



ANEXO V

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

www.houayekpiffero.com.br

Raphael Houayek
OAB-RS 59.186
+55 51 99977.7919

contato@houayekpiffero.com.br

Henrique Piffero
OAB-RS 115.457
+55 55 99988.2931

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º TABELIONATO DE NOTAS DE ALEGRETE

Nº 25.723-041.- **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** que **SIDINEI DOS ANJOS SILVEIRA** e sua esposa **ELIANA BEATRIZ PEDROSO SILVEIRA** fazem com **PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP**, na forma abaixo. SAIBAM quantos virem esta escritura pública de compra e venda que, aos doze (12) dias do mês de fevereiro, do ano de dois mil e vinte (2020), neste município de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul, neste **PRIMEIRO TABELIONATO**, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber de um lado, como outorgantes vendedores: **SIDINEI DOS ANJOS SILVEIRA**, pecuarista, filho de Walter Silva Silveira e Tereza dos Anjos Silveira, portador da Carteira de Identidade nº 8030619202, expedida pela SSP/RS em 05/11/2012, CPF nº 405.321.940-04 e sua esposa **ELIANA BEATRIZ PEDROSO SILVEIRA**, do lar, filha de Luzardo Dorneles Pedroso e Tereza Oleques Pedoso, portadora da Carteira de Identidade nº 2047107351, expedida pela SSP/RS em 05/11/2012, CPF nº 625.983.090-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 em 02/02/1990, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Floriano nº 1980, aptº 303, bairro Centro, na cidade de Bagé/RS; e de outro lado, como outorgado comprador, **PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP**, nacionalidade brasileira, inscrito no CNPJ sob número 07.822.966/0001-53, com sede na Rua General Sampaio nº 808, bairro Centro, nesta cidade, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob NIRE 43207208625, neste ato representado por seus sócios **ARACI DA ROSA VALENTE**, brasileira, comerciária, filha de Alcibiades Soares da Rosa e Eulalia Rodrigues da Rosa, portadora da Carteira de Identidade nº 1015121807, expedida pela SSP/RS em 02/01/1979, CPF nº 258.810.000-72, casada, residente e domiciliada na Avenida Assis Brasil nº 810, bairro Centro, nesta cidade e **PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE**, brasileiro, empresário, filho de Paulo Bastos Valente e Araci da Rosa Valente, portador da Carteira de Identidade nº 1074309814, expedida pela SSP/RS em 12/07/2012, CPF nº 001.457.740-23, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida República Riograndese nº 978, bairro Santos Dumont, nesta cidade, identificados documentalmente por mim Substituto do Tabelião, do que dou fé. E, perante mim, **ANTONIO JORGE LIMA BARCELLOS DE SOUZA FILHO**, pelos outorgantes vendedores foi dito que são senhores e legítimos possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus de: 01) **O apartamento nº 202 do EDIFÍCIO ARLIN PINHEIRO, situado nesta cidade, na Rua General Sampaio, esquina com a rua Venâncio Aires, nº 699, do lado ímpar da numeração pelas Ruas Venâncio Aires e General Sampaio, localizado na esquina das ruas General Sampaio e Venâncio Aires, para quem da rua olha o edifício, com área útil de 117,64mq, área de uso comum de 6,11mq e área total de**



