

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, Paga e Quitada, na forma abaixo:



SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que **aos treze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (13/11/2024)**, nesta Cidade de Salvador, Capital do Estado da Bahia, República Federativa do Brasil, neste **6º Tabelionato de Notas**, a cargo da **Belª IVANISE PINTO VARELA**, Tabeliã Titular, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES**, **DIRCEU MOURA PEREIRA JÚNIOR**, brasileiro, divorciado, empresário, nascido em 04/10/1975, filho de Dirceu Moura Pereira e Jacyara de Assis Costa, portador da Cédula de Identidade de número 05.710.983-47, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF sob o número 862.819.765-68, residente e domiciliado na Alameda Benevento, número 177, Edifício Flávio, apartamento 601, Pituba, Salvador, Bahia, CEP: 41830-595, com o seguinte endereço eletrônico - dmpj75@gmail.com; e **PAULA SOARLEY TEIXEIRA DE CARVALHO MENEZES**, brasileira, solteira, administradora, nascida em 09/10/1976, filha de Elder Júlio de Carvalho Menezes e Licia Maria Teixeira, portadora da Cédula de Identidade de número 04.408.606-79, expedida pela SSP/BA, inscrita no CPF sob o número 775.914.885-20, residente e domiciliada na Alameda Benevento, número 177, Pituba, Salvador, Bahia, CEP: 41830-595, com o seguinte endereço eletrônico - paulacake.contatos@gmail.com, que convivem em união estável, entre si, nos termos da Escritura de Declaração de União Estável, datada de 02/10/2024, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta Capital, às folhas 002/003, livro número 029751, onde fora adotado o regime da Comunhão Parcial de Bens; e ainda como **OUTORGADA COMPRADORA**, a **ASSOCIAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS APOSENTADOS E PENSIONISTAS DA BAHIA - AEA/BA**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de Associação Civil, sem fins lucrativos, com sede na Rua do Cabeça, número 10, Edifício Marquês de Abrantes, Sala 701, 702, 706, 707 e 708, Centro, Salvador, Bahia, CEP: 40060-230, com o seguinte endereço eletrônico - aeaba@aea-ba.org.br, inscrita no CNPJ sob o número 15.217.185/0001-68, estando o seu

Nº de Ordem : **687296**

Livro nº : **1852-E**

Folha nº : **046**

Traslado Nº **1**



0274204

Estatuto Social registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas - 1º Ofício Salvador - Bahia sob número 45023-6 em 15/07/2021, neste ato representada de acordo com o que estabelece o Art. 32º, VI, do aludido Estatuto, por sua Presidente Executiva, **PALOMA AMAZONAS ARAÚJO**, brasileira, solteira, aposentada, nascida em 09/11/1959, filha de Francisco Chagas de Araújo e Maria Albaniza e Silva, portadora da Cédula de Identidade de número 103408312, expedida pela SSP/BA, inscrita no CPF sob o número 166.940.315-72, residente e domiciliada na Avenida Oceânica, número 1479, apartamento 504, Ondina, nesta Capital, com o seguinte endereço eletrônico - presidencia2024@aea-ba.org.br, eleita nos termos da Ata de Assembléia Geral Ordinária realizada em 13 e 14 de dezembro de 2023, registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas - 1º Ofício Salvador - Bahia sob número 45023-23 em 11/03/24. Os presentes reconhecidos como os próprios através das provas de identidade a mim exibidas neste ato, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, pelas partes me foi dito que, após terem conhecimento prévio do texto desta escritura e terem compreendido o seu sentido e alcance, bem como das disposições da Lei que a regula, têm por justo e contratado celebrar a presente transação, entendido que este negócio jurídico se regerá pelos itens contratuais sucessivos, mutuamente aceitos e outorgados. E, então pelos OUTORGANTES VENDEDORES, me foi dito o seguinte: **1º)** Que, a justo título e boa fé, são senhores e legítimos possuidores, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza do bem imóvel designado pela **SALA** identificado pelos números **701**, e **523.656-8** de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL ELDORADO"**, situado na Rua Doutor José Perobá, número 149, no subdistrito de Amaralina, zona urbana da Comarca desta Capital; **2º)** Que, dita sala é composta de 04 sanitários, 01 copa e um local para instalação de condicionadores de ar tipo "split air", com área privativa total de 199,67m², área comum de 64,58m², totalizando 264,25m², com fração ideal de 77,91175m², e as vagas de **GARAGEM 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, todas do pavimento SS2**, cada uma com área real privativa de 12,50m², área real comum de 4,04m², área real total de 16,54m²; **3º)** Que, dito empreendimento encontra-se edificado na gleba terreno próprio designada pelo número 46 desmembrada da maior porção de 131.900,00m², integrante do Parque Residencial Stiep, medindo dita área 2.053,25m², cujo limites e confrontações são os constantes da matrícula número 75.634 do Cartório do 6º Registro de Imóveis desta Capital; **4º)** Que, dito imóvel, foi havido pelos OUTORGANTES VENDEDORES, nos termos

