

CARTÓRIO SENADOR FIRMINO – TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE SENADOR FIRMINO-MG - RUA SANTA CRUZ, n.º 87 – CENTRO – CEP: 36540-000 - CNPJ N.º 29.799.951/0001-54 – FONE (32) 98478-8363 – e-mail: notas@cartoriosenadorfirmino.com.br

LIVRO N.º 31-N

FOLHAS N.º 249

TABELIÃO: FERNANDO OTÁVIO FAGUNDES

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ELIZABETH SOUZA E SILVA DE AZEVEDO OUTORGA À VANDERLY DE CAMPOS E DENISE FRANCISCA GOMES DE CAMPOS, na forma abaixo:

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, que aos vinte e oito (28) dia do mês de outubro de 2025 (dois mil e vinte e cinco), nesta cidade de Senador Firmino, Comarca de Senador Firmino, Estado de Minas Gerais, em Cartório, perante mim Substituto, compareceram: **I – AS PARTES:** entre si, justas, avindas e contratadas, a saber: como **Outorgante Vendedora: Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, administradora, nascida aos 09/11/1956, em Belo Horizonte-MG, filha de Marcelo Figueredo de Azevedo e Maria José Souza e Silva Azevedo, de nacionalidade brasileira, portadora da **CI com RG n.º MG-737.955 (PC-MG)**, inscrita no **CPF sob o n.º 230.025.736-04**, divorciada desde 08/04/1994, conforme se verifica na certidão expedida em 21/10/2025, **matrícula n.º 031849 01 55 1980 2 00146 272 0007137 86**, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Belo Horizonte-MG, residente e domiciliada na Rua Vereda, nº 50, Torre 02, apto. 1301, Bairro Vila da Serra, na cidade de Nova Lima-MG, CEP: 34006-077, com endereço eletrônico: bethssazevedo@gmail.com, telefone n.º (31) 987544821, declarando, sob as penas da Lei, que seu estado civil permanece inalterado, e que não possui união estável; De outra parte como **Outorgados Compradores: Vanderly de Campos**, tec. de laboratório, nascido aos 12/06/1963, em Manhumirim-MG, filho de Francisco Olavo de Campos e Euza de Oliveira Campos, de nacionalidade brasileira, portador da **CNH sob o n.º 03288699161** expedida em 20/12/2022 pelo SENATRAN/MG, com **RG n.º 064813975 (IFP-RJ)**, inscrito no **CPF sob o n.º 830.160.157-49**, e sua mulher **Denise Francisca Gomes de Campos**, telefonista, nascida aos 22/03/1973, em Duque de Caxias-RJ, filha de Genaro Avelino Gomes e Maria Francisca Gomes, de nacionalidade brasileira, portador da **C.I. com RG n.º 09.437.014-5 (DIC-RJ)**, inscrita no **CPF sob o n.º 032.654.937-41**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, desde 22/03/1997, conforme se verifica na certidão expedida em 22/10/2025, **matrícula n.º 092478 01 55 1997 3 00027 081 0010386 40**, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Distrito e 1ª Circunscrição de Duque de Caxias-RJ, residentes e domiciliados na Rua João Uriel, nº 375, Bairro Tapera, na cidade de Pedro Leopoldo-MG, CEP: 33257-496, com endereço eletrônico: vanderlycampos@bol.com.br e denisefgc@gmail.com, telefone n.º

