

fls. 119

SERVIÇO DISTRITAL DE LAGOA VERDE – QUITANDINHA 00118-N 186/187

Comarca Rio Negro – Estado do Paraná
Interino: Erlanderson de Oliveira Teixeira
cartorio_lagoaverde@hotmail.com – Fone (41) 3623.1559
Rua Pedro Zolner, 325 – Centro – Quitandinha – PR - CEP 83.840-000



Certifico a pedido verbal de parte interessada que revendo os livros deste Serviço Notarial, dentre eles o Livro nº 00118-N, às Folhas 186/187, verifiquei constar a Escritura Pública do seguinte teor:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem: **ROMANO BUDIN**, em favor de **SELECT INVESTIMENTOS S/A**, na forma abaixo:-

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte (05/11/2020), neste Serviço Distrital de Lagoa Verde, Município de Quitandinha, Comarca de Rio Negro, Estado do Paraná, perante mim Escrevente Juramentado da Tabeliã, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **outorgante vendedor:- ROMANO BUDIN**, brasileiro, divorciado, sem qualquer vínculo que configure união estável, do comércio, portador da Cédula de Identidade nº 218.387-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 002.477.829-04, residente e domiciliado na Alameda Doutor Muricy, nº 837, aptº 24, centro, Curitiba-PR, neste ato representado por sua bastante procuradora, **MARIA ELEONOR GUIMARÃES SIDOSKI**, brasileira, casada, maior e capaz, do comércio, portadora da Cédula de Identidade sob nº 3.042.332-1-SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 583.121.709-44, nascida aos 12/12/1950, na cidade de Pato Branco-PR, filha de Dejoces Ubirajara Guimarães e de Florentina Cordeiro Guimarães, residente e domiciliada na Rua Silvério Campana, nº 53, Conjunto Saltinho, na cidade de Londrina-PR, ora aqui de passagem; nos termos do instrumento público de procuração lavrada no livro 12-P, às fls. 148/149 do Serviço Notarial e Registral da cidade de Amaporã, Comarca de Paranavaí-PR, devidamente confirmado a sua autenticidade, com sinal público feito no 7º Tabelionato de Notas da cidade de Curitiba-PR, que acha-se arquivada e registrada nestas notas, sob nº 006/007 livro 009; e de outro lado, como **outorgada compradora: - SELECT ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.340.355/0001-20, com sede à Rua Francisco Rocha, nº 198, Batel, Curitiba-PR, CEP - 80420-130, com cópia do contrato, alterações e simplificada da Junta Comercial do Estado do Paraná, arquivados nesta Serventia, as folhas 098/100, do Livro 013, neste ato representada por seu sócio administrador, **ALEXANDRE GONÇALVES PADILHA**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da Cédula de Identidade sob nº. 6.254.994-7-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº. 937.571.589-20, residente e domiciliado na Dep. Waldemiro Pedroso, nº 1063, bloco 10, aptº 001, bairro Novo Mundo, Curitiba-PR, CEP - 81050-150, ora aqui de passagem. Os presentes, maiores, juridicamente capazes, reconhecidos como os próprios por mim, Giumar Fernandes, Escrevente Juramentado da Tabeliã, conforme os documentos de identificação acima apresentados, do que dou fé. E aí, pelo outorgante vendedor, me foi dito o seguinte:- **PRIMEIRO**: Que é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel:- **Uma área rural medindo 7.744,00ha, quinhão nº 08 da Fazenda São João do Rio Pardo ou Caratuval, situada no Município de Adrianópolis, Comarca de Bocaiúva do Sul-PR**, compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO nº 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra do Surá, que serve de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2024 às 09:49, sob o número WSTA24700217553
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071136-34.2023.8.26.0002 e código YwNUqObI.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P362P XCJB3 DWAGE VGE8B



