



CARTÓRIO DE
S A N C A

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E
TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE ÁGUA VERMELHA
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
ÉDILA LIMA SERRA RIBEIRO



PRIMEIRO TRASLADO

LIVRO 209

PÁGINAS 241/244

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Aos nove dias de setembro de dois mil e vinte e dois (09/09/2022), perante mim, Escrevente Autorizada do Oficial de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Água Vermelha, nesta serventia, sito à Rua Bela Cintra, nº 17, Jardim Água Vermelha, Município e Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, comparecem as partes entre si justas e contratadas: de um lado, como **VENDEDORA**: a empresa **JOSÉ ANTONIO LAROZA & CIA LTDA-ME**, com sede neste município de São Carlos, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Alderico Vieira Perdigão, nº 135, Distrito de Água Vermelha, CEP 13564-000, inscrita no CNPJ nº 60.933.801/0001-31, cadastrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35208695329, com sua 2ª Alteração e Consolidação de Contrato Social Consolidado datado de vinte e oito de outubro de dois mil e quatorze, devidamente registrada sob nº 463.723/14-4, em sessão de 04/12/2014, neste ato, representada por seus *sócios administradores*, **JOSE ANTONIO LAROZA**, brasileiro, maior, casado, empresário, portador do Documento de Identidade RG nº 14.142.246-4 SSP/SP, inscrito no CPF nº 065.661.458-77, residente e domiciliado na Rua Doutor Alderico Vieira Perdigão, nº 605, Distrito de Água Vermelha, Município de São Carlos, Estado de São Paulo, CEP 13572-060; e, **SERGIO RUBENS LAROZA**, brasileiro, maior, casado, empresário, portador do Documento de Identidade RG nº 15.360.398-7 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.803.378-70, residente e domiciliado na Avenida Doutor Alderico Vieira Perdigão, nº 110, Distrito de Água Vermelha, Município de São Carlos, Estado de São Paulo, representação esta em conformidade com a **Clausula 6ª** do referido Contrato Social Consolidado, **que fica arquivado nesta serventia, na pasta eletrônica e física deste ano, número de ordem equivalente ao livro e página desta escritura**, declarando os representantes, sob as responsabilidades legais, que o contrato social supra é o último ato registrado na JUCESP; de outro lado, como **COMPRADORA**: a empresa **TGE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Julieta Macedo Pereira, nº 176, Sala 02, Ribeirania, CEP 14096-420, inscrita no CNPJ nº 46.763.742/0001-70, com seu Contrato Social Constituído datado de vinte de maio de dois mil e vinte e dois, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35239311441, neste ato, representada por seus *sócios administradores*, **CARLOS VALDIR TACINARI**, brasileiro, maior, casado, empresário, portador do Documento de Identidade RG nº 25.674.315-0 SSP/SP, inscrito no CPF nº 130.401.758-31, residente e domiciliado na Via de Acesso V, Condomínio Damha III, Município de São Carlos, Estado de São Paulo, CEP 13560-000; e, **VIVIANE MANGIANELLI TACINARI**, brasileira, maior, casada, empresária, portadora do Documento de Identidade RG nº 26.651.203-3 SSP/SP, inscrita no CPF nº 172.219.858-39, residente e domiciliado na Via de Acesso V, Condomínio Damha III, Município de São Carlos, Estado de São Paulo, CEP 13560-000, representação esta em conformidade com a **Clausula VI** do referido Contrato Social, **que fica arquivado nesta serventia, na pasta eletrônica e física deste ano, número de ordem equivalente ao livro e página desta escritura**, declarando os representantes, sob as responsabilidades legais, que o contrato social supra

André de Lima Ribeiro
1º Tabelião e Reg. Substituto

Rua Bela Cintra, nº 17, Água Vermelha
São Carlos - SP
Tel.: (16) 3378-3472 / (16) 3378-3107



