



ESTADO DO MARANHÃO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Ana Maria Gomes Perelra
TABELIÃ E REGISTRADORA DE IMÓVEIS
Cândida Carolina Perelra Nunez
SUBSTITUTA
Sonia Maria de Jesus Beserra Pereira
Antonio de Pádua Barros Muniz
Alessandra Mota Barbosa
Rosa Maria Martins Barros Alencar
ESCREVENTES
Rua Coelho Neto, 781 - Centro - Fones: (99) 3541-2303/3414
CEP 65.800-000 - Balsas - MA / Brasil
CNPJ n.º 11.534.313/0001-46
E-mail - cartbalsas@hotmail.com

ATO Nº 0007145

TRASLADO LIVRO 148 FOLHA 118/119
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL URBANO, QUE
FAZEM, COMO OUTORGADA
COMPRADORA: KALINA KZAM
CARDOSO SANDES; E, COMO
OUTORGANTE VENDEDORA: SONAYRA
WANDER MENDONÇA BATISTA, NO
VALOR DE R\$ 50.000,00, NA FORMA A
SEGUIR DECLARADA:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos quinze dias do mês de julho do ano de dois mil e dez (15/07/2010), nesta Cidade de Balsas, Estado do Maranhão, em Cartório, à Rua Coelho Neto, nº 781, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como *outorgante vendedora*, **SONAYRA WANDER MENDONÇA BATISTA**, brasileira, solteira, maior e capaz, cirurgiã dentista, nascida em 06/02/1984, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 27824094-1-SESP/MA, expedida em 29/04/1994 e inscrita no CPF/MF sob nº 915.909.303-04, residente à Avenida Rio Grande do Norte, nº 1110, Centro, Balsas-MA, *neste ato legalmente representada por sua bastante procuradora* **JUDITE VIEIRA ODIA**, brasileira, viúva, supervisora de produção, nascida em 12/12/1956, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 21ª/R-1.191.762-SESP/SC, expedida em 30/12/1997 e inscrita no CPF/MF sob nº 302.036.609-78, residente à Rua São Pedro, nº 133, Bacaba, Balsas-MA, *nos termos do Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração, lavrado no Livro 07, Folha 136, Ato 815, em 04/06/2009, neste Tabelionato*, e, de outro lado, como *outorgada compradora*, **KALINA KZAM CARDOSO SANDES**, brasileira, casada com VICTOR HUGO SANTOS SANDES sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na Vigência da Lei 6515/77 nos termos do Assento de Casamento lavrado no CRC deste Município de Balsas/MA, livro BA-18, folha 147, termo 2006 em 01/02/2010, estudante, nascida em 28/01/1992, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 115754299-6-MA expedida em 16/07/1999 e inscrita no CPF/MF sob nº 011.399.283-17, residente à Rua São Pedro, nº 399, Bairro Bacaba, Balsas-MA; os presentes, reconhecidos por mim, *Ana Maria Gomes Pereira*, 1ª Tabeliã Pública, à vista dos documentos apresentados, e de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, me foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** - A outorgante vendedora disse ser senhora e legítima possuidora a justo título e se encontra na posse mansa e pacífica, do domínio útil de terreno foreiro ao Município de Balsas/MA, Lote Urbano Irregular nº 14 com a área de 705,67m², Rua São Pedro, Quadra 15, Bairro Bacaba, nesta Cidade de Balsas/MA, medindo 15,00m. (quinze metros) de frente para a Rua São Pedro; 45,60m. (quarenta e cinco metros e sessenta centímetros) de lateral direita, limitando-se com o Lote 15; 48,49m. (quarenta e oito metros e quarenta e nove centímetros) de lateral esquerda, limitando-se com os Lotes 10, 11, 12 e 13; e 15,00m. (quinze metros) de fundo, limitando-se com o Lote 01. **SEGUNDO** - O domínio útil do imóvel descrito na cláusula anterior foi adquirido por doação que lhe fora feita por José Custódio Batista e Rosani Noleto Mendonça, através da escritura pública de doação lavrada neste Tabelionato, no livro nº 122, fls. 52/53, ato 3887,

