as penas da lei, que não pende contra a **OUTORGANTE** qualquer demanda capaz de reduzi-la à insolvência, obrigando-se a liquidar quaisquer débitos ou ônus pertinentes a períodos anteriores à celebração desta escritura que porventura venham a surgir contra a própria **OUTORGANTE** e/ou que gravem **LOTE RESIDENCIAL,** bem como que este se encontra inteiramente quite de impostos, taxas e contribuições até a presente data, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, real ou pessoal, hipotecas legais ou convencionais, arresto, seqüestro, servidão e direito, anticrese, litispendência, ressalvada ação demarcatória nº2004.209.008762-5, em curso perante a 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ. **4** – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANEJADA PELA INTERVENIENTE: **4.1.** A **INTERVENIENTE**, na qualidade de incorporadora por mandato, está promovendo, nos termos acima, a incorporação e a construção de um empreendimento multifamiliar com destinação exclusivamente residencial ("Empreendimento Residencial"), a ser dotado dos serviços discriminados na Convenção de

Testamentos Atas Notariais Escrituras Reconhecimentos
Escrituras Reconhecimento de Firmas Procurações Autenticações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
737
Carimbado Eletronicamente

Condomínio, empreendimento este, denominado **"Residencial Life"**, conforme projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo - Superintendência de Parcelamento e Edificações no Processo nº08/0639/2004, nos moldes da Lei 4.591/64 e legislação subseqüente, tendo a **INTERVENIENTE**, na qualidade incorporadora por mandato, na exata forma do permitido na Lei 4.591/64, de acordo com a procuração lavrada em 30/09/2005, no 24°Ofício de Notas, Livro 5472, fls. 89, referida no preâmbulo, promovido os registros, averbações e arquivamento do memorial de incorporação com os documentos exigidos pela Lei nº4591, de 16/12/64, especificados no Decreto n.º 55.815, de 11/03/64, e regulamentos posteriores, junto à matrícula 184.195, do 9°Ofício do Registro de Imóveis, conforme narrado acima, de modo que a integral descrição do Empreendimento Residencial ora em referência está contida no referido memorial de incorporação. **4.2.** O(A)(s) **OUTORGADO(A)(s)** tem (têm) conhecimento inequívoco de que a construção da totalidade do Empreendimento Residencial se dará em 02 (duas) fases. **4.2.1.** A primeira etapa do Empreendimento Residencial, já em fase de construção, é composta por 06 (seis) blocos de edifícios, numerados de 1 a 6, com 312 (trezentas e doze) unidades, podendo cada um deles ter designação própria.. **4.2.2.** A segunda fase do Empreendimento Residencial, onde se localiza a unidade imobiliária autônoma objeto da presente Promessa de Compra e Venda, será igualmente composta por 06 (seis) blocos, com 312 (trezentas e doze) unidades autônomas e pertinentes partes comuns, sendo certo que, em prol da segurança dos adquirentes, 4 (quatro) destes blocos, a saber, blocos 07, 08, 09 e 10, estão sendo lançados neste momento, sendo executados desde logo, ainda, o clube completo e mais uma quadra polivalente, além daquela executada quando da construção da primeira fase do empreendimento, e os 2 (dois) últimos blocos somente serão lançados futuramente, a critério da **INTERVENIENTE**, totalizando o empreendimento, quando pronto, 12 (doze) blocos de unidades residenciais multifamiliares, com 624(seiscentas e vinte e quatro) unidades autônomas. **4.3. A CONTRATAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DOS QUATRO BLOCOS ANTES ALUDIDOS DA SEGUNDAFASE DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SERÁ EFETUADA PELO REGIME DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO OU A PREÇO DE CUSTO, NA FORMA DISPOSTA NO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO ASSINADO ENTRE AS PARTES E DE ACORDO COM O DISPOSTO NA LEI 4.591/64, REGIME DE CONSTRUÇÃO EM QUE, SABIDAMENTE, O ORÇAMENTO É MERAMENTE ESTIMATIVO E DE NATUREZA REFERENCIAL, RESPONSABILIZANDO-SE SEUS CONTRATANTES POR SEU CUSTEIO, DE ACORDO COM A VARIAÇÃO DO CUSTO DA MÃO DE OBRA E DOS INSUMOS DE CONSTRUÇÃO, NA PROPORÇÃO DE SUAS RESPECTIVAS COTAS E NOS TERMOS DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. 4.3.1. EM SINAL DE CONCORDÂNCIA COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA ANTERIOR, O(A)(S) OUTORGADO(A)(S) APÕE(M) RUBRICA ESPECIAL. 4.3.2.** O custo total estimado para a construção dos 04 (quatro) blocos antes aludidos da 2ª Fase do Empreendimento Residencial é R$35.028.933,76 – (Trinta e Cinco Milhões, Vinte e Oito Mil, Novecentos e Trinta e Três Reais e Setenta e Seis Centavos), sendo R$6.061.049,28 – (Seis Milhões, Sessenta e Um Mil, Quarenta e Nove Centavos e Vinte e Oito Centavos), pelas frações ideais de terreno, e R$28.967.884,48 – (Vinte e Oito Milhões, Novecentos e Sessenta e Sete Mil, Oitocentos e Oitenta e Quatro Reais e Quarenta e Oito Centavos), pela construção, já incluída a taxa de administração da **INTERVENIENTE**. **4.3.2.1.** A participação do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** no custeio da segunda fase do Empreendimento será proporcional à sua fração de rateio, nos termos do Contrato de Construção, na forma