devidamente processados, averbados e registrados na **matrícula número 75.634 do Cartório do 6º Registro de Imóveis desta Capital; 5º)** Que, em assim sendo, os OUTORGANTES VENDEDORES convencionaram com a OUTORGADA COMPRADORA, vender-lhe, como efetivamente vendido tem o já descrito e caracterizado imóvel, pelo preço certo, ajustado e convencionado de **R\$ 1.110.000,00 (um milhão, cento e dez mil reais)** pagos da forma a seguir: **a) R\$ 559.132,52** (quinhentos e cinquenta e nove mil e cento e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos) pagos da seguinte forma: **a.1) R\$ 88.800,00 (oitenta e oito mil e oitocentos reais)** como sinal e princípio de pagamento, recebidos em 08/10/2024, através de transferência bancária da conta de titularidade da Outorgada Compradora, Agência 1416, Conta Corrente número 128-6 da Caixa Econômica Federal, para Conta Corrente número 100342-0, Agência 3326, do Banco Bradesco S/A, de titularidade do Outorgante Vendedor, razão porque já dera plena e irrevogável parcial quitação, o que ora ratifica; **a.2) R\$ 343.846,07 (trezentos e quarenta e três mil e oitocentos e quarenta e seis reais e sete centavos)** pagos em 08/10/2024, através de quitação de boleto bancário referente ao saldo devedor do imóvel junto ao BANCO PAULISTA S.A, referente ao contrato 583408, produto MUTUO POS - IPCA - GAR IMOVEIS, creditado na Conta Corrente de número 40487-2, Agência 0001 do Banco Paulista S/A, de titularidade de BANCO PAULISTA S.A; **a.3) R\$ 33.725,05 (trinta e três mil e setecentos e vinte e cinco reais e cinco centavos)** pagos em 08/10/2024 à Prefeitura Municipal do Salvador para a quitação da dívida de IPTU dos anos de 2022, 2023 e 2024 do imóvel objeto da presente; **a.4) R\$ 92.761,40 (noventa e dois mil e setecentos e sessenta e um reais e quarenta centavos)** pagos diretamente pela Outorgada Compradora em 08/10/2024 ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL ELDORADO, para pagamento de cotas condominiais em atraso; **b) os restantes R\$550.867,48** (quinhentos e cinquenta mil e oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos) recebidos na data de assinatura da presente, através de transferência bancária da conta de titularidade da Outorgada Compradora, Agência 1416, Conta Corrente número 128-6 da Caixa Econômica Federal, para Conta Corrente número 100342-0, Agência 3326, do Banco Bradesco S/A, de titularidade do Outorgante Vendedor, razão porque dão plena, geral, rasa e irrevogável

Nº de Ordem : **687296**
Livro nº : **1852-E**
Folha nº : **047**
Traslado Nº **1**



