

Livro **ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E**
Fls. **VENDA**, na forma abaixo:
Ato

Aos 05 dias do mês de Março do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco), nesta Cidade do Rio de Janeiro, no 15º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro, situado à Rua do Ouvidor, nº 89, Centro, perante mim, Jacqueline Pinto Ribeiro Amorim Antun da Rocha, Escrevente Substituta, matrícula 94-13589 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *Tabeliã Fernanda de Freitas Leitão*, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, como **OUTORGANTE VENDEDORA**: **GOODMAN V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 35.620.643/0001-12, com sede na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 758, andar 9, sala 28, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04542-000, neste ato representada 05, doravante designada, simplesmente como “**VENDEDORA**”, de outro lado como **OUTORGADO COMPRADOR**, 05, doravante denominado simplesmente como “**COMPRADOR**”; como interveniente, o **LEILOEIRO PÚBLICO**: **ERICK SOARES TELES**, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197 05; partes estas que, quando mencionadas em conjunto, denominadas, simplesmente, **CONTRATANTES**. Os presentes identificados e reconhecidos pelas partes como sendo os próprios, cujos documentos pessoais apresentados anteriormente e declarações prestadas, estas, inclusive, de sua inteira e exclusiva responsabilidade, principalmente, estado civil, profissão e endereço, do que dou fé, devendo do presente instrumento ser enviada nota ao Oficial do 5º Ofício do Registro de Distribuição, bem como é emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF. Assim, falando cada uma das **CONTRATANTES** por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito o seguinte: 1. **DO IMÓVEL**: 1.1. A **VENDEDORA** é única e legítima possuidora e titular da propriedade do seguinte imóvel: **LOTE 1, DO PAL 48.746**,

COM FRENTE PARA A ESTRADA DOS PALMARES, NA FREGUESIA DE CAMPO GRANDE, Bairro da Paciência, medindo 57,23m de frente pela Estrada dos Palmares, mais 60,40m em curva subordinada a um raio interno de 50,00m, concordando com a Estrada de Manguariba, por onde mede 13,55m, mais 47,68m em curva subordinada a um raio interno de 364,00m, mais 72,68m, mais 61,57m em curva subordinada a um raio interno de 197,00m, mais 167,64m em curva subordinada a um raio externo de 430,00m, mais 112,37m, mais 20,50m em curva subordinada a um raio externo de 106,00m; 402,59m de fundos por onde faz testada para a Estrada de Manguariba, (N.R) em dois segmentos de: 249,18m em curva subordinada a um raio interno de 293,60m, mais 153,41m em curva subordinada a um raio externo de 200,00m; 1.625,83m a direita em sete segmentos de 15,80m, mais 56,58m, mais 985,37m, mais 56,74m, mais 67,25m, mais 193,10m, mais 250,99m, sendo este último segmento atingido por uma FNA com 4,00m de largura, 561,27m a esquerda. Este lote é atingido por duas FNA com 8,00m de largura, uma com 9,00m de largura e uma com 18,00m de largura e parcialmente atingido por uma FNA com 5,00m de largura, confronta a direita com o lote 2 do PAL 48746, a frente com a esquina entre a Estrada de Manguariba (NR) à esquerda confrontando com terrenos de Veríssimo de Bednatti ou sucessores, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº **248.571** do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e inscrito junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob o nº **3232056-6, CL 03353-0, não havendo qualquer área construída existente.**

2. DA TITULAÇÃO: **2.1.** Que o referido imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** nos termos da escritura de compra e venda datada de 28/01/2020, lavrada no 6º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no Livro 3932, fls. 003/016, na qual figurou como transmitente Goodman Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme consta na matrícula nº 248.571 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.