(31) 986026655 e (31) 989506654, declarando, sob as penas da Lei, que o estado civil dos mesmos permanece inalterado. Pessoas reconhecidas por mim, Substituto como as mesmas, ante a apresentação dos documentos nos originais acima referidos, cujas cópias encontram-se arquivadas nesta serventia, e capazes para o ato, do que dou fé. Perante os presentes, pela Outorgante Vendedora, me foi dito o seguinte: **II – DO IMÓVEL:** que é senhora e possuidora a justo título do seguinte bem imóvel: **IMÓVEL – Urbano, constituído pela fração ideal de 0,494742177, do imóvel constituído pelo lote de terras de nº 03 (três), da quadra 16 (dezesesseis), medindo 315,72m² (trezentos e quinze metros e setenta e dois centímetros quadrados), situado à Rua José Azevedo de Carvalho, nº 277, no Parque Residencial Sônia Texeira Romanelli, no Município de Pedro Leopoldo-MG, que corresponde a Unidade 02, com 2 pavimentos, do Residencial Vila Azaléia, com direito a garagem, com área privativa de 102,50m² - fração ideal de 0,169960725; área livre privativa 102,54m² - fração ideal de 0,324781452, Divisórias – Pavimento Térreo: Sala de Jantar, Cozinha, Área de Serviço; Lavabo. Pavimento Superior: Hall, com área construída de 205,00m², havido conforme averbação 03, 04 e a matrícula nº 40211 do Cartório de Registro de Imóveis, da Comarca de Pedro Leopoldo-MG.** CADASTRO: O imóvel acima se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo-MG, com inscrição n.º SG.002.00036.00003.00002. **III – DO TÍTULO DOMINIAL:** Referido imóvel, foi adquirido pela Outorgante Vendedora conforme consta na matrícula n.º 40211 do **Cartório de Registro de Imóveis, da Comarca de Pedro Leopoldo-MG.** **IV – DA COMPRA E VENDA:** Declara a Outorgante vendedora que o imóvel acima descrito e discriminado, objeto da presente compra e venda, encontra-se, livre e desembaraçado de qualquer ônus, inclusive responsabilidades por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, ações reais e pessoais reipersecutórias relativas e por esta escritura e na melhor forma de direito a Outorgante Vendedora **vende** aos Outorgados Compradores, o referido imóvel pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais). As partes declararam que o valor de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)** foi pago em data de 22/09/2025, por depósito para a **CONTA de terceiro: 30842-0, AGÊNCIA: 1934, BANCO Bradesco (237), titular: L1 Imóveis Ltda,** inscrita no **CNPJ sob o n.º 33.420.694/0001-75,** mais o valor de **R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais)** foi pago em data de 22/09/2025, por depósito na conta corrente da vendedora n.º 01048230-8, Agência: 4275, Banco Santander, sendo que esta Substituto não presenciou o referido pagamento e o restante do pagamento, no montante de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)** a ser pago na data da assinatura deste instrumento, através de depósito na conta corrente da vendedora n.º 06629-1, Agência: 4092, Banco Itaú; **VII – DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DOMÍNIO:** Que, assim, a outorgante vendedora, transmite aos outorgados compradores, todo o direito e ação que exercia sobre o imóvel, imitando-os desde logo, na posse e uso dos mesmos; lembrando que o domínio lhe será transmitido quando do registro deste instrumento no Ofício Imobiliário competente; e, obrigando-se e comprometendo-se, ainda, por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem a presente para sempre boa, firme e valiosa. **VIII- DOS RISCOS DA EVICÇÃO:** Responsabilizam-se a outorgante vendedora por todos os riscos resultantes da evicção de direito, ou seja, pela perda do bem objeto deste contrato pelos adquirentes, em virtude de decisão judicial fundada em motivo jurídico anterior a

LIVRO N.º 31-N

FOLHAS N.º 250

assinatura deste instrumento, de acordo com o disposto no artigo 447 e seguintes do Código Civil - Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. **IX - DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pelos outorgados compradores me foi dito que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos e entabulados termos, apresentando-me as seguintes certidões e documentos, que ficam arquivados nesta serventia: a) Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo-MG, da **matrícula n.º 40211**: de inteiro teor, expedida aos 20/10/2025. Nos termos do art.19, §11º, da Lei n. 6.015/73 (com redação dada pela Lei 14.382/2022), não foi apresentada a Certidão de Ônus e Ações. De acordo com Lei Federal n.7.433/85, art.1º, §2º, da leitura da certidão de inteiro teor da **matrícula n.º 40211**, verifica-se que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias. b) Certidão Positiva com efeito negativa de débitos municipais em nome dos outorgantes vendedores e do imóvel emitidas pelo Município de Pedro Leopoldo-MG, aos 23/10/2025, válida até 21/01/2026, código de controle: 446110BAB53AF17D213B, referente aos outorgantes vendedores; c) Ministério da Fazenda – **Secretaria da Receita Federal do Brasil** – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, emitida em 20/10/2025, válida até 18/04/2026, código de controle: **2EE5.8EB9.7715.7082**. Certidão Negativa de Débitos Tributários emitidas pela **Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais** – Certidão de débitos tributários Negativa em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, emitida em 20/10/2025, válida até 18/01/2026, código de controle: **2025000927359306**; Poder Judiciário – **Justiça do Trabalho** – Certidão negativa de Débitos do Tribunal Superior do Trabalho – em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, Certidão n.º 62752724/2025 — Expedição: 20/10/2025 – Validade: 18/04/2026 ; **Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**- certidão negativa em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, Certidão n.º 1761268/2025 — Expedição: 20/10/2025 – Validade: 19/11/2025, Código de Autenticidade: **C6CC.2QI4**. Certidão cível negativa do **Tribunal de Justiça de Minas Gerais- Comarca de Pedro Leopoldo-MG** – em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, emitida em 20/10/2025, válida por três meses, código de autenticação: **2510-2015-5559-0617-2752**. Certidão negativa criminal e de execução penal do **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais- Comarca de Pedro Leopoldo-MG** - em nome de **Elizabeth Souza e Silva de Azevedo**, CPF n.º 230.025.736-04, emitida em 20/10/2025, válida por três meses, código de autenticação: **2510-2016-1238-0855-4912**; Foi informado às partes sobre a possibilidade de obtenção das certidões de feitos judiciais inclusive da CNDT emitida pelo site do TST em nome do vendedor, para maior segurança jurídica do negócio, sendo neste ato **RETIRADAS**,

