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), MORRIS HAKIM**, nascido em 17/09/1988, filho de Ralf Hakim e de Nicole Dayan Hakim, brasileiro, administrador de empresas, residente e domiciliado na Rua Engenheiro Edgar Egídio de Sousa, n. 36, apto 11, Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, portador da CNH n. 04042577220, emitida pelo Detran/SP em 03/12/2016, onde consta a cédula de identidade sob o nº RG-43605624-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 378.101.338-37, possuidor(a) do endereço eletrônico: morris@miamake.com.br, casado na data de 27/05/2010, na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime de comunhão parcial de bens, com Virna Hallak Hakim, nascida em 09/04/1989, filha de Aharon Hallak e de Salline Kattan Hallak, brasileira, analista administrativo, portadora da CNH n. 04105834586, emitida pelo Detran/SP em 25/03/2017, onde consta a cédula de identidade sob o n. RG36049760-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 370.278.778-05, possuidor(a) do endereço eletrônico: virnah@hotmail.com, conforme consta na certidão de casamento apresentada, objeto da matrícula n. 115147 01 55 2010 2 00060 109 0004748-86, 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. 12, situado na Rua das Palmeiras, da quadra I, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 1.857,85m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perimetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'04,159" W, Lat: 20°50'39,707" S e Altitude: 792,200

de coordenadas Lon: 45°36'03,603" W e Lat: 20°50'40,187" S e Altitude: 793,000 m; deste segue confrontando com o Lote 13 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 223°51' e de 73.35m até o vértice ED7-V-0170, de coordenadas Lon: 45°36'05,362" W, Lat: 20°50'41,908" S e Altitude: 769,000 m; deste segue confrontando com Furnas Centrais Elétricas S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°34' e de 27.85m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'06,200" W, Lat: 20°50'41,461" S e Altitude: 769,000 m; deste segue confrontando com o Lote 11 da Quadra 1, com os seguintes azimutes e distâncias: 47°34' e de 79.90m até o vértice de coordenadas Lon: 45°36'04,159" W, Lat: 20°50'39,707" S e Altitude: 792,200 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) **44988**, 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) 01.01.501.0112.001. Que, vende(m) ao(à-s) comprador(a-es-as) o(s) imóvel(is) descrito(s) pelo preço certo de **R$69.332,25 (sessenta e nove mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e cinco 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 n° 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

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 n. 21f1.cf77.2f48.8960.ebfa.c703.fd09.51d0.aef5.919d. Emitida Declaração de Operações Imobiliárias (DOI). Ato comunicado ao COAF. Escritura: Emol.: R$1.079,23. Recompe: R$64,75. Tx. Fiscal.: R$440,81. ISSQN: R$53,96. Arquivamento: Emol.: R$59,13. Recompe: R$3,51. Tx. Fiscal.: R$19,62. ISSQN: R$2,96. Valor final: R$1.723,97. A seguir, o(a-s) comprador(a-es-as) declara(m) que concorda(m) com a presente escritura, à qual atribui(em) o valor de**R$ 69.332,25 (sessenta e nove mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e cinco 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, juntament e com a guia de recolhimento do ITBI inter vivos, contendo a avaliação fiscal de R$69.332,25 e a apuração do imposto em R$1.386,64, 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

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

Selo Eletrônico Nº **FHH91847**
Cód. Seg.: **7473.5049.9902.2286**

Quantidade de Atos Praticados: 10
Emol.: R$ 1.206,62 TFJ: R$ 460,43 = Valor Final: R$ 1.667,05
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Registro de Imóveis Filiado ao CORI-MG
Renato M. do Nascimento
Escrevente Substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMPO BELO - MG
SELO DE CONSULTA: FHY10404
CODIGO DE SEGURANÇA: 9941.8419.9862.7161
Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: Renato M. do Nascimento - Escrevente Substit
Emol: R$ 43,75 - TFJ: R$ 8,83
Valor Final: R$ 52,58 - ISSQN: R$2,06
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
CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMPO BELO - MG
SELO DE CONSULTA: FHY11108
CODIGO DE SEGURANÇA: 9008.8774.5662.5793
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$92,14
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: 163781 DATA: 13/01/2022

Atos Praticados:

Matr.:44988 ,R.:2 Livro 2

****

****

****

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

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

Campo Belo, 18/01/2022

Oficial / Substituta

ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE RERRATIFICAÇÃO

Ao(s) quatorze (14) 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. 116/117, em 20/12/2021, a(s) seguinte(s) retificação (ões): retifico para 01.01.501.0112.001/005683 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 **FHH94906**
Cód. Seg.: **4598.7035.0360.1458**

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