



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

Projeto de Lei 23/2019 de 28 de outubro de 2019.

ALTERA A LEI MUNICIPAL 1.314/2017 QUE DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV DO MUNICÍPIO DE IJACI.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

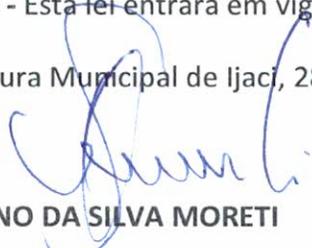
Art. 1º - Ficam alterados os valores do metro quadrado de terrenos, constantes na alínea “a” do inciso III, do § 1º, do artigo 4º, da Lei Municipal 1.314/2017, em relação aos bairros abaixo especificados:

ITBI				
VALORES DE M² DE TERRENOS – IJACI –MG				
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	VALOR/M2 EM R\$
01	03	AMIGRANDE	A	350,00
			B	250,00
			C	200,00
01	05	CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA	A	350,00
			B	250,00
			C	200,00
01	07	LAGOA VERDE	A	350,00
			B	250,00
			C	200,00
01	08	CONDOMÍNIO ILHA BRASIL I	A	350,00
			B	250,00
			C	200,00
01	08	CONDOMÍNIO ILHA BRASIL II	A	350,00
			B	250,00
			C	200,00

Art. 2º - Ficam mantidas as demais disposições da Lei Municipal 1.314/2017.

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 28 de outubro de 2019.


FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente,

Srs. Vereadores.

Encaminhamos a esta Egrégia Casa legislativa o presente projeto de lei, para fazer alterações na Lei 1.3124/2017, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Ijaci.

As empresa JMB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME e FOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, protocolizaram requerimento junto ao Executivo Municipal, solicitando, em síntese, a revisão do valores constantes na Planta Genérica de Valores, estabelecida pela Lei Municipal 1.314/2017, referente aos seus empreendimentos, sob o argumento de que os valores cobrados estão acima dos valores de mercado.

Com os requerimentos vieram documentos como laudos técnicos de avaliação de imóveis, cópias de contratos de compra e venda de terrenos e outros.

Diante dos requerimentos foi orientado pela Procuradoria Geral do Município, através do Memorando 28/2019, a formação de uma Comissão para análise dos mesmos.

A Comissão foi instituída através da Portaria 226/2019, de 17 de setembro de 2019.

A Comissão realizou seus trabalhos, apresentando conclusão onde fixou novos valores para alteração da Tabela de ITBI, referente aos loteamentos e condomínios que margeiam o lago do Funil, conforme cópia integral do processo anexa.

Sendo assim, diante dos novos valores por metro quadrado de terreno atribuídos pela Comissão formada pela Portaria 226/2019, em relação aos loteamentos e condomínios às margens do lago do Funil, enviamos para esta Casa o presente projeto de lei para análise e aprovação.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 28 de outubro de 2019.


FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal

COMISSÃO ESPECIAL PORTARIA 226/2019

REVISÃO DOS VALORES DE ITBI FIXADOS
PELA LEI MUNICIPAL 1.314/2017 EM
LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
LOCALIZADOS ÀS MARGENS DO
RESERVATÓRIO DO FUNIL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Praça Prefeito Elias Antonio Filho, 119 Centro
Ijaci/MG - Cep: 37.218-000

PORTARIA Nº 226/2019, DE 17 DE SETEMBRO DE 2019.

"Dispõe sobre nomeação de Comissão Especial para Revisão dos Valores de ITBI, Loteamentos e Condomínios localizados às Margens do Reservatório do Fumil, fixados pela Lei Municipal 1.314/2017 e dá outras providências"

O PREFEITO MUNICIPAL DE IJACI, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais, e

Considerando os requerimentos das empresas J.M.B EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME e FOCO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ora solicitam revisão dos valores de ITBI, fixados através da Lei Municipal 1.324/2017

RESOLVE:

Art. 1º Nomear Comissão Especial para promover a revisão dos valores fixados para fins de ITBI – Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, no artigo 4º da Lei Municipal 1.314/2017, referente nos loteamentos e condomínios situados às margens do Reservatório do Fumil no Município de Ijaci.

Art. 2º A Comissão Especial de que trata esta Portaria será composta por servidores municipais e representantes da sociedade civil, conforme segue:

I – Antonio Maria Fonseca – PRESIDENTE;

II – Hafez Tadeu Sadi Júnior - MEMBRO;

III – Ricardo Andrade Rezende – MEMBRO.

Art. 2º Compete à Comissão Especial de que trata esta Portaria, promover a revisão dos valores do metro quadrado dos seguintes bairros constantes da Tabela de ITBI, prevista na alínea "a", do inciso II, do § 1º, do artigo 4º, da Lei Municipal 1.314/2017:

- a) Amigrande;
- b) Condomínio Náutico Porto da Pedra;
- c) Lagoa Verde;
- d) Ilha Brasil I;
- e) Ilha Brasil II.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Praça Prefeito Elias Antonio Filho, 119 Centro
Ijaci/MG - Cep: 37.218-000

Art. 3º A Comissão Especial de que trata esta Portaria é soberana e autônoma para deliberar sobre as revisões, podendo se valer do apoio de profissionais da área imobiliária, caso necessário.

Art. 4º Fica fixado o prazo de 30 (trinta) dias para conclusão dos trabalhos.

Art. 5º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 17 de setembro de 2019.

FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

MEMORANDO: 28/2019

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

GABINETE DO PREFEITO

Sr. Chefe

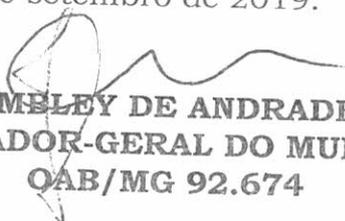
Sirvo-me do presente e em atenção aos requerimento protocolizados pelas empresas J.M.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME e FOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em 13/09/2019, onde solicitam, em síntese, revisão dos valores do IPTU sob o argumento que os valores atribuídos pela Lei Municipal 1.314/2017 – Planta Genérica de Valores do Município de Ijaci, estão muito superiores aos valores de mercado dos imóveis localizados em condomínios e loteamentos localizados às margens do Reservatório do Funil.

Para tanto juntaram laudos de avaliações de imóveis, cópias de escrituras públicas e contratos de compra e venda de imóveis.

Diante de tal situação, oriento a formação de uma Comissão para análise dos requerimentos e deliberações.

Sendo só para o momento.

Ijaci, 16 de setembro de 2019.


JADERSON WEMBLEY DE ANDRADE CARVALHO
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/MG 92.674

Recebido
16-09-19
[Signature]

Praça Prefeito Elias Antônio Filho
Tel. (35) 3843.1280 – CNPJ 18.244.400/0001-08
www.ijaci.mg.gov.br

P. A. 13/09/2019.

Jaderson Wemley de Andrade Carvalho
Procurador-Geral do Município de Ijaci
OAB/MG 92674

AO MUNICÍPIO DE IJACI

Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Fazenda

J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, sociedade empresária de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.406.384/0001-17, vem expor e requerer o quanto segue:

A JMB é proprietária de alguns lotes localizado no Condomínio Náutico Porto da Pedra, já com alguns lotes vendidos, e todos ficaram estarecidos ao receberem as guias de IPTU do ano de 2018 e 2019, cujo valor venal atribuído aos imóveis está em absoluto descompasso com o valor de mercado.

Desta forma, solicitar a V. S.^ª, a **Revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**, do ano de 2019, que foi calculado com fundamento na Lei Complementar 1.314 de 2017, por discordar do valor venal atribuído aos imóveis, considerando que esta é a base de cálculo do tributo citado.

Para fins de fundamentar o seu pleito, apresenta laudos técnicos (anexos) em que é indicado o valor venal correto, que corresponde ao valor que o imóvel alcançaria numa compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

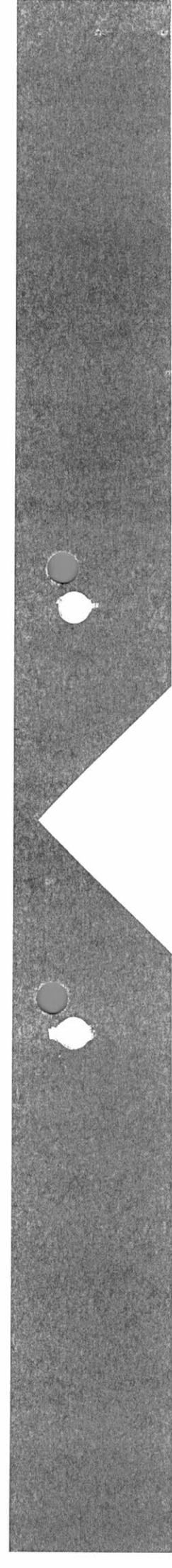
Pede deferimento.
Ijaci, 11 de setembro de 2019.



J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME
José Marcos Pinto

PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
PROTOCOLO DE CORRESPONDÊNCIA
N.º 966 Livro 01 Folha 28
13 / 09 / 2019

Assinatura



JIMB
CONSTRUTORA | INCORPORADORA

R.H. 13/09/2019

Jaderson Vieira da Silva
Procurador-Chefe do Município de Ijaci
OAB/MG 92.674

AO MUNICÍPIO DE IJACI

Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Fazenda

FOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária inscrita no CNPJ n.º 16.897.088/0001-26, vem expor e requer o quanto segue:

A FOCO é proprietária de alguns lotes localizado no Loteamento LAGOA VERDE. Ao receber as guias de IPTU do ano de 2019, verificou que o valor venal atribuído aos imóveis está em total desacerto com o valor de mercado.

Desta forma, solicitar a V. S.^a, a **Revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**, do ano de 2019, que foi calculado com fundamento na Lei Complementar 1.314 de 2017, por discordar do valor venal atribuído aos imóveis, considerando que esta é a base de cálculo do tributo citado.

Para fins de fundamentar o seu pleito, apresenta laudo técnico (anexo) em que é indicado o valor venal correto, que corresponde ao valor que o imóvel alcançaria numa compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

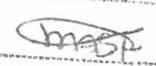
Pede deferimento.

Ijaci, 12 de setembro de 2019.



FOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Iram Ricardo Carvalho de Alvarenga

PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI		
PROTOCOLO DE CORRESPONDÊNCIA		
N.º 967	Livro 01	Folha 28
13 / 09 / 2019		
		
Assinatura		

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEIS

Lotes de Terreno

Condomínio Náutico Porto da Pedra

Ijaci / MG

Requerente: JMB Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 21406384/0001-17, representada pelo sócio José Marcos Pinto, RG M-3.303.733 SSP/MG e CPF n. 148.544.146-34, residente e domiciliado à rua Salvador, s/n – Condomínio Náutico Porto da Pedra – Ijací / MG.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Lotes de terreno.

OBJETIVO: Determinação de valor atual de mercado.

INTRODUÇÃO –

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de mercado de lotes nos imóveis retromencionados e que serão alvos de maiores detalhes adiante.

METODOLOGIA –

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo de Dados de Mercado é o mais adequado e que apresentará melhor resultado.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS –

O Laudo foi elaborado com estrita e total observância nos postulados na legislação do COFECI.

No laudo da avaliação apresentado, presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas e apresentadas estão corretas e que o título de propriedade é verdadeiro e bom: - subtende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, partindo inclusive do princípio de que toda documentação apresentada encontram-se com informações corretas.

Considerei, para fins de avaliação, que os imóveis encontram-se livres e desimpedidos de quaisquer ônus ou dívidas, impedimentos judiciais ou extrajudiciais, que possam influenciar de algum modo na posse imediata do mesmo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL –

Lotes de Terreno – Condomínio Náutico Porto da Pedra – Ijací/MG.

Tratam-se de lotes de terreno com área de 360,00m² e 422,00m².



CARACTERÍSTICA DA REGIÃO DO IMÓVEL -

Os imóveis estão localizados num condomínio fechado e com toda infraestrutura as margens da represa do Funil. O logradouro possui iluminação pública, rede de esgoto, distribuição de água potável, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, serviço de entrega postal e linha de ônibus municipal próxima.

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA -

IPTU certidão de matrícula.

AVALIAÇÃO FINAL -

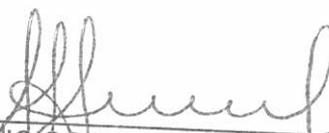
Levando em consideração a localização e a topografia dos lotes objetos do presente laudo, cheguei aos seguintes valores:

R\$90.000,00 (noventa mil reais) lotes de 360,00 m²

R\$100.000,00 (cem mil reais) lotes de 422,00 m²

R\$200.000,00 (duzentos mil reais) lotes na orla da represa.

Lavras, 28 de agosto de 2.019.


FRANCISCO SANTANA NETO
CRECI MGF 27.280



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lotes de Terreno

Condomínio Náutico Porto da Pedra
Ijaci / MG

Solicitante: JMB Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 21406384/0001-17, representada pelo sócio José Marcos Pinto, RG M-3.303.733 SSP/MG e CPF n. 148.544.146-34, residente e domiciliado à rua Salvador, s/n – Condomínio Náutico Porto da Pedra – Ijaci / MG.

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Lotes de terreno.

OBJETIVO: Determinação de valor atual de mercado.

BOTELHO, ALMEIDA & CIA. LTDA.

ALUGUEL - COMPRA - VENDA

C.G.C. - 01.769.459/0001-17 - CRECI/MG - 2958

Rua Raul Soares, nº 48/A - Fone: (35)3821-6020 - (35)821-6565

CEP: 37.200-000 - Lavras - Minas Gerais

1 - INTRODUÇÃO -

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de mercado de lotes nos imóveis retromencionados e que serão alvos de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA -

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo de Dados de Mercado é o mais adequado e que apresentará melhor resultado.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS -

3.1. O Laudo foi elaborado com estrita e total observância nos postulados na legislação do COFECI.

3.2. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.3. No laudo da avaliação apresentado, presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas e apresentadas estão corretas e que o título de propriedade é verdadeiro e bom: - subtede-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.4. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, partindo inclusive do princípio de que toda documentação apresentada encontram-se com informações corretas.

3.5. Considerei, para fins de avaliação, que os imóveis encontram-se livres e desimpedidos de quaisquer ônus ou dívidas, impedimentos judiciais ou extrajudiciais, que possam influenciar de algum modo na posse imediata do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -

4.1 - Lotes de Terreno - Condomínio Náutico Porto da Pedra - Ijací/MG.

Tratam-se de lotes de terreno com área de 360,00m² e 422,00m².

5 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO DO IMÓVEL -

Os imóveis estão localizados numa região valorizada da cidade. Trata-se de um condomínio com toda infraestrutura. O logradouro possui iluminação pública, rede de esgoto, distribuição de água potável, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, serviço de entrega postal e linha de ônibus municipal próxima.

BOTELHO, ALMEIDA & CIA. LTDA.

ALUGUEL - COMPRA - VENDA

C.G.C. – 01.769.459/0001-17 - CRECI/MG – 2958
Rua Raul Soares, nº 48/A - Fone: (35)3821-6020 - (35)821-6565
CEP: 37.200-000 - Lavras - Minas Gerais

6 – DOCUMENTAÇÃO –

IPTU certidão de matrícula.

7 – AVALIAÇÃO FINAL –

Levei em conta para a determinação da avaliação de venda do imóvel, ampla pesquisa no mercado imobiliário.

Assim, cheguei ao seguinte valor:

R\$100.000,00 (cem mil reais) lotes de 360,00 m²

R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) lotes de 422,00 m²

Lavras, 28 de agosto de 2.019.