aos 31.01.2006, registrada no Cartório de Registro de Imóveis deste Município sob o nº R-01-11.103, fls. 140 do livro nº 2-AT - Registro Geral, aos 09.03.2006. **TERCEIRO** - Nessa qualidade de proprietária, a outorgante vendedora, por esta escritura e na melhor forma de direito, resolveu vender à outorgada compradora, **KALINA KZAM CARDOSO SANDES**, o domínio útil do imóvel descrito na cláusula primeira. **QUARTO** - O preço total da venda é de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), cuja importância, a outorgante vendedora declara ter recebido anteriormente em moeda corrente do país, diretamente da outorgada compradora, pelo que lhe confere plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título ou pretexto. **QUINTO** - A outorgante vendedora declara nesta oportunidade, estar o domínio útil do imóvel vendido, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e quitto com os impostos municipais, estaduais e federais. **SEXTO** - A outorgante vendedora, desde já, transfere à outorgada compradora, **KALINA KZAM CARDOSO SANDES**, pela presente escritura e por força da cláusula *constituti*, todo o domínio, direito, ação, posse, jus e servidão, que até aqui exercia sobre o aludido imóvel, para que a mesma compradora, possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, obrigando-se a outorgante vendedora por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda pela evicção de direito, se chamada à autoria, pondo a adquirente a par e a salvo de contestações futuras, ficando exclusiva a hipótese de arrependimento, uma vez que a presente venda é feita em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável. **SÉTIMO** - Pela outorgante vendedora foi declarado que, sob pena de responsabilidade civil e criminal, não possui inscrição e/ou vínculos junto ao INSS como empregadora, não comercializa, não exporta e nem vende ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.7.1991. **OITAVO** - Pela outorgada compradora, **KALINA KZAM CARDOSO SANDES**, me foi dito que aceitava esta escritura nos termos em que está redigida, visto como se acha conforme o convencionado e contratado com a outorgante vendedora. **Pelas partes contratantes foram-me apresentados os seguintes documentos:** **ITBI** - DAM nº 14055380 no valor de R\$ 1.000,00, referente ao ITBI incidente sobre a presente, devidamente pago junto ao Banco do Brasil S/A, aos 28.04.2010, ora exibido e devolvido. **IPTU** - Relatório de DAM emitido pela Prefeitura Municipal de Balsas/MA, por onde se constata que os IPTU's exercícios 2006 a 2009 - código do imóvel 01.02.0015.0014.000, estão devidamente pagos, ora exibido e devolvido. **LAUDÊMIO** - Declaração de transferência expedida pela Prefeitura deste Município, aos 29.04.2010, aqui arquivada por cópia. **Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, emitida via Internet aos 14.01.2010, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 13.07.2010, código de controle da certidão: DB3B.7F7E.D363.E112. **Certidão Negativa de Débito** nº 360699/10, emitida via Internet aos 13.05.2010, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Maranhão, validade até 10.09.2010. **Certidão de Inexistência de Distribuição de Ações Cíveis contra Sonayra Wander Mendonça Batista**, emitida aos 20.05.2010, pela Secretaria Judicial de Distribuição deste Município de Balsas/MA, assinada pelo Secretário Judicial, Sr. Joaquim Yoshito Gomes Takemoto. **Certidão Negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais sobre o domínio útil do imóvel objeto da presente**, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis deste Município, nesta data, em obediência ao disposto no Decreto nº. 93.240 de 09-09-1986. *A outorgada compradora dispensa a outorgante vendedora da apresentação das demais Certidões, responsabilizando-se por eventuais débitos existentes e isentando esta serventia de quaisquer responsabilidades.* Pela outorgante vendedora me foi dito que inexistem ações de qualquer natureza sobre o domínio útil do imóvel desta escritura, como preceitua o parágrafo 3º, inciso V, artigo nº 1º do Decreto já citado nº

ATO Nº 0007145

TRASLADO LIVRO 148 FOLHA 118/119

93.240. "EMITIDA A DOI". Documentos arquivados na pasta própria nº 164, sob o nº de ordem 7289. Assim convencionados, pediram-me que lhes lavrasse esta em minhas Notas, a qual, depois de lavrada, foi lida por mim, Ana Maria Gomes Pereira, 1ª Tabeliã Pública, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na. Tab. (13.1.10). Emolumentos: R\$523,00. FERC: R\$ 15,69. Total R\$ 538,69 Selo de Fiscalização nº 011748649. Eu, (a.), Ana Maria Gomes Pereira, 1ª Tabeliã Pública, que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. BALSAS-MA, 15 de julho de 2010. (aa.) JUDITE VIEIRA ODA (Procuradora da Outorgante SONAYRA WANDER MENDONÇA BATISTA). KALINA KZAM CARDOSO SANDES, Outorgada. Ana Maria Gomes Pereira, 1ª Tabeliã Pública. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu,

