## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Ao(s) vinte (20) dia(s) de dezembro, de dois mil e vinte e um (2021), nesta cidade de Campo Belo, Estado de Minas Gerais, neste serviço notarial, à Rua João Pinheiro, nº 123, endereço eletrônico cartoriomassote@cartoriomassote.com.br, perante mim, comparecem partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **Outorgante(s) Vendedor(a-es-as), LEONEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa sediada na Rua dos Franciscos, n. 295, sala 2, centro, Capitólio/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 29.946.378/0001-64, possuidor(a) do endereço eletrônico: leonel.empreendimentos@yahoo.com.br, neste ato legalmente representada por seu sócio, VINÍCIUS JOSÉ GOMES LEONEL, nascido em 14/03/1985, filho de José Modesto Leonel e de Márcia de Fátima Gomes Leonel, brasileiro, casado, farmacêutico, residente e domiciliado na Rua dos Franciscos, n. 295, centro, Capitólio/MG, portador da CNH nº 03144635198, emitida pelo Detran/MG, em 11/02/2015, onde consta a cédula de identidade sob o n. RG-MG-11822440-SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 075.694.386-80, possuidor(a) do endereço eletrônico: leonel.empreendimentos@yahoo.com.br; e, de outro lado, como **Outorgado(a-s) Comprador(a-es-as), MAURÍCIO ALEX SHAMMAH**, nascido em 16/05/1990, filho de Rahmo Shammah e de Lucy Kielmanowicz Shammah, brasileiro, administrador de empresas, residente e domiciliado na Rua Goitacaz, n. 76, apto 101, Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, portador da cédula de identidade nº RG-36.001.439-2-SSP/SP, expedida em 23/05/2007, inscrito no CPF sob o nº 341.941.838-86, possuidor(a) do endereço eletrônico: mauricio@miamake.com.br, casado na data de 11/02/2015, na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime de comunhão parcial de bens, com Karina Rozemberg Shammah, nascida em 10/05/1991, filha de Sérgio Rozemberg e de Margy Nasser Rosemberg, brasileira, agente de turismo, portadora da cédula de identidade n. RG-35.741.920-0-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 409.720.298-77, possuidor(a) do endereço eletrônico: krozemberg@gmail.com, conforme consta na certidão de casamento apresentada, objeto da matrícula n. 115147 01 55 2015 2 00066 039 000 466-31, emitida em 11/10/2021 pelo 11º serviço de registro civil das pessoas naturais da comarca de Santa Cecília, São Paulo/SP, identificado(a-s), conforme documentação apresentada e aptos(as) para o ato; então, o(a-s) vendedor(a-es-as) declara(m) que é(são) proprietário(a-s) do(s) imóvel(is) constituído(s) lote de terreno de n. 06, situado na Rua das Palmeiras, da quadra I, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 2.284,40m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'07,422" W, Lat: 20°50'36,889" S e Altitude: 791,200 m; deste segue, confrontando com a Rua das Palmeiras, com os seguintes azimutes e distâncias: 132°37' e de 20,12m até o vértice

Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 242°45' e de 94.30m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'09,811" W, Lat: 20°50'38,736" S e Altitude: 769,000 m; deste segue confrontando com Furnas Centrais Elétricas S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 324°53' e de 0.11m até o vértice ED7-P-1548 de coordenadas Lon: 45°36'09,814" W, Lat: 20°50'38,732" S e Altitude: 769,000 m; 310°47' e de 31,51m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'10,640" W, Lat: 20°50'38,062" S e Altitude: 769,000 m; deste segue confrontando com o lote 5 da quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 68°48' e de 99.73m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'07,422" W, Lat: 20°50'36,889" S e Altitude: 791,200 m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os Azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local), conforme matrícula(s) **44982**, do(s) serviço(s) de registro(s) de imóveis, desta comarca, imóvel(is) este (s) inscrito(s) junto à Prefeitura Municipal de Cristais/MG, sob o(s) n(s) 01.01.501.0106.001. Que, vende(m) ao(à-s) comprador(a-es-as) o(s) imóvel(is) descrito(s) pelo preço certo de **R$85.250,47 (oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos)**, já integralmente recebido do(a-s) comprador(a-es-as), em moeda corrente deste país, motivo pelo que lhe(s) é(são) dada(s) plena quitação. Que, ele(a-s), vendedor(a-es-as) declara (m) que o(s) imóvel(is) que ora vende(m) está(ão) quite(s) para com o IPTU e livre(s) de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele(s), ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do parágrafo 3° do artigo 1° do Decreto nº 93.240/86. Que, ele(a-s), vendedor(a-es-as) se obriga(m) pela transferência do domínio do(s) imóvel(is) vendido(s) ao(à-s) comprador(a-es-as), a efetivar-se com o registro desta escritura no serviço de registro imobiliário, transmitindo, desde já, a posse, os direitos e ações, obrigando-se a responder pela evicção. Apresenta(m) e é(são) arquivada(s) em mídia eletrônica deste serviço notarial: **1.-** Certidão(ões) negativa(s) de ônus reais, de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias acompanhada(s) da(s) transcrição(ões) atualizada(s) de inteiro teor do(s) imóvel(is), ciente(s) o(a-s) outorgante(s) da obrigação de declarar(em), sob responsabilidade civil e criminal, a existência de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is), bem como, a existência de outros ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s). **2.-** Certificado(s) de regularidade(s) do FGTS - CRF extraído(s) via internet, em nome da vendedora, certificação (ões) número(s) 2021112302010791066502, emitida(s) em 08/12/2021, válida(s) até 22/12/2021. Apresenta(m) e é(são) arquivada(s) em mídia eletrônica deste serviço notarial, a(s) certidão(ões) positiva(s) com efeitos de negativa de débito(s) expedida(s) conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do

CARTÓRIO M
Cristiano de
Escrevente Su

União - DAU por elas administrados, em nome da vendedora, na qual abrange inclusive as contribuições sociais, extraída(s) via internet, emitida em 08/12/2021, válida até 06/06/2022, código de controle n. 008B.C9E3.58CB.18A6. Dispensa(m) a apresentação das certidões dos distribuidores judiciais, ciente(s) outorgante(s) e outorgado(a-s) sobre a possibilidade de obtê-las para a maior segurança do negócio jurídico, conforme lhe(s) faculta o Provimento nº 304/2015 do TJMG, bem como, dispensa(m) a apresentação das certidões de feitos ajuizados do foro de domicílio do(a-s) vendedor(a-es-as). Outorgante(s) e outorgado(a-s) declaram, ainda, para cumprimento do artigo 135 do Provimento 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que ratificam a avaliação fiscal fixada pelo Município de Cristais/MG, considerando o mercado imobiliário e os preços de transações imobiliárias vigentes e realizados no referido município. Arquivo em mídia eletrônica deste serviço notarial, os documentos e certidão(ões) de identificação(ções) dos(as) comparecentes, por determinação da Lei Estadual número 19.414/2011, os(as) quais confirmam a inalterabilidade de seus conteúdos. Inexistência de indisponibilidade de bens constatada posteriormente a 01/06/2012, ressalvada eventual homonímia, conforme pesquisa efetuada junto à CNIB, sob o código nº 21f1 cf77 2f48 8960 ebfa c703 fd09 51d0 aef5 919d. Emitida Declaração de Operações Imobiliárias (DOI). Ato comunicado ao COAF. Escritura: Emol.: R$1.358,30. Recompe: R$81,49. Tx. Fiscal.: R$554,77. ISSQN: R$67,92. Arquivamento: Emol.: R$45,99. Recompe: R$2,73. Tx. Fiscal.: R$15,26. ISSQN: R$2,30. Valor final: R$2.128,76. A seguir, o(a-s) comprador(a-es-as) declara(m) que concorda(m) com a presente escritura, à qual atribui(em) o valor de **R$85.250,47 (oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos)**, para efeitos fiscais, apresentando a(s) certidão(ões) negativa(s) de débito(s) para com a Fazenda Pública Municipal, arquivada(s) em mídia eletrônica deste serviço notarial, juntamente com a guia de recolhimento do ITBI inter vivos, contendo a avaliação fiscal de R$85.250,47 e a apuração do imposto em R$1.705,01, recolhido ao caixa fácil. E como assim o dizem e me pedem, lavro e leio esta escritura. Achada conforme, aceitam-na, outorgam-se reciprocamente e a assinam nas linhas que se seguem. Eu, **CRISTIANO DE ALMEIDA**, Escrevente Substituto(a) do Serviço Notarial do 2º Ofício de Notas, a digito, imprimo e assino._____.