6º TABELIONATO DE NOTAS IVANISE VARELA - COMARCA DE SALVADOR - BAHIA

0274205

quitação do total pactuado, ao tempo em que transmitem toda a posse, direito, domínio, ação e pretensão, que tinham e exerciam sobre o alienado imóvel, para que lhe fique pertencendo doravante, não só por força da presente como também em virtude da **"CLÁUSULA CONSTITUTI"**, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a fazer a presente venda a todo tempo sempre boa, firme e valiosa, defendendo-a e ao OUTORGADO COMPRADOR de quaisquer dúvidas ou contestações futuras, respondendo pela evicção de direito, nos termos da legislação em vigor. **Pela OUTORGADA COMPRADORA, por sua Representante, foi-me dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos, e que tem ciência da SERVIDÃO sobre a área de 722,19m² em favor do Município de Salvador, conforme consta no Av-1 da matrícula número 75.634 do Cartório supramencionado.** 6º) Declaram as partes envolvidas neste ato, para os devidos fins, sob as penas da lei, o seguinte: a) Que não são pessoas politicamente expostas, atualmente ou nos últimos 5 anos, que não são familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de pessoa politicamente exposta, e que não têm envolvimento com terrorismo, conforme determina o artigo 145, parágrafo 6º do Provimento 149/2023 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça. b) As partes se abstêm em declarar outros endereços eletrônicos pessoais/profissionais, números de telefones pessoais/profissionais, bem como endereços pessoais/profissionais, declarando somente as informações já mencionadas. c) Que as certidões de estado civil apresentadas permanecem com o seu conteúdo inalterado. Pelas partes, foi-me dito que aceitam a presente escritura em todos os seus termos. Assim disseram, convencionaram, aceitaram e me pediram esta escritura que lavrei e aceitei em nome dos interessados, dou fé e certifico que de acordo com a Lei Federal número 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto número 93.240, de 09/09/1986, foram apresentados e ficam arquivados nestas Notas os seguintes documentos e certidões: **a) ITIV** - que, foi recolhido o Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos", referente a inscrição municipal de número 523656-8, número da transação 725946, à Prefeitura Municipal de Salvador, Valor Venal Atualizado de R\$983.393,01, Valor da Transação de R\$1.110.000,00, Valor Total pago de R\$33.300,00, calculado sob a alíquota de 3%, quitado em 13/11/2024, conforme Declaração de ITIV, fornecida pela Prefeitura Municipal competente, emitida em 13/11/24 às horas 16:09:54, válida até o dia 11/02/25, código de controle da certidão: 45C768F5B9F1160E9FB341641B6D93D0; **b) DAJE** - que foi recolhida a taxa pela prestação de serviços através do Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial no valor de

R\$8.722,82, assim discriminado: Emolumentos R\$4.213,12 - Taxa de Fiscalização R\$2.991,93 - FECOM R\$1.151,41 - Procuradoria Geral do Estado da Bahia R\$167,48 - FMMPBA R\$87,23 - Defensoria Pública do Estado da Bahia R\$111,65, através do DAJE de número **004352**, série **034**, emissor **9999**, cuja terceira via fica arquivada nestas Notas;

c) CERTIDÃO DE PROPRIEDADE - que foi apresentada a Certidão de inteiro teor na qual consta todos os atos registraes e averbatórios da matrícula, expedida pelo Cartório do 6º Registro de Imóveis desta Capital, emitida em 06/11/2024, válida por 30 (trinta) dias a contar da data de sua emissão, declarando as partes que tiveram acesso e têm ciência do teor; **d) CERTIDÃ DE DÉBITOS DO IPTU** - que foi apresentada a CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS NA SEFAZ E TRIBUTÁRIOS E NÃO TRIBUTÁRIOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO DE SALVADOR, número da certidão: 1575264, emitida às 16:15:02 horas do dia 12/11/2024, válida até o dia 12/12/2024, código de controle da certidão: 788CA3AB083C165E5136FE418B142E33, de cujo teor as partes têm conhecimento; **e) CONDOMÍNIO** - que foi apresentada a declaração de quitação do condomínio, datado de 01/11/2024; **f) CNDT** - que foram apresentadas as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas (CNDT), de números 78402664/2024 e 78402802/2024, expedidas em 12/11/2024, às 16:17:00 e 12/11/2024, às 16:17:27, válidas até 11/05/2025, nos termos da Recomendação nº 03, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15/03/2012; **g) CERTIDÃO CONJUNTA DA RECEITA FEDERAL E DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** - que foram apresentadas as Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1.751, de 02/10/2014, código de controle das certidões: 3B62.F131.C1A9.D8E7 e 8302.2E08.482B.2311, respectivamente, a primeira emitida às 12:53:42 do dia 09/10/2024, válida até 07/04/2025, a segunda emitida às 09:15:34 do dia 09/10/2024, válida até 07/04/2025; **h) DOI** - que foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. **Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações:** Data: **13/11/2024** - Hora: **17:17:47** - Hash: **825b.f8b3.8df5.19e7.0b0a.1c76.26a7.29cc.2297.bc8e** - CPF: **86281976568** -