3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA: **3.1** Exceto pela Servidão abaixo descrita, declara a **VENDEDORA** que desconhece pesar sobre o Imóvel quaisquer ônus

judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, anticrese, foro ou pensão, não tendo a **VENDEDORA** sido citada ou intimada sobre qualquer litispendência de qualquer natureza que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade. **3.2.** Consta registrado sob o R.8 da matrícula do imóvel, a Escritura de 22/07/2021, do 10º Ofício de Notas no Livro 7894, fls. 123, posteriormente rerratificada por outra escritura das mesmas Notas em 22/01/2022, no Livro 7986, fls. 74, conforme averbação de nº 9 da matrícula do imóvel, por meio da qual se institui a **Servidão de passagem por destinação**, de forma gratuita e em caráter perpétuo, para o uso da tubulação hidráulica instalada do ponto de descarte de águas pluviais à caixa de retardo, constando como o imóvel Serviente, o constante da matrícula nº 248.571, objeto da presente escritura; e como Imóvel Dominante, o constante da matrícula nº 248.572 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, possuindo a seguinte área: “Faixa Non Aedificandi - FNA”, A descrição da Faixa Non Aedificandi - FNA, começa a partir do ponto de Amarração M-BD00 georreferenciado ao sistema de projeção horizontal DATUM SIRGAS2000, FUSO 23K, de coordenadas: Norte 7469750.68 e Este 639.717.54, que representa o vértice externo do lado direito do muro de ala, quando o observador está de frente para a desembocadura da drenagem que deságua no terreno. Do vértice M-BD00 segue até o vértice M-BD01, com coordenadas U T M E=639.725,18 e N=7.469.757,06, no azimute de 50°08'40", na extensão de 9,96 m; Do vértice M-BD01 segue até o vértice M-BD02, com coordenadas U T M E=639.727,99 e N=7.469.757,06, no azimute de 90°00'00", na extensão de 2,81 m; Do vértice M-BD02 segue até o vértice M-BD03, com coordenadas U T M E=639.743,90 e N=7.469.743,06, no azimute de 131°21'18", na extensão de 21,19 m; Do vértice M-BD03 segue até o vértice M-BD04, com coordenadas U T M E=639.761,29 e N=7.469.720,42, no azimute de 142°28'32", na extensão de 28,55 m; Do vértice M-BD04 segue até o vértice M-BD05, com coordenadas U T M E=639.785,65 e N=7.469.688,70, no azimute de 142°28'32", na

extensão de 40,00 m; Do vértice M-BD05 segue até o vértice M-BD06, com coordenadas U T M E=639.800,00 e N=7.469.670,02, no azimute de 142°28'32", na extensão de 23,55 m; Do vértice M-BD06 segue até o vértice M-BD07, com coordenadas U T M E=639.823,38 e N=7.469.686,41, no azimute de 54°58'37", na extensão de 28,55 m; Do vértice M-BD07 segue até o vértice M-BD08, com coordenadas U T M E=639.846,02 e N=7.469.703,80, no azimute de 52°28'32", na extensão de 28,55 m; Do vértice M-BD08 segue até o vértice M-BD09, com coordenadas U T M E=639.869,81 e N=7.469.722,07, no azimute de 52°28'32", na extensão de 30,00 m; Do vértice M-BD09 segue até o vértice M-BD10, com coordenadas U T M E=639.879,89 e N=7.469.729,80, no azimute de 52°28'32", na extensão de 12,70 m; Do vértice M-BD10 segue até o vértice M-BD11, com coordenadas U T M E=639.879,73 e N=7.469.731,72, no azimute de 355°19'11", na extensão de 1,92 m; Do vértice M-BD11 segue até o vértice M-BD12, com coordenadas U T M E=639.901,18 e N=7.469.740,58, no azimute de 67°33'25", na extensão de 23,21 m; Do vértice M-BD12 segue até o vértice M-BE12, com coordenadas U T M E=639.902,35 e N=7.469.732,40, no azimute de 171°51'22", na extensão de 8,26 m; Do vértice M-BE12 segue até o vértice M-BE11, com coordenadas U T M E=639.882,68 e N=7.469.724,28, no azimute de 247°33'25", na extensão de 21,28 m; Do vértice M-BE11 segue até o vértice M-BE10, com coordenadas U T M E=639.882,05 e N=7.469.725,82, no azimute de 337°33'25", na extensão de 1,67 m; Do vértice M-BE10 segue até o vértice M-BE09, com coordenadas U T M E=639.872,46 e N=7.469.718,46, no azimute de 232°28'32", na extensão de 12,09 m; Do vértice M-BE09 segue até o vértice M-BE08, com coordenadas U T M E=639.848,66 e N=7.469.700,18, no azimute de 232°28'32", na extensão de 30,00 m; Do vértice M-BE08 segue até o vértice M-BE07, com coordenadas U T M E=639.825,94 e N=7.469.682,73, no azimute de 232°28'32", na extensão de 28,65 m; Do vértice M-BE07 segue até o vértice M-BE06, com coordenadas U T M E=639.800,60 e N=7.469.664,97, no azimute de 234°58'37", na extensão de 30,95 m; Do vértice M-BE06 segue até o vértice M-BE05, com