limitação entre estas e terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza; desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos de dita Serra do Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas de referida Serra mais 5.462,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa segue por linha seca, em rumo de 21°15'NO-SE, quando medidos 2.276,00m, chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado a margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 2.244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca é mesma confrontação de Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos male 4.000,00m chegou-se a um marco de madeira de lei, cravado a margem esquerda da Água da Lontra; atravessou-se as águas desse curso d'água e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação mais 1.286,00m quando chegou-se a um marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda do Rio São João; desse marco a divisa continua a ser feita por águas acima de referido rio São João e por sua margem esquerda, quando medidos 3.022,00m atingiu-se uma barrinha; atravessou-se as águas de dita sanguinha e mediu-se por águas acima de referido rio, mais 4.610,00m quando chegou-se ao marco nº 4, cravado junto a barra da água do Caratuval ou rio Larguinho; desse marco a divisa passa a ser feita por águas acima de referida água do Caratuval ou Rio Larguinho, quando medidos 1.502,00mts. chegou-se ao marco nº 5, cravado junto a barra de um arroio atravessou-se as águas desse arroio e mediu-se por águas de dita água do Caratuval ou Rio Larguinho, por sua margem esquerda, a distância de 1.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco mediu-se mais 796,00m por águas acima de dita água do Caratuval ou Rio Larguinho, quando atingiu-se o marco de madeira de lei, que, em sua margem direita, serve de limitação com terras do Quinhão nº 6, desse marco, fazendo divisa, sempre por águas acima de mencionada água do Caratuval ou Rio Larguinho, a distância medida de 1.028,00metros, quando chega-se ao marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda da água do Caratuval ou Rio Larguinho, de onde inicia-se a divisa per linha seca, destas com terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, a distância de 3.580,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei, cravado no alto da Serra do Surá, de onde iniciou-se por encerrados os trabalhos descritivos da poligonal deste QUINHÃO Nº 8". Imóvel esse havido pelo outorgante vendedor, de conformidade com a matrícula sob nº 2.988, atualmente matriculado sob nº 3006, do livro 2 de registro geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva do Sul-PR; declara que o imóvel acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas legais ou convencionais e impostos; **a não ser:** a averbação nº AV-4, lançada em data de 26/08/2019, para informação e consulta ao Douto Juízo de Direito da Comarca de Bocaiúva do Sul-PR, que é aceito e do inteiro conhecimento da ora compradora; declaração essa que faz sob as penas do Artigo 299 do Código Penal. **SEGUNDO:** Assim possuindo o referido imóvel, resolve vende-lo, como de fato pela presente escritura e na melhor forma de direito vendido tem, a outorgada compradora, pelo preço certo e ajustado de **R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)**, importância essa que ele outorgante vendedor, por sua bastante procuradora, declara e confessa receber neste ato, da outorgada compradora, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, da qual ele outorgante vendedor, dá a

fls. 121

SERVIÇO DISTRITAL DE LAGOA VERDE – QUITANDINHA

00118-N

186/187

Comarca Rio Negro – Estado do Paraná
Interino: Erlanderson de Oliveira Teixeira
cartorio_lagoaverde@hotmail.com – Fone (41) 3623.1559
Rua Pedro Zolner, 325 – Centro – Quitandinha – PR – CEP 83.840-000

outorgada compradora, a mais ampla, geral e irrevogável quitação de inteiramente pago e satisfeito do referido preço, para nada mais reclamar, exigir ou repetir em tempo algum.

TERCEIRO: Que, assim sendo, transmite desde já toda a posse, jús, domínio, direitos e ação que sobre dito imóvel exercia, para que dele a mesma outorgada compradora possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, desta data em diante, obrigando-se o outorgante vendedor por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito se chamado à autoria.

