



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE CRICIÚMA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Santo Antônio, 141 - Centro - Criciúma/SC - Cep 88.801-440
48 3046.7400 - 3045.7202 - cartorio@cartoriocriciuma.com.br
OZIEL FRANCISCO DE SOUSA
TABELIÃO

TRASLADO
LIVRO Nº: 669
FOLHA Nº: 231F
Página 1 de 4

Escritura Pública de Compra e Venda com Protocolo nº 102750, de 17/03/2025

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. Aos vinte e três dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco (23/04/2025), em Criciúma, Santa Catarina, na sede deste 2.º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos, localizado na Rua Santo Antônio, n.º 141, Centro, perante mim comparecem às partes, entre si justas e contratadas, sendo elas, de um lado, **como vendedora, DE BONA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.065.722/0001-27, com sede social na Rua Nicolau Machado de Souza, n.º 131, Recanto Verde, Criciúma/SC, representada neste ato por seu sócio administrador **Marcelo Silvestre de Bona Sartor**, empresário, nascido em 01/12/1985, CPF n.º 058.084.609-13, RG n.º 4299600-SSP/SC, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Nicolau Machado de Souza, n.º 131, Recanto Verde, Criciúma/SC, doravante denominada simplesmente parte vendedora; e, de outro lado, **como compradora, RIGONI BITTENCOURT GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.939.022/0001-00, com sede social na Rua Altamiro Guimarães, n.º 808, sala 04, Centro, Tubarão/SC, representada neste ato por seu sócio administrador **Murilo Darela Rigoni**, empresário, nascido em 21/10/1994, CPF n.º 095.071.009-11, RG n.º 5814281-SSP/SC, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Tarquinio Balsini, n.º 175, Morrotes, Criciúma/SC, doravante denominada simplesmente parte compradora. Os presentes, todos capazes, foram devidamente identificados por mim como os próprios de que trato, à vista dos documentos apresentados, dos quais reconheço a identidade e a capacidade jurídica para a prática deste ato, dou fé. Em seguida, os contratantes declaram o seguinte: **OBJETO:** Que, a justo título, a parte vendedora é proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis: **1) Um terreno** situado nesta cidade de Criciúma/SC, no prolongamento da Rua Rodrigues Alves, Rua Vicente Dal Pont esquina com a Rua 1392, lote n.º 29, da quadra 05, Loteamento Chácara-Laranjas, com a área de 458,79m² (quatrocentos cinquenta e doito metros e setenta e nove centímetros quadrados), ou sejam 20,50 metros lineares de frente, por 22,38 ditos de fundos, com as demais medidas e confrontações constantes na **matrícula n.º 8.745** do 1.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, com inscrição imobiliária sob o n.º 0.083.016.0500.007.1 e avaliado pelas partes em R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais); **2) Um terreno** situado nesta cidade de Criciúma/SC, Rua Nicolau Machado de Souza esquina com a Rua 1392, (Antiga Linha Três Ribeirões), lote n.º 25, quadra n.º 05, Loteamento Chácara-Laranjas, com a área de 458,59m² (quatrocentos e cinquenta e oito metros e cinquenta e nove centímetros quadrados), ou sejam 20,50 metros lineares de frente, por 22,37 ditos de fundos, com as demais medidas e confrontações constantes na **matrícula n.º 10.135** do 1.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, com inscrição imobiliária sob o n.º 0.083.016.0100.007.101 e 0.83.016.0100.007.102 avaliado pelas partes em R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais). **TÍTULO AQUISITIVO:** Que os imóveis acima descritos foram adquiridos por meio da escritura pública de integralização de capital social lavrada pelo Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos do Município e Comarca de Forquilha/SC, nas folhas n.ºs 225 à 229 do livro n.º 035, em 07/12/2017, devidamente registrada no R-9-8.745 e R-9-10.135.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE CRICIÚMA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Santo Antônio, 141 - Centro - Criciúma/SC - Cep 88.801-440
48 3046.7400 - 3045.7202 - cartorio@cartoriocriciuma.com.br
OZIEL FRANCISCO DE SOUSA
TABEIÃO