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
738
Carimbado Eletronicamente

disposta abaixo e no pertinente Contrato de Construção. **4.4.** Declara-se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** ciente(s) de que a obtenção do "habite-se" total do Empreendimento Residencial foi condicionado pela Prefeitura aos seguintes eventos: **(a)** realização, pela **INTERVENIENTE**, e a seu risco e ônus exclusivo, de Empreendimento Comercial no **LOTE COMERCIAL**, que está sendo desmembrado da totalidade do imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº184.195 do 9ºRegistro Geral de Imóveis, como referido acima; e **(b)** da doação à Prefeitura, já efetivada pela **OUTORGANTE**, representada pela **INTERVENIENTE**, de área de recuo de 5.250,00m² do **LOTE RESIDENCIAL**, área sobre a qual serão construídas duas quadras de tênis e um bosque, conforme disposto na cláusula 11.4 adiante, sob o custeio integral e exclusivo da **INTERVENIENTE**. **4.5.** Tendo em conta que, por um lado, trata-se o Empreendimento de incorporação por mandato, e que, por outro lado, sua construção é contratada pelo regime de obra por administração: **(a)** parte dos valores pagos pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, referente ao valor de aquisição da fração de terreno vinculada a sua unidade autônoma, se prestará a remunerar exclusivamente a **OUTORGANTE**, constituindo obrigação da **INTERVENIENTE** o repasse à mesma das referidas importâncias; **(b)** e outra parte dos valores se destinará ao custeio proporcional da construção do Empreendimento, sendo devida exclusivamente ao Condomínio constituído para promover a referida construção, na forma da Lei 4.591/64 e legislação pertinente, e à **INTERVENIENTE**, a título de taxa de administração, remuneratória dos serviços prestados pela última, tudo conforme discriminado em "6.1.", abaixo. **5. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E SEU OBJETO: 5.1. A OUTORGANTE**, representada por sua procuradora, a ora **INTERVENIENTE**, promete vender ao **OUTORGADO(A)(s)**, e este promete comprar, de forma irretratável e irrevogável, obrigando-se todas as partes por si, herdeiros e sucessores, a fração ideal de **0,0013** do terreno descrito no item "1.3.(a)", acima, de propriedade da **OUTORGANTE**, fração esta à qual irá aderir, em razão do contrato de construção firmado entre a **INTERVENIENTE** e o **OUTORGADO(A)(s)**, as acessões que constituirão o **APARTAMENTO Nº304** do **BLOCO 08**, a ser construído, doravante simplesmente designado **"IMÓVEL"**, componente da segunda fase do Empreendimento Residencial antes descrito, apartamento este que, na forma do Memorial de Incorporação registrado no 9º Ofício do Registro de Imóveis, corresponde à fração ideal de **0,0013**, antes referida, do **LOTE RESIDENCIAL**, com direito a **01 vaga(s)** de estacionamento, que terá, após concluído, o **nº6.100 pela Servidão "J" da Planta 515512915**; constando do empreendimento 124 (cento e vinte e quatro) vagas de uso comum do condomínio e destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes. **5.2.** Neste mesmo ato e por instrumento em separado, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** contrata(m) a **INTERVENIENTE** para construir os blocos 7 a 10 da segunda fase do Empreendimento Residencial, pelo regime de obra por administração ou a preço de custo, nos termos da Lei 4.591/64, como já mencionado. **6 - DO PREÇO: 6.1.** O preço total meramente estimado do **IMÓVEL** corresponde a R$142.478,40 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta centavos) dos quais: **(a)** R$29.139,66 – (Vinte e Nove Mil, Cento e Trinta e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos), correspondem ao valor certo a ser pago pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, para aquisição da fração ideal de terreno antes aludida, sendo devido, por conseguinte, exclusivamente à **OUTORGANTE**; e **(b)** R$113.338,74 (cento e treze mil, trezentos e trinta e oito reais e setenta e quatro centavos), correspondem à

Testamentos Atas Notariais Escrituras Reconhecimento de Firmas Procurações Autenticações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
739
Documento Eletronicamente

