



SALES OLIVEIRA - SP
COMARCA DE NUPORANGA
VINÍCIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA



1º TRASLADO

LIVRO Nº 115 - PÁGINAS Nº 181 / 185

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Outorgante vendedora: COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP
Outorgados compradores: LUÍS ALEXANDRE CALDANA e ANDRÉIA APARECIDA DA SILVA

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro (26/02/2024), neste Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Sales Oliveira, Estado de São Paulo, perante mim, Tabelião de Notas que lavro o presente instrumento público, compareceram as partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA: **COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 56.015.167/0001-80, com sede social na Avenida Treze de Maio, nº 157, Jardim Paulistano, Ribeirão Preto, CEP 14090-270, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35300044207, com seu Estatuto Social consolidado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de dezembro de 2021, registrado na Jucesp sob o nº 136.308/22-3, documento arquivado em cópia em classificador eletrônico próprio nº 01/2024 sob a ordem nº 47, e sua Diretoria reeleita na 211ª Reunião do Conselho de Administração, realizada em 03 de janeiro de 2024, com mandato até 09 de janeiro de 2027, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 26.002/24-3, documento arquivado em cópia em classificador eletrônico próprio nº 01/2024 sob a ordem nº 48, conforme ficha cadastral completa de 26/02/2024, cuja cópia fica arquivada em classificador próprio nº 01/2024 sob a ordem nº 44, e, nos termos do artigo 39 do citado Estatuto Social, bem como nos termos da procuração pública lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP, do Estado do São Paulo, em 31 de janeiro de 2024, no Livro nº 3.014, às folhas 89/90, e respectiva certidão eletrônica apresentada em formato digital, datada de 16/02/2024, arquivada nesta Serventia em classificador eletrônico próprio de nº 01/2024 sob a ordem nº 7, neste ato representado por EVERALDO MARCOS DE LIMA FERREIRA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SP nº 300.605, portador da Cédula de Identidade RG 33.820.397-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 445.013.071-53, com endereço profissional na Avenida Treze de Maio, nº 157, Jardim Paulistano, Ribeirão Preto, e-mail everfer70@gmail.com. E de outro lado, como OUTORGADOS COMPRADORES: **LUÍS ALEXANDRE CALDANA**, brasileiro, divorciado, motorista, portador da Carteira Nacional de Habilitação registro nº 00995461352 Detran/SP, onde consta o RG nº 33834602/SSP-SP e o CPF nº 290.993.608-27, filho de Luís Caldana e Marlene Rodrigues de Oliveira Caldana, residente e domiciliado na Travessa 19, nº 2284, Jardim Doutor Júlio Bucci, Orlandia - SP, CEP 14620-000, e **ANDRÉIA APARECIDA DA SILVA**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 45459063/SSP-SP, onde consta o CPF nº 296.187.668-02, filha de Gonçalo Manço da Silva e Izilda Bernardes da Silveira Silva, residente e domiciliada na Travessa 19, nº 2284, Jardim Doutor Júlio Bucci, Orlandia-SP, CEP 14620-000. Os participantes do ato foram identificados como sendo os próprios de que trato, à vista dos seus documentos supramencionados, pelo Cadastro Único de Clientes do Notariado e por videoconferência realizada pelo sistema e-Notariado, sendo deles reconhecida a capacidade jurídica para o presente ato, do que dou fé. **1) DO IMÓVEL:** Pela OUTORGANTE foi declarado que é legítima proprietária e possuidora, por justo título, do seguinte imóvel, descrito e caracterizado na matrícula **30.547** do Registro de Imóveis da Comarca de Orlandia-SP: **UMA CASA DE MORADA, nº 2.284**, com frente para a **TRAVESSA DEZENOVE**, e o respectivo **terreno**, situado na cidade e comarca de Orlandia, Estado de São Paulo, medindo -9,60- metros de frente; -9,60- metros no fundos, onde confronta com a casa nº 2.285 da Avenida Dezenove; -17,75- metros do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com a casa nº 2.274 da Travessa Dezenove e -17,75- metros do lado esquerdo, confrontando com a casa nº 2.294 da Travessa Dezenove; encerrando a área total de 170,40 metros quadrados; distante 20,90 metros da Rua Trinta; **correspondente ao lote 06 da quadra 07**. O citado imóvel está , com valor venal estabelecido para o presente exercício no importe de R\$

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por VINICIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validar> e informe o código V68A2-9YWCW-WCNDH-020NY