WILSON GUILHERME ASSIS
CRECI/MGF 0019685

Wilson Guilherme Assis
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI MGF 0019685
(35) 9103-1243

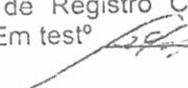
FINS CONTÁBEIS

LIVRO Nº 63-N

/ FLS. 125

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, QUE FAZ(EM), J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, À, RICARDO ALEXANDRE DA SILVA E SUA MULHER, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, ao(s) oito (08) dia(s) do mês de fevereiro, do ano de dois mil e dezenove (2019), nesta cidade de Ijaci, Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, neste Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição Notarial, com sede na Rua João Francisco Lopes, s/nº, Centro, CEP: 37.218-000, perante mim, Ricardo Andrade de Rezerde, Oficial de Registro Civil com atribuição de Tabelião de Notas, comparece(m) partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), **J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede nesta cidade, à Rua Vitória, nº 1.041, Condomínio Náutico Porto da Pedra, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 21.406.384/0001-17, NIRE - 3120220083-9**, neste ato representada por seu sócio, **JOSÉ MARCOS PINTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da **CI/RG. M-3.303.733, SSP/MG. e CPF/MF. 148.544.146-34**, residente e domiciliado em Lavras-MG., à Rua Dr. Paulo de Oliveira Lima, nº 95, Centro, e, do outro lado, como outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), **RICARDO ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, servidor público federal, portador da **CI/RG. M-7.799.108, SSP/MG. e CPF/MF. 002.889.816-85**, constantes da **CNH/DETRAN-MG., Nº Registro: 02720701194**, e sua mulher, **MARIA CAROLINA GASPAS BOTREL**, brasileira, servidora pública federal, portadora da **CI/RG. MG-10.280.337, SSP/MG. e CPF/MF. 046.170.196-00**, casados em 25/10/2017, sob o regime de separação de bens convencional, pacto antenupcial lavrado no dia 05/09/2017, no Cartório do 1º Ofício e Tabelionato de Notas de Bambuí-MG., Certidão de Casamento do Livro 44-B, fls. 028, Termo 3159, do RCPN de Bambuí-MG., residentes e domiciliados em Bambuí-MG., na Rua José Cândido Miranda, nº 91, Candola; reconhecido(a)(s) por mim, face a documentação apresentada, conferida e arquivada, do que dou fé, e por ele(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), por seu representante, me foi dito, que é(são) senhor(a)(e)(s) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(e)(s), com livre e geral administração de: **UMA ÁREA DE TERRENO, DE USO PRIVATIVO, DE Nº 20, DA QUADRA "E", SITA À RUA FLORIANÓPOLIS, NO "CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA", NESTA CIDADE DE IJACI-MG., COM A ÁREA DE 360,00 M², SENDO 12,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS, POR 30,00 METROS LATERAIS, E A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0034355**; confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado direito com o lote nº 19, pelo lado esquerdo com o lote nº 21, e pelos fundos com o lote nº 09; imóvel(is) este(s) devidamente registrado(s) no **CRI de Lavras-MG., sob o(s) nº(s) Matrícula 41.276, do(s) Livro(s) nº(s) 2-IF, fls. 01**, sob o regime de **Convenção de Condomínio**, registrada sob o nº **7.580, do Livro nº 3-IF, fls. 01**; que por bem desta escritura e na melhor forma de direito, vende(m), como de fato vendido, a(o)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), pelo preço certo e ajustado de **R\$115.000,00 (CENTO E QUINZE MIL REAIS)**, que do(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), confessa(m) e declara(m) haver recebido em moeda corrente do País, de cujo preço lhe(s) dá(ão) plena e geral quitação; vende(m) a(o)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) bem(ns), obrigando-se ele(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção, quando a chamado(s) à autoria, podendo o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), empossar(em)-se desde já do(s) bem(ns) vendido(s), pois a ele(a)(s) transfere(m) neste ato e pela cláusula "**Constituti**", todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o(a)(s) mesmo(s) vinha(m) exercendo. Então pelo(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), foi dito, que aceitava(m) a presente escritura em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado apresentando os documentos: Tendo em vista a alteração prevista pela Lei 13.097/2015 na Lei nº 7.433/85, dos documentos e Certidões apresentados: As partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e da certidão de débitos trabalhistas, expedida por meio do sítio eletrônico do Tribunal Superior do Trabalho - TST, as partes decidiram dispensar as tais

certidões, ciente dos riscos inerentes à sua dispensa, cumprindo as exigências do Decreto nº 93.240/86, apresentando: Certidão de Matrícula, Certidão Negativa de Ônus e Ações Reipersecutórias, Certidão Simplificada da JUCEMG, ITBI, CND da Prefeitura Municipal de Ijaci-MG., valor total R\$2.333,49, recolhido na CEF, em 07/02/2019, de acordo com o mesmo Decreto, Art. 1º, Inciso V, § 3º, não eximirá o(a)s outorgante(s), sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, documentos estes arquivados neste Cartório; declara ainda a vendedora por seu(s) representante(s), que o imóvel não faz parte do seu ativo permanente. Consulta na CNIB, resultado: Negativo, Código Hash: d91f.08d1.e3b9.a0cd.e9f3.4799.443b.4265.0555.84f1. (SERÁ INFORMADO DOI/SRF/MF). Assim o disseram, do que dou fé, e pediram este Instrumento em minhas Notas, o qual lhes fiz, li e assinam dispensando a presença e assinatura de testemunhas nos termos da Lei 6.952, de 06/11/81. Eu, Ricardo Andrade de Rezende, Oficial de Registro Civil com atribuição de Tabelião de Notas, o digitei e assino em público e raso. Em testº  da verdade. 

Ijaci, 08 de fevereiro de 2019


OFICIAL

Ricardo Andrade de Rezende
Escrivão de Paz e Tabelião da Cidade de Ijaci
Comarca de Lavras - Estado de Minas Gerais

21409646/0001-82

IJACI CARTÓRIO DE NOTAS

RUA JOÃO FRANCISCO LOPES, S/N
CEP 37.100-000

IJACI - MG

Lima

FINS CONTÁBEIS

LIVRO Nº 63-N

/ FLS. 167

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, QUE FAZ(EM), J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, À, TÂNIA GARCIA DE ANDRADE CUNHA, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, ao(s) **dezenove (19)** dia(s) do mês de **julho**, do ano de **dois mil e dezenove (2019)**, nesta cidade de Ijaci, Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, neste Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição Notarial, com sede na Rua João Francisco Lopes, s/nº, Centro, CEP: 37.218-000, perante mim, Ricardo Andrade de Rezende, Oficial de Registro Civil com atribuição de Tabela de Notas, comparece(m) partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), **J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, com sede nesta cidade, na Rua Vitória, nº 1.041, Condomínio Náutico Porto da Pedra, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **21.406.384/0001-17**, NIRE - **3120220083-9**, neste ato representada por seu sócio, **JOSÉ MARCOS PINTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG. **M-3.303.733**, SSP/MG. e CPF/MF. **148.544.146-34**, residente e domiciliado em Lavras-MG., na Rua Dr. Paulo de Oliveira Lima, nº 95, Centro, e, do outro lado, como outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), **TÂNIA GARCIA DE ANDRADE CUNHA**, brasileiro(a), contadora, portador(a) da CI/RG. **MG-10.203.110**, PC/MG. e CPF/MF. **009.160.226-25**, nascido(a) em 13/01/1979, natural de Lavras-MG., filho(a) de Roberto Pereira de Andrade e Altenise Maria Garcia de Andrade, casado(a) com, **JOSÉ DOS SANTOS CUNHA**, brasileiro(a), soldador, portador(a) da CI/RG. **M-6.437.954**, SSP/MG. e CPF/MF. **833.416.176-04**, constantes na CNH/DETRAN-MG., Nº Registro: **00470999303**, nascido(a) em 13/01/1979, natural de Carrancas-MG., filho(a) de José Leonídio da Cunha e Teresinha de Jesus Cunha, casados em 11/09/1988, sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento do Livro nº 56-B, fls. 144, Termo 5377, do RCPN de Lavras-MG., expedida em 21/06/2019, residente(s) e domiciliado(a)(s) em Lavras-MG., na Rua José Corrêa Afonso, nº 83, Bairro Jardim Glória, ambos com endereço eletrônico **taniacontadora@hotmail.com**; **reconhecido(a)(s)** por mim, face a documentação apresentada, conferida e arquivada, do que dou fé; e por ele(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), por seu representante, me foi dito, que é(são) senhor(a)(e)(s) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(e)(s), com livre e geral administração de: **UMA ÁREA DE TERRENO, DE USO PRIVATIVO, DE Nº 01, DA QUADRA "G", SITA À RUA FLORIANÓPOLIS, NO "CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA", NESTA CIDADE DE IJACI-MG., COM A ÁREA DE 359,14 M², SENDO 12,83 METROS DE FRENTE, 12,00 FUNDOS, POR 30,00 METROS À DIREITA E 28,00 METROS À ESQUERDA, E A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0034273**; confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado direito com o lote nº 02, pelo lado esquerdo com a Rua Ilha Bela, e pelos fundos com o lote nº 09; **imóvel(is) este(s)** devidamente registrado(s) no CRI de Lavras-MG., sob o(s) nº(s) **Matrícula 41296**, do(s) Livro(s) nº(s) **2**, sob o regime de **Convenção de Condomínio**, registrada sob o nº **7.580**, do Livro nº **3-IF**, fls. 01; que por bem desta escritura e na melhor forma de direito, vende(m), como de fato vendido, a(o)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), pelo preço certo e ajustado de **R\$80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)**, que do(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), confessa(m) e declara(m) haver recebido em moeda corrente do País, de cujo preço lhe(s) dá(ão) plena e geral quitação; sendo dado para efeitos fiscais o valor de ITBI de **R\$143.656,00 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS)**, conforme avaliação da Prefeitura Municipal de Ijaci-MG.; vende(m) a(o)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) bem(ns), obrigando-se ele(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(e)(s), a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção, quando a chamado(s) à autoria, podendo o(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(e)(s), empossar(em)-se desde já do(s) bem(ns) vendido(s), pois a ele(a)(s) transfere(m) neste ato e pela cláusula "Constituti", todo o direito, domínio, ação e posse que sobre o(a)(s) mesmo(s) vinha(m) exercendo. Então

pelo(a)s outorgado(a)s comprador(a)(e)(s), foi dito, que aceitava(m) a presente escritura em todos os seus termos por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado. Tendo em vista a alteração prevista pela Lei 13.097/2015 na Lei nº 7.433/85, dos documentos e Certidões apresentados: As partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e da certidão de débitos trabalhistas, expedida por meio do sítio eletrônico do Tribunal Superior do Trabalho – TST, as partes decidiram dispensar as tais certidões, ciente dos riscos inerentes à sua dispensa, cumprindo as exigências do Decreto nº 93.240/86, apresentando: Certidão de Matrícula, Certidão Negativa de Ônus e Ações Reipersecutórias, Certidão Simplificada da JUCEMG, ITBI, CND da Prefeitura Municipal de Ijaci-MG., valor total R\$ 2.906,61, recolhido via Internet Banking Caixa, em 10/07/2019, Cód. da operação 00319395. De acordo com o Decreto 93.240/86, Art. 1º, Inciso V, § 3º, não eximirá o(a)s outorgante(s), sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, documentos estes arquivados neste Cartório; declara ainda a vendedora por seu(s) representante(s), que o imóvel não faz parte do seu ativo permanente. **Consulta na CNIB, resultado: Negativo, Código HASH: 32ff.0058.34b9.f267.6042.139e.1a5f.3b1f.821c.cdaf. (SERÁ INFORMADO DOI/SRF/MF).** Assim o disseram, do que dou fé, e pediram este Instrumento em minhas Notas, o qual lhes fiz, li e assinam dispensando a presença e assinatura de testemunhas nos termos da Lei 6.952, de 06/11/81. **Decorridos sete dias da lavratura desta Escritura e não assinada por todos, esta será declarada sem efeito.** Eu, Ricardo Andrade de Rezende, Oficial de Registro Civil com atribuição de Tabelião de Notas, o digitei e assino em público e raso. Em testº *[assinatura]*, da verdade.

Ijaci, 19 de julho de 2019

[assinatura]
OFICIAL

Ricardo Andrade de Rezende
Escrivão de Paz e Tabelião da Cidade de Ijaci
Comarca de Lavras - Estado de Minas Gerais

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede nesta cidade de Lavras, Rua Dr. Paulo de Oliveira Lima, 95, centro, inscrita no CNPJ sob o n. 21.406.384/0001-17, e com registro na JUCEMG sob o n. 312.022.083-9, representada **José Marcos Pinto**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 148.544.146-34, com domicílio profissional acima descrito, a seguir denominada simplesmente PROMITENTE VENDEDORA;

Leandro Botelho, brasileiro, Estado civil: casado, Profissão: empresário, portador da C. Identidade: MG-12.027.175 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº: 078.390.796-60, com domicílio na Praça Elias Antônio Filho, nº-265, Bairro Centro, Cidade: Ijaci, M/G, a seguir denominados simplesmente **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**);

têm entre si justos e acordados o presente contrato nos termos seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A PROMITENTE VENDEDORA é senhora e legítima proprietária de um imóvel constituído **lote 15**, da **quadra P**, com área de 422,50 m², sendo frente com 13,00 metros, fundo com 13,00 metros, lado direito com 32,50 metros e lado esquerdo com 32,50 metros, localizado no Condomínio Náutico Porto da Pedra, na cidade de Ijaci/MG, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lavras/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA:

2.1. Pelo presente instrumento a PROMITENTE VENDEDORA promete vender e os PROMISSÁRIOS COMPRADORES; prometem comprar o imóvel descrito na Cláusula Primeira deste instrumento, como de fato vendido e comprado o tem, pelo preço certo e justado de **R\$100.000,00 (cem mil reais)**, que os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão para a PROMITENTE VENDEDORA da seguinte forma:

- a) **Entrada/sinal no valor de R\$50.000,00 (cinquenta e mil reais)**, a ser pago na assinatura do presente contrato.



b) R\$25.000,00(vinte e cinco mil reais), a ser pago no dia 15/01/2019.

R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a ser pago no dia 15/01/2020.

C) O saldo devedor será reajustado pelo índice da caderneta de poupança, e deverá ser pago no dia do vencimento de cada parcela.

2.2. As parcelas da compra e venda serão pagas através de uma transferência para o nome da JMB – Empreendimentos Imobiliários Ltda , na Caixa Econômica Federal, agencia 0129, conta corrente 902740-4, transferência esta que assim que for feita os COMPRADORES, deverão passar para a VENDEDORA, o comprovante da transferência, via e-mail ou watsap.

2.3. Excepcionalmente se admitirá o pagamento das parcelas diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, contra recibo. No caso de pagamento em cheque, a quitação se dará com a compensação bancária do respectivo título.

2.4. Todo o pagamento das parcelas da compra e venda comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo ou depósito/transferência, não constituindo, portanto, prova explícita ou presumida de quitação dos meses anteriores, ficando afastada pelas partes a aplicação do disposto no art. 322 do Código Civil.

2.5. Em caso de mora no pagamento o valor das parcelas será acrescido de multa específica de 2% (dois por cento), juros de mora de 1%a.m. (um por cento ao mês) e correção monetária de acordo com a tabela Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça de Minas Gerais – CGTJMG, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato.

2.6. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram estar cientes de que o inadimplemento das obrigações contratuais ora pactuadas os sujeitará a protesto e inscrição nos órgãos de proteção ao crédito (SPC), além das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, inclusive a rescisão contratual.



CLÁUSULA TERCEIRA: A PROMITENTE VENDEDORA declara que a justo título é a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto do presente negócio jurídico e que este se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, tributos, dúvidas, dívidas, hipotecas, penhoras, arrestos, sequestros, respondendo pela evicção de direitos.

CLÁUSULA QUARTA: Todos os tributos (impostos, taxas, contribuições), despesas de energia elétrica, água, esgoto, condomínio, etc. e outros ônus fiscais federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel a partir da assinatura deste instrumento passam a ser de única e exclusiva responsabilidade dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES.

CLÁUSULA QUINTA:

5.1. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES são imitidos na posse precária do imóvel com a assinatura deste contrato e apenas serão imitidos na posse definitiva do imóvel após o pagamento integral do preço da compra e venda.

5.2. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES poderão promover edificação no Lote, desde que estejam em dia com o pagamento de suas obrigações contratuais e tenham obtido autorização do município (alvará de construção), obedecidas as restrições urbanísticas pertinentes e a convenção de condomínio do CONDOMÍNIO NAUTICO PORTO DA PEDRA.

5.3. Antes de realizar os projetos de edificação, obter a aprovação do município e iniciar as obras no lote, os PROMISSÁRIOS COMPRADORES deverão observar critérios técnicos aptos à sua edificação, considerando a topografia do lote e os projetos de água e esgoto do CONDOMÍNIO NAUTICO PORTO DA PEDRA, com suas especificidades.

5.4. O sistema de esgoto do Condomínio Náutico Porto da Pedra se fará por uma rede coletora de esgoto, exceto os lotes 01 ao 12 da quadra H₃ que serão adotados por fossa séptica, que poderá ser localizada na divisa dos lotes,

atendendo assim a dois COMPRADORES, conforme determinado pelo PLANO DE CONTROLE AMBIENTAL – PCA, e cuja obra deverá ser acompanhada por profissional competente seguido de ART, sendo que a manutenção e esvaziamento das mesmas deverão ser realizados a cada 18 (dezoito) meses, norma a que os PROMISSÁRIOS COMPRADORES desde já se comprometem a adotar, sendo que a implantação e manutenção desse sistema correrão por conta dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES. O não cumprimento deste compromisso ou de qualquer outra norma ambiental nos limites do terreno será de exclusiva responsabilidade dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, isentando a VENDEDORA de qualquer ônus ou obrigação.

5.5. Qualquer construção em desacordo com as restrições urbanísticas e a convenção de condomínio, será considerada de má-fé, e por isso mesmo sem nenhum direito a indenização em caso de rescisão do presente contrato, sem prejuízo de ação administrativa e civil a que tem direito a PROMITENTE VENDEDORA e/ou qualquer outro dos condomínios do empreendimento. Considera-se também de má-fé qualquer edificação realizada no imóvel, no caso de os PROMISSÁRIOS COMPRADORES se encontrarem inadimplentes com as suas obrigações contratuais.