proporção do custo de construção meramente estimado dos blocos 7 a 10 da segunda fase do Empreendimento Residencial atribuida ao(s) **OUTORGADO(A)(s)**, nele incluído o custeio proporcional das benfeitorias e acessões equivalentes às áreas privativas e comuns, nos termos do Contrato de Construção celebrado entre as partes, bem como o valor da taxa de administração da **INTERVENIENTE**, sendo certo, contudo, que os custos integrais das duas quadras de tênis e do bosque a serem construídos na área mencionada em "11.3." serão suportados voluntária e exclusivamente pela **INTERVENIENTE**, não tendo sido, portanto, incluídos no orçamento. **6.2.** O preço acima referido sujeitar-se-á à variação do custo efetivo dos insumos de construção (materiais e mão de obra), conforme estabelecido no Contrato de Construção, estando ciente o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** de que se trata de contratação de obra pelo regime de administração, ou seja, a preço de custo, nos termos da Lei 4.591/64, conforme já ressaltado acima. **7.** **DA FORMA DE PAGAMENTO**: **7.1.** O valor total do **IMÓVEL** será pago pelo(A)(s) **OUTORGADO(A)(s)** da seguinte forma: **(a)** R$8.574,00 (oito mil, quinhentos e setenta e quatro reais) foram pagos pelo **OUTORGADO(A)(s)** por ocasião da celebração de instrumento de sinal. Na forma do ajuste firmado entre esta e a **OUTORGANTE**, a **INTERVENIENTE** promoverá o repasse da importância aludida à **OUTORGANTE**. Fica a quitação da **OUTORGANTE** quanto ao recebimento do sinal, condicionada ao efetivo recebimento do repasse aludido; razão pela qual a **OUTORGANTE** lhe confere quitação irretratável e irrevogável do pertinente valor; **(b)** o saldo remanescente, no valor meramente estimado de R$133.904,40 (cento e trinta e três mil, novecentos e quatro reais e quarenta centavos), será pago da seguinte forma: **(b.1)** – R$16.726,32 (dezesseis mil, setecentos e vinte e seis reais e trinta e dois centavos), com vencimento para o dia 10.05.2006, referente a única cota de escritura; **(b.2)** - 36(trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas nos valores de R$2.302,28 (dois mil, trezentos e dois reais e vinte e oito centavos) para cada uma, com vencimento da primeira para o dia 10.06.2006 e as demais em iguais dias dos meses subseqüentes; **(b.3)** – 06(seis) parcelas intermediarias, nos valores de R$5.716,00 (cinco mil, setecentos e dezesseis reais), para cada uma, com vencimento da primeira para o dia 10.11.2006 e as demais em iguais semestres subseqüentes; **7.2.** As parcelas do preço acima mencionadas encontram-se sujeitas a reajuste consoante já assinalado na cláusula "6.2." e conforme exaustivamente previsto no Contrato de Construção igualmente celebrado entre as partes, ao qual a presente cláusula expressamente se reporta; **7.3.** O pagamento das mencionadas importâncias será efetuado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** com base em boleto bancário, sempre observado o disposto no Contrato de Construção, cabendo à **INTERVENIENTE**, com exclusividade, a responsabilidade de efetuar o repasse e a prestação de contas dos valores devidos à **OUTORGANTE** pela fração de terreno, conforme o disposto no item "4.5.", acima; **8** – **DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**: **8.1.** Em caso de impontualidade no pagamento de qualquer das parcelas do preço, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento de: **(a)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*; **(b)** multa de 10% (dez por cento) do valor do débito, a ser calculado *pro rata die*, até 30 (trinta) dias; e **(c)** correção monetária, com base na variação positiva do ICC/RJ, tomando-se por base o ICC/RJ do mês imediatamente anterior àquele de vencimento da prestação em atraso e o ICC/RJ pertinente ao mês anterior àquele em que se der o pagamento da prestação em débito. **8.2.** Se, em razão do ajustado anteriormente entre **OUTORGANTE** e **INTERVENIENTE**, esta última vier a pagar a primeira os valores em atraso devidos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
740
Carimbado Eletronicamente

pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, a **INTERVENIENTE** subrogar-se-á em todos os direitos pertinentes ao débito por ela solvido, passíveis de cobrança em face do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** diretamente pela via executiva, nada tendo o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** a opor a tais providências, sem prejuízo de rescisão deste contrato e das eventuais perdas e danos cabíveis. **9 – DOS PRAZOS: 9.1.** O prazo para execução das obras de construção dos blocos 07 a 10 da segunda fase do Empreendimento Residencial, assim como de todas as unidades autônomas neles compreendidas, será aquele previsto no Contrato de Construção. O prazo para lançamento e execução dos blocos 11 e 12 da segunda fase do Empreendimento Residencial, não contidos na presente contratação, ficará a critério da **INTERVENIENTE**, desde que respeitado o prazo da licença e de suas eventuais prorrogações. **10 – DA IMISSÃO NA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA: 10.1.** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** é (são), neste ato, imitido(s) na posse da fração ideal do **IMÓVEL** ora compromissada à venda, passando à sua responsabilidade o pagamento de todos os tributos e outros débitos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, na proporção da fração prometida adquirir. **10.2. A INTERVENIENTE**, na qualidade de incorporadora por mandato, já estava imitida na posse do **IMÓVEL**, sendo certo que, como construtora contratada pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, é mantida por este na posse direta da fração objeto deste instrumento, a fim de poder executar a construção. **10.3.** O(A)(s) **OUTORGADO(A)(s)** só fará jus a obter a escritura pública definitiva de compra e venda e as chaves do **IMÓVEL** uma vez concluído pelo mesmo o pagamento do preço do **IMÓVEL**, nele incluído o valor da fração ideal de terreno e, bem assim, o custeio de toda a construção dos blocos 07 a 10 da segunda fase do Empreendimento Residencial e pertinentes áreas comuns proporcionais, na proporção devida pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(s). 11. - DAS DEMAIS CONDIÇÕES PERTINENTES À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.1. DA OCUPAÇÃO DE PARTE DA ÁREA DO TERRENO POR CANTEIRO DE OBRAS**: Considerando-se que a incorporação imobiliária se dará por fases, e que a segunda fase será desenvolvida em duas etapas, sendo que na primeira serão construídos 4 (quatro) blocos e na segunda serão construídos os últimos 2 (dois), como referido acima, fica(m) o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, desde já, ciente de que, excluindo-se as áreas comuns dos blocos da primeira fase e dos blocos 07 a 10 da segunda fase, as restantes partes comuns do condomínio residencial, inclusive aquelas destinadas ao bosque e à quadra de tênis, poderão ser retidas pela **OUTORGANTE**, sempre representada pela **INTERVENIENTE**, incorporadora por mandato, para uso na construção dos blocos 11 e 12, integrantes da segunda fase, servindo de canteiro de obras, ficando bloqueadas por tapumes ou muros, respeitados os limites de segurança. Desta forma, até a conclusão das obras do último bloco do condomínio e/ou de sua respectiva infra-estrutura, o trânsito dos moradores pelas áreas comuns poderá sofrer as restrições que forem necessárias para a garantia e segurança dos próprios moradores. **11.2. DAS RESPONSABILIDADES DA OUTORGANTE E DA INTERVENIENTE: 11.2.1.** Como bem esclarecido na cláusula anterior, a **OUTORGANTE**, devidamente representada pela **INTERVENIENTE**, sua procuradora, a última na qualidade de única incorporadora por mandato, aqui comparece tão somente para prometer vender ao(s) **OUTORGADO(A)(s)** a fração ideal de terreno, sendo, no entanto, a construção de todo o Empreendimento, de exclusiva responsabilidade da **INTERVENIENTE**, conforme Contrato de Construção celebrado entre as partes. **11.2.2.** Frente à forma jurídica adotada, nenhum vínculo jurídico

