

LIVRO.: 0019

FOLHA: 066



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM quantos esta Pública Escritura virem que aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois (25/11/2022), neste **CARTÓRIO CAMACHO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL**, situado na Av. Francisco Lopes de Almeida, 47, Jardim Verdejante, Distrito de Catolé - Campina Grande - PB, foi lavrado o presente **Instrumento de Escritura Pública** em que, perante mim, **EDUARDO ANTONIO DA GAMA CAMACHO – Titular**, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE VENDEDORA: ROSÂNGELA FALCÃO FEITOSA**, brasileira, aposentada, divorciada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº03895680097-Detran/PB, onde consta o RG nº 276886-SSP/PB, inscrita no CPF/MF sob o nº 131.946.744-04, natural de João Pessoa/PB, nascida em 09/03/1956, filha de José Lavoisier Feitosa e Juliêta Falcão Feitosa (Livro B-16, fls. 331, nº 016, do 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de João Pessoa/PB-Cartório Azevêdo Bastos), residente e domiciliada na Rua Maria de Lourdes Vasconcelos Cardoso, nº 41, apto. 101, Bairro Aero clube, em João Pessoa/PB. CEP: 58.036-870; e como **OUTORGADA COMPRADORA: SYLAR PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 13.135.222/0001-63, com sede na Av. Goiás, nº 826, Sala 02, Bairro dos Estados – João Pessoa-PB, neste ato representada pelo Sr. **RAIMUNDO SOUZA MOURA**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Aderbal Maia Paiva, s/n, Quadra 250, Lote 63, Bairro Portal do Sol, João Pessoa-PB, inscrito no CPF/MF nº 368.448.968-91, portador da cédula de identidade nº 4.997.965-6, emitido por SSP/SP, com endereço eletrônico: financeiro@sylar.com.br. As partes acima qualificadas declaram que não se enquadram na condição de pessoas expostas politicamente, nos termos da Resolução Coaf, nº 31 de 07/06/2019 e Art.9, do Provimento 88/2019-CNJ, e que o estado civil permanece inalterado, até a presente data, conforme termos do Art. 292, V do CNECGJ PB, sob pena de responsabilidade civil e criminal, em caso de informação falsa; conhecidos de mim Notária, do que dou fé. E perante mim, pela VENDEDORA foi-me dito que, por justo título de aquisição legal, a empresa é senhora e legítima possuidora, em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do domínio e posse do imóvel: **Uma (01) GLEBA urbana, denominada "Gleba D", desmembrada do Sítio "Daniel", situada em Fagundes, no município de Lucena/PB, CEP 58.315-000, medindo 39.924,464 m² (trinta e nove mil, novecentos e vinte e quatro virgula quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrado) de superfície, e perímetro de 4.098,145 m. limitando-se: ao Norte, com Marco Aurélio Falcão Feitosa (Gleba E-matricula 5619); ao Sul, com Yara Falcão Feitosa Gleba C-matricula 5570); ao Leste, com Rua Ângelo Custódio da Cruz, em Fagundes; e ao Oeste, com Abraão Falcão. Apresenta a seguinte descrição perimetral: - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, lado Sul, de coordenadas N 9.234.034,87m e E 293.843,29m; linha imaginária; deste, segue confrontando com Yara Falcão Feitosa, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°21'24" e 396,34 m até o vértice 2, lado Sul, de coordenadas N 9.234.078,75m e E 293,449,39m; 274°13'17" e 1.042,10 m até o vértice 3, lado Sul, de coordenadas N 9.234.155,46m e E 292.410,12m; 272°21'15" e 586,03 m até o vértice 4, lado Oeste, de coordenadas N 9.234.179,53m e E 291.824,58m; cerca de arame, deste, segue confrontando com Sr. Abraão Falcão, com os seguintes azimutes e distâncias: 341°34'58" e 18,28 m até o vértice 5, lado Norte, de coordenadas N 9.234.196,88m e E 291.818,81m; linha imaginária; deste, segue confrontando**