5.6. Todas e quaisquer benfeitorias que forem exigidas pelos Poderes Públicos e/ou de interesse dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, exceto as obras de infraestrutura promovidas pela PROMITENTE VENDEDORA, serão de inteira responsabilidade dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, inclusive as taxas de ligações de água, energia elétrica (domiciliar), etc., bem como todos os impostos, taxas e contribuições, mesmo quando lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA SEXTA: Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram que antes da assinatura do presente instrumento vistoriaram o imóvel descrito objeto deste contrato, tomando conhecimento de suas condições, topografia, limites e confrontações, percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as, conforme



as especificações constantes do presente instrumento, não tendo qualquer objeção ou algo a reclamar.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não apenas as partes contratantes, mas também os seus sucessores e herdeiros a qualquer título.

CLÁUSULA OITAVA: A parte que der causa à rescisão do presente contrato pagará para a parte inocente multa não compensatória no importe de 10% (dez por cento) sobre o preço integral da compra e venda (R\$ 113.000,00), sem prejuízo do dever de indenizar eventuais perdas e danos a que der causa.

CLÁUSULA NONA: O condomínio Náutico Porto da Pedra é regido por uma convenção de condomínio, a qual os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram conhecer e ter acesso antes da assinatura do presente instrumento, devidamente registrada no CRI de Lavras MG, registro 7.580, do livro 3-IF, fls. 01, devendo os PROMISSÁRIOS COMPRADORES respeitá-la e cumpri-la integralmente, nada tendo a se opor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Em caso de eventuais autuações, processos e/ou multas lançadas contra a PROMITENTE VENDEDORA, tendo por fundamento ação ou omissão praticada no terreno pelos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, estas serão de responsabilidade e ônus exclusivos destes, que se obrigam a assumir e se apresentar perante os órgãos e instituições competentes, bem como arcar com todas as despesas de qualquer natureza pelas infrações verificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A PROMITENTE VENDEDORA tem o direito de ampliar futuramente o condomínio onde se localiza o imóvel objeto de venda do presente contrato, estando os PROMISSÁRIOS COMPRADORES de pleno acordo com a dita ampliação, sem objeções.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

12.1. A fim de manter a qualidade da pavimentação das pistas de rolamento do referido condomínio, não será permitido aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES,



quando da edificação ou reforma de sua obra sobre o lote, manter materiais de construção, fazer massa ou argamassa no leito das vias pavimentadas.

12.2. É terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas e sarjetas com qualquer tipo de material.

12.3. Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES obrigam-se a manter limpo o lote, sob pena de a PROMITENTE VENDEDORA mandar fazer a limpeza do imóvel, cobrando-lhes o respectivo valor, sem prejuízo das sanções condominiais e administrativas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

13.1 Considerando que o presente negócio jurídico é precedido de análise jurídica, econômica e financeira dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, em caso de cessão ou transferência deste contrato a terceiros os PROMISSÁRIOS COMPRADORES pagarão à PROMITENTE VENDEDORA a taxa de 3% (três por cento) sobre o valor do imóvel.

13.2. A Transferência ou cessão apenas terá validade com a anuência expressa e por escrito na PROMITENTE VENDEDORA, após esta realizar e aprovar a idoneidade jurídica, econômica e financeira do cessionário, podendo a PROMITENTE VENDEDORA exigir-lhe: (i) comprovantes de renda; (ii) certidões negativas; (iii) ausência de inscrição de seus dados no cadastro de proteção ao crédito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES ficam obrigados a comunicar à PROMITENTE VENDEDORA suas eventuais mudanças de endereço ou trabalho, sob pena de ser considerada perfeita a intimação, notificação, interpelação feita para o endereço constante do presente contrato de compra e venda.

EM BRANCO
NO VERSO



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras/MG, para dirimir quaisquer dúvidas que porventura decorrerem do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

lajaci/MG, 21 de março de 2018.



J.M.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME



Leandro Botelho
CPF 078.390.796-60

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

**Lucas Brunhara Barbosa
CRECI/MG 30.990**

- 1- Introdução
- 2- Objetivo
- 3- Identificação do Imóvel
- 4- Descrição do Imóvel
- 5- Geografia – Indicadores
- 6- Aspectos do Imóvel no Contexto Urbano
- 7- Vistoria do Imóvel
- 8- Metodologia Avaliatória
- 9- Avaliação do Imóvel
 - 9.1- Determinação do valor do m²
 - 9.2- Determinação do valor do imóvel
- 10- Conclusão
- 11- Levantamento Fotográfico
- 12- Encerramento

1- Introdução

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação proceder à avaliação mercadológica da região.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei n°. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução n° 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT -NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2- Objetivo

Avaliação do valor real de mercado através de método comparativo.

3- Identificação dos Imóveis

Os imóveis estão localizados em um loteamento de acesso Controlado na cidade de Ijaci/MG, para apresentação dos valores o empreendimento serão separados em três faixas de preço em cada devido a localização e proximidade das margens da represa.

Faixa 1 – Lotes das Quadras A-1, A2 e A3.

Faixa 2 – Lotes voltados para represa das Quadras B, C, G e F.

Faixa 3 – Lotes das quadras D, e fundos das G e B.

4- Descrição dos Imóveis.

Loteamento Náutico Lagoa Verde - Localização: Rua Sebastião Reis da Costa, às margens da Represa do Funil, Ijaci – MG. Portaria com acesso controlado, Portão manual e pavimentação asfáltica.

Faixa 1: Terrenos as margens da Represa do Funil, em média com 1000 m² de área útil, com acesso para a represa e área de preservação permanente a frente, vista privilegiada para a represa.

Faixa 2: Terrenos com a frente voltada para a represa porém fora da margem, em média 1000m² de área útil. Vista parcial para a represa.

Faixa 3: Terrenos com os fundos voltado para a represa, em média 1000m² de área útil. Vista parcial e que pode ser limitada.



5- Geografia e Indicadores

O município de Ijaci está localizado a 19km de Lavras que está entre as três maiores regiões metropolitanas do país. É ligado a Belo Horizonte e a São Paulo pela rodovia Fernão Dias e ao Rio de Janeiro pelas rodovias BR-265 e BR-040.

De acordo com o censo de 2010 do IBGE sua população é de aproximadamente 5.859 habitantes. Seu relevo urbano é acentuado, suave, tendo serras e a represa do Rio Grande como paisagens de seu entorno. A História de Ijaci está intimamente relacionada com a vinda da família Villas-Bôas (hoje grafada Vilas Boas) do norte de Portugal, via São João del Rei, para o que veio a ser o povoado de Nossa Senhora da Conceição do Rio Verde. Foi Vigilato Vilas Boas quem doou os terrenos onde hoje está a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição e as principais quadras da cidade. Ijaci é termo indígena que significa "filha da Lua".

Indústria

O município tem como principal ramo industrial a mineração de componentes para construção civil e agricultura (cal, calcário, cimento e argamassa).

Turismo

O turismo do município se baseia nas atrações do lago da hidroelétrica do Funil e mais:
Gruta do Santo Antonio;
Pedra do Bujio;

MAPA



6- Aspectos do imóvel no contexto urbano

A Usina do Funil foi inaugurada em 2003, o que gerou muita valorização para a região devido ao lago formado na cidade, nesta passagem surgiram vários condomínios náuticos na região.

7- Vistoria do imóvel

Vistoria e levantamento fotográfico realizado na tarde do dia 10/09/2019.

8- Metodologia Avaliatória

A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

9- Avaliação do Imóvel

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 05 e 11 de setembro de 2019 e concentrou-se em imóveis efetivamente comercializados e em comercialização, no próprio condomínio e em outros parecidos, com imóveis contendo as mesmas características do avaliado, o que determina qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de empreendedoras na cidade.

Quadro amostral - Pesquisa de Mercado - Terrenos nas margens da Represa Faixa 1					
Nº	Condomínio	Valor	Área	Valor m ²	Fonte
1	Ilha Brasil Qd7 Lote 14	R\$300.000,00	1263,40 m ²	R\$237,45	Grupo Cap.
2	Condomínio Porto das Pedras	R\$300.000,00	1287 m ²	R\$233,10	Porto das Pedras
3	Ilha Brasil Qd 07 Lote 07	R\$300.000,00	1232 m ²	R\$243,51	Grupo Cap.
4	Chácaras do Capivari	R\$280.000,00	1798 m ²	R\$155,73	Villares Imóveis
5	Lagoa Verde	R\$250.000,00	1100 m ²	R\$227,27	Foco Emp.
6	Chácaras do Capivari	R\$260.000,00	1542 m ²	R\$168,61	Ticle Imóveis
7	Riviera do Lago Qd 14 Lote 07	R\$300.000,00	1283,54 m ²	R\$233,72	Foco Emp.
8	Riviera do Lago Qd 17 Lote 18	R\$300.000,00	1322 m ²	R\$226,92	Foco Emp.
Total →				R\$1.726,31	

[Handwritten signature]

Quadro amostral - Pesquisa de Mercado –Lotes Frente para represa sem acesso a água					
Nº	Condomínio	Valor	Área	Valor m ²	Fonte
1	Lagoa Verde	R\$ 85.000,00	705,78	R\$ 120,43	Villares Imóveis
2	Ilha Brasil Qd1 Lote 6	R\$ 97.000,00	1167,59 m ²	R\$ 83,08	Grupo Cap.
3	Ilha Brasil Qd 10 Lote 07	R\$ 126.000,00	1000 m ²	R\$ 126,00	Grupo Cap.
4	Águas do Funil	R\$ 80.000,00	700 m ²	R\$ 114,28	José Carlos Elias
5	Portal do Lago	R\$ 70.000,00	420 m ²	R\$ 166,66	Villares Imóveis
6	Lagoa Verde	R\$ 120.000,00	1100 m ²	R\$ 109,09	Foco Emp.
7	Riviera do Lago Qd 16 Lote 08	R\$ 120.000,00	1132 m ²	R\$ 106,01	Foco Emp.
8	Riviera do Lago Qd 10 Lote 05	R\$ 123.000,00	1000 m ²	R\$ 123,00	Foco Emp.
Total →				R\$ 948,55	

Quadro amostral –Lotes com o fundo voltado para represa, vista limitada.					
Nº	Condomínio	Valor	Área	Valor m ²	Fonte
1	Riviera do Lago Qd 01 Lote 10	R\$ 89.990,00	1085,72	R\$ 82,88	Foco Emp.
2	Ilha Brasil Qd1 Lote 5	R\$ 95.000,00	1189,59 m ²	R\$ 79,85	Grupo Cap.
3	Lagoa Verde Qd C Lote 05	R\$ 85.000,00	789 m ²	R\$ 107,73	Foco Emp.
4	Portal do Lago	R\$ 75.000,00	650 m ²	R\$ 115,38	Villares Imóveis
5	Agua da Gruta Santo Antônio	R\$ 90.000,00	992 m ²	R\$ 90,73	JC Elias
6	Riviera do Lago Qd5 Lote 10	R\$ 102.000,00	1000 m ²	R\$ 102,00	Foco Emp.
7	Riviera do Lago Qd 09 Lote 08	R\$ 120.000,00	1003,49 m ²	R\$ 119,58	Villares Imóveis
8	Riviera do Lago Qd 05 Lote 04	R\$ 96.000,00	1000 m ²	R\$ 96,00	Villares Imóveis
Total →				R\$ 794,15	



9.1. Determinação do valor de m²

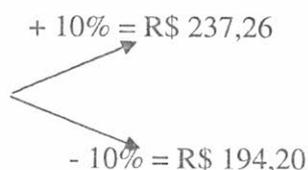
a) Cálculo da média aritmética do valor do m² Faixa 1:

MA= Total do R\$/m² das 08 amostras, dividido por 08 amostras

MA= R\$ 1.726,31/(08 amostras)

MA = R\$ 215,78/m²

Média Final = Média aritmética



+ 10% = R\$ 237,26
- 10% = R\$ 194,20

Obs.: As amostras que estão na cor cinza no quadro amostral (01,03,04 e 06) ficam excluídas do cálculo por estarem acima do limite superior de R\$ 237,26 e abaixo do limite inferior de R\$ 194,20. A média final será calculado com base nas 4 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

MF = R\$ 921,01 m² / (04 amostras)

MF = R\$ 230,25

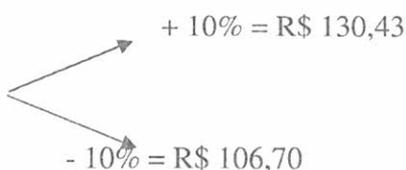
b) Cálculo da média aritmética do valor do m² Faixa 2:

MA= Total do R\$/m² das 08 amostras, dividido por 08 amostras

MA= R\$ 948,55/(08 amostras)

MA = R\$ 118,56/m²

Média Final = Média aritmética



+ 10% = R\$ 130,43
- 10% = R\$ 106,70

Obs.: As amostras que estão na cor cinza no quadro amostral (02, 05 e 07) ficam excluídas do cálculo por estarem acima do limite superior de R\$ 130,43 e abaixo do limite inferior de R\$ 106,70. A média final será calculado com base nas 5 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

MF = R\$ 592,80 m² / (05 amostras)

MF = R\$ 118,56



c) Cálculo da média aritmética do valor do m² Faixa 3:

MA= Total do R\$/m² das 08 amostras, dividido por 08 amostras

MA= R\$ 794,15/(08 amostras)

MA = R\$ 99,27/m²

Média Final = Média aritmética $\begin{cases} + 10\% = \text{R\$ } 109,19 \\ - 10\% = \text{R\$ } 89,34 \end{cases}$

Obs.: As amostras que estão na cor cinza no quadro amostral (01, 02, 04 e 07) ficam excluídas do cálculo por estarem acima do limite superior de R\$ 109,19 e abaixo do limite inferior de R\$ 89,34. A média final será calculado com base nas 4amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

MF = R\$ 396,46 m² / (04 amostras)

MF = R\$ 99,12

9.2. Determinação do valor do imóvel

a) Valor do Imóvel – Área do Imóvel em média por m² x Média Final

Valor Total Faixa 1 = (1000 m² x R\$ 230,25)

Valor Total Faixa 1= R\$ 230.250,00

b) Valor do Imóvel – Área do Imóvel em média por m² x Média Final

Valor Total Faixa 2 = (1000 m² x R\$ 118,56)

Valor Total Faixa 2= R\$ 118.560,00

c) Valor do Imóvel – Área do Imóvel em média por m² x Média Final

Valor Total Faixa 3 = (1000 m² x R\$ 99,12)

Valor Total Faixa 3= R\$ 99.120,00

[Handwritten signature]

10- Conclusão

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para os imóveis avaliados são:

- a) **Valor médio estimado dos Lotes Faixa 1:** R\$ 230.250,00 (Duzentos e trinta mil, duzentos e cinquenta reais)

Limite Inferior: R\$ 207.225,00 (Duzentos e sete mil, duzentos e vinte e cinco reais)

Limite Superior>R\$ 253.275,00 (Duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais).

- b) **Valor médio estimado dos Lotes Faixa 2:** R\$ 118.560,00 (Cento e dezoito mil, quinhentos e sessenta reais)

Limite Inferior: R\$ 106.704,00 (Cento e seis mil, setecentos e quatro reais)

Limite Superior> R\$ 130.416,00 (Cento e trinta mil, quatrocentos e dezesseisreais)

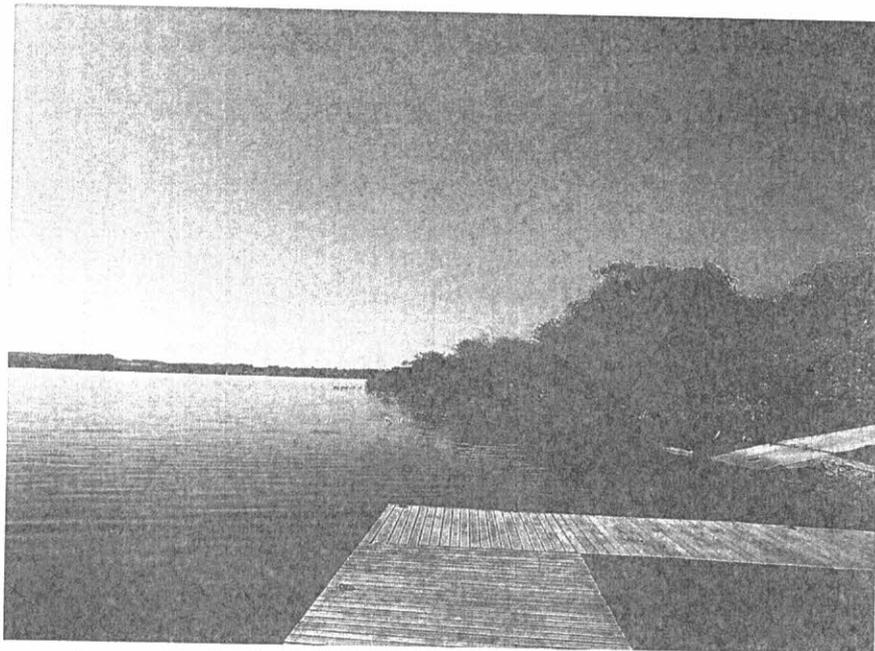
- c) **Valor médio estimado dos Lotes Faixa 3:** R\$ 99.120,00 (Noventa e nove mil, cento e vinte reais)

Limite Inferior: R\$ 89.208,00 (oitenta e nove mil, duzentos e oito reais)

Limite Superior> R\$ 109.032,00 (Cento e nove mil e trinta e dois reais).