Traslados Atos Notariais Escrituras Procurações
Escrituras Reconhecimento de Firmas Procurações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
741
Conferido Eletronicamente

ou responsabilidade, direta ou indireta, poderão ser imputados à **OUTORGANTE** no que se refere às obrigações que a **INTERVENIENTE** está assumindo na qualidade de incorporadora, e decorrentes do Contrato de Construção firmado para a consecução da incorporação imobiliária residencial planejada pela **INTERVENIENTE**. 11.2.3. EM FACE DO EXPOSTO, A **INTERVENIENTE** E O(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)** ISENTAM A **OUTORGANTE** DE TODO E QUALQUER ENCARGO, RESPONSABILIDADE, RISCO E ÔNUS PERTINENTES À INCORPORAÇÃO. 11.2.4. A DISPOSIÇÃO ACIMA AJUSTADA FOI REALÇADA E É PELO(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)** ESPECIALMENTE RUBRICADA, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA. 11.3. DA DOAÇÃO DE ÁREA DE RECUO: 11.3.1. Como previsto em "4.4.b." a **OUTORGANTE** PROMOVEU A DOAÇÃO DE ÁREA DE RECUO À PREFEITURA, por se tratar de exigência do Município para o deferimento do "habite-se" do Empreendimento Residencial, conforme Termo de Doação de Recuo registrado em R.15 da matrícula 184.195 do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis; 11.3.2. A MENCIONADA ÁREA CORRESPONDE ÀQUELA EM QUE A **INTERVENIENTE** PRETENDE EFETUAR AS SEGUINTES BENFEITORIAS E ACESSÕES: QUADRA DE TÊNIS, BOSQUE, CHURRASQUEIRAS E GAZEBO. 11.3.3. POR TAL RAZÃO, A EXECUÇÃO DE TAIS BENFEITORIAS E ACESSÕES DEPENDERÁ DO CONSENTIMENTO DO PODER PÚBLICO E SERÁ REALIZADA SOBRE TERRENO ALHEIO, PÚBLICO, OBSERVADO, CONTUDO, QUE OS CUSTOS DE REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE TAIS BENFEITORIAS SERÃO SUPORTADOS INTEIRAMENTE PELA **INTERVENIENTE**. 11.3.4 ASSIM, TAIS EVENTUAIS BENFEITORIAS E ACESSÕES REALIZADAS NA REFERIDA ÁREA, O SERÃO DE FORMA PRECÁRIA, NÃO CONSTITUINDO PROPRIEDADE DO(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)**, DOS DEMAIS ADQUIRENTES OU DO CONDOMÍNIO, PODENDO, INCLUSIVE, SER DESFEITAS PELA PREFEITURA, SEM QUE ASSISTA AO(S) **OUTORGADO(A)(S)** QUALQUER DIREITO DE INDENIZAÇÃO, RAZÃO PELA QUAL ESTE MANIFESTA EXPRESSA ANUÊNCIA A TAL FATO, RENUNCIANDO DESDE JÁ AO PLEITO POR QUALQUER INDENIZAÇÃO EM RAZÃO DO MESMO E APONDO RUBRICA ESPECIAL, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA 11.4. DA CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO(A)(S) OUTORGADO(A)(S) COM OS PONTOS REFERIDOS ACIMA: 11.4.1. O(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)** DECLARA(M) QUE TOMOU(ARAM) CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONTEÚDO DESTE INSTRUMENTO, DA OBRIGATORIEDADE DE DOAÇÃO DE ÁREA DE RECUO E DA EXECUÇÃO DE ACESSÕES E BENFEITORIAS NA MESMA A TÍTULO PRECÁRIO, DECLARANDO, OUTROSSIM, ESTAR DE ACORDO COM A MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, QUE, ORA RUBRICADA, PASSA A CONSTITUIR PARTE INTEGRANTE DESTE INSTRUMENTO, À QUAL ADERE DESDE JÁ, SE COMPROMETENDO A OBEDECER PLENAMENTE E A RATIFICAR ACASO NECESSÁRIO, PELO QUE DECLARA CONHECÊ-LA PLENAMENTE, A TUDO ADERINDO. 11.4.2. A DISPOSIÇÃO ACIMA AJUSTADA FOI REALÇADA EM NEGRITO, SENDO PELO(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)** ESPECIALMENTE RUBRICADO, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA. 12. – DOS DIREITOS ESPECIAIS DE USO DAS LAJES E COBERTURAS: 12.1. Fica assegurado aos respectivos proprietários das unidades do último pavimento dos blocos que compõem o **EMPREENDIMENTO**, o direito de uso e gozo exclusivo, em caráter perpétuo, vinculado à propriedade do pertinente imóvel, das áreas de terraço abertas, bem como das áreas de laje e telhados imediatamente superiores (exceto as ocupadas pelas casas de máquina, elevadores e circulação), conforme consta do memorial de incorporação registrado sob R-11, na matrícula 184.195. 13 – DOS MANDATOS: 13.1. O(A)(s) **OUTORGADO(A)(s)**,

