



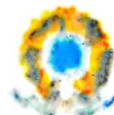
## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Saibam quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos 22 (vinte e dois) de maio de 2024 (dois mil e vinte e quatro), neste 2º Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.599.514/0001-80, com endereço eletrônico: [escritura@segundocartorionotas.com.br](mailto:escritura@segundocartorionotas.com.br), perante mim, Escrevente Autorizada, comparecem partes entre si justas e contratadas, a saber: como **Vendedora: BARBOSA LOPES E CANELA LTDA - EPP**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.201.278/0001-20, NIRE nº 3120179307-1, sediada na Rua Dom Pedro II, nº 104, Bairro Centro, Montes Claros/MG, tendo como sócios: **AUGUSTO OCTÁVIO BARBOSA NETO**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, comerciante, portador da cédula de identidade nº M-1.636.361, expedido por SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 369.032.136-00, nascido em 22/06/1960, filho de Francisco Lopes Neto e Luiza Otany Barbosa Lopes, residente e domiciliado na Avenida Afonso Pena, nº 195, Centro, Montes Claros/MG; **JANE BARBOSA LOPES DOS ANJOS**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº M-6.510.800, expedido por SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 635.072.776-20, nascida em 08/06/1968, filha de Francisco Lopes Neto e Luiza Otany Barbosa Lopes, residente e domiciliada na Rua Holanda, nº 141, Bairro Ibituruna, Montes Claros/MG; **JÚLIO CÉSAR BARBOSA LOPES**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº M-2.570.568, expedido por SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 564.541.206-00, nascido em 25/10/1964, filho de Francisco Lopes Neto e Luiza Otany Barbosa Lopes, residente e domiciliado na Avenida Afonso Pena, nº 195, Bairro Centro, Montes Claros/MG; e, **LUIZA OTANY BARBOSA**, brasileira, separada judicialmente, não convivente em união estável, empresária, portadora da cédula de identidade nº M-6.906.591, expedido por SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 608.571.376-20, nascida em 02/04/1940, residente e domiciliada na Avenida Afonso Pena, nº 195, Centro, Montes Claros/MG, curatelada, nos termos do alvará judicial datado de 13/03/2024, nos autos do processo nº 5020037-19.2022.8.13.0433, expedido pelo MM. Juiz de Direito Geraldo Andersen de Quadros Fernandes, constante na cláusula VI; neste ato representada pelos administradores, **AUGUSTO OCTÁVIO BARBOSA NETO, JANE BARBOSA LOPES DOS ANJOS e JÚLIO CÉSAR BARBOSA LOPES**, acima qualificados, termos da cláusula sétima da 14ª alteração contratual da empresa, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 10380829, em 11/05/2023; e, como **Comprador: REINALDO VELOSO DE OLIVEIRA**, brasileira, solteiro, não convivente em união estável, técnico em radiologia, portador da cédula de identidade nº MG-10.345.608, expedido por SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.861.866-09, nascido em 10/12/1976, natural de Montes Claros/MG, Arnaldo Veloso de Oliveira e Maria Luiza Colares Veloso, endereço profissional não informado, residente e domiciliado na Rua Vander Rodrigues de Lima, nº 176, Apto 202, Bairro Caiçara-Adelaide, Belo Horizonte/MG. Reconheço a identidade dos presentes, a capacidade deles para o ato, bem como a legitimidade da representação, do que dou fé. As partes contratantes me declaram o seguinte: I)- A vendedora, na forma aqui representada, declara que é senhora proprietária e legítima possuidora a justo título e boa fé, em