11- Levantamento fotográfico.

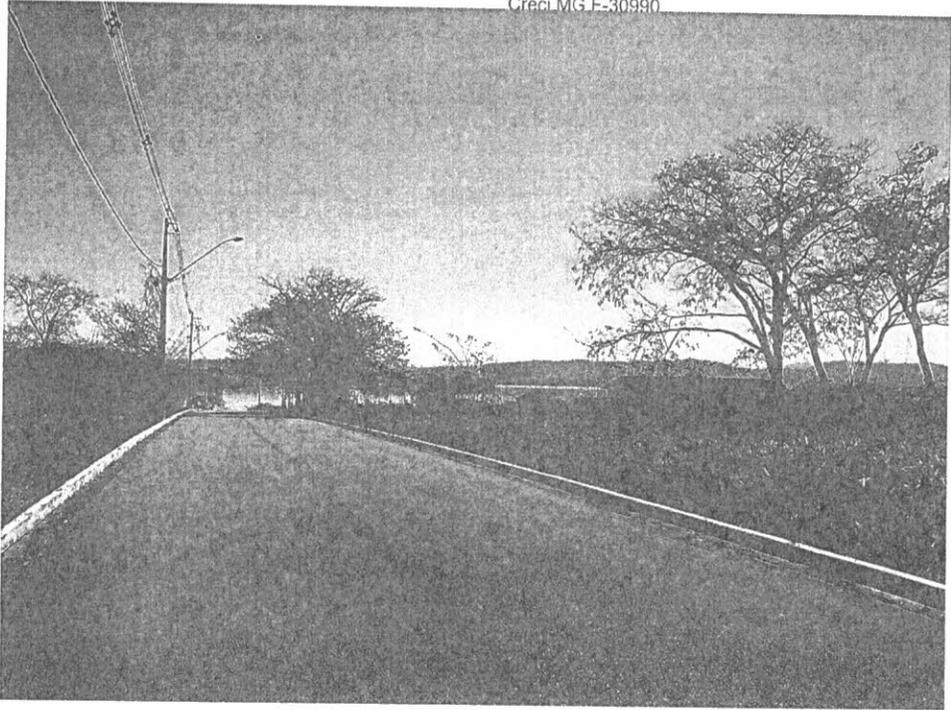


Pier Comunitário do Loteamento.

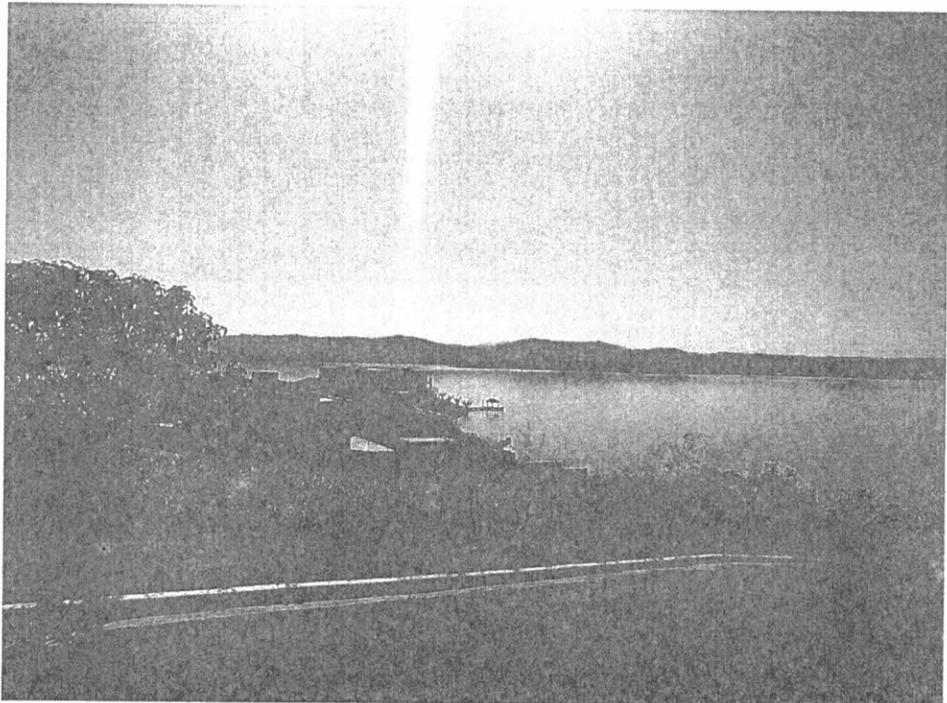


Terrenos Faixa 1.

X



Pavimentação asfáltica

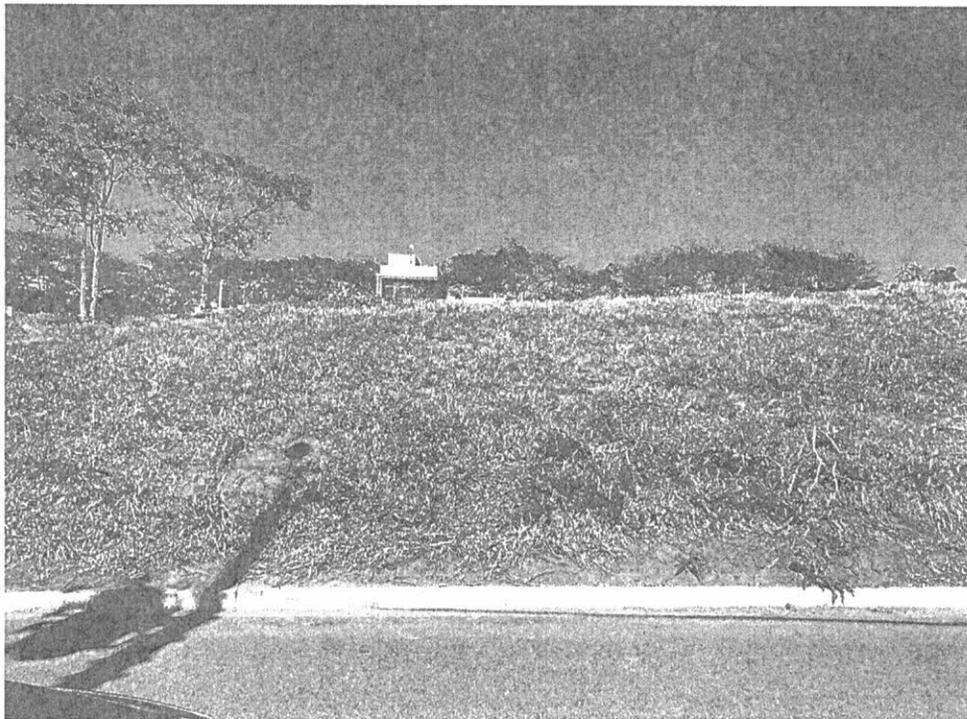


Terrenos Faixa 1.

X



Terrenos Faixa 2.



Terrenos Faixa 3.

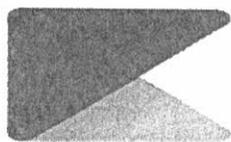
12- Encerramento

O presente parecer de avaliação é composto de (13) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Lavras, 11 de Setembro de 2019.



Lucas Brunhara Barbosa
Creci MG 30.990



GRUPOCAP

GRUPO CARLOS ALBERTO PEREIRA

Lavras 16 de outubro de 2019

À

Prefeitura Municipal de Ijaci.

A/C – Sr. Hafez Tadeu Sadir Junior

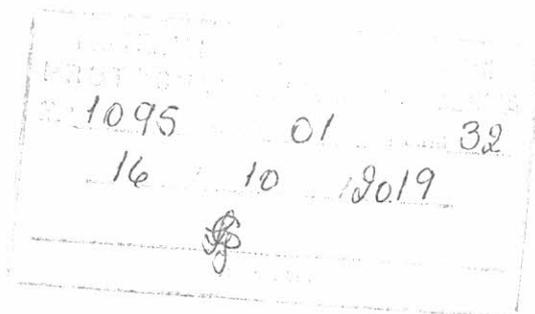
Venho através desta informar algumas vendas realizadas no Condomínio Náutico Ilha Brasil, segue abaixo relação dos compradores e em anexo, cópia dos contratos / escrituras.

Data Venda	Empreendimento	Cliente	Quadra	Lote	Valor d contra	M2	Valor M2
02/10/2017	ILHA BRASIL - II	RAQUEL DE FARIA MYRRHA	00A	00001	R\$150.000,00	843,35	R\$ 177,86
14/06/2018	ILHA BRASIL - I	GRAZIELLE APARECIDA C.OLIVEIRA	00F	000001	R\$97.000,00	750,00	R\$ 129,33
14/06/2018	ILHA BRASIL - I	GUILHERME DINALLI RODRIGUES	00F	000003	R\$97.000,00	750,00	R\$ 129,33
18/12/2018	ILHA BRASIL - II	AMANDA DE SOUZA TEIXEIRA	013	000003	R\$145.000,00	942,95	R\$ 153,77
01/04/2019	ILHA BRASIL - I	RONIVALDO PULHEZ DE BARROS	00D	000011	R\$95.500,00	700,00	R\$ 136,43

Qualquer dúvida estamos à disposição,

Construtora Dharma Ltda

Bruno Barros



AUTORIZAÇÃO DE ESCRITURA

Considerando a quitação integral do imóvel, caracterizado no QUADRO 1, adquirente(s) qualificado(s) no QUADRO 2, autorizamos os CARTÓRIOS DA CIDADE DE Ijaci - MG, a lavrar a respectiva escritura e efetuar o seu registro, e/ou usar das prerrogativas que lhe são asseguradas pelo artigo 26, § 6 da Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1.999.

QUADRO 1 - IMÓVEL	
IMÓVEL:	Lote 1 da Quadra A - CONDOMÍNIO NÁUTICO ILHA BRASIL - II - Ijaci - MG
MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:	ÁREA: 839,55 m ² 843,35
	FRENTE: 21,22 m ² Com Avenida Rio Grande
	LADO DIREITO: 54,43 m ² Com lote 02
	LADO ESQUERDO: 54,84 m ² Com área de servidão
	FUNDO: 15,11 m ² Com área de preservação permanente
VALOR DA COMPRA E VENDA:	RS 150.000,00
	CENTO E CINQUENTA MIL REAIS

O Compromissário Comprador declara que tem ciência que o lote objeto da presente compra e venda está registrada com a metragem e confrontações conforme acima descrito. A metragem real é de 787,98 m² com as seguintes medidas e confrontações: 18,20 m de frente com Avenida Rio Grande; 57,40 m do lado direito com lote 02; 51,12 m do lado esquerdo com passagem de servidão e 11,59 m de fundos com APP e deverá a critério do Comprador ser objeto de futura retificação, a qual providenciada pelo mesmo e às suas expensas.

QUADRO 2 - ADQUIRENTES

I - RAQUEL DE FARIA MYRRHA				Participação:	100,00
Estado Civil:	casado (a)	Nacionalidade:	Brasileiro(a)	Profissão:	arquiteto (a)
CPF:	002.899.766-26	RG:	M7697791	Órgão Emissor:	SSP/MG
Endereço:	AVENIDA JUVENTINO DIAS FILHO, nº 429 - Bairro FLANBOYANTS - Lavras - MG - CEP: 37200-000				

DADOS DO CONJUGUE

EURICO POUSA JUNIOR					
Regime Casamento:	Comunhão parcial de bens	Nacionalidade:	Brasileiro(a)	CPF:	611.427.866-68
RG:	M-4.426.699 - SSP/MG	Profissão:	*****		

EMPRESA VENDEDORA: CONSTRUTORA DHARMA LTDA
PRAÇA LEONARDO VENERANDO PEREIRA, 200 - CENTRO - LAVRAS - MG
CNPJ: 03.117.224/0001-76

EMPRESA VENDEDORA: COPACABANA EMP. IMOB. LTDA. Unf.
RUA CEL JOAO EUZEBIO DE ALMEIDA, 438 - CENTRO - Santa Rita do Sapucaí - MG
CNPJ: 05.609.846/0001-47

A empresa declara sob as penas da Lei, que o(s) imóvel (is) ora transacionado(s), não faz (em) parte do seu ativo permanente.

Ijaci - MG29/10/2018

PS.: A empresa reserva-se o direito de cobrar do cliente, quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto desta transação, mesmo que lançados em seu nome

Obs.: 1 - O prazo de validade da presente autorização é de 30 (trinta) dias.

2 - Para renovação, será cobrada uma taxa de R\$50,00 (cinquenta reais)

3 - Ao apresentar a escritura para assinatura da Vendedora, rogamos à gentileza de entregar, no ato, cópia da mesma, para fins de contabilização.

VENDA 37122

Pça Leonardo Venerando Pereira, 200 - Centro - CEP 37200-000 - Lavras - MG

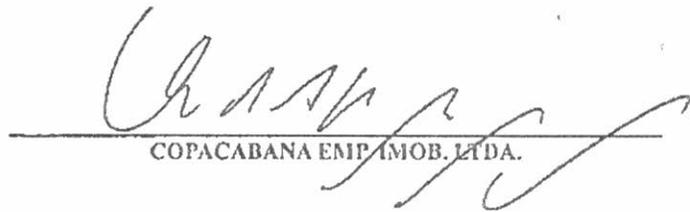
Tele fax: 0xx (35) 3029 5009



SECRETARIA DE VENDAS



DEPT. FINANCEIRO



COPACABANA EMP. IMOB. LTDA.



CONSTRUTORA DIARMA LTDA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE LAVRAS
2º SERVIÇO NOTARIAL

Rua Raul Soares, 164 - Centro - Tel: (35) 3822-6566

Luiz Carlos Rodarte - Tabelião
Pablo Rodarte - Substituto

V37122

Livro: 373-N

Fls.137

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que faz(em), CONSTRUTORA DHARMA LTDA E OUTRO(S), a RAQUEL DE FARIA MYRRHA, no valor e na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de Compra e Venda, virem que, aos 13 (treze) dias do mês de dezembro do ano de 2018 (dois mil e dezoito) nesta cidade e comarca de Lavras, MG, em Cartório, perante mim Tabelião, compareceram como OUTORGANTES VENDEDORAS: CONSTRUTORA DHARMA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 03.117.224/0001-76, com sede Praça Leonardo Venerando Pereira, nº 200, Bairro Centro, cep 37.200-000, Lavras, Minas Gerais; neste ato representados por seu bastante procurador, LUCIANO MARCUS BARBOSA, brasileiro, analista comercial, maior, portador do RG M-9.069.169 SSP-MG, CPF de nº 045.406.526-48, residente e domiciliado na Rua Aureliano Vilela, nº 197, Bairro Vila Rica, cep 37.200-000, Lavras, Minas Gerais, conforme se vê na procuração pública lavrada nestas notas em 02/01/2017, às folhas 07/09, Livro: 170-P; ZANIN EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.760.719/0001-44, com sede Rua Mariana Botelho dos Santos, nº 83, Bairro Olaria, Lavras, Minas Gerais; neste ato representada por seu sócio EDILSON JOSE ZANIN, brasileiro, engenheiro agrônomo, maior, portador do RG 23.866.862-9 SSP-SP, CPF de nº 168.000.038-16, solteiro, residente e domiciliado na Rua Cardeal Arcoverde, nº 122, Nova Piracicaba, São Paulo, de passagem por esta cidade; e COPACABANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.609.846/0001-47, com sede Praça Leonardo Venerando Pereira, nº 200, Sala 210, Bairro Centro, cep 37.200-000, Lavras, Minas Gerais; neste ato representada por seu sócio CESAR SODRE MOREIRA DE ALCKMIN, brasileiro, empresário, portador do RG MG-10.185.383 SSP-MG, CPF de nº 013.710.816-89, casado, residente e domiciliado na Rua Dr. José Pinto Vilela, nº 56, Bairro Maristela, Santa Rita do Sapucaí, Minas Gerais, de passagem por esta cidade; como OUTORGADA COMPRADORA: RAQUEL DE FARIA MYRRHA, brasileira, arquiteta, portadora do RG M-7.697.791 SSP-MG, CPF de nº 002.899.766-26, casada com EURICO POUSA JUNIOR, brasileiro, empresário, portador do RG M-4.426.699 SSPMG, CPF de nº 611.427.866-68, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em data de 18/12/2003, conforme certidão de casamento matrícula nº 0591390155 2003 2 00064 175 0012242 54, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Itauna, MG, residentes e domiciliados na Av. Juventino Dias Filho, nº 429, Bairro Condomínio Flamboyants, cep 37.200-000, Lavras, Minas Gerais; os presentes identificados por mim, Tabelião, como os próprios de que trato, cuja identidade e capacidade reconheço, em virtude dos documentos que ora me são apresentados, incluindo a legitimidade da representação, do que dou fé. E, pelas outorgantes vendedoras foi dito que, por justo título e sem ônus de qualquer natureza, são senhoras e legítimas possuidoras, com livre administração de: Um Lote de Terreno, de Uso Privativo de nº 01, da quadra "A", sito no "Condomínio Náutico Ilha Brasil I", na cidade de Itajaci, MG, Comarca de Lavras, MG, com a área de 843,35m², e a fração ideal de 0,0076 do respectivo terreno, medindo 19,25m de frente com a Avenida Rio Grande; 54,45m do lado direito com o lote 02; 64,85m do lado esquerdo com propriedade particular, e, 15,10m pelos fundos com o lago; havido pela matrícula nº 33.504; Livro 2IF, fls:01, e Convenção de Condomínio nº 6.290, fls. 01, Livro 3IF, do Serviço Registral de Imóveis desta Comarca de Lavras, MG; estando o(s) imóvel livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional e citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, o que confirma as vendedoras sob sua responsabilidade civil e criminal; e que, por este instrumento e na melhor forma de direito, vendem, como de fato e na verdade ora vendido têm, ao outorgado comprador o(s) imóvel(is) acima descrito, com todas as suas benfeitorias, servidões, dependências e acessórios que houverem, pelo preço valor fiscal de R\$253.005,00 (duzentos e