Reconhecimento de Fi
Autenticação

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
742
Carimbado Eletronicamente

pelo presente instrumento, nomeia(m) e constitui(em), em caráter irrevogável e irretratável e como condição deste instrumento, a **INTERVENIENTE** sua bastante procuradora, e/ou ratifica mandato para incorporação já outorgado à mesma, inclusive conforme referido no preâmbulo acima, melhor explicitando sua abrangência, outorgando e/ou confirmando a outorga de poderes, conforme o caso, para: **(a)** requerer o que for necessário perante repartições públicas de qualquer espécie, federais, estaduais, municipais, autarquias, fundações, sociedades de economia mista, empresas públicas e concessionárias de serviço público; **(b)** representar o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** perante o registro de imóveis e demais repartições públicas, com poderes para assinar qualquer documento, a fim de concordar com a alteração do projeto de construção, do memorial de incorporação, bem como com a alteração de frações de terreno, alteração de endereço e de posição da entrada do Empreendimento e demais atos necessários a superar eventuais dificuldades ensejadas pelo poder público de um modo geral (medidas judiciais inclusive), vizinhos e terceiros que venham a levantar obstáculos à consecução deste empreendimento; (c) solicitar à prefeitura e aos demais órgãos públicos competentes a cessão de uso precário da área referida em "11.3" acima; (d) assinar termo de urbanização de terreno, eventual termo de construção de escola e/ou de comércio, bem como assinar eventuais retificações e ratificações dos referidos termos. **13.2.** O(A)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, pelo presente, nomeia e constitui em caráter irrevogável e irretratável e como condição desta escritura, a **INTERVENIENTE** sua bastante procuradora, e/ou ratifica mandato já outorgado à mesma, outorgando e/ou confirmando a outorga de poderes, para que a **INTERVENIENTE**, por meio deste mandato, na exata forma do permitido no artigo 31, letra "b", da antes referida Lei nº 4591/64, na qualidade de construtora, assuma a iniciativa e responsabilidade por incorporação imobiliária a ser efetuada no **LOTE RESIDENCIAL**, assumindo a posição de incorporadora de todo o empreendimento por meio deste mandato, podendo, para tal fim, a mandatária proceder a todos os atos referentes à incorporação, representando **OUTORGANTE** e **OUTORGADO(A)(s)** perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou municipais, suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações e concessionárias de serviço público, obtendo a alteração de projeto de incorporação para o terreno antes referido, podendo, para tal fim, assinar projetos, plantas, proceder a investiduras, alterar o memorial de incorporação, o projeto de construção, as frações ideais de terreno, a minuta de convenção de condomínio que instrui o memorial de incorporação, , remembrar ou fracionar o terreno/imóvel, elaborando e aprovando projetos e suas alterações, tudo junto ao 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, assinando escritura de Instituição de Condomínio Edilício previsto na Lei nº10.406/02, convenção de condomínio em nome do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, propondo ações judiciais de qualquer natureza, nomeando advogados para tal fim com os poderes da cláusula "ad judicia" para o foro em geral e demais poderes judiciais extraordinários, e todo e qualquer outro poder não expressamente mencionado, mas necessário a concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno e ao pleno êxito e conclusão de toda a incorporação imobiliária, sendo da exclusiva responsabilidade da mandatária a construção das acessões e benfeitorias que corresponderão às frações ideais, transcrevendo-se neste mandato, na forma do determinado no § 1º, do art. 31, o disposto no § 4º, do art. 35, da mesma Lei 4.591/64: "Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo nos prazos ora fixados, a carta-

