



CARTÓRIO
FERNANDO DIAS

7.º TABELIONATO DE NOTAS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS



Livro: 2364-N
Fls.: 066/070
Prot.: 207063
Via: TRASLADO



Escritura Pública de compra e venda que faz: IVANA DE CASTRO SANTANA ALVARENGA como vendedora e FEDERAL INDUSTRIALIZAÇÃO E COMÉRCIO DE RESÍDUOS METÁLICOS LTDA como compradora, na forma que segue:

Saibam quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos trinta dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte (30/10/2020), na sede deste sétimo tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, perante mim, **Cleideni Augusto de Faria, Escrevente**, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado como:

VENDEDORA: IVANA DE CASTRO SANTANA ALVARENGA, brasileira, natural de Buriti Alegre/GO, filha de JOAQUIM JOSÉ DE SANTANA e AMELIA MARIA DE SANTANA, nascida em 14/04/1940, empresária, viúva, declara sob as penas da lei, não manter nenhum relacionamento que configure união estável, maior e capaz, portadora da Carteira de Habilitação Nacional nº 01237532424/Detran/GO., onde consta a CI. nº 385.984/SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 464.399.601-30, residente e domiciliada à Avenida 136, nº 480, aptº 1.500 Edifício Athenas Piazza, Setor Marista, nesta Capital, email: luizmauro@aguiadiesel.com.br; e, de outro, como:

COMPRADORA: FEDERAL INDUSTRIALIZAÇÃO E COMÉRCIO DE RESÍDUOS METÁLICOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.302.647/0001-01, com sede à Rua Pioneira, quadra área, lote área, Setor Fazenda Caveira nesta Capital, neste ato representada por seu sócio administrador **JOSÉ LEOPOLDO DE SANT ANNA JÚNIOR**, brasileiro, natural de Belo Horizonte/MG, filho de JOSÉ LEOPOLDO DE SANT ANNA e MAGDALENA RAMOS DE SANT ANNA, nascido em 10/04/1959, empresário, divorciado, maior e capaz, portador da CI.RG nº M 1.350.550/SSP/MG, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00610572506/DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.245.536-87, residente e domiciliado à Rua dos Angicos, quadra 06, lote 03, Residencial Aldeia do Vale, nesta Capital, email: leopoldo@groupfederal.com;

São as presentes conhecidas entre si e reconhecidas como as próprias por mim, Escrevente, em decorrência da apresentação dos documentos de identificação pessoal antes mencionados, do que dou fé, e cuja capacidade para o ato reconheço. E, pela vendedora, me foi dito que:

1. Dos imóveis: é proprietária e legítima possuidora dos bens imóveis a seguir descritos:

a) Chácara número 58, situada à estrada A, no loteamento denominado "CHÁCARAS BOM RETIRO", nesta capital, com área total de 49.929,00 m², medindo 110,00 m pela estrada A; 103,60 m de fundo, dividindo com terreno de Domingos Vigiano; 440,00 m pelo lado direito, dividindo com a chácara nº 59; e, 495,00 m pelo lado esquerdo dividindo com a chácara nº 57; e,

b) Chácara número 59, situada à estrada "A", no loteamento denominado "CHÁCARA BOM RETIRO", nesta capital, com área de 41.342,00 m², medindo 89,00 m de frente pela Estrada A;



Livro: 2364-N
Fls.: 066/070
Prot.: 207063
Via: TRASLADO



110,00 m de fundos, dividindo com terras de Domingos Vigiano; 391,00 m pelo lado direito, dividindo com a chácara nº 60; e 440,00 m pelo lado esquerdo, dividindo com a chácara nº 58; objetos das Matrículas 24368 e 25104, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO;

1.1. Indicador Fiscal municipal e valor venal: OS imóveis objetos da presente escritura encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de Goiânia, sob números **123.001.2470.000-0** e **123.001.2559.000-3**, com os valores venais de R\$ 764.941,03 (setecentos e sessenta e quatro mil e novecentos e quarenta e um reais e três centavos) e, R\$ 1.247.838,91 (um milhão, duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos e trinta e oito reais e noventa e um centavos), respectivamente;