LANÇADO

DEPTº COMERCIAL

cinquenta e tres mil e cinco reais), declarando as vendedoras que o valor real pago foi de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que as outorgantes vendedoras receberam do outorgado comprador, em moeda corrente nacional, contaram e acharam certo, pelo que dão ao mesmo outorgado comprador plena e geral quitação de pagos e satisfeitos, para dele nada mais exigir no presente e no futuro e a quem transferem, em virtude da cláusula "constituti", desde já toda posse, domínio, direito e ação que exerciam sobre o dito imóvel(eis) por si, seus herdeiros e sucessores, obrigando-se a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, pondo o outorgado comprador a par e salvo de quaisquer dúvidas e a responderem pela evicção e auctoria. Que a presente venda é feita em caráter "ad corpus". Foram apresentados os documentos conforme exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, inclusive ITBI guia nº de lançamento 00164886, valor integral R\$5.091,24, devidamente quitado, e demais taxas pagas, cujos comprovantes ficam arquivados em pasta própria desta Serventia. Foram apresentadas os seguintes documentos: I - comprovante de pagamento do imposto de transmissão; II - certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel; III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s); IV - certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente; V - Os de identificação pessoal dos comparecentes; VI - Certidão de Casamento e/ou nascimento dos participantes, expedidas há no máximo 90 (noventa) dias; VII - dispensadas a CND do INSS e de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, por haver as representantes das outorgantes declarados, sob sua responsabilidade civil e criminal, que o imóvel ora vendido não faz parte do ativo permanente delas vendedoras; VIII - apresentação de cópia autêntica dos atos constitutivos atualizados de pessoa jurídica que habilitem o representante e certidão de registro dos referidos atos, expedida há no máximo 30 (trinta) dias; IX - Certidão negativa de indisponibilidade de bens de código Hash nº 55cf. 7ab4. 1190. 67fa. 8fc7. ea88. cd2f. 8a8b. 2866. 3b12 - 88e4. 53d5. a6bf. 170b. 54ea. fd2a. 15c3. ea90. e8f6. 1ca8 - c92f. 94a1. fdc6. 8d9a. 54d8. f8f7. 7500. d7ff. 80a7. 311d. Vai ser emitida a DOI referente a esta transação, nos termos da instrução normativa nº 56/2001 e enviada à Secretaria da Receita Federal. As partes declaram que o conteúdo da(s) certidões de casamento e/ou nascimento apresentadas permanece inalterado. As partes declaram que a presente foi lavrada mediante vontade das partes. E de como assim o disseram, do que dou fé, e me pediram lhes fizesse este instrumento que, lido e achado conforme aceitam e assinam, dispensando as testemunhas instrumentarias, nos termos da lei federal nº 6.952, de 06-11-1981. Quantidade: 1 - (Código: 1603-0 - Escritura com conteúdo financeiro). Quantidade: 10 - (Código: 8101-8 - Arquivamento). Valor Total: Emolumentos: R\$ 1.681,01; Recome: R\$ 100,80; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 973,42; ISS: R\$ 84,04 - Valor total: R\$ 2.839,27. Eu, RENATA KELLY COSTA, _____ a digitei, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testº _____ da verdade.

Lavras, MG, quinta-feira, 13 de dezembro de 2018

RENATA KELLY COSTA
ESCREVENTE

OUTORGANTE:

CONSTRUTORA DHARMA LTDA

OUTORGANTE:

ZANIN EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA

OUTORGANTE:

COPACABANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

OUTORGADO:

RAQUEL DE FÁRIA MYRRHA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FORM 23
DE 04/09/2010

PÁGINA 02 DE 03

Empreendimento: CONDOMINIO NAUTICO ILHA BRASIL I

Accesse nosso site: www.gruposdap.com.br
Quadra de Residência

LOTE: 000001	QUADRA: 001	CÓDIGO: 037797
<p>COMPROMISSÁRIO(A/S) - COMPRADOR(A/ES): O(s) Sr(a)s GRAZIELLE APARECIDA CARVALHO OLIVEIRA, Brasileira(o), empresária(a), nascida(o) em 11/01/1981, portadora(o) do documento de identidade nº MG-11.729.842 - SSP/MG e CPF nº 024.213.996-06, casada (a) sob o regime de Comunhão parcial de bens, com o Sr(a) FERNANDO DE OLIVEIRA, Brasileiro(a), empresário(a), nascido(a) em 11/09/1979, portador(a) do documento de identidade nº MG-0.235.573 - PC/MG e CPF nº 011.964.086-45, ambos residentes e domiciliados na RUA GILVAN RODRIGUES MONTEIRO, nº 10 - Bairro OLHO VERDE - Luviz - MG - CEP: 37200-000 - telefone: 35 9 2970-1190, Filiação: ROBERTO DE CARVALHO e ANA MARIA FREIRE DE CARVALHO.</p> <p>A PROMITENTE VENDEDORA, vende ao(s) COMPROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) o lote acima descrito, <i>ad corpus</i>, com área de 750,00m², com as seguintes medidas e complementações:</p> <p>FRENTE: 15,00m, com Rua Alameda Sete Capas LADO DIREITO: 50,00m, com Lote 02 LADO ESQUERDO: 50,00m, com Lotes 24, 25, 26 e 27 FUNDOS: 45,00m, com Lote 20</p>		

PREÇO: O valor certo e ajustado da referida compra e venda é de R\$97.000,00 (NOVENTA E SETE MIL REAIS), sendo R\$63.050,00 (SESSENTA E TRÊS MIL E CINQUENTA REAIS), a ser depositada em conta corrente da Construtora Dharma Ltda, nº 51109-9, Ag. 1890-2, Banco Bradesco em 15/06/2018, código para depósito identificador: 037797 e R\$33.950,00 (TRÊS E TRÊS MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS), a ser depositado em conta da Copacabana Empreendimentos Imobiliários Ltda, nº 16735-5, Ag., 1875-9, Banco Bradesco em 15/06/2018, o qual após a confirmação, compensação e liquidação dos referidos pagamentos, girará a presente escritura.

A Promitente Vendedora não se responsabiliza por qualquer pagamento feito a terceiros sem sua expressa autorização, inclusive a entrada em sinal do negócio. No caso de extravio do boleto bancário o Comprador deve acessar o site www.gruposdap.com.br clicar em Área do Cliente - digitar o CPF/CNPJ e digitar o código identificador 37797, ou efetuar o pagamento na data do seu vencimento, através de depósito bancário conforme instruções a seguir: Banco Bradesco, conta corrente nº 51109-9, Agência, 1890-2 - Código Identificador: 037797. ODE entrar em contato com a Promitente Vendedora pelo tel: 011 (xx) 35-3829-009.

As demais condições estabelecidas no presente instrumento constam:

(Handwritten signatures and stamps)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado **CONSTRUTORA DHARMA LTDA.**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira - 200 - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 03.117.224/0001-76 e Inscrição Estadual nº 882.020.233/0017, com 35% (trinta e cinco por cento) das áreas privativas, **COPACABANA EMP. IMOB. LTDA.**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira, 200 - sala 210 - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 05.609.846/0001-47 e JUCEMG nº 33.206.70953-1, com de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas privativas e **ZANIN EMP. E CONSULTORIA LTDA.**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira, 200 - sala 210 - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 05.760.719/0001-44 e JUCEMG nº 33.206.70953-1, com 30% (trinta por cento) das áreas privativas, denominadas **PROMITENTES VENDEDORAS** e outro lado, o(s) **COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, devidamente qualificado(s) no **QUADRO RESUMO**, que faz parte integrante do presente instrumento, havendo previamente expressado o interesse em promover o negócio nos termos deste contrato, sem entre si postos e contrapostos o que segue e se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: As **PROMITENTES VENDEDORAS** são senhoras e legítimas possuidoras, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, inclusive hipotecas, de uma gleba de terras onde produzira 144 áreas privativas no local denominado "PORTEIRA DE CHAVE", de sua propriedade, onde passara a denominar-se **CONDOMÍNIO NAUTICO ILHA BRASIL I**, cuja escritura pública de compra e venda da gleba de terras, foi lavrada no Serviço Notarial do 2º Serviço Notarial de Lavras - MG, as fls 01 do Livro nº 02 do Registro Geral R-4 da Matrícula 19.861.

CLAUSULA SEGUNDA: Para o fim de promover o loteamento do terreno supra descrito e caracterizado, nos termos da lei nº 766 de 19/12/79 e demais disposições legais aplicáveis, as **PROMITENTES VENDEDORAS**:

a) Obteve em 16/11/2004, a aprovação do projeto de execução do loteamento, com 08 (oito) quadras e 144 (cento e quarenta e quatro) áreas privativas, no ofício Alvará de Aprovação de Loteamento para Execução de Loteamento, expedida pela Prefeitura Municipal de Lavras - MG e loteamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Lavras - MG, sob a matrícula nº R-10.19.361 em 08/03/2007.

b) As áreas privativas estão dotadas das seguintes melhorias:

- Rede de água;
- Pavimentação asfáltica;
- Sarjetas;
- Rede de energia elétrica;
- Portaria, observado o que dispõe a convenção de condomínio;
- Áreas verdes, específicas do lote empreendimento.

c) Melhorias acima citadas por conta das Promitentes Vendedoras.

CLAUSULA TERCEIRA: O preço e o saldo devido para o fim de cada loteamento, quando se extingui o empreendimento neste contrato, serão avaliados anualmente e cumpridos até o dia da menor parcelabilidade que vier a ser admitida em lei, e será contado a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato, em termos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FORMULA
16 DA 007/00

Pg. 3/8

variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Os valores das parcelas, para efeito de pagamento, serão expressos em reais, e serão corrigidas pelo IGP-M, na forma desta Cláusula.

A forma para aplicação do reajustamento como acima previsto terá como valor base o índice de dois meses anteriores à data da assinatura deste contrato, e da mesma forma o índice de dois meses anteriores à data do efetivo cumprimento da obrigação. Sendo que o índice de reajuste será obtido pela divisão desse valor pelo valor base.

Não depende do valor do índice na data de cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado em caráter provisório, utilizando-se, neste caso, um valor estimado, com acerto da diferença, se houver, no mês subsequente.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da extinção ou inaplicabilidade do índice pactado, serão utilizados como substitutos, pela ordem:

- a) INCC - Índice Nacional da Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas;
- b) IGP - Índice Geral de Preços (Fundação Getúlio Vargas).

Parágrafo Segundo: Não obstante a prevalência do acima disposto, na eventualidade das PROMITENTES VENDEDORAS virem a estarem impossibilitadas de aplicarem os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto, e as parcelas de reajuste que porventura deixarem de ser aplicadas as prestações serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente reconhecem que:

a) a manutenção dos reajustes aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento é dos que o condicionam, **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO**, necessário ao seu equilíbrio econômico;

b) O presente instrumento representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO**, e de vontade entre as partes, **NAO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º inciso XXXVI.

CLÁUSULA QUARTA: Caso fique comprovada de forma inequívoca através de métodos de cálculo econômico financeiro oficialmente reconhecidos a ocorrência de desequilíbrio contratual, em nível superior à variação dos índices oficiais, provocando a desvalorização do valor do Real, e o consequente desequilíbrio contratual, em período de tempo não menor à 1 (uma) ano, a promissora que se enquadrar na disposição contida no artigo 193 do Código Civil, deverá as PROMITENTES VENDEDORAS, indenizar ao valor do Contrato os valores apurados a esse título, para cobrança após o término do período de anulação estipulado nesta Cláusula, garantindo, assim, o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

Inclui-se de na hipótese retro descrita, os valores de indenização expostos por atos governamentais, principalmente aqueles que ocorrerem em virtude de mudanças no índice monetário nacional ou de extinção de moeda ou alteração monetária que vise manter e não alterar o valor real, compreendendo ou outro artifício que tendente com as condições de mercado, na época de fato.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS1011/21
28.04.01 - 19

Pg. 09

Ocorrendo as hipóteses acima mencionadas, as **PROMITENTES VENDEDORAS** expedirão aviso(s) para o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** demonstrando, de forma detalhada, as variações apontadas e facultando ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a liquidação desses valores antes do vencido o período de atualização contratualmente fixado.

Fica ainda acordado entre as partes contratantes, que expressamente adotam no cumprimento de suas obrigações, o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, abrigado no referido artigo 7º da Lei nº 8.880/94, face a estabilização do poder aquisitivo da moeda de curso legal no País, de forma a permitir a plena satisfação das obrigações das partes, ou seja, permitirem as **PROMITENTES VENDEDORAS** a realização das obras de infra-estrutura prometidas e ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a efetivação dos pagamentos devidamente atualizados, de forma a não causar distorções nos preços relativos em relação a que as obras e serviços de obrigação das **PROMITENTES VENDEDORAS**, elencados neste Contrato.

CLAUSULA QUINTA: Em caso de atraso no pagamento das prestações, o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, deverá(o) pagar multa de 2% (dois por cento), juros ao mês, ou fração, correção monetária e demais encargos da cobrança, sobre o débito vencido.

Parágrafo Primeiro: Fica estipulado que a entrada efetuada é tida como sinal do negócio e princípio de pagamento, a título de arras, sendo que a parte que der causa à rescisão contratual perdê-la-á em proveito da parte inocente, nos precisos termos do art. 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo: O presente instrumento contratual é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e intransferibilidade e na hipótese de rescisão do contrato por falta do **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** no pagamento das prestações ajustadas, este responderá pelo pagamento de uma multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo de indenização pelas perdas e danos sofridos, com baseados em custos administrativos de operação, juros de financiamento, honorários de corretagem, tributos e custos de cobrança, bem como da perda do sinal do negócio, sendo permitido as **PROMITENTES VENDEDORAS** a retenção de quantia suficiente para compensar a multa penal, as perdas e danos, bem como a entrada do negócio, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial nos termos da lei.

Parágrafo Terceiro: Fica convencionado pelas partes que a falta de pagamento pelo **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de mais de 03 (Três) parcelas é causa para a rescisão do contrato, por sua culpa, podendo as **PROMITENTES VENDEDORAS**, segundo seus interesses, notificá-la da rescisão do contrato, podendo disponibilizá-lo para nova comercialização, de acordo com a legislação vigente. A tolerância das **PROMITENTES VENDEDORAS** em receber prestações atrasadas não importa em novação ou quiescência para casos idênticos futuros.

Parágrafo Quarto: Quando o pagamento de qualquer parcela do preço for efetuado através de cheque, a dívida só receberá a respectiva quitação com o recebimento do valor na agência sacada, via confirmação de compensação bancária.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão, proposta ou revogação pela **VENDEDORA** em razão do inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**, fica estipulado por transação a fim de prevenir litígios, que a

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

Resolução de valor pago sem efetivada no importe correspondente a 60% (sessenta por cento) das valores recebidos, observada a retenção das juros e a multa penal contratada. A devolução será feita em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, quanto tenha sido o número de meses de efetivo pagamento por base do(s) COMPRADOR(ES), vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a resolução. O valor não devolvido permanecerá com a VENDEDORA a título de indenização pré-fixada pelas perdas e danos.

Parágrafo Sexto: fica convencionado, ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção da multa e dos juros acima estipulados, podendo a VENDEDORA exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpeção judicial.

a) se o(s) COMPRADOR(ES) cedentem, transferirem ou alienarem, a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;

b) se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

c) se contra o(s) COMPRADOR(ES) forem) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;

d) se o(s) COMPRADOR(ES) infringirem) qualquer cláusula contratual.