Testamentos · Vida · Natureza · Escrituras · Reconhecimento de Firmas · Procurações · Autenticações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
743
Carimbado Eletronicamente

proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no registro de imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente". ficando certo, entretanto, que a mandatária, na qualidade de incorporadora, se obriga pessoalmente pelos atos que praticar em tal qualidade, sendo o presente mandato outorgado em caráter irrevogável e irretratável, por constituir condição de todo o negócio jurídico, obrigando a presente a **OUTORGANTE**, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** e seus sucessores a qualquer título. **13.3.** O presente mandato compreende todos os mais amplos poderes necessários à consecução dos fins colimados no presente instrumento, por mais específicos que sejam, interpretando-se sempre de modo a viabilizar tais fins, em caso de dúvida, ratificando-se, ademais, o presente mandato por instrumento público igualmente celebrado nesta data; **13.4.** Com o fito de conferir celeridade e de melhor operacionalizar a entrega ao(s) **OUTORGADO(A)(s)** da escritura definitiva de compra e venda **Ricardo Ranauro**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da carteira de identidade nº 07592955-4 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 021.855.287-42, e **Fabrício Ranauro Nunes**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 08855472-0 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.612.047-19, em conjunto ou separadamente e independentemente da ordem de nomeação, ficam investidos de poderes de representação do(s) **OUTORGADO(A)(s)**, para o fim de, em seu nome, celebrar/receber a escritura definitiva de compra e venda do **IMÓVEL**/da unidade do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, não podendo tais mandatários, em tal ato, contrair novas obrigações em nome do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** ou acrescer quaisquer encargos diversos daqueles ora previstos, podendo substabelecer; **13.5.** Ricardo Ranauro e Fabricio Ranauro Nunes, já qualificados acima, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, ficam, igualmente, investidos de poderes de representação do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, para o fim de, em seu nome, celebrar escritura pública de re-ratificação à presente promessa de compra e venda, de modo a atender a eventuais exigências necessárias a possibilitar seu registro, não podendo, igualmente, tais mandatários contrair quaisquer obrigações em nome do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)** ou acrescer quaisquer encargos diversos daqueles ora previstos. **13.6.** **TODOS OS PODERES CONFERIDOS NESTA CLÁUSULA "13" CONSTITUEM CONDIÇÃO ESSENCIAL AO PRESENTE NEGÓCIO BILATERAL E SÃO OUTORGADOS EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, NA FORMA DO ARTIGO 684 DO CÓDIGO CIVIL, NÃO SENDO, POR CONSEGUINTE, EM HIPÓTESE ALGUMA, PASSÍVEIS DE REVOGAÇÃO. 13.6.1. A DISPOSIÇÃO ACIMA AJUSTADA FOI REALÇADA EM NEGRITO, SENDO PELO(A)(S) OUTORGADO(A)(S) ESPECIALMENTE RUBRICADO, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA. 14. – DA EXPRESSA VEDAÇÃO À TRANSMISSÃO DE DIREITOS PERTINENTES AO IMÓVEL PELO(A)(s)OUTORGADO(A)(s) SEM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DA INTERVENIENTE: 14.1. FICA EXPRESSAMENTE VEDADA, COMO CONDIÇÃO ESSENCIAL DO PRESENTE, A ALIENAÇÃO/TRANSMISSÃO/TRANSFERÊNCIA, PELO(A)(S) OUTORGADO(A)(S), DE QUAISQUER DIREITOS PERTINENTES AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE, SEM A PRÉVIA E EXPRESSA INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DA INTERVENIENTE, POR ESCRITO, SOB PENA DE NULIDADE E INEFICÁCIA ABSOLUTA DE TAL ALIENAÇÃO/TRANSMISSÃO TRANSFERÊNCIA; 14.1.1. FICA EXPRESSAMENTE ACORDADO, AINDA, QUE TANTO O(A)(S) OUTORGADO(A)(S), QUANTO TERCEIROS, QUE PARTICIPEM DIRETA OU**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
744
Carimbado Eletronicamente