2. Da procedência: que os imóveis antes descritos foram havidos por formal de partilha referente aos bens deixados por falecimento de Bolivar José de Alvarenga, extraído dos Autos de Inventário de nº 50/87, em data de 03/09/1990, devidamente registrados junto ao competente registro imobiliário no ato nominado como R-2 das matrículas números 24368 e 25104;

3. Da disponibilidade: que os objetos antes descritos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, sejam estes reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo sobre o mesmo ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que se declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, para os fins do disposto no § 3º do art. 1º do Decreto Federal 93.240, de 9 de setembro de 1.986. Declara, igualmente, inexistir sobre os imóveis obrigações decorrentes de Sentença de câmara arbitral;

4. Do negócio jurídico: 4.1. Da compra e venda: que pelo presente instrumento vende, como de fato vendidos têm, os imóveis descritos no item 1, à compradora;

4.2. Do preço: que a alienação é feita pela importância de **R\$ 2.250.000,00 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais)**, sendo atribuído o valor de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais) para a chácara 58 e o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) para a chácara 59, pagamento totalmente representado por **15 (quinze) notas promissórias**, nos seguintes valores e vencimentos:

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), com o vencimento em 11/11/2020;
- b) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/11/2020;
- c) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/12/2020;
- d) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/01/2021;
- e) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 28/02/2021;
- f) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/03/2021;
- g) R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), com o vencimento em 30/04/2021;
- h) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/05/2021;
- i) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/06/2021;
- j) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/07/2021;
- k) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/08/2021;
- l) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/09/2021;
- m) R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), com o vencimento em 30/10/2021;



Livro: 2364-N
Fls.: 066/070
Prot.: 207063
Via: TRASLADO



- n) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/11/2021; e,
o) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o vencimento em 30/12/2021;

4.2.1. Da cláusula resolutiva expressa: O pagamento do saldo supra citado, bem como as notas promissórias supra citadas ficam vinculada a esta escritura, sob os efeitos da CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil de 2.002, expressamente instituída e aceita, ficando de pleno direito desfeita a presente venda, se a compradora deixar de efetuar os pagamentos das parcelas no dia de seu respectivo vencimento, inclusive, sujeitando-se a parte inadimplente a perdas e danos, podendo a vendedora optar pela volta do imóvel à sua propriedade ou pela exigência do preço; no entanto, a apresentação pela compradora das Notas Promissórias, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, servirá como documento hábil para o cancelamento da presente condição, gerando presunção de pagamento na forma do Art.324 do Código Civil. Assim, promete a outorgante vendedora, por si e seus sucessores, fazer boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo o tempo, como se obrigam, a responder pela evicção de direito, pondo a outorgada compradora a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras e transmitindo na pessoa da mesma todo o domínio, posse, direito e ação que até o momento e incontestadamente exerciam sobre a coisa vendida, desde já, por bem desta escritura, do constituto possessório e do conseqüente registro desta;

4.3. Da responsabilidade pela evicção: que responde a vendedora pelos riscos da evicção;

5. Da transmissão da posse e do domínio: que desde já transfere a posse dos imóveis, sob os efeitos da Cláusula Constituti, em favor da compradora, autorizando que a mesma realize, às suas expensas e sob sua responsabilidade, junto ao competente registro imobiliário todos os atos atinentes à efetiva transferência do domínio;

6. Aceitação pela compradora: Pela compradora, me foi dito que aceita a presente escritura em todos os termos nela contidos;

7. Declaração da vendedora: Pela vendedora foi-me dito que não é empregadora rural ou urbano e não está sujeita às prescrições da lei previdenciária em vigor;

8. Declaração de não ser pessoa exposta politicamente: Pelas partes me foi dito, após esclarecidas do conceito legal, que não se enquadram como pessoas expostas politicamente, nos termos da Resolução COAF n.º 29, de 07 de dezembro de 2017;

9. Documentos apresentados: que foram apresentados e ficam arquivados neste Tabelionato de Notas os documentos seguintes:

