



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE RIO PRETO – ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOTAS
CNPJ: 01.010.007/0001-57
Rua Dom Altivo P. Ribeiro, 10
Rio Preto - MG
TEL: (32) 3283-1247

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
RUA DOM ALTIVO PACHECO RIBEIRO, 10
CENTRO – RIO PRETO – MG
TEL: (32) 98520-8639
e-mail: cart.2.of@hotmail.com

Maria Sylvia A. Cunha de Oliveira
Tabeliã

Jonathan Gomes do Nascimento Silva
Escrevente Substituto

Livro: 84-N

Folhas: 084

1º Traslado

Escritura de Compra e Venda que fazem DIRCE APARECIDA DE ALMEIDA SILVA e seu marido PAULO VIEIRA DA SILVA a JOSÉ CARLOS MAGALHÃES FILHO, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), na forma abaixo:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura de compra e venda virem que, aos 11 (onze) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), neste Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Cidade e Comarca de Rio Preto, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, perante mim Escrevente Substituto, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como outorgantes vendedores, **DIRCE APARECIDA DE ALMEIDA SILVA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) n.º 07.489.039-3, expedida em 17/01/2012 por DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 031.170.716-52, e seu marido **PAULO VIEIRA DA SILVA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade (CNH) n.º 02487430420, expedida em 22/08/2022 por DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 437.591.226-04, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, desde a data de 19/07/1986, conforme certidão de casamento devidamente matriculada sob o n.º 0423170155 1986 2 00013 011 0000168 11, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio

Preto/MG, residentes e domiciliados na Rua Manoel Costa, n.º 28 Cs, bairro Nossa Senhora dos Passos, em Rio Preto/MG, CEP.: 36.130-000. E, de outro lado como outorgado comprador, **JOSE** **CARLOS MAGALHÃES FILHO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade (CNH) n.º 00783823020, expedida em 09/09/2024 por DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 657.479.337-87, casado pelo regime da Separação de Bens Obrigatória, nos termos do artigo 1.641, inciso I, do Código Civil Brasileiro, desde a data de 07/08/2021, conforme certidão de casamento devidamente matriculada sob o n.º 024901 01 55 2021 2 00158 082 0034227 39, expedida pelo 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Anápolis/GO, com **MARIA DILMA RODRIGUES PESSOA**, brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade (CNH) n.º 05868645535, expedida em 12/06/2023 por DETRAN/GO, inscrita no CPF/MF sob o n.º 819.835.811-00, residente e domiciliado na Travessa Idelfonso Coutinho, n.º 19, bairro Laranjeiras, em Valença/RJ, CEP.: 27.600-551. Reconheço a identidade dos comparecentes, pelos documentos de identificação que me foram apresentados, bem como suas capacidades para a prática deste ato, do que dou fé. E, perante mim, pelos outorgantes vendedores referidos, falando por sua vez, me foi dito, que são senhores e legítimos possuidores livres de ônus ou impostos do seguinte imóvel: **Lote 11, Quadra B, com área total de 1.653,91 m² (mil seiscentos e cinquenta e três metros quadrados e noventa e um centímetros quadrados), situado na Estrada da Espuma, Distrito do Funil, na cidade de Rio Preto/MG**, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente para a Estrada da Espuma, medindo 28,20 metros, fundos com o Ribeirão do Funil, medindo 0,18 metros, lado direito com o Lote 12 da Quadra B, medindo 118,07 metros, lado esquerdo com o Lote 10 da Quadra B, medindo 122,58 metros. **Inscrição Municipal: 092-0230-2937**. Devidamente matriculado sob o n.º **038521.2.0005883-29**, do Livro 2-RG, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Rio Preto/MG. Que, o imóvel acima descrito encontra-se completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, ressalvado o direito de as Fazendas Públicas Federais, Estaduais e Municipais cobrarem e inscreverem quaisquer dívidas, estas serão de responsabilidade dos vendedores até a presente data. E, assim como o possuem, pela presente e nos melhores termos de direito, o vendem ao outorgado,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE RIO PRETO – ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOTAS
CHP/01.010.007/0001-57
Rua Dom Altivo Pacheco Ribeiro, 10
Rio Preto - MG
Fone (32) 3783-5247

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
RUA DOM ALTIVO PACHECO RIBEIRO, 10
CENTRO – RIO PRETO – MG
TEL: (32) 98520-8639
e-mail: cart.2.of@hotmail.com