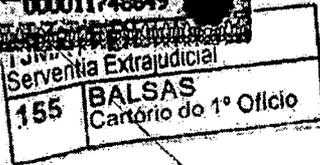
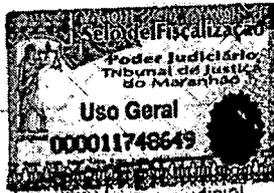
Ana Maria Gomes Pereira
Pública, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testº *[Assinatura]* da Verdade

BALSAS-MA, 15 de julho de 2010

Ana Maria Gomes Pereira
1ª Tabeliã Pública

Antonio de Paula B. Muniz
Escrivente Autorizado





ESTADO DO MARANHÃO
COMARCA DE BALSAS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

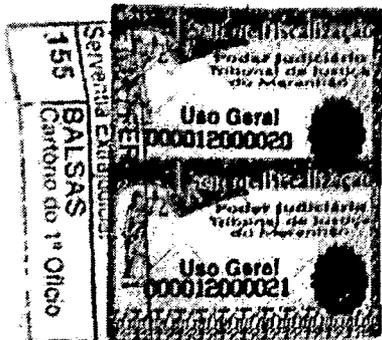
Rua Coelho Neto, 781
Fone/Fax: (99) 3541-2303/3414
CEP 65.800-000 - Balsas/Maranhão - Brasil
CNPJ nº 06.651.640/0001-48
E-mail - cartbalsas@hotmail.com

CERTIDÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO
COMARCA DE BALSAS-MA**
Prenotada hoje sob o nº 45.664, no Protocolo nº 1-11.
Registrada sob o nº R-02 na matrícula nº 11.103 fls.
140, do livro nº. 2-AT-Registro Geral.