Jane Sheila de Araújo Mendes
Escrevente



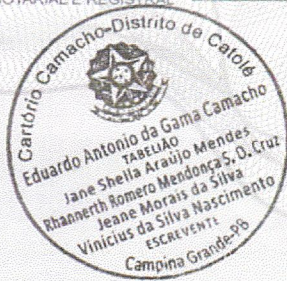
LIVRO.: 0019

FOLHA.: 066



com Marco Aurélio Falcão Feitosa, com os seguintes azimutes e distâncias: 91°50'44" e 593,02 m até o vértice lado Norte 6, de coordenadas N 9.234.177,78m e E 292.411,52m; 94°28'14" e 1.057,30 m até o vértice 7, lado Norte, de coordenadas N 9.234.095,36m e E 293.465,60m; 96°18'56" e 386,07 m até o vértice 8 lado Leste, de coordenadas N 9.234.052,90m e E 293.849,32m; situado no limite da faixa de domínio da Rua Ângelo Custódio da Cruz, em Fagundes; deste, segue confrontando com Rua Ângelo Custódio da Cruz, em Fagundes, com os seguintes azimutes e distâncias: 197°07'45" e 3,27m até o vértice 9, lado Leste, de coordenadas N 9.234.049,78m e E 293.848,36m; 198°46'47" e 12,46 m até o vértice 10, lado Leste, de coordenadas N 9.234.037,97m e E 293.844,35m; 198°46'47" e 3,28 m até o vértice 1, lado Sul, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 33°00', fuso -25, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Que dito imóvel se acha cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Lucena - PB, sob número de inscrição e de seqüencial: 1.0005.001.01.0115.0005.0 e 1045747.0 (inscrição anterior: 05001011500005), e que o imóvel é de propriedade da OUTORGANTE, e encontra-se devidamente transcrito no Cartório do Serviço Notarial e Registra de Lucena - PB, sob n° de **Matricula: 5.594**, objeto da Ordem AV-009-005594, de 22/10/2022, tudo conforme certidão de Inteiro Teor, expedida pelo competente Cartório, aos 23/09/2022, sendo esta sob n°: 2022102502. Que na qualidade de proprietária do imóvel em evidência, a mesma negociou o referido imóvel com a compradora, pelo valor real de **RS 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**, pago da seguinte forma: **a)- R\$ 100.000,00** (cem mil reais) pago no ato da assinatura do contrato de compra e venda, á saber aos 23/12/2021, através de transferência bancária, feita para a conta poupança n°: 3661-1, agência: 1456, operação 013, do banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da Outorgante; **b)- R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais) pago no ato da assinatura dessa escritura pública de compra e venda, através de transferência bancária feita para a conta poupança n°: 3661-1, agência: 1456, operação 013, do banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da Outorgante; **c) R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais), com pagamento ajustado da seguinte forma: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais), através do cheque n°: **850486**, do banco do Brasil, conta: 131.004-6, ag. 0011, datado de 25/12/2022; **R\$ 100.000,00** (cem mil reais), através do cheque n°: **850491**, do banco do Brasil, conta: 131.004-6, ag. 0011, datado de 25/05/2023; **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), através do cheque n°: **850496**, do banco do Brasil, conta: 131.004-6, ag. 0011, datado de 25/10/2023; e **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), através do cheque n°: **850503**, do banco do Brasil, conta: 131.004-6, ag. 0011, datado de 25/11/2023. Tudo conforme cláusula 16ª do contrato pelas partes firmado aos 23/12/2021. Que as partes concordam e desde já deixam autorizado o cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder a baixa na matrícula do imóvel, desses cheques acima citados mediante a apresentação dos extratos da compradora, com a quitação dos referidos cheques. Que foi atribuído ao imóvel, pela Prefeitura Municipal de Lucena - PB, o **valor de avaliação fiscal de RS 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**, sendo pago o imposto de Transmissão aos cofres daquele município o valor de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais), referente a alíquota de 3% cobrada sobre o valor de avaliação, conforme guia de **ITBI sob n°: 100259227, quitada em 21/11/2022**. Que pelas parcelas