INDIRETAMENTE DA REFERIDA ALIENAÇÃO/TRANSMISSÃO/TRANSFERÊNCIA, SEM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DA INTERVENIENTE, ESTARÃO PASSÍVEIS DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL PELO EVENTUAL DESRESPEITO AO DISPOSTO NO ITEM ANTERIOR. 14.2. FICA, AINDA, EXPRESSAMENTE ACORDADO QUE, POR RAZÕES OPERACIONAIS E PARA A GARANTIA DO DISPOSTO EM TODA A PRESENTE CLÁUSULA "14.", TODA E QUALQUER ALIENAÇÃO/TRANSMISSÃO/TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS PERTINENTES AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE SERÁ REALIZADA POR CARTÓRIO DE NOTAS DE LIVRE ESCOLHA E PREVIAMENTE INDICADO PELA INTERVENIENTE; 14.3. EM QUALQUER HIPÓTESE, A ALIENAÇÃO/TRANSMISSÃO/TRANSFERÊNCIA PELO(A)(S) OUTORGADO(A)(S) DE QUAISQUER DIREITOS PERTINENTES AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE IMPORTARÁ NA SUBROGAÇÃO DO ADQUIRENTE EM TODOS OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES PACTUADOS NO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO IGUALMENTE CELEBRADO PELAS PARTES, COMO JÁ MENCIONADO ACIMA. 14.4. AS DISPOSIÇÕES ACIMA AJUSTADAS FORAM REALÇADAS EM NEGRITO, SENDO PELO(A)(S) OUTORGADO(A)(S) ESPECIALMENTE RUBRICADAS, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA. 15. DA ARBITRAGEM: 15.1. OS CONTRATANTES CONVENCIONAM NOS EXPRESSOS TERMOS DO ART. 34 DA LEI 9.514/97 C/C AS DISPOSIÇÕES DA LEI FEDERAL Nº. 9.307/96, POR INTERMÉDIO DESTA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA, QUE SE COMPROMETEM A SUBMETER À ARBITRAGEM OS LITÍGIOS QUE POSSAM VIR A SURGIR, RELATIVAMENTE A ESTE CONTRATO. 15.2. OS CONTRATANTES ELEGEM, DE COMUM ACORDO, COMO COMISSÃO DE ARBITRAGEM RESPONSÁVEL PARA DIRIMIR AS EVENTUAIS CONTROVÉRSIAS ORIUNDAS DESTE CONTRATO, A COMISSÃO DE ARBITRAGEM DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APLICANDO-SE, SUPLETIVAMENTE ÀS DISPOSIÇÕES ADIANTE CONVENCIONADAS PELOS CONTRATANTES, AS REGRAS DO REGULAMENTO DA COMISSÃO DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - FIESP, DE IDONEIDADE E CAPACIDADE RECONHECIDAS, DE CUJO TEOR TEM CONHECIMENTO OS CONTRATANTES, PASSANDO A CONSTITUIR PARTE INTEGRANTE E COMPLEMENTAR DESTE CONTRATO. 15.3. QUALQUER DOS CONTRATANTES QUE DESEJAR INSTAURAR O PROCEDIMENTO ARBITRAL, MANIFESTARÁ SUA INTENÇÃO À COMISSÃO, INDICANDO A MATÉRIA QUE SERÁ OBJETO DA ARBITRAGEM, O SEU VALOR, O(S) NOME(S) E A(S) QUALIFICAÇÃO(ÕES) COMPLETA(S) DA(S) PARTE(S) CONTRÁRIA(S), E UM ÁRBITRO DE SUA ELEIÇÃO E RESPECTIVO SUBSTITUTO, ANEXANDO CÓPIA DESTE CONTRATO. A MENCIONADA CORRESPONDÊNCIA SERÁ DIRIGIDA AO PRESIDENTE DA COMISSÃO DE ARBITRAGEM, ATRAVÉS DE ENTREGA PESSOAL, MEDIANTE CARTA PROTOCOLADA, OU POR SERVIÇO DE ENTREGA POSTAL RÁPIDA. 15.4. A CONTROVÉRSIA SERÁ DIRIMIDA POR 3 (TRÊS) ÁRBITROS, TODOS MAGISTRADOS APOSENTADOS, COMPETINDO AO PRESIDENTE DA COMISSÃO DE ARBITRAGEM INDICAR O TERCEIRO ÁRBITRO E RESPECTIVO SUBSTITUTO, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS, A CONTAR DO RECEBIMENTO DE SOLICITAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE ARBITRAGEM. 15.5. A ARBITRAGEM PROCESSAR-SE-Á NO LOCAL DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO E OS ÁRBITROS DECIDIRÃO DE ACORDO COM AS REGRAS DE DIREITO. 15.6. A SENTENÇA ARBITRAL SERÁ PROFERIDA NO PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DA ASSINATURA PELOS ÁRBITROS E RESPECTIVOS SUBSTITUTOS DO TERMO DE ACEITAÇÃO DO ENCARGO. 15.7. A(S) PARTE(S) QUE SOLICITAR(EM) A INSTAURAÇÃO DA

Testamentos Atas Notariais Escrituras Reconhecimento
Escrituras Reconhecimento de Firmas Procurações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
745
Digitalizado Eletronicamente