123,75mq. Constituído de 01 living, 01 churrasqueira, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 w.c, 01 circulação, 02 banheiros e 03 dormitórios e 01 sacada. A esta economia corresponde uma fração de 0,052932 no terreno e coisas de uso comum, havido conforme Matrícula do Registro de Imóveis desta cidade, sob número 24.585, registro 02; valor atribuído para este imóvel de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais); e, 02) o Box nº 08 do EDIFÍCIO ARLÍN PINHEIRO, situado nesta cidade, na Rua General Sampaio, esquina com a rua Venâncio Aires, nº 699, do lado ímpar da numeração pelas Ruas Venâncio Aires e General Sampaio, o oitavo à esquerda para quem entra no prédio pela rua Venâncio Aires, com área útil de 11,03mq, área de uso comum de 0,57mq e área total de 11,60mq. A esta economia corresponde uma fração de 0,004963 no terreno e coisas de uso comum; havido conforme Matrícula do Registro de Imóveis desta cidade, sob número 24.574, registro 02; valor atribuído para este imóvel de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que contrataram vender, como efetivamente vendido tem ao outorgado comprador **PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP**, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, moeda corrente nacional, que foi pago da seguinte forma: **a)** o valor de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), já foi pago no ano de 2018; **b)** o valor de R\$ 251.074,01 (duzentos e cinquenta e um mil, setenta e quatro reais e um centavo) foi pago no dia 27 de agosto de 2019; **c)** o valor de R\$ 175.925,99 (cento e setenta e cinco mil, novecentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos); e, **d)** o saldo no valor de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), será pago neste ato, mediante a assinatura desta escritura, e do que lhes dão plena e geral quitação, valendo a presente como recibo; conforme contrato particular assinado no dia 26 de fevereiro de 2018 e aditivo contratual datado de 29/11/2019, entre as partes; transferindo-lhe, todo o domínio, posse, direitos e ações, para que possa o comprador dele livremente dispor, gozar e usufruir como propriedade sua que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se ainda a fazer esta venda, para sempre e em qualquer tempo, boa, firme e valiosa e a responder pela evicção. Pelo outorgado comprador, foi dito, que, inteiramente de acordo com o acima exposto, aceitava esta escritura em todos os seus termos.- **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Certifico, para fins de pagamento do Imposto de Transmissão que os imóveis devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob matrícula número 26003 e 25993, foram avaliados pela Fazenda Municipal de Alegrete em R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais) e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), respectivamente, em 07 de fevereiro de 2020, conforme guias de avaliação números SMF/14788/2020 e SMF/14789/2020; e que o imposto de transmissão inter vivos incidente sobre esta transação, foi pago no valor de R\$ 23.700,00 (vinte e três

1º TABELIONATO SOUZA
Antônio Jorge L. B. de Souza Filho
Substituto do Tabelião



TRASLADO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º TABELIONATO DE NOTAS DE ALEGRETE

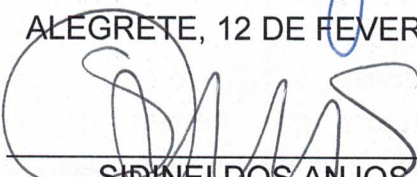
mil e setecentos reais) e R\$ 600,00 (seiscentos reais), respectivamente, conforme guias de recolhimento números SMF/14788/2020 e SMF/14789/2020, no Banco Sicredi, em 07 de fevereiro de 2020.- **CERTIDÕES que acompanham o traslado da escritura:** **a) MUNICIPAL:** Pelo comprador, foi dispensada a apresentação das certidões de quitação da fazenda federal, estadual e municipal; **b) DE ÔNUS:** Foram apresentadas as Certidões e/ou Matrículas Atualizadas e as Certidões Negativas de Ações Reais, Pessoais, Reipersecutórias e Hipotecas ou qualquer Ônus Real, fornecidas pelo Registro de Imóveis desta cidade, em 14 e 16 de janeiro de 2020, *com exceção da Alienação Fiduciária (R.03/24.585) e (R.03/24.574), em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;* e, **c) CONDOMÍNIO:** as partes declaram que em relação as unidades ora vendidas não existem débitos para com o condomínio até a presente data.- O outorgado comprador declara que foi orientado pelo tabelião sobre os riscos inerentes no caso da não apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados, porém, o mesmo, dispensa a apresentação das referidas certidões.- Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. Os vendedores declaram: **1)-** que não são matriculados como empregadores no INSS, e que se responsabilizam por qualquer penalidade futura que houver; **2)-** sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existe outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis, e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, *com exceção da Alienação Fiduciária (R.03/24.585) e (R.03/24.574), em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.*- As partes foram cientificadas previamente quanto à possibilidade de obtenção de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.- As partes requerem e autorizam ao Registro de Imóveis competente, a prática dos atos necessários ao registro da presente escritura, e declaram ainda que tem ciência de que, se necessário, deverá ser apresentada documentação complementar ao registro de imóveis, para o efetivo registro, se assim for exigido.- **CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** CERTIFICO e dou fé, que em conformidade com o Provimento número 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, foi consultado e verifiquei NÃO ter sido encontrado nenhuma ocorrência em nome de SIDINEI DOS ANJOS SILVEIRA, conforme código gerado: 52a3.49d6.30fb.4b58.842b.67e8.35d1.766d.de61.2d54, na data de 12/02/2020 às 14:01:25 horas; em nome de ELIANA BEATRIZ PEDROSO SILVEIRA, conforme código gerado: 7b32.a3ce.6cd0.6747.0723.a5ae.15a5.21df.f1d6.1fd0, na data de 12/02/2020 às 14:01:57 horas; e, em nome de PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP, conforme código gerado: 3454.da0f.e879.6812.b452.45eb.b936.8a52.da3b.a928, na data de