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO ANTUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 19:19, sob o número 1002814-80.2024.8.26.0404 e código dmCoFjBq. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002814-80.2024.8.26.0404 e código dmCoFjBq.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

28.887,90 (vinte e oito mil oitocentos e oitenta e sete reais e noventa centavos). Dito imóvel foi originado de loteamento promovido pela OUTORGANTE, denominado "Jardim Cidade Alta", registrado sob a ordem nº 6 na matrícula nº 30.547, em 21/12/1994, e o terreno onde realizado o empreendimento adquirido pela outorgante vendedora por meio de escritura de doação lavrada no 2º Tabelião de Notas de Orlandia-SP, título registrado na respectiva matrícula sob a ordem nº 3 na matrícula nº 10.345, em 05/09/1991, ambos pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Orlandia-SP. **2) DA COMPRA E VENDA:** Pela OUTORGANTE e pelos OUTORGADOS foi dito a mim que, pela presente escritura pública e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA acima qualificada VENDE o imóvel retro descrito no item "1" aos OUTORGADOS COMPRADORES, no estado em que se encontra, pelo preço líquido, certo e global de **R\$ 5.104,82 (cinco mil cento e quatro reais e oitenta e dois centavos)**, e, por isso, cede e transfere aos OUTORGADOS neste mesmo ato todos os direitos, posse, domínio e ação que tinha e possuía sobre o imóvel ora alienado, comprometendo-se e obrigando-se a OUTORGANTE, por si e por seus sucessores, a ter esta venda definitiva como boa, firme e valiosa e a responder pela evicção na forma da lei. **3) DA FORMA DO PAGAMENTO E DA QUITAÇÃO:** As partes declaram que foi pago pelos OUTORGADOS à OUTORGANTE, anteriormente ao presente ato, a quantia de **R\$ 5.104,82 (cinco mil cento e quatro reais e oitenta e dois centavos)**, em moeda corrente nacional, por meio de boletos bancários tendo como beneficiária a outorgante vendedora, dando aos OUTORGADOS plena, geral e irrevogável quitação, para nada mais exigir do referido preço. **4) DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE:** Foi declarado pela OUTORGANTE, sob pena de responsabilidade civil e penal: **a)** que o imóvel objeto da presente escritura pública encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, bem como de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; **b)** que não possui qualquer débito de natureza fiscal, nem qualquer ação ajuizada contra sua pessoa, que possam comprometer ou tornar duvidoso o presente negócio jurídico. **5) DECLARAÇÕES DOS OUTORGADOS:** Foi declarado pelos OUTORGADOS o seguinte: **a)** que aceitam a presente escritura na forma em que está redigida; **b)** que adquirem o imóvel no estado em que se encontra; **c)** que, de comum acordo com a outorgante, dispensam a apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, satisfeitos pelas certidões e consultas abaixo relacionadas, cujos conteúdos verificaram e aceitaram; **d)** que têm conhecimento da necessidade de encaminhar a presente escritura pública ao respectivo Registro de Imóveis para ser registrada, cientes de que, enquanto não for registrada a presente escritura pública, a outorgante continua a ser havida como dona do imóvel, conforme estabelece o artigo 1.245, § 1º, do Código Civil; **e)** que dispensam expressamente a apresentação da certidão negativa de débitos tributários municipais que recaem sobre o imóvel objeto da presente escritura pública, responsabilizando-se os outorgados perante o Município por eventuais débitos fiscais existentes. **6) DISPOSIÇÕES GERAIS:** As partes autorizam e requerem ao Oficial de Registro de Imóveis competente a prática de todos os atos necessários à completa produção de efeitos do negócio jurídico objeto do presente instrumento. Que se responsabiliza a outorgante, juntamente com os outorgados, a praticarem eventuais complementações necessárias ao presente ato, mormente aquelas relacionadas à melhor descrição do imóvel objeto do presente negócio jurídico. **7) DAS DECLARAÇÕES FINAIS DAS PARTES:** Autorizam o Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização do presente título. Declaram os outorgados compradores ao que se comprometem a providenciar o registro da presente escritura no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de 30 dias, a contar da data da assinatura desta, e que se comprometem também, a providenciar junto ao cadastro da Prefeitura Municipal pertence o imóvel, a transferir a titularidade do imóvel para o seu nome. Por fim, comprometem-se ainda, a comprovar o referido registro desta aquisição, enviando uma cópia para a COHAB-RP, assim que o registro for concluído. **8) DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pelas partes contratantes me foram apresentados os seguintes documentos: **a)** certidão eletrônica atualizada de inteiro teor da matrícula, negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida em 09/02/2024, pelo Registro de Imóveis da Comarca de Orlandia-SP, a qual fica arquivada em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 50; **b)** certidão negativa de débitos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO ANTUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 19:19, sob o número WOIA25700113708. Para conferir o original, acesse o site <https://tj-sp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002814-80.2024.8.26.0404 e código dmCoFJBq.