conforme acima exposto. **X – DAS DECLARAÇÕES**: Declara a outorgante vendedora, sob pena de responsabilidade civil e penal, inexistir quaisquer ônus ou ações reais, pessoais e reipersecutórias sobre o imóvel ora vendido. Pela Outorgante Vendedora, ainda me foi dito que não é empregada ou contribuinte obrigatória da Previdência Social, não se encontrando enquadrada e equiparada à empresa ou/e em qualquer outra norma da referida legislação que a coloque como sujeita a apresentação de comprovantes de inexistência de débitos com o INSS, nos termos da Lei 8.212/91, Prov. 93 CGJ/2020. Pelos outorgados compradores me foi dito que aceitam a presente venda. Pelas partes me foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos. Outorgante e Outorgados declararam, que foram devidamente alertados por mim, Substituto, sob as consequências da responsabilidade civil e penal, que aqui assumiram, por todos os documentos que apresentaram e por todas as declarações que prestaram. **XI- DO PROVIMENTO 149/2023 DO CNJ**: As partes declaram que foram perquiridas por este Substituto a respeito da licitude e da veracidade das informações do presente negócio, afirmando que: a) a presente transação não tem relação com os crimes de lavagem de dinheiro, sonegação fiscal ou financiamento ao terrorismo; b) que a origem do dinheiro utilizado na presente transação é lícita, tendo lastro financeiro comprovado; c) que, nos últimos cinco anos, NÃO se enquadra(m) na condição de pessoa politicamente exposta, nem possui(em) familiar ou estreito colaborador na mesma condição. **XII- DAS PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS**: Foi realizada consulta ao cadastro competente, referente ao mês de **SETEMBRO de 2025**, com resultado **NEGATIVO** para as partes envolvidas no presente instrumento público; **XIII - DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO**: Certifico para fins do pagamento do imposto de transmissão "*inter vivos*", que o imóvel da matrícula n.º **40211**, foi avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda da cidade de Pedro Leopoldo-MG, no valor de **R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)**, e que, o imposto de transmissão "*inter vivos*", incidente sobre esta transação foi pago na razão de 3% sob o valor atribuído ao imóvel, pago em data de 22/10/2025, no valor de R\$ 14.100,00 (quatorze mil cem reais), código de verificação: EE7C3618B38B9001E76B; tudo conforme guia que fica arquivada em nossas notas. **XIV - BASE DO CÁLCULO TFI**: Para fins de cobrança de emolumentos foram considerados os valores dos imóveis sendo de **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais) para o imóvel descrito na alínea 2.1, conforme avaliação da Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo-MG, nos termos do artigo 10, § 3º, XVII, da Lei 15424/2004. **XV – DA CONSULTA À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE**: Foi realizado em observância ao art. 320-F do Provimento n.º 188 de 04/12/2024 do Conselho Nacional de Justiça à pesquisa junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, no dia 22/10/2025, cujo resultado foi **negativo**, em nome de **Elizabeth Azevedo Fernandes**, CPF n.º **230.025.736-04** HASH: **octrhc6u33**. **XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**: As partes foram orientadas, por mim neste ato, a informarem o valor de mercado do imóvel que informam ser de **R\$ 470.000,00** (quatrocentos e setenta mil reais), valor que é utilizado para efeitos de cobranças de emolumentos. As partes requerem ao Oficial de Registro de Imóveis que se proceda à averbação e ao registro de todos os atos necessários aos registros da presente escritura, junto as matrículas dos imóveis. Requerem, ainda, que a inserção de dados de qualificação pessoal, caso necessária seja feita com base na presente escritura, nos termos do Enunciado 28 do CORI-MG. Assim