Parágrafo Sétimo: Em caso de resolução contratual, poderá a VENDEDORA alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) COMPRADOR(ES) possam alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

CLAUSULA SEXTA: As PROMITENTES VENDEDORAS se comprometem a outorgarem a escritura definitiva do imóvel para o(a)s COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), após a obtenção da competente Certidão de Conclusão do Licenciamento, emitida pela Prefeitura local, e desde que estejam satisfeitas todas as obrigações aqui assumidas, cobrando por conta do(a)s COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) todas as despesas decorrentes do ato, inclusive certidões, desmembramentos, despesas de registros, impostos de transmissão, lavatura da escritura, etc., de modo que o preço estipulado no Quadro Resumo seja liquidado e desonerado de quaisquer encargos para as PROMITENTES VENDEDORAS.

Parágrafo Primeiro: Caberá ainda ao(s) COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) o pagamento de todos os tributos, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU ou qualquer outro que venha incidir sobre o lote de terreno prometido em compra e venda neste instrumento, a partir da data de assinatura deste mesmo que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo Segundo: Se para salvaguardar seus direitos os PROMITENTES VENDEDORES tiverem que pagar-lhes, ainda, das despesas fiscais e tributárias (responsabilidade) o(s) COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) por juros e multas, de acordo com a legislação e demais acréscimos legais, sobre a respectiva quantia a que dever(em) ser pago pelo(s) COMPROMISSARIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) juntamente com a primeira prestação vencida ou pagar(em) o valor que for devido os PROMITENTES VENDEDORES condiciona a assinatura da escritura definitiva do imóvel ao recolhimento do tributo eventualmente por si pago.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FOI 721
06-01-2010

Pg 08

devidamente corrigido mensalmente e com juros de 1% (um por cento) ao mês, contados do efetivo desembolso.

Parágrafo Terceiro: Decorrido o prazo de 06(seis) meses do pagamento da totalidade do preço avançado e do cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas sem que o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** procure(m) as **PROMITENTES VENDEDORAS** para receber(em) a escritura definitiva de venda do lote ora comprometido, será(ão) ele(s) notificado(s) para receber(em) essa escritura, em dia, local e hora que forem designados. Em caso de não atendimento da notificação, ficará(ão) o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** sujeito(s) a medidas judiciais que as **PROMITENTES VENDEDORAS** vierem tomar em seu benefício.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que conhece(m) plenamente o plano de loteamento a ser executado, bem como o(s) seu(s) lote(s) de terreno e que o recebe(m) das **PROMITENTES VENDEDORAS** devidamente demarcado(s), na conformidade das especificações constantes do projeto, que foram colocadas ao seu inteiro conhecimento, entrando na posse do mesmo, na data da assinatura do presente instrumento, tendo a partir de então, 30 (trinta) dias de prazo para reclamar qualquer irregularidade nas medidas ou colocação dos marcos de marcenários, sob pena de não o fazendo, considerar-se tais serviços entregues e aceitos.

Caso haja reclamação, a mesma deverá ser dirigida as **PROMITENTES VENDEDORAS**, por escrito e entregue por meio de protocolo.

A partir do recebimento do lote o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** estará(ão) autorizado(s) a realizar(em) as construções e melhorias que desejar, desde que obedecidas as disposições contidas na legislação municipal, estadual e federal, inclusive obedecendo as normas das concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica. O **COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR(A,ES)** confirma no recebimento do lote que este é entregue em perfeitas condições de higiene e salubridade, cabendo à ele (a,s) a manutenção destas condições, sujeito a penalidades administrativas municipais caso não o faça.

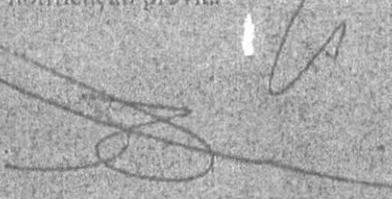
O(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** concordará passagem de rede de esgoto na divisa do seu lote, quando este estiver adjacente ao lote vizinho, desde que, seja comprovada tecnicamente esta necessidade.

CLÁUSULA OITAVA: Caso a área privativa seja comprada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas solidariamente responsáveis com as **PROMITENTES VENDEDORAS** e os títulos de créditos referentes às prestações e demais obrigações contratuais serão de emissão de todos(a) os(a) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**.

Caso haja emissão de carnês para pagamento, as **PROMITENTES VENDEDORAS** poderão emití-los em nome de um dos adquirentes, ficando os demais solidariamente responsáveis com o titular do carnê.

Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** as **PROMITENTES VENDEDORAS** poderão notificar qualquer um dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis, bem como poderá inscrevê-los em cadastros de inadimplentes, independentemente de notificação prévia.

*Graciele Aparecida
O. Oliveira*




INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

13.03.2011
13.03.2011-04

Pg. 119

CLAUSULA NONA: O(s) **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)** assinam juntamente com a presente cópia de Convenção de Condomínio, que faz parte integrante do presente contrato, a ela aderindo, e se comprometem a cumpri-la integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLAUSULA DÉCIMA: Todas as quaisquer benfeitorias que forem exigidas pelos Poderes Públicos, e de interesse do(a)s **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)**, serão de sua(s) responsabilidade(s), e também todos os impostos, mesmo quando lançados em nome das **PROMITENTES VENDEDORAS**, e do(a)s **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)** desde já imitados na posse precária da área privativa comprometida, que só se tornará definitiva após a liquidação total do preço, débitos, condições das demais obrigações assumidas e da outorga da escritura definitiva da compra e venda, podendo nele constar desde que respeitadas as restrições urbanísticas descritas na Convenção de Condomínio, da legislação municipal, estadual e federal pertinente e a exigência de conservação do imóvel.

Qualquer construção em desacordo com as restrições urbanísticas da legislação aplicável a espécie, ou em desacordo com o estabelecido no presente instrumento, será considerada de má-fé, e por isso mesmo sem nenhum direito a indenização em caso de rescisão do presente contrato, sem prejuízo de ação administrativa e civil a quem tem direito as **PROMITENTES VENDEDORAS**, ou qualquer outro dos compradores das áreas privativas no mesmo loteamento.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Este Compromisso de Compra e Venda poderá ser transferido a terceiros pelo(s) **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)**, desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais encargos que lhe são atribuídos por este instrumento. Neste caso as **PROMITENTES VENDEDORAS**, terão direito de cobrar a taxa de expediente correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, e desde que tenha a anuência expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, e demais formalidades legais, pertencem por conta do(a)s **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)**, ou de terceiro interessado, as despesas que recaem sobre a transferência.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O(s) **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)** ficam obrigados a comunicar as **PROMITENTES VENDEDORAS** suas eventuais mudanças de residência ou trabalho para o caso de intimação a que se refere o artigo 14 do decreto lei nº 3079 de 15 de setembro de 1938, sob pena de ser considerada perfeita a intimação feita para o endereço constante do Contrato.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(s) **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)** desde já reconhece que o presente compromisso de compra e venda tem caráter irrevogável e irretirável, admite a adjudicação compulsória, nos termos da legislação em vigor, mas será rescindido na hipótese de intimação atende as normas e preceitos legais da lei 3078/30 - Código de Defesa do Consumidor.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o memorial descritivo, referidos, salvo as modificações que visarem a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, órgãos ambientais ou de saneamento e serviços públicos, supervenientes a data da aprovação do projeto e desde que não haja alteração das áreas e do conteúdo das obras, ficando o(s) **COMPROMISSARIO(A.S) COMPRADOR(A.ES)** de acordo com a última aprovação.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

04/11/2014

04/11/2014

Caso o (s) COMPROMISSARIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) por, pela implantação de benfeitorias independente de sua natureza, antes do pagamento integral do preço, declara este ato, com a obrigação de lavrar escritura, seja através de instituição bancária, ou diretamente com a PROMITENTE VENDEDORA, por meio de alienação fiduciária em garantia, sob pena de em caso de não cumprimento, neste ato, renunciar qualquer direito ou indenização por eventual benfeitoria implantada no Lote.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: Os COMPRADORES declaram que ltrás foi informado, sendo sabedores e concordando expressamente que, no caso Resisão ou Distrato do contrato de Compra e Venda, o valor pago, pelos COMPROMISSARIO(A/S) COMPRADOR(A/ES), a título de intermediação imobiliária e aos corretores de imóveis associados autorizados, relativa a intermediação da compra deste imóvel é de responsabilidade do (a/s) COMPROMISSARIO(A/S) COMPRADOR(A/ES), nos termos do contrato de comissão celebrado diretamente com a empresa intermediadora nesta data.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, para julgar qualquer litígio decorrente deste contrato, renunciando os(as) contratantes a qualquer outro, mesmo que privilegiado.

Feito como assim estão justos e contratados, assinam o presente contrato, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, com as duas testemunhas que a tudo viram e assistiram.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVINCÇAS

FOL 721 Pg 9/9
06.04.09 - 09

Uaiç - MG, 14 de Junho de 2018

Promittentes Vendedoras:

CARLOS EDUARDO DE CARVALHO
PEREIRA:02587312655

Digitally signed by CARLOS EDUARDO DE CARVALHO PEREIRA:02587312655 Date: 2018.12.03 09:35:47 -02'00'

CONSTRUTORA DHARMA LTDA

[Handwritten Signature]
COPACABANA EMP. IMOB. LTDA

ZANIN EMP. E CONSULTORIA LTDA

Compromissário(a,s) Comprador(a,es):

[Handwritten Signature]
GRAZIELLE APARECIDA CARVALHO OLIVEIRA

[Handwritten Signature]
FERNANDO DE OLIVEIRA

Testemunhas:

[Handwritten Signature]
CPE: 131.252.716-14

[Handwritten Signature]
CPE: 125.151.610-30

Service Notarial do 1º Ofício de Lavras - MG

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
FERNANDO DE OLIVEIRA
GRAZIELLE APARECIDA DE CARVALHO OLIVEIRA

Dou fe. Escrevente - Cristhian Passos Siqueira
Data/Hora da utilização: 23/06/2018 09:05:02
Email: R4205 REC 25034 TFC 8529535 R3049704 R61304



INSTRUMENTO PARTICULAR
CONTA E RECIBO

DATA DE
ASSINATURA

CLAUSULA TERCEIRA: O preço e o preço de custo, bem como as condições de pagamento, são os únicos e exclusivos financeiros deste contrato, sendo anulados automaticamente em qualquer hipótese de alteração de preço, a ser admitida em lei e será aplicado o preço do dia anterior da data dos fatos, com exceção das alterações decorrentes da variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), quando a variação das parcelas, para efeito de pagamento, sendo expressamente referenciadas pelo IGP-M no presente Cláusula.

A forma pelo milênio de reajustamento como acima previsto, é a mesma que se aplicou em parcelas anteriores a data da assinatura deste contrato, e da assinatura desta, sendo a mesma que se aplicou em parcelas anteriores, efetivo cumprimento da obrigação. Sendo que o índice de reajuste se aplicará em parcelas anteriores, com o valor base.

Não dispõem do valor do índice na data de cobrança da obrigação, porém aplicam o mesmo, com o valor previsto, utilizando-se neste caso, um valor estimado, sendo certo de que o índice, ao houver, poderá ser substituído, pela ordem.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de extinção ou impossibilidade de índices mencionados, serão utilizados como substitutos, pela ordem:

- a) INCC - Índice Nacional da Construção Civil (Fundação Getúlio Vargas);
- b) IGP - Índice Geral de Preços (Fundação Getúlio Vargas).

Parágrafo Segundo: Não obstante a prevalência da norma disposta no evento de uma das **PROVIDÊNCIAS VENDEDORAS** virem a serem impossibilitadas de aplicação dos requisitos devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que o prestador e o falido devedor continuarão sendo responsabilizados como antes previsto, e as parcelas de reajuste que porventura deixarem de ser aplicadas as parcelas serão corrigidas e incorporadas de uma única vez, na próxima prestação, que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos requisitos previstos.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente se obrigam que:

A manutenção dos requisitos aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento, a ser antes sucederem o **CONDICAO ESSENCIAL DO NEGOCIO**, necessário ao seu equilíbrio econômico.

b) O presente instrumento representa um **ACTO JURIDICO PERPETUO**, de validade entre as partes, **NAO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º inciso XXXVI.

CLAUSULA QUARTA: Caso haja alteração do tipo de negociação, através de mudanças de volume econômico financeiro oficialmente reconhecidas, a obrigação de pagamento, por ser superior à verificação dos índices oficiais, prevalecerá a desvalorização de valor de Real e o consequente desequilíbrio contratual, em período de tempo não maior a 01 (um) ano, quando ocorrer o período na disposição prevista no artigo 293 do Código Civil de 1965, **PROVEDORAS VENDEDORAS** e **PRESTADORAS VENDEDORAS** no valor de Real e os valores aplicados a este índice, na ausência de índice, o índice de referência de ajuste, não existindo no caso, mantendo, assim, o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

[Handwritten signatures and text at the bottom of the page]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TÍTULOS

BRASIL, 14 de maio de 2014

Página 1

Inclui-seão na hipótese certo decréscimo de valores eventualmente decorrentes para o Comprador, bem como principalmente aqueles que ocorrerem em virtude da mudança de parâmetros monetários adotados pelo Banco Central do Brasil, bem como índices de atualização monetária que vise manter a inflação a zero por meio de uma combinação de fatores, não condizente com as condições de mercado, na época do fato.

Quomodo as hipóteses acima mencionadas, as PROMITENTES VENDEDORAS (as) comprometem-se a fornecer para o(s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) dentro do prazo de entrega estipulado nas cláusulas 10 e 11, as apuradas e facultando ao(s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) a entrega de faturas e valores antes de vencido o período de atualização contratualmente fixado.

Fica ainda, acordado entre as partes contratantes, que expressamente visando ao cumprimento de suas obrigações, o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, abrangeada a Lei nº 9.881/99, que visa a estabilidade do poder aquisitivo da moeda de curso legal no País, de forma a permitir a liquidação das obrigações das partes, ou seja, permitir as PROMITENTES VENDEDORAS a realizar o cumprimento das obrigações de uma estrutura prometida e ao(s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) a efetivação dos pagamentos devidamente atualizados, de forma a não causar distorções nos preços relativos em relação a outros bens e serviços da obrigação das PROMITENTES VENDEDORAS, aplicados neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de atraso no pagamento das prestações, o(s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) deverá(o) pagar multa de 2% (dois por cento) juros de mora, em relação ao valor atualizado monetária e demais encargos da cobrança, sobre o débito vencido.

Parágrafo Primeiro: Fica estipulado que a entrega efetuada e toda como sinal do negócio e princípio de pagamento, a título de arras, sendo que a parte que der causa a resolução contratual perde-la a em proveito da parte inocente, nos precisos termos do art. 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo: O presente instrumento contratual é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade e uma hipótese de rescisão do contrato por parte do COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) no pagamento das prestações ajustadas, este responderá pelo pagamento de uma multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo de indenização pelas perdas e danos sofridos, consistindo em custos administrativos da operação, juros de financiamento, honorários de corretagem, tributos e custos de cobrança, bem como da perda do sinal do negócio, sendo permitido às PROMITENTES VENDEDORAS a retenção de quantia suficiente para compensar a multa penal, as perdas e danos, bem como a subtração do negócio, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial nos termos da Lei.

Parágrafo Terceiro: Fica convencionado pelas partes que a falta de pagamento pelo COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) de um (um) parcelas é causa para a rescisão do contrato, por sua culpa, podendo as PROMITENTES VENDEDORAS, segundo seus interesses, notificar a rescisão do contrato, punindo a atualizada por nova atualização, de acordo com a legislação vigente. A tolerância das PROMITENTES VENDEDORAS em receber parcelas atrasadas não impede em hipótese alguma a rescisão do contrato.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FOR 15.1
06.04.01.14

Pg 5/9

Parágrafo Quarto: Quando o pagamento de qualquer parcela do preço for efetuado através de cheque, a dívida só receberá a respectiva quitação com o recebimento do valor na agência sacada, via compensação bancária.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão contratual promovida pela **VENDEDORA**, em razão do inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**, fica estabelecido, por transação, e fim de prevenir litígios, que a restituição de valor pago será efetivada no importe correspondente a 60% (sessenta por cento) dos valores recebidos, observada a retenção das arras e a multa penal contratada. A devolução será feita em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, quanto tenha sido o número de meses de efetivo pagamento por base do(s) **COMPRADOR(ES)**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a rescisão. O valor não devolvido permanecerá com a **VENDEDORA** a título de indenização pré-fixada pelas perdas e danos.

Parágrafo Sexto: Fica convencionado, ainda, que a dívida vender-se-á de pleno direito, acrescida da correção de multa e dos juros acima estipulados, podendo a **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou intimação judicial.

a) se o(s) **COMPRADOR(ES)** ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**;

b) se o(s) **COMPRADOR(ES)**, também sem o consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA** constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

c) se contra o(s) **COMPRADOR(ES)** for(em) movidas ações ou exceções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;

d) se o(s) **COMPRADOR(ES)** infringir(em) qualquer cláusula contratual.