Iane Sheila de Araújo Mendes
Escritor



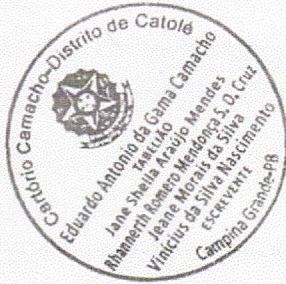
LIVRO.: 0019



FOLHA.: 067

já pagas, que totalizam o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), acima referidas, neste ato e perante mim **Notária**, declara a vendedora ter recebido da Compradora, da forma acordada dando quitação das mesmas, ficando o saldo devedor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) também acima mencionado, condicionado a sua liquidação. Pela Compradora ainda me foi dito que se compromete a fornecer direitos de passagem, ou deixar uma rua (conforme legislação) paralela com o imóvel vizinho - gleba A - que é de propriedade do Sr. **Leonardo Falcao Feitosa**, CPF nº: 323.603.984-15, conforme já se achava ajustado na cláusula 11ª. do contrato firmado pelas partes, no qual também ficou ainda estabelecido, através da cláusula 15ª. que todas as despesas para a transmissão hoje tratada, inclusive de laudêmios que venham a ser apurados, sejam em datas anteriores ou posteriores a esta escritura, serão emitidos e pagos exclusivamente pela Outorgada Compradora. Assim ajustou venda e vendeu como, de fato oravendido têm, à OUTORGADA COMPRADORA anteriormente mencionada, o imóvel descrito e caracterizado, e desde já cede e transfere para a mesma toda a posse, domínio, direito e ação que sobre o aludido imóvel exercia, para que possa o mesmo OUTORGADO COMPRADOR dele usar, gozar e livremente dispor como seu que é fica sendo, de hoje em diante, por força desta **Escritura** e da cláusula "**CONSTITUTUM**", obrigando-se a VENDEDORA, por si e seus sucessores, a fazer cumprir esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, quando chamada à autoria, respeitando-se a condição de pagamento mencionada nester instrumento e na cláusula terceira do contato particular de promessa de compra e venda firmado pelas partes, o qual também já foi mencionado anteriormente. Pelas partes foi dito ainda que aceitam a presente venda e **Escritura**, em todos os seus expressos termos. A Vendedora e a Compradora declaram, sob as penas da lei 9.807 de 14/06/2012 que a negociação feita com o imóvel objeto desta escritura foi realizada sem a intermediação do Corretor de imóveis. Fica consignado o cumprimento da Recomendação nº 03, Art. 1º, do Conselho Nacional da Justiça de 15 de março de 2012, que este Tabelionato de Notas cientificou os contratantes da possibilidade de obtenção de **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas** – CNDT, pelas partes, e cuja certidão foi apresentada pela vendedora, sendo esta sob nº 41457395/2022, Expedição: 24/11/2022, às 08:12:46, Validade: 23/05/2023 - 180 (cento e oitenta) dias. Foi apresentada a **Certidão Negativa de Débitos Estaduais** – PB, pesquisada pelo CPF da Vendedora, sendo esta sob nº de CÓDIGO: A84C.E7B8.A959.134B, emitida no dia 24/11/2022 às 08:14:57, válida por 60 dias. Não foi apresentada a **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, da Vendedora, sendo de responsabilidade exclusiva da mesma qualquer débitos que possa está vinculado ao seu CPF. A outorgada compradora, apresentou a Certidão Negativa de Débitos Municipais relativa ao Imóvel objeto desta escritura, sendo esta sob nº 884, expedida pela Prefeitura Municipal de Lucena – PB aos 25/11/2022, válida por 30 dias. As partes declaram que nada devem ao INSS. Foi feita a Pesquisa junto a Central de Indisponibilidade de Bens, com resultado NEGATIVO para o CPF 131.946.744-04, de **ROSÂNGELA FALCÃO FEITOSA**, conforme Código HASH: 7127.6151.fb18.0375.e56b.940e.fca9.6898.274e.78a3, consulta feita para este ato. **EMITIDA DOI - DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS, CONFORME IN-SRF-90-85.** Os dados constantes nesse documento foram utilizados com fins específicos de realização do ato notarial, conforme a legislação vigente, sendo protegidos no que determina a Lei 13709/2018 (LGPD). Vez que os serviços notariais e de registro são exercidos em

Jane Sheila de Araujo Mendes
Escrevente



LIVRO.: 0019

FOLHA.: 067



caráter privado, por delegação do Poder Público e terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas de direito público, para o atendimento de sua finalidade pública na persecução do interesse público e com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público. O uso em finalidade diversa, sujeita o detentor deste documento a responder legalmente por possíveis danos causados às partes e/ou a terceiros. Foi declarado pela vendedora, por seu representante, sob as penas da Lei, que, não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta escritura e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. As partes declaram que usaram faculdade prevista no art. 8º da lei. 8.935, para a escolha desta serventia, não tendo sido cobrado emolumentos maiores do que o devido, para as diligências necessárias para a prática do presente ato. Pelas partes foi dito mais que, requer e autoriza o Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos registrários que se fizerem necessários à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios. Recolhidas as Taxas FARPEN - Fundo de Apoio ao Registro das Pessoas Naturais, no valor de R\$ 67,93, FEPJ - Fundo Especial do Poder Judiciário, no valor de R\$ 1.211,09, ISS - Imposto Sobre Serviço, no valor de R\$ 329,10, MP - Taxa do Ministério Público, no valor de R\$ 105,31, sendo os Emolumentos R\$ 6.582,00, guia do SARE No. 0020486571 . Selo Digital: ANB49458-MRH2. Confira a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta **Escritura**, a qual feita e lhes sendo lida, em alta e clara voz, outorgaram, aceitaram e assinaram, sendo dispensadas a presença e a assinatura de testemunhas, de acordo com o Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Paraíba. Eu, Jane Sheila de Araújo Mendes (_____), Escrevente Autorizado, lavrei, rubriquei e encerrei este ato, conferindo toda a documentação necessária para sua devida efetivação, como também, as assinaturas apostas neste documento. Eu, **EDUARDO ANTONIO DA GAMA CAMACHO - Titular do Cartório Camacho Serviço Notarial e Registral**, subscrevo e assino, estando conforme o original (aa) ROSANGELA FALCAO FEITOSA,.

Em testemunho (_____) da verdade.

Jane Sheila de Araújo Mendes
Escrevente

EDUARDO ANTONIO DA GAMA CAMACHO
- TITULAR



SERV. NOT. REGIST. DE LUCENA. Tab. Patrícia
R. Americo Falcao, 921, Centro-CEP 66310-300 Fone: (93) 98313-2252

REGISTRO DE IMÓVEIS 2022-001265

Apresentado e protocolado no Livro 1 nº 4
nº 9610 e registrado no Livro 2 na Matricula
6594 sob nº R -010. Lucena - PB. 28/12/2022

EMOL: R\$3.281,42 FEPJ: R\$400,02 FARPEN: R\$67,93 ISS: R\$0,00
SELO DIGITAL: ANP50121-UGBU
Confira a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>

SANDRA BARROS NOGUEIRA - ESCRIVENTE AUTORIZADA

SANDRA BARROS NOGUEIRA
Escrevente Autorizada
CPF 858.562.836-15