_____
Pela vendedora: Vinícius José Gomes Leonel

_____
Maurício Alex Shammah

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
TABELIONATO DO 2º OFÍCIO

Selo Eletrônico Nº **FHH91834**
Cód. Seg.: **1134.7521.0962.5821**

Quantidade de Atos Praticados: 8
Emol.: R$ 1.488,51 TFJ: R$ 570,03 = Valor Final: R$ 2.058,54
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMPO BELO - MG

SELO DE CONSULTA: FHY09533
CODIGO DE SEGURANÇA: 9983.7585.6405.7034

Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: Renato M. do Nascimento - Escrevente Substt

Emol: R$ 43,75 - TFJ: R$ 8,83
Valor Final: R$ 62,69 - ISSQN: R$2,06

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

Registro de Imóveis
Renato M. do Nascimento
Escrevente Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMPO BELO - MG

SELO DE CONSULTA: FHY10421
CODIGO DE SEGURANÇA: 2495.4826.9955.6346

Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: Roberta Ascef Cazarini - Escrevente Substitut

Emol: R$ 1.741,44 - TFJ: R$ 671,00
Valor Final: R$ 2.412,44 - ISSQN: R$82,14

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

Roberta Ascef Cazarini
Escrevente Substituta

# Ofício do Registro de Imóveis de Campo Belo

Oficial: Josélia Leite Maia Rios - Subst: Roberta Ascef Cazarini

Lº 1-k - PROTOCOLO No: 163627 DATA: 04/01/2022

Atos Praticados:

Matr.:44982 ,R.:2 Livro 2

**********

**********

**********

EMOLUMENTOS: 1.684,14 TFJ.: 679,83 RECOMPE: R$101,05 ***

TOTAL.: 2.465,02**********

Campo Belo, 14/01/2022

Oficial / Substituta .....

# ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE RERRATIFICAÇÃO

Ao(s) treze (13) dia(s) de janeiro, de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade de Campo Belo, Estado de Minas Gerais, neste serviço notarial, à Rua João Pinheiro, nº 123, endereço eletrônico: cartoriomassote@cartoriomassote.com.br, eu, escrevente substituto(a) venho fazer na escritura pública de compra e venda lavrada neste serviço notarial, no livro 307-N, fls. 114/115, em 20/12/2021, a(s) seguinte(s) retificação (ões): retifico para 01.01.501.0106.001/005677 a inscrição municipal do imóvel objeto da escritura ora rerratificada. Que, ratifico aquela escritura nos seus demais termos, passando a mesma e esta rerratificação a constituírem um todo, único e indivisível instrumento. Ato sem emolumentos de conformidade com o artigo 16, inciso 3º da Lei 15.424/2004. Eu, CRISTIANO DE ALMEIDA, Escrevente Substituto(a) do Serviço Notarial do 2º Ofício de Notas, o digito, imprimo e assino._____.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
TABELIONATO DO 2º OFÍCIO

Selo Eletrônico Nº **FHH94721**
Cód. Seg.: **3594.4350.5966.7756**

Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol.: R$ 0,00 TFJ: R$ 0,00 = Valor Final: R$ 0,00
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

VERSO EM BRANCO