Parágrafo Sétimo: Em caso de rescisão contratual, poderá a **VENDEDORA** alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) **COMPRADOR(ES)** possa(m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

CLAUSULA SEXTA: As **PROMITENTES VENDEDORAS** se comprometem a autografarem a escritura definitiva do imóvel para o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, após a obtenção da competente Certidão de Conclusão do Loteamento, emitida pela Prefeitura local, e desde que estejam satisfeitas todas as obrigações aqui assumidas, correndo por conta do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** todas as despesas decorrentes do ato, inclusive certidões, desmembramentos, despesas de registros, impostos de transmissão, lavatura da escritura, etc., de modo que o preço estipulado no Quadro Resumo seja liquidado e desonerado de quaisquer encargos para as **PROMITENTES VENDEDORAS**.

Parágrafo Primeiro: Caberá ainda ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o pagamento de todos os tributos, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU ou qualquer outro que venha incidir sobre o lote de terreno promovido em compra e venda neste instrumento, a partir da data de assinatura deste, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

Guilherme Duarte Rodrigues

[Handwritten signatures]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

1011 211
de 1922 - 01

Página

Parágrafo Segundo: Se para salvaguardar seus direitos os **PROMITENTES VENDEDORES** de aqui em diante pagarem, além das sanções fiscais e tributárias (responsáveis) para **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)S**, por juros e multas correções monetária e demais honorários advocatícios e despesas, a quantia, e que devorarão ser pago pelo(s) **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)S**, em conformidade com a primeira prestação vencida ou a vencer. Sendo que fica por conta do **PROMITENTES VENDEDORES** condicionar a assinatura da escritura definitiva do imóvel a ser obtido no futuro eventualmente por ser pago devidamente corrigido monetariamente e com juros de 1% (um por cento) ao mês durante o prazo de desembolso.

Parágrafo Terceiro: Decorrido o prazo de 06(seis) meses do pagamento de totalidade do preço acordado e do cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas, sem que o **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)S** procure(m) os **PROMITENTES VENDEDORES** para receberem a escritura definitiva da venda do lote ora comprometido, serão eles (os) **PROMITENTES VENDEDORES** responsáveis por essa escritura, local e hora que forem designados. Em caso de não atendimento da obrigação, por não ser o **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)S**, a(s) multas judiciais que os **PROMITENTES VENDEDORES** vierem tomar em seu benefício.

CLAUSULA SÉTIMA. O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A)S) COMPRADOR(A)S** declarará(m) que conhecem plenamente o plano de loteamento a ser executado, bem como (a) seu(s) lote(s) de terreno a que o recebe(m) das **PROMITENTES VENDEDORES** de icamente demarcado(s) na conformidade das especificações constantes do projeto, que foram colocadas ao seu inteiro conhecimento, quando da posse do mesmo, na data da assinatura do presente instrumento, tendo a partir de então 30 (trinta) dias de prazo para reclamar qualquer irregularidade nas medidas ou colocação das marcos demarcatórios, sob pena de não se fazendo, considerar-se tais serviços entregues e aceitos.

Caso haja reclamação, a mesma deverá ser dirigida as **PROMITENTES VENDEDORES**, por escrito e entregue por meio de protocolo.

A partir do recebimento do lote o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A)S) COMPRADOR(A)S** estará(ão) autorizado(s) a realizar(em) as construções e melhorias que desejar, desde que obedecidas as disposições contidas na legislação municipal, estadual e federal, inclusive obedecendo as normas das concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica. O **COMPROMISSÁRIO(A)S) COMPRADOR(A)S** confirmará no recebimento do lote que este é entregue em perfeitas condições de higiene e salubridade, cabendo a ele (a,s) a manutenção destas condições, sujeito a penalidades administrativas municipais caso não o faça.

O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A)S) COMPRADOR(A)S** concordará em pagar a taxa de registro na divisa de seu lote, quando este estiver quitado do lote vizinho, desde que este comprador não necessite esta necessidade.

CLAUSULA OITAVA. Caso a área privativa seja comprometida ou em parte vendida, todos serão considerados solidariamente responsáveis com os **PROMITENTES VENDEDORES** e as multas no crédito referentes às parcelas e demais obrigações contratuais, sob as penas de todos os atos **COMPROMISSÁRIO(A)S) COMPRADOR(A)S**.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS ATRIBUIÇÕES

100/72
100/10-01

Pg 7/9

Caso haja emissão de carnês para pagamento, os **PROMITENTES VENDEDORAS** deverão assinar em nome de um dos adquirentes, ficando os demais solidariamente responsáveis pela quitação dos carnês.

Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte de um dos **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** os **PROMITENTES VENDEDORAS** poderão aplicar qualquer um das responsabilidades solidárias ou as medidas legais que estiver cabíveis, bem como poderão inscrever os inadimplentes, independentemente de qualquer aviso prévio.

CLAUSULA NONA: O(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** está(m) comprometido com a presente cópia da Convenção de Condomínio, que faz parte integrante do presente contrato, a ser atribuído e se compromete(m) a cumpri-la integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLAUSULA DÉCIMA: Todas e quaisquer benfeitorias que forem exigidas pelos Poderes Públicos, e de interesse do(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, (incluindo de todos as responsabilidades), e também todos os impostos mesmo quando lançados em nome das **PROMITENTES VENDEDORAS**.

Fica(m) ato(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** desde já limitado(s) da posse precária de área privativa compromissada, que só se tornará definitiva após a liquidação total do preço, débitos oriundos das demais obrigações assumidas e da outorga da escritura definitiva de compra e venda, podendo nele adentrar desde que obedecidas as resoluções urbanísticas descritas na Convenção de Condomínio, na legislação municipal, estadual e federal pertinente e a exigência de conservação do imóvel.

Qualquer construção em desacordo com as resoluções urbanísticas da legislação aplicável e específica ou em desacordo com o estabelecido no presente instrumento, será considerada de maldade e por isso, o(s) não tem nenhum direito a indenização em caso de rescisão do presente contrato, sem prejuízo de ação administrativa e cível a quem tem direito as **PROMITENTES VENDEDORAS** ou qualquer outro dos proprietários das áreas privativas no mesmo loteamento.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Este Contrato de Compra e Venda poderá ser transferido a terceiros pelo(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais encargos que lhe são atribuídos por este instrumento. Neste caso as **PROMITENTES VENDEDORAS**, terão direito de cobrar a taxa de expediente correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do contrato, e desde que tenha a anuência expressa da **PROMITENTE VENDEDORA** e demais formalidades legais, correndo por conta do(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** ou do terceiro interessado, as despesas que recaírem sobre a transferência.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** ficam obrigados a comunicar as **PROMITENTES VENDEDORAS** suas eventuais mudanças de residência ou trabalho, para o caso de informação a que se refere o artigo 14 do decreto lei nº 3.079 de 13 de novembro de 1938, sob pena de ser considerado parte da informação feita pelo endereço constante do Contrato.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** desde já reconhece que o presente compromisso de compra e venda é irrevogável e inalienável, admitindo a

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

PCB 7131 Pg. 02
10/04/2013 - 03

adjudicação compulsória, nos termos da legislação em vigor, não sendo adido na presente o presente, atende as normas e procedimentos legais da Lei 8073/90 - Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As obras serão executadas de conformidade com o memorial de obra, com o memorial descritivo, referidos, salvo as modificações que vierem a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, órgãos autônomos, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes a data da aprovação do projeto e a deste instrumento, mediante aviso prévio escrito dirigido ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de pluri ou em qualquer dos casos.

Caso o (a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** opte pela implantação de benfeitorias independente de sua natureza, antes do pagamento integral do preço, declara este assim com a **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de alienação fiduciária em garantia, sob pena de, em caso de não cumprimento, neste ato renunciar qualquer direito ou indenização por eventual benfeitoria implantada no local.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Os **COMPRADORES** declaram que lhes foi informado, sendo subscritores e concordando expressamente que, no caso Rescisão ou Distorço do contrato de Compra e Venda, o valor pago pelos **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, a título de intermediação imobiliária e aos corretores de imóveis associados autônomos, relativa a intermediação da compra deste imóvel e de responsabilidade do (a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, nos termos do contrato de contratação celebrada diretamente com a empresa intermediadora nesta data.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, para dirimir qualquer litígio decorrente deste contrato, renunciando os(as) contratantes a qualquer outro, mesmo que privilegiado.

E, como assim estão justos e contratuados, assinam o presente contrato, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, com as duas testemunhas que a tudo viram e assistiram.

Guilherme Douglas Rodrigues

[Assinatura]

FUNDOCAP

INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRA E VENDA

Folha 12 de 14

F.º 001

Promitentes Vendedoras:

CARLOS EDUARDO PEREIRA
CARVALHO
PEREIRA Q5871

CONSTRUTORA SIA S/A

COPACABANA EMPREENDIMENTOS

ZANERLESE CONSTRUTORA S/A

PERÍODO

Compratissado(a)s / Comprador(a)s:

GUILHERME FELIX ALMEIDA REBORETO

Testemunhas:

CPF

CPF

Reconheço por este meio a autenticidade das assinaturas e rubricas e a identidade dos signatários.

EU, NERMEZIANE DE OLIVEIRA

Dirigente - Escritório - Cartório de Notas

Sala nº 10 - Rua da Assembleia, 100 - 1º andar - Centro - São Paulo - SP

CEP: 01000-000 - Fone: (11) 3063-1000

VENDA 38298

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS	
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 1/9

Empreendimento: CONDOMÍNIO NÁUTICO ILHA BRASIL II

Accesse nosso site: www.gruposcap.com.br
Quadro de Resumo

LOTE: 000003	QUADRA: 013	CÓDIGO: 038298
---------------------	--------------------	-----------------------

COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES): A (a,s) Sr.(a,s). AMANDA DE SOUZA TEIXEIRA, Brasileiro(a), estudante, solteiro (a), nascido(a) em 23/06/1998 portador(a) do documento de identidade nº MG-16.245.042 - PC/MG e CPF nº 020.804.456-69 residente e domiciliado(a) à TRAVESSA FREDERICO OZANAM, nº 25 - Bairro CENTRO - Lavras - MG - CEP: 37200-000 - telefone: 992033046. Filiação: ROSENDO HONORATO TEIXEIRA e ANTONIA LUCRECIA DE S. TEIXEIRA; A (a,s) Sr.(a,s). FERNANDA DE SOUZA TEIXEIRA, Brasileiro(a), estudante, solteiro (a), nascido(a) em 14/07/1999 portador(a) do documento de identidade nº MG-16.245.022 - PC/MG e CPF nº 022.505.776-09 residente e domiciliado(a) à TRAVESSA FREDERICO OZANAM, nº 25 - Bairro CENTRO - Lavras - MG - CEP: 37200-000 - telefone: 992033641. Filiação: ROSENDO HONORATO TEIXEIRA e ANTONIA LUCRECIA DE S. TEIXEIRA

A PROMITENTE VENDEDORA, vende ao(s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) o lote acima descrito, *ad corpus*, com área de 942,95m², com as seguintes medidas e confrontações:

FRENTE: 14.50 m, com Avenida Rio Grande
LADO DIREITO: 54.29 m, com Lote 04 e 15,00 m, com PP
LADO ESQUERDO: 65.40 m, com Lote 02
FUNDOS: 14.00 m, com P.P

PREÇO: O valor certo e ajustado da referida compra e venda é de **RS 145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)**, que serão pagos no domicílio do comprador, nas seguintes condições:

a) **Entrada ou sinal do negócio, a título de arras:** **RS 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS)**, sendo 01 (UMA) parcela no valor de **RS 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**, a ser depositado em conta corrente da Construtora Dharma Ltda., nº 51109-9, Ag., 1890-2, Banco Bradesco em 18/12/2018, código para depósito identificador: 038298, 01 (UMA) parcela no valor de **RS 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**, com vencimento em 07/01/2019, 01 (UMA) parcela no valor de **RS 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)**, com vencimento em 25/01/2019 e 01 (UMA) parcela no valor de **RS 3.500,00 (TRÊS MIL E QUINHENTOS REAIS)**, com vencimento em 25/02/2019, a serem representadas por boleto bancário da Construtora Dharma Ltda; 01 (UMA) parcela no valor de **RS 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**, com vencimento em 18/12/2018, 01 (UMA) parcela no valor de **RS 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**, com vencimento em 07/01/2019, 01 (UMA) parcela no valor de **RS 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)**, com vencimento em 25/01/2019 e 01 (UMA) parcela no valor de **RS 3.500,00 (TRÊS MIL E QUINHENTOS REAIS)**, com vencimento em 25/02/2019, a ser depositado em conta corrente da Copacabana Empreendimentos Imobiliários Ltda., nº 16735-5, Ag., 1875-9, Banco Bradesco, o qual após a confirmação, compensação e liquidação dos referidos pagamentos, dará direito ao Compromissário(a) Comprador(a) da quitação da entrada ou sinal do negócio.

b) **Restante:** **RS 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS)**, divididos em 20 (VINTE) parcelas mensais de **RS 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**, com o 1º vencimento em 22/03/2019 e assim sucessivamente, a serem representadas por boleto bancário da Construtora Dharma Ltda; e 20 (VINTE) parcelas mensais de **RS 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**, com o 1º vencimento em 22/03/2019 e assim sucessivamente, a serem representadas por boleto bancário da Copacabana Empreendimentos Imobiliários Ltda. Todas as parcelas desta cláusula serão atualizadas monetariamente conforme estipulado na Cláusula Terceira e seus parágrafos.

O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** concede(m) à **PROMITENTE VENDEDORA** os poderes para, na forma do artigo 684 do Código Civil, emitir as Notas Promissórias correspondente ao valor das parcelas citadas no item "b", devidamente atualizadas conforme estabelecido neste instrumento contratual, formalizar o respectivo aceite e substabelecer.

Ajustam, ainda os contratantes, que à **PROMITENTE VENDEDORA** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato.

c) A Promitente Vendedora não se responsabiliza por qualquer pagamento feito a terceiros sem sua expressa autorização, inclusive a entrada ou sinal do negocio. No caso de extravio do boleto bancário o Compromissário Comprador deverá acessar o site www.gruposcap.com.br, clicar em Área do Cliente - digitar o CPF/CNPJ e digitar o código identificador 38298, ou efetuar o pagamento na data do seu vencimento, através de depósito bancário conforme instruções a seguir: Banco Bradesco, conta corrente nº 51109-9, Agência: 1890-2 - Código Identificador: 038298, OU entrar em contato com a Promitente Vendedora pelo tel. 0(xx) 35-3829-5009.

d) O(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) assumir as obrigações aqui assumidas, no ato da assinatura deste contrato, e além disso, assinar o contrato digitalmente no prazo de 7 (sete) dias, sob pena de inadimplemento contratual e consequentemente à indenização da multa da cláusula penal.

e) Demais condições estabelecidas no presente instrumento contratual.

DS
Amanda Teixeira

DS
Fernanda Teixeira

DS
LEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 2/9	

Pelo presente instrumento particular, de um lado **CONSTRUTORA DHÁRMA LTDA.**, estabelecida à Avenida Padre Dehon – 260 – 11º andar – Centro - Lavras -MG, devidamente registrada no CNPJ nº 03.117.224/0001-76 e Inscrição Estadual nº 382.020.233.0017, com 50% (cinquenta por cento) das áreas privativas e **COPACABANA EMP. IMOB. LTDA**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira, 200 - sala 210 - Centro - Lavras -MG, devidamente registrada no CNPJ nº 05.609.846/0001-47 e JUCEMG nº3120670953-1, com 50% (cinquenta por cento) das áreas privativas, denominadas **PROMITENTES VENDEDORAS** e outro lado, o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, devidamente qualificado(s) no **QUADRO RESUMO**, que faz parte integrante do presente instrumento, havendo previamente expressado o interesse em promover o negócio nos termos deste contrato, têm entre si justos e contratados o que segue e se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: As **PROMITENTES VENDEDORAS** são senhoras e legítimas possuidoras, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, inclusive hipotecas, de uma gleba de terras onde produzirá 181 áreas privativas no local denominado “Pastinho ou Samambaia ou Volta da Felipa”, de sua propriedade, onde passará a denominar-se “**CONDOMÍNIO NÁUTICO ILHA BRASIL II**”, cuja escritura pública de compra e venda da gleba de terras, foi lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício de Lavras – MG, em 14/01/2002, fls 102 e 103 – Livro nº 228 – 1º Traslado e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Lavras – MG, sob as matrículas nº 17.035, fls. 126 e AV-11-17.035; R-3.18.388 e AV-4.18.388 em 02/04/2003 e Av-1-26.695 de 26/05/2003.

CLÁUSULA SEGUNDA: Para o fim de promover o loteamento do terreno supra descrito e caracterizado, nos termos da lei 6.766 de 19/12/79 e demais disposições legais aplicáveis, as **PROMITENTES VENDEDORAS:**

a) Obteve em 05/12/2006, a aprovação do projeto de execução do loteamento, com 14 (quatorze) quadras e 181 (cento e oitenta e uma) áreas privativas, conforme Alvará de Aprovação de Loteamento para Execução de Infra-Estrutura, expedida pela Prefeitura Municipal de Ijaci – MG e loteamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Lavras – MG, sob a matrícula nº AV-5-26.695 em 28/02/2007.

b) As áreas privativas estão dotadas das seguintes melhorias:

- Rede de água;
- Pavimentação asfáltica;
- Sarjetas;
- Rede de energia elétrica;
- Portaria, observado o que dispõe a convenção de condomínio;
- Áreas verdes, específicas deste empreendimento.