Nº de Ordem : **687296**Livro nº : **1852-E**Folha nº : **048**Traslado Nº **1**

0274206

Nome: DIRCEU MOURA PEREIRA JÚNIOR - Negativa ✓ - Nada consta e Data: 13/11/2024 - Hora: 17:18:43 - Hash:

7164.fb67.114d.7140.eb9a.2daa.ffe4.1268.0716.4088 - CPF: 77591488520 -

Nome: PAULA SOARLEY TEIXEIRA DE CARVALHO MENEZES - Negativa - Nada consta. As partes requerem e autorizam, desde já, ao Oficial do Cartório do Registro de

Imóveis competente, a praticar todos os atos que se fizerem necessários ao registro e cumprimento da presente escritura. Declaram, ainda, os OUTORGANTES VENDEDORES, sob

pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais ajuizados, que incidam sobre o imóvel objeto da presente escritura.

Assinalo, ainda, nos termos do Provimento CGJ/CCI número 03/21, das Corregedorias do TJ/BA, que dispõe sobre os dados pessoais nas serventias extrajudiciais, regulamentado pela Lei Federal 13.709, de 14 de agosto de 2018 –

Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), que as partes foram cientificadas por este Tabelionato do seguinte: a) que as ações de tratamento de dados pessoais foram

destinadas exclusivamente à prática deste ato, de forma a atender a finalidade da prestação do serviço e com o objetivo de acompanhar atribuições legais e

normativas dos serviços públicos delegados; b) que será realizado o envio de informações à CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados,

por determinação normativa; c) que outros atos inerentes a atividade do Tabelião de Notas poderão ser praticados com a utilização dos dados pessoais no

cumprimento de obrigação legal ou normativa, independentemente de autorização específica do Titular. De acordo com os artigos 365, §3º c/c 366, do Código de

Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, na ausência de assinatura de uma das partes, após transcorridos 30 (trinta) dias

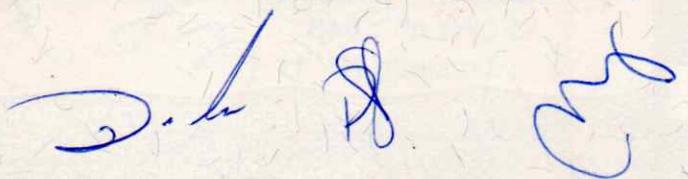
contados da lavratura do ato, a Tabeliã declarará incompleta a escritura e consignará, individualizando, as assinaturas faltantes; e, advertidas as partes no

corpo da escritura, serão devidas as taxas e os emolumentos correspondentes, se atribuíveis a culpa às partes. Foram dispensadas as testemunhas instrumentárias nos

termos do § 5º, do artigo 215, do Código Civil, depois de lida esta escritura, perante todos, por mim, CAROLINA PAIXÃO DE OLIVEIRA FERREIRA , ESCRIVENTE,

digitei o presente instrumento na forma da legislação em vigor. E, EU , Belª IVANISE PINTO VARELA, TABELIÃ, a subscrevo de tudo,

dou fé, e assino em público e raso. CPOF.



EM TESTEMUNHO da DA VERDADE.

6º TABELIONATO DE NOTAS
Erik Nunes Oliveira
Tabelião Substituto

da
Belª IVANISE PINTO VARELA
TABELIÃ

Dirceu
DIRCEU MOURA PEREIRA JÚNIOR
Outorgante

Paula Soarley Menezes
PAULA SOARLEY TEIXEIRA DE CARVALHO MENEZES
Outorgante

Amigosa
ASSOCIAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS APOSENTADOS E PENSIONISTAS DA BAHIA -AEA/BA
PALOMA AMAZONAS ARAÚJO
Representante

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1606AF0660937
UL7DR37ZJA
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Nº de Ordem : 687296
Livro nº : 1852-E
Folha nº : 049
Traslado Nº 1