coordenadas U T M E=639.797,81 e N=7.469.665,40, no azimute de 278°45'22", na extensão de 2,82 m; Do vértice M-BE05 segue até o vértice M-BE04, com coordenadas U T M E=639.782,03 e N=7.469.685,94, no azimute de 322°28'32", na extensão de 25,90 m; Do vértice M-BE04 segue até o vértice M-BE03, com coordenadas U T M E=639.757,67 e N=7.469.717,66, no azimute de 322°28'32", na extensão de 40,00 m; Do vértice M-BE03 segue até o vértice M-BE02, com coordenadas U T M E=639.740,44 e N=7.469.740,09, no azimute de 322°28'32", na extensão de 28,28 m; Do vértice M-BE02 segue até o vértice M-BE01, com coordenadas U T M E=639.726,55 e N=7.469.752,37, no azimute de 311°28'56", na extensão de 18,54 m; Do vértice M-BE01 segue até o vértice M-BE00, com coordenadas U T M E=639.720,35 e N=7.469.747,18, no azimute de 230°02'45", na extensão de 8,09 m. Finalmente do vértice M-BE00 segue até o vértice M-BD00, (início da descrição), no azimute de 321°12'30", na extensão de 4,49 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 1.197,76 m² e um perímetro de 512,01m.” **4. DO**

LEILÃO PÚBLICO E DA COMPRA E VENDA: **4.1.** Que em (), o Interveniante acima qualificado, publicou Edital sobre o qual o imóvel objeto da presente escritura foi levado a público leilão para posterior arrematação, por parte do Comprador, conforme carta de arrematação anexa a presente escritura. **4.2.** Desta forma, em cumprimento ao referido Edital e Carta de arrematação, a **VENDEDORA**, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende a totalidade do Imóvel ao **COMPRADOR** que, por sua vez, adquire, o Imóvel, pelo preço total, certo e ajustado de **RS ()** (“Preço”), pagos da seguinte forma: **(a)** **RS ()** à título de sinal de 20% do Preço pagos em () (“Sinal”); e, **(b)** Saldo Remanescente equivalente a 75% do Preço no valor de **RS ()** pagos em (). Os referidos pagamentos foram feitos por meio de depósito endereçado para conta corrente em nome da **VENDEDORA** nº (), agência (), junto ao Banco Itaú, indicada pelo Interveniante por ocasião da aquisição, e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial, paga em conta por ele indicada, de sua titularidade (), agência (), junto ao Banco (); **4.2.** Em razão do referido pagamento integral do Preço

pelo **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** confere ao **COMPRADOR** a mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação do Preço, para nada mais reclamar, seja a que título for, com relação a presente compra e venda. **5. DAS DECLARAÇÕES, GARANTIAS E COMPROMISSOS:** **5.1.** Que o **COMPRADOR** é imitado na posse do imóvel **nesta data**, no estado em que se encontra, quando passa a assumir a responsabilidade total pelo pagamento de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas e encargos que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel que ora lhe é vendido, tais como cotas condominiais e/ou associativas, IPTU, taxa de incêndio e etc., estando o referido imóvel completamente livre e desembaraçado de pessoas e bens. **5.2.** O **COMPRADOR** deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da presente data, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da **VENDEDORA**, bem como, no mesmo período ora apurado, efetivar a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e demais Órgãos, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 até que **COMPRADOR** comprove à **VENDEDORA** o cumprimento integral do disposto nesta cláusula. **5.2.1.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.2., a **VENDEDORA** tem a prerrogativa, mas não a obrigação de, a qualquer tempo após o decurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da presente data, praticar todo e qualquer ato necessário para obter o cumprimento do disposto na Cláusula 5.2, cobrando a multa moratória em face do **COMPRADOR**, bem como o reembolso de todos os custos e despesas incorridos pela **VENDEDORA**, razão pela qual, com base no disposto no Art. 684 do Código Civil, o **COMPRADOR** outorga à **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretroatável, todos os poderes necessários para representar o **COMPRADOR** perante o 15º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro, o 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, bem como perante quaisquer outros órgãos e repartições públicas não