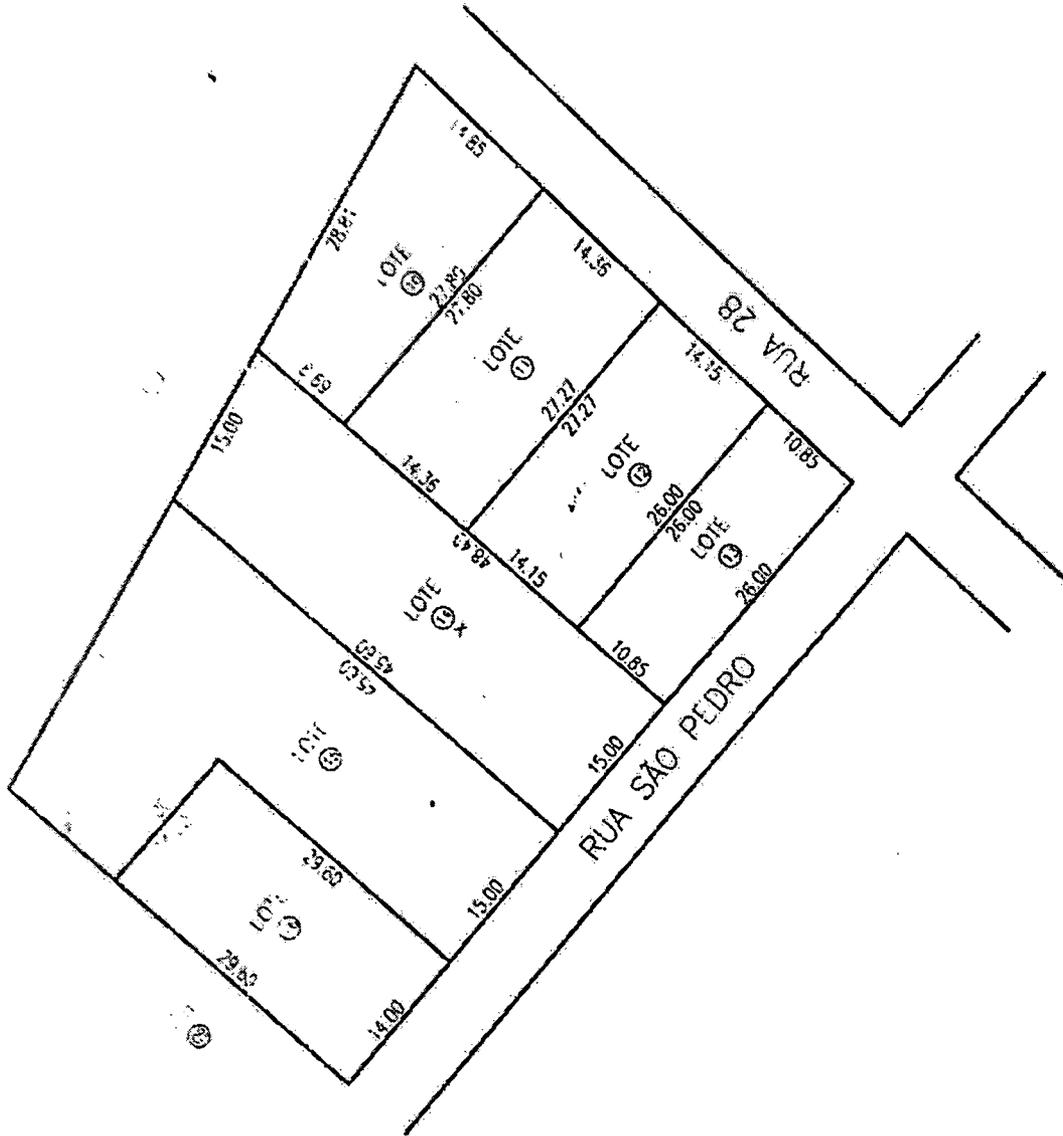
Balsas/MA, 27 / Agosto / 2010

Antônio de Pádua B. Muniz
Ana Maria Gomes Pereira
TITULAR



Selo de Fiscalização:
Protocolo - 000012000020
Registro - 000012000021
Emolumentos:
R\$ 377,83

Antônio de Pádua B. Muniz
Escrivente Autorizado



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

FOLHA: 01/01

PROPRIETÁRIO	U. S. BANISTA
PROPRIEDADE	5 LOTE 10
LOCALIZAÇÃO	T. J.
ESCALA	ÁREA: 3.380,50m ²
DATA	Perímetro: 237,00m

MUNICÍPIO: BALSAS/MA

FESP. TÉCNICO

Antonio...
 Técnico em Edificações
 CREA: 6674-10/MA

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

DISPOSIÇÕES DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

1.1 VENDEDOR: KALINA KZAN FERREIRA CARDOSO, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 000115754299-6-MA e inscrita no CPF sob nº 011.399.283-17, residente e domiciliada à Rua Deputado Raimundo Leal, Condomínio Belize – Bloco 8 – Ap. 302, Turu, Sucupira do Norte, São Luís/MA, CEP: 65.800-000.

1.2 COMPRADOR: JOSÉ CARLOS PAVÃO DINIZ, brasileiro, solteiro, advogado, portador do documento de identidade profissional nº 17.465 OAB/MA, portador da cédula de identidade RG nº 015526793-0 e inscrito no CPF sob nº 255.650.443-91, residente e domiciliado à Rua São Pedro, nº 205, Bairro Nazaré, Balsas/MA, CEP: 65.800-000.

Por este instrumento particular as partes acima qualificadas têm certo e ajustado, por um lado compra e por outro a venda do imóvel abaixo descrito e caracterizado, mediante as seguintes condições:

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 DO IMÓVEL: Terreno ao Município de Balsas/MA, Lote Urbano nº14, com área total de 705,67 m², situado à Rua São Pedro, Quadra 15, Bairro Bacaba, Balsas/MA. Lote medindo 15,00m. (quinze metros) de frente para a Rua São Pedro; 45,60m (quarenta e cinco metros e sessenta centímetros) de lateral direita, limitando-se com o Lote 15; 48,49m. (quarenta e oito metros e quarenta e nove centímetros) de lateral esquerda, limitando-se com



os Lotes: 10,11,12 e 13; e 15,00m (quinze metros) de fundo, limitando-se com o Lote 01. Nesta qualidade de proprietária, a outorgante vendedora, por esta escritura e na melhor forma de direito, resolveu vender ao outorgado comprador, JOSÉ CARLOS PAVÃO DINIZ, o domínio útil do imóvel descrito abaixo (Cláusula Terceira)

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O valor total da presente transação é de RS 78.000 (setenta e oito mil reais) que foram pagos em uma parcela do referido valor.

CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE, DOS ENCARGOS E DO USUFRUTO DO IMÓVEL

4.2 As despesas tributárias e cartoriais advindas da presente transação, serão de responsabilidade do ora comprador.

4.3 Até o momento da tradição (transmissão da posse), os riscos do bem correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador.

4.4 O Comprador está ciente do atual estado em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, recebendo-o nestas condições, nada mais tendo a reclamar, eis que vistoriou o mesmo.

7.4 Fica estabelecida a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor desta transação, cominada à parte que descumprir ou dificultar o fiel cumprimento de qualquer uma das cláusulas e condições do presente contrato, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários de advogado, no caso de a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial para fazer valer os seus direitos, cuja penalidade.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Ocorrendo o falecimento de qualquer das partes do presente contrato, os herdeiros deverão respeitar a vontade das mesmas aqui expressas, até o cumprimento integral do



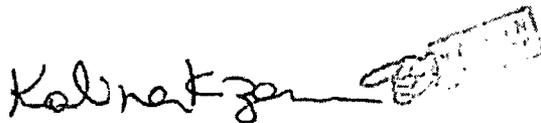
presente contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

5.2 O VENDEDOR responde pela evicção e se compromete a firmar o contrato de financiamento, com força de escritura pública, livre e desembaraçada de ônus, juntamente com o Comprador, e ainda a resolver eventuais impugnações do Registro de Imóveis.

5.3 O VENDEDOR obriga-se a apresentar toda a documentação necessária, inclusive as certidões negativas, suas e do bem, sem qualquer encargo ou responsabilidade para o Comprador e, este igualmente compromete-se a encaminhar toda a documentação exigida pelo agente financeiro, visando o encaminhamento do financiamento.

5.4 As partes elegem o Foro da Comarca de Balsas, para dirimir eventuais divergências deste instrumento, sem privilégio a qualquer outro, seja qual for o motivo.

E por estarem certos e ajustados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, por um mesmo fim, juntamente com duas testemunhas presenciais.



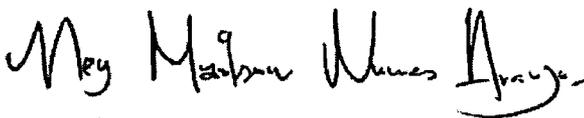
VENDEDOR: KALINA KZAN FERREIRA CARDOSO



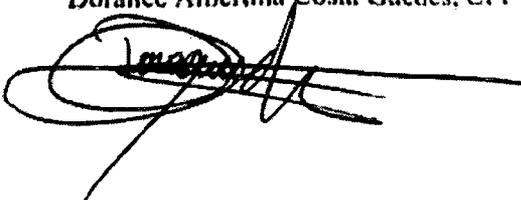
COMPRADOR: JOSÉ CARLOS PAVÃO DINIZ

TESTEMUNHAS:

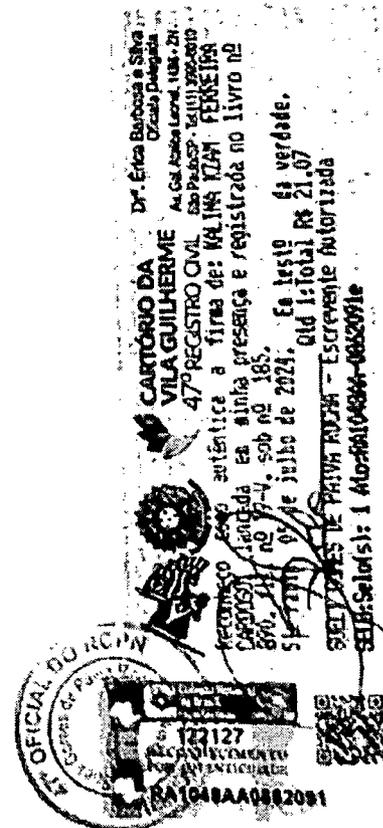
Ney Madson Nunes Araújo, CPF nº 051.501.113-41



Doralice Albertina Costa Guedes, CPF nº 278.529.973-68



Balsas, 10 de outubro de 2017.



