ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Ao(s) dezesseis (16) 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 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 RG 35.741.920-0-SSP/SP, expedida em 29/06/2015, 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 0006466-31, emitida em 11/10/2021, pelo serviço de registro civil das pessoas naturais do 11º subdistrito de Santa Cecília, comarca de 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) pelo lote de terreno de n. 10, situado na Rua dos Ipês, da quadra IV, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 901,36m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'01,305" W, Lat: 20°50'37,907" S e Altitude: 805,100 m; deste segue, confrontando com a Rua dos Ipês, com os seguintes azimutes e distâncias:

deste segue, confrontando com o Lote 11 da Quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 198°24' e de 46.93m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,246" W, Lat: 20°50'39,721" S e Altitude: 799,900 m; deste segue, confrontando com o lote 39 da quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 308°58' e de 21.25m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,818" W, Lat: 20°50'39,286" S e Altitude: 800,400 m; deste segue, confrontando com o lote 9 da quadra 4, com os seguintes azimutes e distâncias: 19°16' e de 44.92m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'01,305" W, Lat: 20°50'37,907" S e Altitude: 805,100 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), imóvel(is) este(s) procedente(s) da matrícula(s) **45.057**, do(s) serviço(s) de registro (s) de imóveis, desta comarca, inscrito(s) junto à Prefeitura Municipal de Cristais/MG, sob o(s) n(s) 01.01.501.0410.001/5752. Que, vende(m) ao(à-s) comprador(a-es-as) o(s) imóvel(is) descrito (s) pelo preço certo de **R$26.906,19 (vinte e seis mil, novecentos e seis reais e dezenove 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 Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN referente a todos os tributos

CARTÓRIO
Cristiano de
Escrevente S

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 a885 42d1 e2ed de89 c386 7ec6 5fdd 1070 6bb8 45c6. Emitida Declaração de Operações Imobiliárias (DOI). Escritura: Emol.: R$576,81. Recompe: R$34,61. Tx. Fiscal.: R$235,62. ISSQN: R$28,84. Arquivamento: Emol.: R$45,99. Recompe: R$2,73. Tx. Fiscal.: R$15,26. ISSQN: R$2,30. Valor final: R$942,16. 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$26.906,19 (vinte e seis mil, novecentos e seis reais e dezenove centavos)**, para efeitos fiscais, apresentando a(s) certidão(ões) positiva(s) com efeitos de 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$26.906,19 e a apuração do imposto em R$538,12, 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 outorgante: Vinícius José Gomes Leonel

Maurício Alex Shammah

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

Selo Eletrônico Nº **FHH91487**
Cód. Seg.: **2344.0079.4776.4573**

Quantidade de Atos Praticados: 8
Emol.: R$ 660,14 TFJ: R$ 250,88 = Valor Final: R$ 911,02
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

L SM

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: FHY09632
CODIGO DE SEGURANÇA: 2441.6555.5081.9902

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

Emol: R$ 43,76 - TFJ: R$ 8,83
Valor Final: R$ 52,59 - 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 Maia Rios
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: FHY10444
CODIGO DE SEGURANÇA: 6443.0066.8861.2963

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

Emol: R$ 1.145,07 - TFJ: R$ 441,20
Valor Final: R$ 1.586,27 - ISSQN: R$54,01

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: 163626 DATA: 04/01/2022

Atos Praticados:

Matr.:45057 ,R.:2 Livro 2

****
****
****
EMOLUMENTOS: 1.121,53 TFJ.: 450,03 RECOMPE: R$67,29
TOTAL.: 1.638,85**********

Campo Belo, 14/01/2022

Oficial / Substituta