expressamente citadas, seja na esfera federal, estadual ou municipal, com o fito de concluir o registro desta escritura na matrícula nº 248.571 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e atualização completa dos cadastros no Cadastro Municipal, podendo a **VENDEDORA**, em nome do **COMPRADOR**, firmar quaisquer escrituras de rratificação, preencher formulários, apresentar requerimentos, recursos, pedidos de reconsideração, pedidos de suscitação de dívida (direta ou inversa) e, com os poderes da cláusula *ad et extra judicia*, representar o **COMPRADOR** perante a vara de registros públicos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para praticar todos os atos necessários ou convenientes aos interesses do **COMPRADOR** e/ou da **VENDEDORA**, podendo a **VENDEDORA** substabelecer os poderes ora recebidos a quaisquer terceiros, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais, correndo os custos e despesas decorrentes e/ou associados ao substabelecimento por conta do **COMPRADOR**.

5.3. São de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do Imóvel arrematado tais como, impostos de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da **VENDEDORA**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

5.4. São de inteira responsabilidade do **COMPRADOR**, todos e quaisquer débitos existentes sobre o Imóvel, incluindo todas e quaisquer contingências, ônus, obrigações, dívidas, cobranças e/ou passivos de natureza *propter rem* independente do período em que tiver ocorrido o respectivo fato gerador e/ou constar ou não dos documentos disponibilizados pela **VENDEDORA**.

5.4.1. Em consonância com o disposto no Edital antes mencionado, uma vez lavrada a presente escritura, o **COMPRADOR** deverá manter a **VENDEDORA** sempre a salvo e indene de quaisquer cobranças e/ou obrigações de caráter *propter rem* e/ou oriundas de proprietários e/ou possuidores de

imóveis vizinhos que eventualmente venham a se materializar em face da **VENDEDORA**.

5.5. O Imóvel está sendo vendido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de Preço, conforme definido no item IV do Edital acima mencionado, ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do Imóvel e a realidade existente. **5.5.1.** A eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área do terreno que vier a ser apurada no local, com a descrição da matrícula e cadastros no Cadastro Municipal, bem como a averbação da numeração predial ou qualquer outra divergência identificada e não listada (não se trata de lista exaustiva), correrão por conta do **COMPRADOR**. **5.5.2.** O **COMPRADOR** adquire o Imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas condições e obrigações vinculadas, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que eventualmente se fizer necessária. **5.6.** O **COMPRADOR** declara (a) regularidade da origem de seus recursos financeiros por meio do cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, ou requisitos de relatórios e registros financeiros relacionados ("Leis Contra Lavagem de Dinheiro"), incluindo mas não limitado a, a Lei de Sigilo Bancário (31 USC §§ 5311 et seq.), Lei de Controle de Lavagem de Dinheiro de 1986 (18 USC §§ 1956 et seq.), Lei PATRIOTA dos EUA, Diretivas de Lavagem de Dinheiro da UE, Lei de Prevenção ao Terrorismo do Reino Unido de 2005, Lei de Polícia e Crime Organizado Grave de 2005, Regulamentos de Lavagem de Dinheiro do Reino Unido de 2003, Lei de Produtos do Crime do Reino Unido de 2002, e Lei de Combate ao Terrorismo, Crime e Segurança do Reino Unido 2001; e (b) de que não possui acionistas, diretores, executivos ou colaboradores (i) bloqueados,