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

é o último ato registrado na JUCESP. Os presentes foram reconhecidos pelos próprios de quem trato, identificados mediante os documentos acima apresentados e ora exibidos, do que dou fé de suas identidades e capacidades jurídicas. Então, pelas partes me foi dito, uniforme e sucessivamente, que: **1) IMÓVEL:** O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)** declara(m), sob as responsabilidades legais atinentes, que, a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inteiramente quite de impostos, taxas, multas administrativas, inclusive hipotecas legais, é(são) senhor(a)(es)(as) e legítimo(a)(es)(as) possuidor(a)(es)(as) do(s) imóvel(is) de **Matrícula 99.455**, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP, assim descrito(s) e caracterizado(s): **"UM TERRENO (SEM BENFEITORIAS), situado no município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, constituído do LOTE "08" da QUADRA "01", do Loteamento denominado "QUINTA DOS BURITIS", com a seguinte descrição, para quem da rua olha de frente para o lote: mede 25,00 metros de frente para a Estrada Municipal; confrontando a direita 40,00 metros com o lote 07; a esquerda 40,00 metros com o lote 09; e, aos fundos 25,00 metros com o lote 57, encerrando uma área de 1.000,00 m²."** Ademais, consta a **Av.01/M.99455**, o seguinte teor: "Consta do modelo do Contrato Padrão ora juntado por ocasião do registro do loteamento (R.07/M.58.337), e, do Decreto nº 078 de 13/07/2002 da Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, as seguintes **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**: a) este lote será de uso misto (residencial, unifamiliar e comercial), não sendo permitida a instalação de boates, serralherias, oficinas mecânicas, depósitos de qualquer natureza e similares, ficando a critério da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbana a liberação ou não do Alvará de Funcionamento do estabelecimento, quando se tratar de outro tipo de atividade; b) o adquirente do lote deverá deixar pelos menos 30% da área do lote permeável e a área de ocupação máxima de edificação é de 40% do terreno; c) o lote só poderá ser desdobrado quando, dividido ficar com área igual ou superior a 1.000,00 m²; d) o adquirente do lote fica obrigado a construir sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos sanitários, constituído por tanque séptico de câmara única, filtro anaeróbico de fluxo ascendente e poço absorvente (sumidouro), dimensionados e construídos de acordo com a NBR. nº 7229/93, e, NBR. nº 13969/97, da ABNT; e, e) o adquirente do lote deverá executar, a suas expensas, no local mais adequado, um poço para absorção das águas pluviais, conforme projeto executado pelo loteador, constante do processo nº 5.035/99." **2) TÍTULO(S) AQUISITIVO(S):** O imóvel foi adquirido através de Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 05/09/2005, livro 945, folhas 275/279, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, conforme **R.03/M.99.455**, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP. **3) SITUAÇÃO FISCAL:** O imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal, sob a inscrição imobiliária nº 19.233.008.001, com valor venal total, para o presente exercício de 2022, de **RS 16.780,00 (dezesseis mil setecentos e oitenta reais)**. **4) VENDA E COMPRA:** Através desta escritura e na melhor forma de direito, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)** vendem o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** o imóvel acima descrito, pelo preço total, certo e ajustado de **RS 200.000,00 (duzentos mil reais)**, pago anteriormente a este ato, em boa e corrente moeda nacional, através de Transferência Eletrônica Disponível (TED), para o Banco Santander, Conta Corrente nº 130005527, Agência: 04434, de titularidade da

André de Lima Ribeiro
 1º Tabelião e Reg. Substituto



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E
TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE ÁGUA VERMELHA
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
EDILIA LIMA RIBEIRO



empresa JOSÉ ANTONIO LAROZA & CIA LTDA-ME (CNPJ 60.933.801/0001-31), pelo que o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)** dá(ão) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação de pago(a)(s)(as) e satisfeito(a)(s)(as), para não mais se repetir do dito pagamento. Em virtude da presente venda e compra, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)** transmite(m) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, desde já, toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que tinha(m) e exerce(m) sobre o imóvel ora vendido, para que dele o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** use(m), goze(m) e disponha(m) livremente, como efetivamente seu que é e fica sendo desta data em diante, obrigando-se o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)** por si, seus herdeiros ou legais sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei.