TRASLADO
LIVRO Nº: 669
FOLHA Nº: 231V
Página 2 de 4

Escritura Pública de Compra e Venda com Protocolo nº 102750, de 17/03/2025

PREÇO E PAGAMENTO: Pelo presente instrumento, os imóveis acima descritos são vendidos pelo preço certo de **R\$ 1.190.000,00 (um milhão e cento e noventa mil reais)**, conforme negociação datada de 01/02/2025, integralmente pagos e recebidos, à vista, mediante transferência bancária. Nos termos do artigo 165-A, § 3.º, do Código de Normas Nacional, as partes declaram que não desejam mencionar as contas bancárias nas quais os valores foram debitados e creditados. A parte vendedora dá à parte compradora plena e geral quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar com fundamento nesta transação. **TRANSMISSÃO:** Assim, a parte vendedora transfere à parte compradora todo domínio, posse, direitos e ações que tinha sobre os imóveis acima descritos, cujo negócio se complementará com o registro desta escritura no ofício imobiliário competente. A parte vendedora promete fazer a presente escritura sempre boa, firme e valiosa, por si e por seus sucessores, comprometendo-se, ainda, a responder pela evicção de direito na forma da lei. **NATUREZA DA OPERAÇÃO:** As partes convencionam que as dimensões os imóveis mencionadas neste instrumento possuem natureza meramente enunciativa, conferindo ao presente negócio o caráter *ad corpus*. **IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO:** As partes reconhecem que a partir da data da negociação ou da assunção da posse, os débitos referentes ao IPTU passaram a ser de responsabilidade da parte compradora, não cabendo à parte vendedora nenhuma obrigação referente ao pagamento desse tributo municipal. Considerando que as convenções das partes não vinculam a administração tributária, caso a parte vendedora, por qualquer motivo, venha a ser obrigada a pagar algum valor a esse título, a parte compradora se compromete a ressarcir a importância paga, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data em que esse pagamento lhe for comunicado. **DECLARAÇÕES DA PARTE VENDEDORA:** A parte vendedora declara: **a)** sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, e que não há outros ônus reais incidentes sobre eles; **b)** que o Sexto Instrumento de Alteração e Consolidação de Contrato da Sociedade apresentado é o último registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina. **DECLARAÇÕES DA PARTE COMPRADORA:** Por sua vez, a parte compradora declara: **a)** que tem conhecimento do teor das certidões e documentos apresentados pela parte vendedora; **b)** que a Alteração e Consolidação de Contrato da Sociedade apresentado é o último registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; **c)** que lhe foi esclarecido que por força do princípio da concentração, todos os ônus, gravames e ações precisam estar inscritos na matrícula do imóvel para serem oponíveis a terceiros, e, por essa razão, dispensa a apresentação das certidões de ações cíveis, criminais e trabalhistas em nome da parte vendedora. **DECLARAÇÕES CONJUNTAS:** As partes conjuntamente declaram: **a)** que a transação comercial que resultou na presente escritura não foi intermediada por corretor de imóveis; **b)** que autorizam o Oficial do Registro de Imóveis a praticar os atos necessários para o registro da presente escritura; **c)** que foram esclarecidas de que a presente escritura só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no ofício imobiliário competente; **d)** que antes de lançarem as suas assinaturas, esta escritura lhes foi apresentada para leitura e conferência e que a leram e a conferiram. **PESSOAS EXPOSTAS POLITICAMENTE:**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE CRICIÚMA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Santo Antônio, 141 - Centro - Criciúma/SC - Cep 88.801-440
48 3046.7400 - 3045.7202 - cartorio@cartoriocriciuma.com.br
OZIEL FRANCISCO DE SOUSA
TABELIÃO