12/02/2020 às 14:02:34 horas.- **Anterior ao registro da presente escritura, deverá ser averbado o cancelamento das Alienações Fiduciárias, conforme (R.03/24.585) e (R.03/24.574), em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme documentos em anexo.-**
E, como assim disseram e pediram lhes lavrasse esta escritura, que, sendo-lhes lida, acharam-na conforme, aceitaram-na e assinam, perante mim, ANTONIO JORGE LIMA BARCELLOS DE SOUZA FILHO, Substituto do Tabelião, que digitei, subscrevo e assino. Dou fé.
Emol.: Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 20.000,00): R\$ 316,20 (0747.06.1800001.00125 = R\$ 24,50)
Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 790.000,00): R\$ 3.287,60 (0747.09.2000001.00001 = R\$ 61,40)
Enc. e exame de doc.: R\$ 148,60 (0747.04.2000001.00214 a 00215 = R\$ 6,60)
Processamento eletrônico: R\$ 5,00 (0747.01.2000001.03521 = R\$ 1,40)

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

ALEGRETE, 12 DE FEVEREIRO DE 2020




SIDINEI DOS ANJOS SILVEIRA



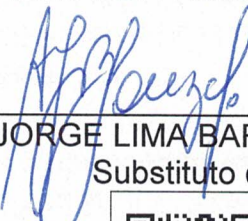
ELIANA BEATRIZ PEDROSO SILVEIRA



PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP



PAULO LEONARDO DA ROSA VALENTE & CIA LTDA - EPP



ANTONIO JORGE LIMA BARCELLOS DE SOUZA FILHO
Substituto do Tabelião

1º TABELIONATO SOUZA
Antônio Jorge L. B. de Souza Filho
Substituto do Tabelião



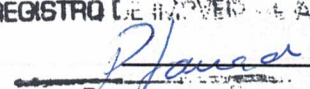
A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
098863 51 2020 00006552 40

REGISTRO DE IMÓVEIS - Alegrete-RS

Protocolado sob nº: 204914 de 13 de Fevereiro de 2020
Atos: R.5-24.585 (L2-RG), de 19/02/2020, R.5-24.574 (L2-RG), de 19/02/2020, Emol:R\$

R\$ 3.585,90
[] Elaine Aliatti - Titular [] Fátima R. de O. Severo - Escrevente
[] Daniele S. Ferrari - Escrevente [x] Patrícia D. Saucedo - Escrevente
[] Chalini P. Guerra - Escrevente [] Aline S. da Silva - Escrevente
[] Gabrielle F. Prates - Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS - ALEGRETE



Patrícia D. Saucedo
Escrevente