5) DECLARAÇÕES: 5.1) Não existem atos, fatos, protestos e quaisquer medidas administrativas ou judiciais que afetem o imóvel, seja no todo ou em parte, bem como não há feitos ajuizados por ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes, conforme estabelece o artigo 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240/86; 5.2) O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** declara(m), sob responsabilidade civil e penal, que: 5.2.1) Conhece(m) a Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86, dispensando as certidões nela mencionadas (certidão dos distribuidores judiciais), responsabilizando-se por eventual débitos fiscais que porventura recaiam sobre o imóvel a partir desta data; 5.2.2) Dispensa, ainda e expressamente, as certidões de distribuições dos foros das Justiças Federal, Estadual e Trabalhista, nos termos do item 60, capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ/SP); 5.2.3) Aceita(m) esta venda e compra em seus expressos termos; 5.3) As partes declaram que: 5.3.1) Foram devidamente cientificadas por mim, Escrevente, acerca da possibilidade da obtenção da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), e item 43, capítulo XVI, tomo II, das NSCGJ/SP, sendo que, neste ato, expressamente a dispensam; 5.4) As partes declaram que aceitam esta escritura nos exatos termos em que se contém e se declara. 6) **REQUERIMENTO:** As partes requerem e autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos de registro, matrícula, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários à regularização desta. 7) **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Foram apresentados os seguintes documentos, os quais ficam arquivados nesta serventia, na pasta eletrônica e física deste ano, número de ordem equivalente ao livro e página desta escritura: 7.1) **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, em nome da **JOSE ANTONIO LAROZA & CIA LTDA**, CNPJ nº 60.933.801.0001-31. Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB, e da PCFEN, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' e 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991. Código do Controle: 2678.2C07.0D73.27CE, emitida com base na Portaria Conjunta RFB/PCFEN nº 1.751, de dois de outubro do ano de dois mil e catorze (02/10/2014), às 09:47:25 do dia 13/04/2022, válida até 10/10/2022; 7.2) **certidão atualizada da Matrícula**, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, datada de 24/08/2022. 8) **CNIB:** Nesta data,

André de Lima Ribeiro
1º Tabelião e Reg. Substituto

Rua Bela Cintra, nº 17, Água Vermelha
São Carlos - SP
Tel: (19) 3378-3172 / (19) 3378-3107



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

consultou-se a Central de Indisponibilidade de Bens no(s) CPF/CNPJ(s) do **VENDEDOR(A)(ES)(AS)**, resultado(s) negativo(s). **HASH(s): 9d20.88df.fb7 e.95ca.320a.338c.4c04.5546.db58.d2d7. 9) ITBI:** A Guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos "Inter-Vivos" (ITBI), devida na importância de **R\$ 3.356,23 (três mil trezentos e cinquenta e seis reais e vinte três centavos)**, será recolhida no próximo dia útil, conforme dispõe o "caput" do artigo 11, da Lei Municipal nº 10.086/1989 e suas alterações posteriores, que fica arquivada nesta serventia, na pasta eletrônica e física deste ano, número de ordem equivalente ao livro e página desta escritura. **10) DOI:** Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. **11) ENCERRAMENTO:** Assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei a presente escritura, a qual, depois de feita e lida em voz alta e clara, acharam por tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Eu, **CRISTIANE MARIA DE LOURDES BUENO FERRATI, ESCRIVENTE**, a redigi e digitei. **EMOLUMENTOS:** À Tabelião: R\$ 1.890,40. Ao Estado: R\$ 537,27. À Secretaria da Fazenda: R\$ 367,72. Ao Registro Civil: R\$ 99,49. Ao Tribunal de Justiça: R\$ 129,74. Lei 11.021: R\$ 18,90. ISS: R\$ 37,81. Ao MP: R\$ 90,74. **Total: R\$ 3.172,07. Guia nº 36/2022. SELO DIGITAL: 1195291ESSE000002559SE22L.** Eu, **ANDRÉ DE LIMA RIBEIRO, 1º TABELIÃO E REGISTRADOR SUBSTITUTO**, a conferi, subscrevo e assino em público e raso. Devidamente assinada: pelas partes, **JOSE ANTONIO LAROZA & CIA LTDA -ME** (neste ato representada por seus sócios administradores: **JOSÉ ANTONIO LAROZA e SERGIO RUBENS LAROZA**) e **TGE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA** (neste ato representada por seus sócios administradores: **CARLOS VALDIR TACINARI e VIVIANE MANGIANELLI TACINARI**); pelo 1º Tabelião e Registrador Substituto, **ANDRÉ DE LIMA RIBEIRO**. Traslada na data abaixo descrita. Eu, (**ANDRÉ DE LIMA RIBEIRO**), 1º TABELIÃO E REGISTRADOR SUBSTITUTO, expedi este traslado, subscrevo e assino em público e raso. Protocolo nº 11.146. Selo digital traslado: 1195291TRSE000002560SE228.

Em testemunho da verdade. DOU FÉ.
São Carlos, 19/09/2022.




ANDRÉ DE LIMA RIBEIRO
1º TABELIÃO E REGISTRADOR SUBSTITUTO

1195291TRSE000002560SE228
Consulte o selo no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>