TRASLADO
LIVRO Nº: 669
FOLHA Nº: 232F
Página 3 de 4

Escritura Pública de Compra e Venda com Protocolo nº 102750, de 17/03/2025

Questionadas pelos prepostos do tabelião, as partes declaram, de forma expressa e inequívoca, que não são pessoas politicamente expostas (PEPs) nos termos da legislação vigente. **ACEITAÇÃO:** As partes declaram que concordam e aceitam esta escritura pública, por estar inteiramente de acordo com o que foi ajustado e contratado entre elas. **DOCUMENTOS:** Além dos documentos de identificação, são apresentados os seguintes documentos e certidões: **I) da parte vendedora:** a) Certidão NEGATIVA emitida nesta data pela Central de Indisponibilidade de Bens, com o código hash g537i1r2hf; **b)** Sexta Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o n.º 20244073546; **c)** Certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 08/09/2025; **II) da parte compradora:** a) Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o n.º 20237287331; **b)** Certidão negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 01/09/2025; **III) dos imóveis:** a) Certidões de Inteiro Teor expedidas pelo 1.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, dentro do prazo de validade, ficando certificada a inexistência de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias; **b)** Certidões positivas com efeito de negativas de Débitos Municipais, expedidas pelo Município de Criciúma/SC, dentro do prazo de validade. **TRIBUTOS:** Em seguida, exibem a guia devidamente quitada do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "Inter-Vivos"), a saber: **a) Guia de ITBI n.º 1927/2025, no valor de R\$ 23.800,00 (vinte e três mil e oitocentos reais), calculado sobre o valor de R\$ 1.190.000,00 (um milhão e cento e noventa mil reais), sendo o valor de R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais) referente ao imóvel descrito no item "01", e o valor de R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil reais) referente ao imóvel descrito no item "02", conforme avaliação realizada pelo Município de Criciúma/SC, quitada na Cooperativa de Crédito Unicred, em 10/04/2025, autenticação bancária n.º 7687676587569225112 65311635. DISPOSIÇÕES FINAIS:** A DOI será emitida dentro do prazo regulamentar, nos termos da legislação vigente. Todos os documentos mencionados neste ato, incluindo certidões, guias e outros, serão arquivados digitalmente nesta Serventia. **ENCERRAMENTO:** Certifico e dou fé que estão sendo cumpridas as exigências necessárias para a validade deste ato, sendo dispensadas as testemunhas, por se identificarem as partes por documentos oficiais. Lavro esta escritura em meu livro a pedido dos comparecentes, que a leem, acham conforme, outorgam, aceitam e assinam. Eu, Paola Mengue de Mesquita, Auxiliar Notarial que a digitei, e, eu JÚLIA FEUSER EYNG, Escrevente Notarial, que subscrevo, dou fé e assino, encerrando o ato. Emolumentos: Escritura com valor (base de cálculo R\$ 595.000,00): R\$ 2.456,46 + Escritura com valor (base de cálculo R\$ 595.000,00): R\$ 2.456,46 + Escritura com valor (Compra e Venda) R\$ 2.456,46 + FRJ TJSC: R\$ 1.116,70 + ISSQN: R\$ 245,64 = Total: R\$ 6.275,26. Destinação do FRJ: 24,42% ao Fundo Penitenciário do Estado de Santa Catarina FUPESC; 24,42% ao custeio da



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE CRICIÚMA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Santo Antônio, 141 - Centro - Criciúma/SC - Cep 88.801-440
48 3046.7400 - 3045.7202 - cartorio@cartoriocriciuma.com.br
OZIEL FRANCISCO DE SOUSA
TABELIÃO

TRASLADO
LIVRO Nº: 669
FOLHA Nº: 232V
Página 4 de 4

Escritura Pública de Compra e Venda com Protocolo nº 102750, de 17/03/2025

Assist.Judiciária Gratuita; 4,88% ao Fundo Especial de Modernização e Reaparelhamento do Ministério Público; 26,73% ao Ressarcimento de atos isentos; 19,55% ao PJSC. = Total R\$ 6.275,26. Base legal: LC 755/2019 Tab I – 2, LC 755/2019 Tab I – 2 e Arts. 2º e 10º da LC 807/2022.

Em testemunho da verdade, dou fé.

23 de abril de 2025

Assinado digitalmente por:
JULIA FEUSER EYNG
CPF: 097.930.459-81
Certificado emitido por AC
Certisign RFB G5
Data: 24/04/2025 16:58:17
03:00



JÚLIA FEUSER EYNG
Escrevente Notarial





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FPMY9-4J9BN-HLLRM-SBWR7

Matrícula Notarial Eletrônica: 104414.2025.04.23.00025143-71

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ JULIA FEUSER EYNG (CPF 097.930.459-81) em 24/04/2025 16:58

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/FPMY9-4J9BN-HLLRM-SBWR7>