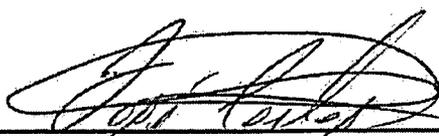
PROPOSTA DE PREÇO

À Ilustríssima Senhora Secretária de Saúde
Senhora Éryna Ferreira de Alencar Souza

Eu, José Carlos Pavão Diniz, inscrito n CPF sob o nº 255.650.443-91, portador da cédula de identidade sob o nº 155267930 GEJUSP-MA, residente na Avenida dos Estados, nº 423, Bairro: Parque Governador Luiz Rocha – Balsas/MA, venho por intermédio desta, manifestar o meu interesse na locação de um imóvel de minha propriedade, localizado na Rua São Pedro, nº 205, Bairro: Nazaré – Balsas/MA.

Portanto, venho apresentar a proposta de locação, pelo prazo de 06 (seis) meses, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Balsas - MA, 24 de Junho de 2024.

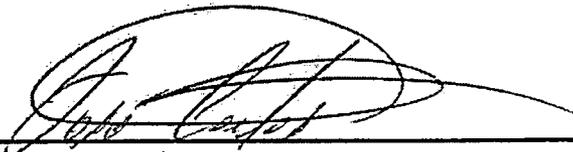


José Carlos Pavão Diniz
CPF: 255.650.443-91

DECLARAÇÃO

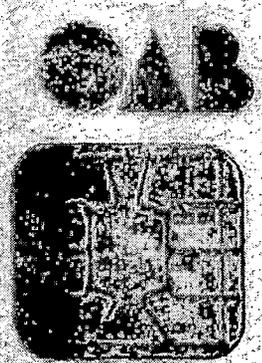
Eu, José Carlos Pavão Diniz, inscrito n CPF sob o nº 255.650.443-91, portador da cédula de identidade sob o nº 155267930 GEJUSP-MA, residente na Avenida dos Estados, nº 423, Bairro: Parque Governador Luiz Rocha - Balsas/MA, venho através desta, declarar para os devidos fins, sob pena das sanções previstas em Lei, que não possuo vínculo empregatício com qualquer órgão ou secretaria da Prefeitura Municipal de Balsas/MA (Município de Balsas/MA).

Balsas - MA, 24 de Junho de 2024.



José Carlos Pavão Diniz
CPF: 255.650.443-91

REPUBLICA DE COLOMBIA MINISTERIO NACIONAL DE DEFENSA 14063984



ORDEN DOS ADVOGADOS DO BRASIL

CONSELHO SECCIONAL DO MARANHÃO
IDENTIDADE DE ADVOGADO

NOME
JOSE CARLOS PAVAO DINIZ

FILIAÇÃO
CARLOS ALBERTO DINIZ
ELZAMAR DE JESUS PAVAO DINIZ

NATURALIDADE
SÃO LUÍS-MA

RG
0000155267930 - GEJUSPC-MA

DATA DE NASCIMENTO
15/10/1965

CPF
255.650.443-91

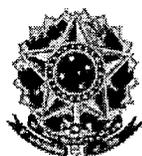
VIA
02

EXPEDIDO EM
01/07/2023



KAIO VICTOR SARAIVA CRUZ
PRESIDENTE

INSCRIÇÃO
17466



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: JOSE CARLOS PAVAO DINIZ
CPF: 255.650.443-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. não constam pendências relativas aos débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:03:25 do dia 24/06/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 21/12/2024.

Código de controle da certidão: **8D16.DC22.4BAE.0DA1**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE BALSAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA
Rua Professor Joca Rêgo, N°121, Centro – Balsas (MA)
CNPJ: 06.441.430/0001-25



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

Número: 00001455792024

Data de expedição: 24/06/2024 09:00:44

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BALSAS – MA, por intermédio do Departamento de Arrecadação, CERTIFICA que o contribuinte **JOSÉ CARLOS PAVÃO DINIZ** que possui o CPF **255.650.443-91** abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a Tributos Municipais, inscritos ou não em **Dívida Ativa**, até a presente data.

Fica, todavia, ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados, ou que venham a ser apurados, conforme prerrogativa legal prevista no artigo 149 da Lei Federal nº 5.172/1966.

DADOS DA PESSOA FISICA:

CPF: 255.650.443-91

Razão Social: JOSÉ CARLOS PAVÃO DINIZ

Endereço: Rua AVENIDA DOS ESTADOS

Número: 423

Bairro: PARQUE
GOVERNADOR LUIZ
ROCHA

Município: BALSAS

Estado: MA

Código de validação: 064F5FAAC5D77E54961BC7F3401605E7

Data de validade da certidão: 22/09/2024

Finalidade: -