ARBITRAGEM ARCARÁ(ÃO) COM AS DESPESAS, QUE DEVEM SER ANTECIPADAS, PREVISTAS NA TABELA DE CUSTAS DA COMISSÃO DE ARBITRAGEM. A SENTENÇA ARBITRAL FIXARÁ OS ENCARGOS E AS DESPESAS PROCESSUAIS QUE SERÃO SUPORTADAS PELA(S) PARTE(S) VENCIDA(S); 15.8. A SENTENÇA ARBITRAL SERÁ ESPONTÂNEA E IMEDIATAMENTE CUMPRIDA, EM TODOS OS SEUS TERMOS, PELAS PARTES. 15.9. CASO QUALQUER DAS PARTES, EM AFRONTA AO COMPROMISSO ARBITRAL, ACIMA ESTIPULADO, VENHA A DIRIGIR SUA EVENTUAL PRETENSÃO AO PODER JUDICIÁRIO, ACORDAM OS CONTRATANTES SEJA A PARTE INADIMPLENTE DECLARADA CARECEDORA DO DIREITO DE AÇÃO. 15.10. EM OBEDIÊNCIA AO DISPOSTO NO ART. 4 ° § 2º DA LEI FEDERAL Nº 9.307/96, A ESTIPULAÇÃO DO JUÍZO ARBITRAL OBSERVA OS REQUISITOS LEGAIS ALI ESTABELECIDOS. 15.10.1 - AS DISPOSIÇÕES ACIMA AJUSTADAS FORAM REALÇADAS EM NEGRITO, SENDO PELO(A)(S) **OUTORGADO(A)(S)** ESPECIALMENTE RUBRICADO, EM SINAL DE SUA PLENA CONCORDÂNCIA. 16. **DO FORO**: 16.1. Para toda e qualquer hipótese em que não se possa aplicar o Juízo Arbitral acima referido ou para a execução das decisões ali proferidas fica eleito o foro da situação do imóvel, com preferência sobre qualquer outro. 17. **DAS CERTIDÕES E PERTINENTES DECLARAÇÕES DOS OUTORGANTES E DO(A)(s) OUTORGADO(A)(s)**: 17.1. A **OUTORGANTE** declara que não é nem nunca foi contribuinte obrigatória da previdência social, e que está apresentando as seguintes certidões, referente a ela **OUTORGANTE** e ao **IMÓVEL**, que desde já ficam arquivadas nestas Notas: (a) certidão de ônus reais; (b) certidões do 1º ao 4º e 9º Distribuidores pertinentes à **OUTORGANTE**; (c) certidão do 9º Distribuidor pertinente ao **IMÓVEL**; (d) certidões dos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas; (e) certidão da Justiça Federal, (f) certidão de quitação fiscal do **IMÓVEL**, (g) certidão da situação enfitêutica do **IMÓVEL**. 17.2. Declara(m) o(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, por sua vez, que lhe(s) foi possibilitado o acesso a toda a documentação levantada para a celebração da presente escritura, em especial às certidões acima referidas, delas constando apontamentos na certidão do 3ºOficio Distribuidor, pertinente à ação demarcatória, já aludida acima, bem como a uma ação de Interdito Proibitório, em nome da **OUTORGANTE**, de total conhecimento e aceitação do(a)(s) **OUTORGADO(A)(s)**, que não impede a presente transação, e que dispensa(m) sua transcrição, bem como isenta o Escrevente que lavra este ato, bem como esta Serventia e o RGI de toda e qualquer responsabilidade e contestação presente ou futura. 18. **DA ACEITAÇÃO**: 18.1. Pelos contratantes foi dito que aceitam o presente instrumento, tal como se encontra redigido, em todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se a fazê-lo sempre firme e eficaz entre si, herdeiros e sucessores, a qualquer título, revogando-se quaisquer disposições e documentos anteriormente firmados entre as partes ou entre elas e terceiros, pertinentes ao negócio ora celebrado, no que sejam conflitantes com o presente. 18.2. O presente instrumento é complementado pela Escritura Pública de Contrato de Construção celebrada pelas partes, formando com a mesma um todo incindível, devendo-se interpretar ambos os documentos sempre de modo a harmonizá-los e sob a perspectiva de que é o seu conjunto e jamais qualquer deles isoladamente que representa e estrutura o negócio ora ajustado entre as partes. Foi declarado pela **OUTORGANTE**, sob as penas da Lei, que não é e nunca foi contribuinte obrigatória da Previdência Social na qualidade de empregadora. Feita sob minuta - – Certifico que pelo presente ato são devidas custas da Tabela VII – item I, no valor de R$451,22, acrescidas da observação 3ª, no valor de

Reconhecimento de Fi

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
746
Carimbado Eletronicamente

digo R$27,00 digo R$7,62

R$13,50, Informática no valor de R$5,08, comunicações e Informática referente a Receita Federal, no valor de R$6,44, comunicações e Informática referente ao Distribuidor, no valor de R$6,44, acrescidas dos 20% para o FETJ previsto na Lei nº3.217/99 de 27.05.99, no valor de R$96,53, que serão recolhidos ao Itaú, na Forma determina pela Corregedoria de Justiça, as contribuições previstas nas Leis nºs3761/2002, no valor de R$14,92 e 590/82, no valor de R$0,14, Distribuição no valor de R$13,18. **FOI EMITIDA A DOI.** Ressalvo as entrelinhas: "R$27,00", "R$7,62", "R$101,03", "comunicaçao e informatica do substabelecimento R$6,44". -.-.-.-.-.-.-.

comunicação e informática do substabelecimento R$6,44

digo R$101,03

E, de como assim o disseram, do que dou fé, lavrei este instrumento, que lido, aceitam e assinam, dispensando a presença das testemunhas conforma Art. 391 da nova "Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça". **EU,** _____ **- PAULO ROBERTO DA CUNHA VELOZO, Escrevente Substituto, matricula 946.440,** lavrei, li, e encerro colhendo as assinaturas.----------

ROSEANA MAURO E SILVA pp/ ERIKA LUIZA ALMEIDA RIBEIRO

BARBARA REGINA TORRES DA SILVA digo - MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO e sua mulher DENISE MACHADO MAIA CARVALHO pp/ MARCELO GONÇALVES MAIA CARVALHO

C3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pp/ERIKA LUIZA ALMEIDA RIBEIRO

(N).1 ato NAX46375 YIR

(NP).1 ato NTG69119 BXT

(NP).1 ato NTG69120 BFC

VISTO

Mário Lima Palmeira
Substituto

Testamentos Atas Notariais Escrituras Procurações
Escrituras Reconhecimento de Firmas Procurações