SALES OLIVEIRA - SP
COMARCA DE NUPORANGA
VINÍCIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA

trabalhistas de responsabilidade da outorgante, expedida sob nº 7285091/2024, em 31/01/2024, arquivada em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 34; **c)** certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união de responsabilidade da outorgante, expedida eletronicamente pela Receita Federal sob nº E309.0B62.00D8.C3B4, em 31/01/2024, arquivada em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 32; **d)** certidão negativa de débitos tributários da dívida ativa do Estado de São Paulo, de responsabilidade da outorgante, expedida eletronicamente pela Procuradoria Geral do Estado sob nº 53516457, em 31/01/2024, arquivada em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 33; **e)** comprovante de valor venal, arquivado em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 38. **9) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi apresentada a guia de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), no valor de R\$ 552,62 (quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta e dois centavos), devidamente quitada em 10/07/2023, conforme comprovante de pagamento apresentado, ficando uma via da referida guia e do respectivo comprovante arquivados em classificador próprio nº 01/2024, sob a ordem nº 58, sendo a segunda via anexada ao traslado desta escritura pública. **10) CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE:** Foi realizada, por parte desta Serventia, na data de hoje, a devida consulta à CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS de SÃO PAULO (<http://www.indisponibilidade.org.br>), a partir do número de CNPJ da outorgante, cujo código hash gerado é: 44c5.242a.7e45.5876.8989.20aa.a684.d8b6.027a.74ce (COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP), por meio da qual verificou-se que a outorgante acima qualificada não está com seus bens atingidos por ordem de indisponibilidade. **11) DOI:** Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme instrução normativa vigente da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Assim o disseram e dou fé. O outorgante EVERALDO MARCOS DE LIMA FERREIRA assina este ato por meio de assinatura digital, pelo sistema e-Notariado, bem como manifesta seu consentimento e concordância com a presente escritura pública por meio de videoconferência notarial, sendo verificada a sua livre manifestação de vontade em relação ao ato notarial lavrado. Os demais participantes do ato assinam fisicamente. Os arquivos eletrônicos decorrentes do presente ato notarial híbrido seguem arquivados na pasta eletrônica nomeada **L115_P181**. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ 237,59, ISS: R\$ 4,75, AO ESTADO: R\$ 67,53, SEC. FAZENDA: R\$ 46,22, AO TJ: R\$ 16,31, AO REG.CIVIL: R\$ 12,51, A SANTA CASA: R\$ 2,38, AO MP: R\$ 11,41, TOTAL: R\$ 398,70. Eu, (a.), Vinícius Estanislau de Oliveira, Escrevente autorizada pelo Tabelião, que a lavrei. Eu, (a.) Vinícius Estanislau de Oliveira, Tabelião de Notas, subscrevo, assino e dou fé. Selo digital nº 1169541ESDWI000002458524E. (Assinaturas) EVERALDO MARCOS DE LIMA FERREIRA, LUÍS ALEXANDRE CALDANA, ANDRÉIA APARECIDA DA SILVA, VINÍCIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA (Tabelião de Notas).



Selo nº 1169541TRDWI000002478724C

Consulte a Autenticidade do Selo Digital em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

Sales Oliveira - SP, 26 de fevereiro de 2024.

Vinícius Estanislau de Oliveira
Tabelião de NotasAssinado digitalmente por:
VINICIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA
CPF: 055.568.706-67
Certificado emitido por AC BR RFB G4
Data: 05/03/2024 16:27:45 -03:00

Este documento foi assinado por VINICIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código V68A2-

9YWCW-WCHGHIQZAW

Avenida Dom Pedro II 135 Centro - Sales Oliveira - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO ANTUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 19:19, sob o número 1002814-80.2024.8.26.0404 e código dmCoFJBo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002814-80.2024.8.26.0404 e código dmCoFJBo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V68A2-9YWCW-WCXG6-Q2CAV

Matrícula Notarial Eletrônica: 116954.2024.02.26.00000392-50

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

- ✓ VINICIUS ESTANISLAU DE OLIVEIRA (CPF 055.568.706-67) em 05/03/2024
16:27

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/V68A2-9YWCW-WCXG6-Q2CAV>