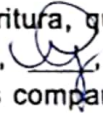
mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou hipoteca, do imóvel designado por: **Lote nº 01 (um), da quadra nº 44 (quarenta e quatro), situado no Loteamento denominado Bairro Canelas Prolongamento, neste município de Montes Claros/MG, com a área de 382,00m² (trezentos e oitenta e dois metros quadrados)**, tem os seguintes limites e confrontações: Pela frente com a Rua Pequizeiro, na distância de 17,50 metros; pelo lado direito limitando com o lote 02, na distância de 19,00 metros; pelos fundos limitando com o lote 12 e parte do lote 11, na distância de 21,00 metros e pelo lado esquerdo limitando com a rua Castanheira, na distância de 21,00 metros. Medidas conforme planta do loteamento, aprovada em 18/03/1998, através do processo 2395/1998 e revalidada em 21/09/1998, conforme Certidão de Limites, expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Montes Claros/MG, assinada pela Engenheira Civil Isabella Cristina Cordeiro da Silva, em 19/03/2024; havido conforme registro feito no 1º Registro de Imóveis desta Comarca sob a matrícula nº 22.262, às fls. 253, do Livro nº 2,-2-AK, Registro Geral, em 10/11/1998; cadastrado no município sob o nº 1155784 e inscrição imobiliária nº 01.17.142.0040.000; **II)-** Que assim como possui o dito imóvel, contratou com o comprador vender-lhe como efetivamente vende, por esta escritura e na melhor forma de direito, **pelo preço certo e ajustado de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, pagos nos termos do contrato particular de promessa de compra e venda datado de 20/03/2015, da seguinte forma: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos por transferência bancária, tipo TED, realizada em 20/03/2015, junto ao Banco Santander, da conta bancária nº 13000690-7, agência 3504, de titularidade da vendedora; e, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) pagos em 60 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por boleto bancário, no dia 15 de cada mês, todas já integralmente quitadas, de cujo valor a vendedora dá plena, geral e irrevogável quitação, por si, seus herdeiros ou sucessores. Pelo comprador foi me dito que o dinheiro utilizado na compra do imóvel objeto desta escritura provém de remuneração do trabalho; **III)-** Que se obriga pela transferência de domínio do objeto descrito ao comprador, a efetivar-se com o registro desta escritura na serventia imobiliária competente, transmitindo desde já a posse, os direitos e as ações que tinha sobre o aludido imóvel, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a defendê-la se denunciados à lide, respondendo pela evicção de direito; **IV)-** Que declara sob responsabilidade civil e penal que o imóvel objeto do negócio está livre de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do Decreto Federal nº 93.240/1986, artigo 1º, §3º; **V)- Para lavratura da presente foram-me apresentadas e arquivadas:** **a)-** Guia do Imposto de Transmissão *inter vivos*, recolhida em data de 23/10/2023, junto à Caixa Econômica Federal, autenticação nº 2UV1RMR6V008K94L, no valor de R\$ 4.153,80 (quatro mil, cento e cinquenta e três reais e oitenta centavos), **sendo que o fisco avaliou o imóvel em R\$ 166.152,00 (cento e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e dois reais); b)-** Comprovante de recolhimento de ITBI expedido pela Secretaria Municipal de Finanças deste município sob o protocolo nº 19843, chave de autenticação nº 65146f1a26aa52380; **b.1)-** Certidão negativa de débitos municipais, nº 127758/2024, expedida pela Secretária Municipal de Finanças, onde não constam débitos relativos a IPTU/TLRS referente ao imóvel objeto desta escritura, no dia 15/05/2024, válida até 14/06/2024, código de autenticidade: 119101297119101; **c)-** Certidão Negativa de ônus reais, Certidão negativa de ações reais pessoais reipersecutórias e inteiro