impedidos, designados, excluídos, sancionados ou negados privilégios de importação ou exportação sob Sanções e Controles Comerciais e/ou Leis contra Lavagem de Dinheiro; (ii) localizado, residente ou organizado de acordo com as leis de um país ou território que esteja sujeito a Sanções e Controles Comerciais em todo o país ou território; ou (iii) detida (com participação de 20% ou mais) ou controlada por qualquer pessoa identificada em (a) (coletivamente, “Pessoas Restritas”); e (c) não estão envolvidos e não se envolverão conscientemente em quaisquer negociações ou transações ou será associado de outra forma a Pessoas Restritas [em violação da Lei Aplicável] ou desde que, se uma pessoa for considerada uma Pessoa Restrita apenas com base em sua inclusão em uma lista relevante, mas sua inclusão nessa lista estiver limitada a um propósito ou propósitos específicos, essa pessoa será considerada uma Pessoa Restrita apenas com relação a esse propósito ou propósitos e não qualquer outro propósito ou propósitos; (d) .que não utilizou, utiliza e/ou utilizará, e seus subcontratados quando aplicável, mão de obra infantil na prestação dos serviços, observando estritamente a regra prevista no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, exigindo que a referida obrigação também seja cumprida pelos subcontratados; (e) não fomentou, fomenta e/ou fomentará ou apoiará, e faz com que seus subcontratados também não fomentem ou apoiem, qualquer prática de trabalho análogo à escravidão, entendido como o trabalho extraído de uma pessoa sob a ameaça de penalidade física, realizado como meio de pagamento para débito anterior ou em condições de trabalho ou alojamento degradantes. Compromete-se a realizar treinamento adequado e periódico aos seus funcionários para o conhecimento do tema e para evitar e coibir tais práticas; (f) cumpre plenamente, e faz com que seus subcontratados também cumpram de forma plena toda a legislação referente a práticas de prevenção à corrupção e/ou ilícitos similares, mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento dessas normas e (g) ter lido, compreendido e estar em conformidade com as regras de Compliance estabelecidas pelo Código de Ética e Manual de Compliance do Vendedor divulgados no

site <https://br.goodman.com/about-goodman/corporate-governance>, comprometendo-se a garantir que seus funcionários e contratados sigam essas práticas. **6. DAS DEMAIS**

DISPOSIÇÕES GERAIS: **6.1.** As partes declaram, sob responsabilidade civil e criminal, que não foram e não são pessoas expostas politicamente - PEP, bem como os seus familiares até 2º grau, estreitos colaboradores ou participam ou participaram de pessoas jurídicas a ela vinculada, nos últimos 5 (cinco) anos, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resoluções do COAF nº 29, de 28/03/2017, nº 31, de 07/06/2019 e nº 40, de 10/01/2022 e Provimentos do CNJ nº 88, de 01/10/2019, nº 149, de 30/08/2023 e nº 161, de 11/03/2024 e legislação correlata. **6.2. DO CONSENTIMENTO PARA DIVULGAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS** - Para os fins e efeitos da Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal nº 13.709/2018) e da legislação correlacionada, as partes declaram que concordam expressamente com o tratamento e a divulgação de seus dados pessoais para fins relacionados ao cumprimento das obrigações pactuadas no presente instrumento ou dele decorrentes, e para os fins relacionados ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória aplicável ao presente negócio jurídico. Todos os avisos e notificações relacionados com a presente escritura deverão ser feitos por escrito, e somente terão validade se enviados através de carta registrada ou protocolada com aviso de recebimento, por Cartório de Títulos de Documentos ou por via judicial, ou ainda, por telegrama. **6.3.** A inexecutabilidade, invalidade ou ineficácia de qualquer cláusula ou disposição deste contrato não afetará a executabilidade, a validade ou a eficácia das demais cláusulas e disposições. **6.4.** Fica eleito o Foro Central da Comarca onde se localiza o Imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento. **6.5.** A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável para as **CONTRATANTES**, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **6.6.** Pelos **CONTRATANTES** foi dito que aceitam a presente como está redigida.

ENCERRAMENTO E CUSTAS CARTÓRIO