Maria Sylvia A. Cunha de Oliveira
Tabeliã

Jonathan Gomes do Nascimento Silva
Escrevente Substituto

Livro: 84-N

Folhas: 085

1º Traslado

pelo preço certo e ajustado de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), importânci a esta que confessaram haver recebido em moeda corrente nacional e acharam exata e assim pagos e satisfeitos de todo preço da venda, dão ao outorgado plena, rasa, geral e irrevogável quitação para nada mais do mesmo reclamarem com fundamento nesta transação, e lhe cedem e transferem todo domínio, direito, ação e posse que tinham sobre dito imóvel, havendo-o desde já por empossado no mesmo, por força deste instrumento e da *Clausula Constituti*, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, e respondendo ainda pela evicção de direito. Pelo outorgado comprador, me foi dito, que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos e me apresentou: Guia comprobatória do pagamento por esta transmissão no valor de R\$ 4.961,73 (guia n.º 20.163, recolhida junto a Caixa Econômica Federal, no dia 30/07/2025). Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Rio Preto em R\$ 248.086,50. Os impostos e taxas foram recolhidos com base no valor venal de R\$ 248.086,50. Foram-me apresentadas as seguintes certidões: **Dos outorgantes vendedores:** a) Certidões Cíveis **Positivas**, expedidas via internet, pelo Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, Comarca de Rio Preto, código de autenticação: 2507-1813-2047-0242-8310, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, referente ao processo: 5001056-49. 2022.8.13.0559, distribuição: 28/12/2022, Classe:

[Cível] Demarcação / Divisão, Secretaria: Vara Única da Comarca de Rio Preto; e, código de autenticação: 2507-1813-2101-0407-1764, em nome de Paulo Vieira da Silva, referente aos processos: 5000508-87.2023.8.13.0559, distribuição: 08/05/2023, Classe: [Cível] Execução Fiscal, Secretaria: Vara Única da Comarca de Rio Preto, 5001056-49.2022.8.13.0559, distribuição: 28/12/2022, Classe: [Cível] Demarcação / Divisão, Secretaria: Vara Única da Comarca de Rio Preto, 5000928-29.2022.8.13.0559, distribuição: 25/11/2022, Classe: [Cível] Execução Fiscal, Secretaria: Vara Única da Comarca de Rio Preto; **b)** Certidões negativas de débitos trabalhistas, expedidas via internet, pelo Poder Judiciário, Justiça do Trabalho, n.º 41077035/2025, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, e, n.º 41077152/2025, em nome de Paulo Vieira da Silva; **c)** Certidões Conjuntas Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas via internet, pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle: C694.3E69.2F95.3839, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, e, código de controle: FB19.CB52.23DD.37BD, em nome de Paulo Vieira da Silva; **d)** Certidões Negativas de Indisponibilidade de Bens, emitidas via internet, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, hash: q311d5ksi9, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, e, hash: cwkzf17vh, em nome de Paulo Vieira da Silva; **e)** Certidões Negativas de Débitos Tributários, emitidas via internet, pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, código de controle: 2025000896172684, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, e, código de controle: 2025000896173583, em nome de Paulo Vieira da Silva; **f)** Certidões Judiciais Cíveis negativas, expedidas via internet, pelo Poder Judiciário, Justiça Federal, Seção Judiciária de Minas Gerais, n.º 14539199/2025, em nome de Dirce Aparecida de Almeida Silva, e, n.º 14539203/2025, em nome de Paulo Vieira da Silva; **g)** Documentos de identidade oficiais e números dos CPFs; **h)** Certidão comprobatória do estado civil. **Do outorgado comprador:** **a)** Documento de identidade oficial e número do CPF do comprador e da esposa; **b)** Certidão comprobatória do estado civil. **Do imóvel urbano:** **a)** Certidão Negativa de Ônus Reais, Ações Pessoais e Reipersecutórias e de Inteiro Teor, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Rio Preto/MG. **Do imposto:** **a)** Guia de informações de arrecadação do ITBI junto a Prefeitura de Rio Preto/MG, acompanhada do



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE RIO PRETO - ESTADO DE MINAS GERAIS



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
RUA DOM ALTIVO PACHECO RIBEIRO, 10
CENTRO - RIO PRETO - MG
TEL: (32) 98520-8639
e-mail: cart.2.of@hotmail.com

Maria Sylvia A. Cunha de Oliveira
Tabeliã

Jonathan Gomes do Nascimento Silva
Escrevente Substituto

Livro: 84-N

Folhas: 086

1º Traslado

comprovante de pagamento da mesma e informando que os outorgantes vendedores não possuem débitos junto a Fazenda Municipal. Todos os documentos mencionados, no original ou em cópia quando admitidos por Lei, ficam arquivados no Tabelionato. As partes declararam que as certidões que comprovam o estado civil das mesmas encontram-se inalteradas até a presente data. Os outorgantes e o outorgado declararam que não foram nos últimos 05 anos pessoas politicamente expostas e que não foram familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaboradores de pessoa politicamente exposta. *Emitida a DOI - Declaração Sobre Operações Imobiliárias - conforme previsão legal.* Os Outorgantes e o Outorgado autorizam o registrador de imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro desta e às averbações eventualmente necessárias. E, de como assim o disseram e outorgaram, dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura a qual sendo lida, as partes aceitam e assinam, dispensada a interveniência de testemunhas em decorrência da Lei Federal n.º 6.952/81. Eu, Jonathan Gomes do Nascimento Silva, Escrevente Substituto, subscrevi e escrevo. A) Dirce Aparecida de Almeida Silva, Paulo Vieira da Silva, José Carlos Magalhães Filho, Jonathan Gomes do Nascimento Silva.