teor da matrícula emitidas pelo Registro Imobiliário competente em 14/05/2024, a 1)- Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG em nome da vendedora 15/05/2024, d)- Das certidões em nome da vendedora **BARBOSA LOPES E CANELA LTDA**: d.1- Certidão Cível Positiva, expedida VIA INTERNET, em data de 14/05/2024, às 14.17h, pelo Poder Judiciário - TJMG, comarca de Montes Claros - MG, Justiça Comum, Juizado Especial e PJe, código de autenticação: 2405-1414-1701-0561-8355, constando 08 (oito) processos; d.2- Certidão Criminal e Execução Penal Negativa, expedida VIA INTERNET, em data de 14/05/2024, às 13.16h, pelo Poder Judiciário - TJMG, comarca de Montes Claros - MG, Justiça Comum, Juizado Especial e PJe, código de autenticação: 2405-1413-1648-0344-8632; d.3- Certidão Negativa de Distribuição Ações e Execuções Cíveis, nº 1197790/2024 via INTERNET, expedida pelo Tribunal Regional Federal da 6ª Região, Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, em data de 14/05/2024, às 13.17.10h; d.3.1- Certidão Negativa de Distribuição Ações e Execuções Criminais, nº 1197792/2024 via INTERNET, expedida pelo Tribunal Regional Federal da 6ª Região, Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, em data de 14/05/2024, às 13.17.27h; d.4- Certidão Negativa Trabalhista, nº 33432457/2024 expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, em data de 14/05/2024, às 13.18.09, válida por 180 dias; d.5- Certidão Negativa de Feitos Trabalhista, nº 490125/2024, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em data de 14/05/2024 às 13h18min28s, código de autenticidade: QORDM.YOHR, válida até 13/06/2024, d.6- Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei 8.212, de julho de 1991, expedida VIA INTERNET, pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, às 13.18.47 do dia 14/05/2024, válida até 10/11/2024, código de controle da certidão: 9800.20B4.11A3.27CB; d.7- Em cumprimento ao Art. 14 do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, procedeu, nesta data, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de bens, no site: <https://www.indisponibilidade.org.br>, obtendo resultado negativo para o CNPJ da Vendedora, anteriormente qualificada, conforme comprova o código HASH gerado para essa consulta, respectivamente, a saber: 52f9.d8f6.87fa.6a71.e5cb.2c18.e231.ab7a.fc96.011c; VI)- **DECLARAÇÕES FINAIS**: Pelo comprador me foi dito que o conteúdo da certidão de nascimento apresentada permanece inalterado. Que as informações omissas do pagamento, enquadraram-se no artigo 105-A, inciso V, § 3º, do Provimento nº 161/2024 CNJ. Pelas partes foi declarado que requerem/autorizam ao oficial do registro de imóveis competente a proceder às retificações, adições, exclusões e anotações que se fizerem necessárias, inclusive correção/inclusão de dados díscos na referida matrícula, assim como outras informações que não alterem o presente negócio. Pelo comprador me foi declarado que aceita esta escritura em todos os seus termos e tem conhecimento da certidão positiva acima mencionada. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/DIRT. Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei 7.432, de 18 de dezembro de 1985,



regulamentada pelo Decreto 93.240/86 e pelas normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. Certifico que todos os documentos constantes do presente ato estão eletronicamente digitalizados, nos termos do art. 191, do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Assim dizem, pedem e lavro a presente escritura, que feita e lida em presença dos comparecentes, aceitam, outorgam e assinam. Eu, , Gabriela Aparecida Moreira Rodrigues, Escrevente, lavrei, li na presença dos comparecentes, conferi e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas, o subscrevo, dou fé e assino. (aa) REINALDO VELOSO DE OLIVEIRA (Assinatura Eletrônica nos termos Provimento Nº 149 de 30/08/2023), AUGUSTO OCTÁVIO BARBOSA NETO, JANE BARBOSA LOPES DOS ANJOS e JÚLIO CÉSAR BARBOSA LOPES, TRASLADADA E CONFERIDA EM SEGUIDA, DOU FÉ E ASSINO.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Cartório do 2º Ofício de Notas de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: HTC49083  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7091.5697.4342.7168

Quantidade de atos praticados: 44  
Ato(s) praticado(s) por: Gabriela Aparecida Moreira Rodrigues -  
Escrevente Autorizada

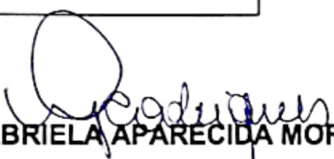
Emol.: R\$ 2.878,41 - TFJ: R\$ 1.276,91 -  
Valor final: R\$ 4.291,11 - ISS: R\$ 135,79

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Assinado digitalmente por:  
GABRIELA APARECIDA MOREIRA RODRIGUES  
CPF: 100.103.036-26  
Certificado emitido por AC LINK RFB v2  
Data: 04/06/2024 09:07:29 -03:00



  
**GABRIELA APARECIDA MOREIRA RODRIGUES**  
Escrevente

Gabriela Aparecida Moreira Rodrigues  
Escrevente Autorizado  
2º Tabelionato de Notas de  
Montes Claros - MG



Esse documento foi assinado por GABRIELA APARECIDA MOREIRA RODRIGUES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validade> e informe o código RXNZ7-N2SV3-YEVHS-VMSEK





**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS**  
VIVIANNE ROMANHOLO



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RXNZ7-N2SV3-YEVHS-VMSEK

Matrícula Notarial Eletrônica: 043794.2024.05.28.00001704-55

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

- ✓ GABRIELA APARECIDA MOREIRA RODRIGUES (CPF 100.103.036-26) em 04/06/2024 09:07

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/RXNZ7-N2SV3-YEVHS-VMSEK>



2º TABELIONATO DE NOTAS  
MONTES CLAROS-MG  
**EM BRANCO**