QUARTO: Pelo Outorgante, me foi dito que, sob pena de responsabilidade civil e penal que inexistente contra o mesmo quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de outro ônus reais que obstaculize a transferência do imóvel objeto desta escritura, declaração essa que faz em cumprimento ao disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 1º, do Decreto nº 93.240 de 09/09/1986; a não ser a averbação acima citada. Pelas partes contratantes me foi dito: a) que autorizam, e desde já requerem, ao Oficial do Registro de Imóveis competente que, todos os registros e averbações que se façam necessários para o efetivo registro da presente escritura, podendo os atos, para este fim, serem requeridos por qualquer das partes ou ainda pelo Serviço Distrital Lagoa Verde de Quitandinha-PR, ou qualquer um de seus funcionários, inclusive o escrevente que esta subscreve, ou à sua ordem; b) autorizam expressamente a realização das gestões e diligências necessárias ao preparo do ato, em conformidade ao disposto no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; c)- que a presente transação não houve intermediação por parte de corretor de imóveis/imobiliárias; d)- que, a presente venda é feita em caráter "ad-corpus", qual seja, as metragens do imóvel são enunciativas, tal que se infere o respectivo título aquisitivo deles transmitentes e, portanto, qualquer diferença para mais ou para menos, que porventura se constate nas metragens do imóvel deste objeto, incluir-se-á no preço da presente transação, sem qualquer direito de reivindicações por qualquer das partes contratantes. Pela outorgada compradora, me foi dito que aceita a presente escritura como se acha redigida, e que foi cientificada por este notário, que apesar da importância, é facultativa a emissão das certidões de feitos ajuizados dos distribuidores, e da Receita Federal, Justiça Federal, em nome do outorgante vendedor, as quais deixaram de ser obrigatórias através da Lei nº 13.097, art. 59, parágrafo 2º, de 19/01/2015, declarando ainda, sob pena de responsabilidade civil e criminal que dispensa a apresentação das mesmas. Em seguida me foi apresentado os seguintes documentos: 1) Certidão Negativa de Ônus Reais ou Pessoais Reipersecutórias, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva do Sul-PR, ressaltando a averbação acima citada; 2) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais, emitida pelo Estado do Paraná, Secretaria de Estado da Fazenda, Coordenação da Receita do Estado, em data de 04/11/2020; 3) Certidão Negativa do Serviço de Distribuição dos Feitos de Primeira Instância de Curitiba, emitida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho 9ª Região, em data de 04/11/2020; 4) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho, emitida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho - TST, em data de 04/11/2020; 5)- Certidão Negativa de Débitos Ambientais, emitida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Instituto Ambiental do Paraná, em data de 04/11/2020; 6)- Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil - **NIRF: 5.376.953-8**; 7)- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2020, emitido

Handwritten signature

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2024 às 09:49, sob o número WSTA24700217553
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1071136-34.2023.8.26.0002 e código YwNUqObI.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J62P XCJB3 DWAGE VGE8B



pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - **INCRA sob nº 950.149.862-5**; 8)- Registro no CAR - PR-4100202-3390.2BE1.D55C.457E.A0CA.EC16.56BB.8366, em data de 19/03/2018; certidões essas que foram emitidas em nome do vendedor e do respectivo imóvel, das quais a compradora tem pleno conhecimento e devolvidas as partes neste ato. O imposto de transmissão - inter-vivos, será pago pela compradora por ocasião do registro da presente escritura. **EMITIDA A DOI**. E, de como assim o disseram, do que dou fé. A pedido lhes lavrei este instrumento que depois de lido e achado em tudo conforme, aceitam, outorgam e assinam, dispensando a presença de testemunhas conforme Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF. Nº 002.477.829-04. HASH, Nº 5bb6.71fd.575e.4659.744e.9b50.6e10.5fad.85ba.4939, Negativa; CPF. Nº 583.121.709-44. HASH, Nº 225f.ab0a.9be4.69d4.476b.a19a.56a7.048f.2d25.937f, Negativa; CPF. Nº 00.340.355/0001-20. HASH, Nº e9d9.4401.d185.0298.e1f0.63ad.4efd.cb8a.9083.b030, Negativa; CPF. Nº 937.571.589-20. HASH, Nº e4e2.41a9.59ad.3010.3859.003b.6d50.220d.9d0c.8193, Negativa. Protocolado sob nº 1.702/2020 na data de 05/11/2020 Eu, (a.), Giumar Fernandes, Escrevente, que a digitei. Eu, (a.), Maria Beatriz Moll Laporte Feijó, Tabeliã que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R\$959,59 - VRC 4.972,00, Funrejus: R\$2.000,00, Selo Funarpen: R\$0,80, FADEP: R\$47,98 - Total: R\$3.008,37. Selo Digital sob nºXtZC9.2dFZ4.lv5a3, Controle: nXHtv.97oOQ. Quitandinha-PR, 05 de novembro de 2020. (aa.) ROMANO BUDIN, MARIA ELEONOR GUIMARÃES SIDOSKI, Procuradora do Outorgante e SELECT ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI, ALEXANDRE GONÇALVES PADILHA, Representante da Outorgada. Maria Beatriz Moll Laporte Feijó, Tabeliã. Traslada por Certidão, era o que se continha em referido ato, está tudo conforme ao seu próprio original. Eu, Sonia Bueno de Matos, Escrevente, que a fiz extrair, conferi, subscrevo, dou fé e assino a presente.

O referido é verdade e dou fé.

Em Testº [assinatura] da Verdade

Quitandinha-PR, 16 de janeiro de 2024.

[assinatura]
Sonia Bueno de Matos
Escrevente