- a) **Certidões relativas aos imóveis:** Certidões Negativas de ônus reais, emitidas em 26/10/2020; Certidões de Matrícula, emitidas em 26/10/2020;
b) **Certidão negativa de débitos tributários:** Fazendária da União, código de controle EFE7.A8D7.FAD2.B1FC, emitida em 29/10/2020 válida até 27/04/2021; Fazendária do Estado de Goiás n.º 25844077 emitida em 28/10/2020, válida por 60 dias;
c) **Certidão negativa de distribuição de feitos:** Justiça Comum Federal, 1ª Região n.º 4814786



Livro: 2364-N
Fls.: 066/070
Prot.: 207063
Via: TRASLADO



emitida em 28/10/2020, válida por 30 dias; Justiça do Trabalho, 1ª e 2ª Instância, Vara de Goiânia códigos de controle, tmnOqlaqupmzob e JvdfPhswJnkrhq, emitidas em 28/10/2020, válidas por 30 dias; Certidão negativa de débitos trabalhistas n.º 28044548/2020 emitida em 28/10/2020, válida até 25/04/2021; Ações Cíveis e Criminais de 1º e 2º Grau do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, códigos de autenticações 109799721669, 109099721628, 109799751610 e 109699701616, emitidas em 28/10/2020 válidas por 30 dias;

10. Central de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo: Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 464.399.601-30, HASH Nº a3a7.320f.0176.ac08.693c.707c.e190.e615.5546.f1eb.;

11. Certidões dispensadas: A adquirente dispensa a apresentação das certidões Fazendária do Município de Goiânia, tendo sido expressamente advertido do teor do disposto no art. 84, VI, b, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás;

12. Advertência:

12.1. Declara a adquirente que tem conhecimento da existência dos débitos na Fazendária do Município de Goiânia, e tais débitos poderão impedir os registros dos imóveis objetos da presente escritura, débito vencido: ISS - Contribuição Solidário sobre Construção Civil, no valor atual de R\$ 6.763,64 (seis mil e setecentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos), e vincendas: ISTI - Imposto Sobre Transmissão de Imóveis, no valor de R\$ 30.754,53 (trinta mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) e, R\$ 26.081,20 (vinte e seis mil e oitenta e um reais e vinte centavos);

12.2. A vendedora IVANA DE CASTRO SANTANA ALVARENGA, declara e se responsabiliza a regularizar os débitos antes mencionados, no prazo máximo de 6 (seis) parcelas a contar desta data da presente escritura;

13. Exigências: Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo citado Decreto nº 93.240/86;

14. O ISTI/ITBI: Devido em virtude da presente será recolhido inteiramente sob as expensas da adquirente, e o respectivo comprovante anexado ao traslado desta quando levado à registro;

15. D.O.I.: Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias conforme IN/SRF/473/2004;

16. Declarações finais: As partes requerem e autorizam o Oficial Registrador Imobiliário competente a proceder todos os atos que se fizerem necessários ao registro da presente escritura, aí inclusos eventuais averbações ou registros precedentes pertinentes;

17. Encerramento: Assim disseram do que dou fé. A requerimento das partes, e em razão das atribuições a mim atribuídas pelo disposto no art. 7º, I, da Lei 8.935/94, redigi o presente instrumento, o qual foi lido às partes que por o achar em tudo conforme o ratificam e o assinam,



CARTÓRIO
FERNANDO DIAS

7º TABELIONATO DE NOTAS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

Livro: 2364-N
Fls.: 066/070
Prot.: 207063
Via: TRASLADO



dispensando-se as testemunhas "ex vi legis". Eu, **Cleideni Augusto de Faria, Escrevente**, que a fiz escrever, dou fé e assino em público e raso. Emolumentos: R\$5.595,84; Taxa Judiciária: R\$435,75; Fundos Estaduais: R\$2.238,33, ISS: R\$279,79. Selo Digital 00052010210057008000002. (aa.) IVANA DE CASTRO SANTANA ALVARENGA e FEDERAL INDUSTRIALIZAÇÃO E COMÉRCIO DE RESÍDUOS METÁLICOS LTDA, JOSÉ LEOPOLDO DE SANT ANNA JÚNIOR. Em testº da verdade. Cleideni Augusto de Faria, Escrevente. Nada mais.

Em testº da verdade.

Cleideni Augusto de Faria
Escrevente