CARTÓRIO SENADOR FIRMINO – TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE SENADOR FIRMINO-MG - RUA SANTA CRUZ, n.º 87 – CENTRO – CEP: 36540-000 - CNPJ N.º 29.799.951/0001-54 – FONE (32) 98478-8363 – e-mail: notas@cartoriosenadorfirmino.com.br

LIVRO N.º 31-N

FOLHAS N.º 251

o disseram e dou fé. Tendo cumprida todas as exigências legais e fiscais e por acharem-se assim contratadas, me pediram lhes lavrassem este instrumento, que sendo lido em voz alta aceitaram, outorgaram assinam-no, dispensando as testemunhas. Caso algum dos signatários queiram assinar o presente ato notarial de forma eletrônica, através da plataforma e-Notariado, as partes declaram escolher esta Serventia para sua lavratura, na forma do artigo 302, § 1º, §2º, §3º, do Provimento 149/2023 do CNJ. **EMITIDA A DOI.COTAÇÃO: Código: 1606** - Tx. Fiscalização: R\$ 2.099,17; Emolumentos R\$ 2.954,59; Recomepe: R\$ 222,39; ISS: R\$ 59,09; FIC: R\$0,00; FDMP/FEDAJ/FEAGE: R\$0,00; **Total parcial R\$ 5.335,24; Código 8101:** Arquivamentos (17): Taxa de Fiscalização: R\$ 52,02. Emolumentos: R\$ 154,36; Recomepe: R\$ 11,56. ISS: R\$ 3,06; FIC: R\$0,00; FDMP/FEDAJ/FEAGE: R\$0,00; **Total Parcial: R\$ 221,00; Valor Total Final R\$ 5.556,24.** Eu, André Luiz Valente Fernandes, Substituto a digitei, conferi, assino e dou fé.

Senador Firmino, 28 de outubro de 2025

Assinado digitalmente por:
ELIZABETH SOUZA E SILVA DE AZEVEDO
CPF: 230.025.736-04
Certificado emitido por CARTÓRIO SENADOR
FIRMINO - REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE
NOTAS - 1º E 2º TABELIONATOS DE NOTAS
ANEXADOS AO REGISTRO CIVIL - SENADOR
FIRMINO/MG
Data: 30/10/2025 09:34:41 -03:00



Assinado digitalmente por:
VANDERLY DE CAMPOS
CPF: 830.160.157-49
Certificado emitido por CARTÓRIO SENADOR
FIRMINO - REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE
NOTAS - 1º E 2º TABELIONATOS DE NOTAS
ANEXADOS AO REGISTRO CIVIL - SENADOR
FIRMINO/MG
Data: 29/10/2025 11:27:49 -03:00



Assinado digitalmente por:
DENISE FRANCISCA GOMES DE CAMPOS
CPF: 032.654.937-41
Certificado emitido por CARTÓRIO SENADOR
FIRMINO - REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE
NOTAS - 1º E 2º TABELIONATOS DE NOTAS
ANEXADOS AO REGISTRO CIVIL - SENADOR
FIRMINO/MG
Data: 28/10/2025 14:48:23 -03:00



Assinado digitalmente por:
ANDRE LUIZ VALENTE FERNANDES
CPF: 106.340.326-07
Certificado emitido por AC BR RFB G4
Data: 30/10/2025 13:58:23 -03:00



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Tab. De Notas e Prot. de T. e RCPN de Sen. Firmino-MG

SELO DE CONSULTA: JB E379 08
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8858.8488.3543.3500

Quantidade de atos praticados: 18
Ato(s) praticado(s) por: ANDRÉ LUIZ VALENTE FERNANDES
Substituto



Emol: R\$ 3.405,05 - TFCJ: R\$ 2.151,19 - ISS: R\$ 62,15 - Valor
final: R\$ 5.556,24

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FBZZX-M2DZT-LA8DF-RCAGZ

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

Matrícula Notarial Eletrônica: 050724.2025.10.28.00001433-36

- ✓ DENISE FRANCISCA GOMES DE CAMPOS (CPF 032.654.937-41) em 28/10/2025 14:48
- ✓ VANDERLY DE CAMPOS (CPF 830.160.157-49) em 29/10/2025 11:27
- ✓ ELIZABETH SOUZA E SILVA DE AZEVEDO (CPF 230.025.736-04) em 30/10/2025 09:34
- ✓ ANDRE LUIZ VALENTE FERNANDES (CPF 106.340.326-07) em 30/10/2025 13:58 (Substituto)

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/FBZZX-M2DZT-LA8DF-RCAGZ>