As melhorias acima correrão por conta da Promitente Vendedora.

CLÁUSULA TERCEIRA: O preço e o saldo devedor, para o fim da manutenção do equilíbrio econômico financeiro deste contrato, serão atualizados anualmente e cumulativamente, ou na menor periodicidade que vier

^{DS}
Amanda Steipeira

^{DS}
Fernanda Steipeira

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 3/9	

a ser admitida em lei, e será contado a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato, conforme variação do **IGP-M** (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Os valores das parcelas, para efeito de pagamento, serão expressos em reais, e serão corrigidas pelo IGP-M, na forma desta Cláusula.

A forma para aplicação do reajustamento como acima previsto terá como valor base o índice de dois meses anteriores à data da assinatura deste contrato, e, da mesma forma o índice de dois meses anteriores à data do efetivo cumprimento da obrigação. Sendo que o índice de reajuste será obtido pela divisão desse valor pelo valor base.

Não dispondo do valor do índice na data de cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado em caráter provisório, utilizando-se neste caso, um valor estimado, com acerto da diferença, se houver, no mês subsequente.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da extinção ou inaplicabilidade do índice pactuado, serão utilizados como substitutos, pela ordem:

- a) INCC - Índice Nacional da Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas;
- b) IGP - Índice Geral de Preços (Fundação Getúlio Vargas).

Parágrafo Segundo: Não obstante a prevalescência do acima disposto, na eventualidade das **PROMITENTES VENDEDORAS** virem a estarem impossibilitadas de aplicarem os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto, e as parcelas de reajuste que por ventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente reconhecem que:

A manutenção dos reajustes aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento e dos que o sucederem, **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO**, necessário ao seu equilíbrio econômico;

b) O presente instrumento representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO**, é de vontade entre as partes, **NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º inciso XXXVI.

CLÁUSULA QUARTA: Caso fique comprovado de forma inequívoca, através de métodos de cálculo econômicos financeiro oficialmente reconhecidos, a ocorrência de desequilíbrio contratual, em nível superior à variação dos índices oficiais, provocando a desvalorização do valor do **Real** e o consequente desequilíbrio contratual, em período de tempo não menor a 01 (hum) ano, hipótese que se enquadra na disposição contida no artigo 393 do Código Civil, deverá as **PROMITENTES VENDEDORAS**, incluírem no valor do Contrato os valores apurados a esse título, para cobranças após o decurso do período de atualização estipulado nesta cláusula, garantindo, assim, o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

^{DS}
Amanda Teixeira

^{DS}
Fernanda Teixeira

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 4/9	

Incluir-se-ão na hipótese retro descrita os valores eventualmente expurgados por atos governamentais, principalmente aqueles que ocorrerem em virtude da mudança do padrão monetário nacional ou da extinção de índices de atualização monetária que vise manter a inflação a zero por força de congelamento ou outro artifício não condizente com as condições de mercado, na época do fato.

Ocorrendo as hipóteses acima mencionadas, as **PROMITENTES VENDEDORAS** expedirão aviso(s) para o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** demonstrando, de forma detalhada, as variações apuradas e facultando ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a liquidação desses valores antes de vencido o período de atualização contratualmente fixado.

Fica ainda, acordado entre as partes contratantes, que expressamente adotam no cumprimento de suas obrigações, o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, abrigado no referido artigo 7º da Lei nº 8.880/94, face a estabilização do poder aquisitivo da moeda de curso legal no País, de forma a permitir a plena satisfação das obrigações das partes, ou seja, permitirem as **PROMITENTES VENDEDORAS** a realização das obras de infraestrutura prometidas e ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a efetivação dos pagamentos devidamente atualizados, de forma a não causar distorções nos preços relativos em relação àquelas obras e serviços de obrigação das **PROMITENTES VENDEDORAS**, elencados neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de atraso no pagamento das prestações, o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, deverá(ao) pagar multa de 2% (dois por cento), juros ao mês, ou fração, correção monetária e demais encargos da cobrança, sobre o débito vencido.

Parágrafo Primeiro: Fica estipulado que a entrada efetivada é tida como sinal do negócio e princípio de pagamento, a título de arras, sendo que à parte que der causa à rescisão contratual perdê-la-á em proveito da parte inocente, nos precisos termos do art. 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo: O presente instrumento contratual é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade e na hipótese de rescisão do contrato por falta do **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** no pagamento das prestações ajustadas, este responderá pelo pagamento de uma multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo de indenização pelas perdas e danos sofridos, consubstanciados em custos administrativos da operação, juros de financiamento, honorários de corretagem, tributos e custos de cobrança, bem como da perda do sinal do negócio, sendo permitido às **PROMITENTES VENDEDORAS** a retenção de quantia suficiente para compensar a multa penal, as perdas e danos, bem como a entrada do negócio, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial nos termos da lei.

Parágrafo Terceiro: Fica convencionado pelas partes que a falta de pagamento pelo **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de mais de 03 (Três) parcelas é causa para a rescisão do contrato, por sua culpa, podendo as **PROMITENTES VENDEDORAS**, segundo seus interesses, notificá-lo da rescisão do contrato, podendo disponibiliza-lo para nova comercialização, de acordo com a

^{DS}
Amanda Teixeira

^{DS}
Fernanda Teixeira

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 5/9	

legislação vigente. A tolerância das **PROMITENTES VENDEDORAS** em receber prestações atrasadas não importa em novação ou quiescência para casos idênticos e futuros.

Parágrafo Quarto: Quando o pagamento de qualquer parcela do preço for efetuado através de cheque, a dívida só receberá a respectiva quitação com o recebimento do valor na agência sacada, via confirmação de compensação bancária.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão contratual promovida pela **VENDEDORA**, em razão do inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que a restituição de valor pago será efetivada no importe correspondente a 60% (sessenta por cento) dos valores recebidos, observada a retenção das arras e a multa penal contratada. A devolução será feita em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, quanto tenha sido o número de meses de efetivo pagamento por base do(s) **COMPRADOR(ES)**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a rescisão. O valor não devolvido permanecerá com a **VENDEDORA** a título de indenização pré-fixada pelas perdas e danos;

Parágrafo Sexto: Fica convencionado, ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção da multa e dos juros acima estipulados, podendo a **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial:

- a) se o(s) **COMPRADOR(ES)** ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**;
- b) se o(s) **COMPRADOR(ES)**, também sem o consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA** constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) se contra o(s) **COMPRADOR(ES)** for(em) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;
- d) se o(s) **COMPRADOR(ES)** infringir(em) qualquer cláusula contratual.

Parágrafo Sétima: Em caso de rescisão contratual, poderá a **VENDEDORA** alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) **COMPRADOR(ES)** possa(m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

CLÁUSULA SEXTA: As **PROMITENTES VENDEDORAS** se comprometem a outorgarem a escritura definitiva do imóvel para o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, após a obtenção da competente Certidão de Conclusão do Loteamento, emitida pela Prefeitura local, e desde que estejam satisfeitas todas as obrigações aqui assumidas, correndo por conta do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** todas as despesas decorrentes do ato, inclusive certidões, desmembramentos, despesas de registros, impostos de transmissão, lavratura da escritura, etc., de modo que o preço estipulado no Quadro Resumo seja liquidado e desonerado de quaisquer encargos para as **PROMITENTES VENDEDORAS**.

^{DS}
Amanda Stepien

^{DS}
Fernanda Stepien

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 6/9	

Parágrafo Primeiro: Caberá ainda ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o pagamento de todos os tributos inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou qualquer outro que venha incidir sobre o lote de terreno prometido em compra e venda neste instrumento, a partir da data de assinatura deste, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo: Se para salvaguardar seus direitos os **PROMITENTES VENDEDORES** tiverem que pagá-los, além das sanções fiscais e tributárias, responderá(ão) o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, por juros e multas, correções monetária e demais acréscimos legais, sobre a respectiva quantia, e que deverá(ão) ser pago pelo(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, juntamente com a primeira prestação vencida ou a vencer. Sendo que fica permitido os **PROMITENTES VENDEDORES** condicionar a assinatura da escritura definitiva do imóvel ao reembolso do tributo eventualmente por si pago, devidamente corrigido monetariamente e com juros de 1% (um por cento) ao mês, cortados do efetivo desembolso.

Parágrafo Terceiro: Decorrido o prazo de 06(seis) meses do pagamento da totalidade do preço a vençado e do cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas sem que o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** procure(m) os **PROMITENTES VENDEDORES** para receber(em) a escritura definitiva da venda do lote ora compromissado, será(ão) ele(s) notificado(s) para receberem essa escritura, em dia, local e hora que forem designados. Em caso de não atendimento da notificação, ficará(ão) o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** sujeito(s) a medidas judiciais que os **PROMITENTES VENDEDORES** vierem tomar em seu benefício.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que conhece(m) plenamente o plano de loteamento a ser executado, bem como (s) seu(s) lotes(s) de terreno e que o recebe(m) das **PROMITENTES VENDEDORAS** devidamente demarcado(s), na conformidade das especificações constantes do projeto, que foram colocadas ao seu inteiro conhecimento, entrando na posse do mesmo, na data da assinatura do presente instrumento, tendo a partir de então, 30 (trinta) dias de prazo para reclamar qualquer irregularidade nas medidas ou colocação dos marcos demarcatórios, sob pena de não o fazendo, considerar-se tais serviços entregues e aceitos.

Caso haja reclamação, a mesma deverá ser dirigida às **PROMITENTES VENDEDORAS**, por escrito e entregue por meio de protocolo.

A partir do recebimento do lote o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** estará(ão) autorizado(s) a realizar(em) as construções e benfeitorias que desejar, desde que obedecidas as disposições contidas na legislação municipal, estadual e federal, inclusive obedecendo as normas das concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica. O **COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR(A,ES)** confirma no recebimento do lote que este é entregue em perfeitas condições de higiene e salubridade, cabendo à ele (a,s) a manutenção destas condições, sujeito a penalidades administrativas municipais caso não o faça.

^{DS}
Amanda Teixeira

^{DS}
Fernanda Teixeira

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 7/9	

O(A,S) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** concederá passagem de rede de esgoto na divisa do seu lote, quando este estiver ajusante do lote vizinho, desde que, seja comprovada tecnicamente esta necessidade.

CLÁUSULA OITAVA: Caso a área privativa seja compromissada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas solidariamente responsáveis com as **PROMITENTES VENDEDORAS** e os títulos de créditos referentes às prestações e demais obrigações contratuais serão de emissão de todos(a) os(a) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**.

Caso haja emissão de carnês para pagamento, as **PROMITENTES VENDEDORAS** poderão emití-los em nome de um dos adquirentes, ficando os demais solidariamente responsáveis com o titular do carnê.

Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** as **PROMITENTES VENDEDORAS** poderão notificar qualquer um dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis, bem como poderá inscrever-los em cadastros de inadimplentes, independentemente de notificação prévia.

CLÁUSULA NONA: O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** assinam juntamente com a presente cópia da Convenção de Condomínio, que faz parte integrante do presente contrato, a ela aderindo, e se compromete(m) a cumpri-la integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA: Todas e quaisquer benfeitorias que forem exigidas pelos Poderes Públicos, e de interesse do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, será(ão) de sua(s) responsabilidade(s), e também todos os impostos mesmo quando lançados em nome das **PROMITENTES VENDEDORAS**.

Fica(m) a(o,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** desde já imitado(s) na posse precária da área privativa compromissada, que só se tornará definitiva após a liquidação total do preço, débitos oriundos das demais obrigações assumidas e da outorga da escritura definitiva da compra e venda, podendo nele edificar, desde que obedecidas as restrições urbanísticas descritas na Convenção de Condomínio, da legislação municipal, estadual e federal pertinente e a exigência de conservação do imóvel.

Qualquer construção em desacordo com as restrições urbanísticas da legislação aplicável à espécie, ou em desacordo com o estabelecido no presente instrumento, será considerada de má-fé, e por isso mesmo sem nenhum direito à indenização em caso de rescisão do presente contrato, sem prejuízo de ação administrativa e civil a quem tem direito as **PROMITENTES VENDEDORAS** ou qualquer outro dos compradores das áreas privativas no mesmo loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Este Compromisso de Compra e Venda poderá ser transferido a terceiros pelo(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais encargos que lhe são atribuídos por este instrumento. Neste caso as **PROMITENTES**

^{DS}
Amanda Steijner

^{DS}
Fernanda Steijner

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 8/9	

VENDEDORAS, terão direito de cobrar a taxa de expediente correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do imóvel, e desde que tenha a anuência expressa da **PROMITENTE VENDEDORA** e demais formalidades legais, correndo por conta do(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ou do terceiro interessado, as despesas que recaiam sobre a transferência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** fica(m) obrigado a comunicar as **PROMITENTES VENDEDORAS** suas eventuais mudanças de residência ou trabalho, para o caso de intimação a que se refere o artigo 14 do decreto lei nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, sob pena de ser considerado perfeita a intimação feita para o endereço constante do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** desde já reconhece que o presente compromisso de compra é feito em caráter irrevogável e irreatável, admite a adjudicação compulsória, nos termos da legislação em vigor, mas será rescindido na hipótese de infração e atende as normas e preceitos legais da lei 8078/90 - Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o memorial descritivo, referidos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, órgãos ambientais, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e à deste instrumento, modificações essas que não darão direito ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de pleitear(em) qualquer compensação.

Caso o (a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** opte pela implantação de benfeitorias, independente de sua natureza, antes do pagamento integral do preço, declara este anuir com a obrigação de lavar escritura, seja através de instituição bancaria, ou diretamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de alienação fiduciária em garantia, sob pena de em caso de não cumprimento, neste ato, renunciar qualquer direito ou indenização por eventual benfeitoria implantada no Lote.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Os **COMPRADORES** declaram que lhes foi informado, sendo sabedores e concordando expressamente que, no caso Rescisão ou Distrato do contrato de Compra e Venda, o valor pago, pelos **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, a título de intermediação Imobiliária e aos corretores de imóveis associados/autônomos, relativa a intermediação da compra deste imóvel é de responsabilidade do (a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, nos termos do contrato de corretagem celebrado diretamente com a empresa intermediadora nesta data.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, para dirimir qualquer litígio decorrente deste contrato, renunciando os(as) contratantes a qualquer outro, mesmo que privilegiado.

E, como assim estão justos e contratados, assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, com as duas testemunhas que a tudo viram e assistiram.

^{DS}
Amanda Teixeira

^{DS}
Fernanda Teixeira

^{DS}
CEDUP

		INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
FOR 7.2.1 06.04.00 - 04	Pg 9/9	

Ijaci - MG, 18 de dezembro de 2018.

Promitentes Vendedoras:

DocuSigned by:
Carlos Eduardo de Carvalho Pereira
CE1ACC5032E64E1...

Carlos Eduardo de Carvalho Pereira

CONSTRUTORA DHARMA LTDA.

DocuSigned by:
Cesar Sodre Moreira de Alckmin
ADC2AA2C9C81469...

Cesar Sodre Moreira de Alckmin

COPACABANA EMP. IMCB. LTDA.

Compromissário(a,s) Comprador(a,es):

DocuSigned by:
Amanda de Souza Teixeira
6822ADED5A4846D...

AMANDA DE SOUZA TEIXEIRA

DocuSigned by:
Fernanda de Souza Teixeira
9B5008A2BF52403...

FERNANDA DE SOUZA TEIXEIRA

Testemunhas:

DocuSigned by:
Carson Alvarenga Santos
38097E1A515D447...

CPF: 089.545.526-92

DocuSigned by:
Renata Carvalho do Nascimento Mariano
66AA0478B12A4E...

CPF: 014.117.186-31

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FORM 22.1
n.º 02/07-MA Pg. 1/5

Empreendimento: **CONDOMÍNIO NAUTICO ILHA BRASIL I**

Accesse nosso site: www.gruposcap.com.br
Quadra de Resumo

OUT: 00001	QUADRA: 000	CODIGO: 038584
------------	-------------	----------------

COMPROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES): O(s)s Sr(s). **RONIVALDO PULHEZ DE BARROS**, Brasileiro(a), comerciante, nacionalidade em 25/03/1967, portador(a) do documento de identidade nº M-3.624.684 - SSP/MG e CPF nº 852.047.566-40, casado(a) sob o regime de comunhão parcial de bens, com a Sra(s) **VANESSA SANTOS SILVA BARROS**, Brasileira(a), dentista, nascido(a) em 19/03/1973, portador(a) do documento de identidade nº MG-6.274.973 - SSP/MG e CPF nº 906.173.126-72, ambas residentes e domiciliadas(a)s à RUA MAOACTRIZ COSTA LIMA, nº 1207, APTO 001 - Bairro CENTRO - LAVRAS, MG - CEP: 37200-000 - Telefone: (35) 3998-4029, Filiação: NEW TON DE BARROS FACUNDES e MARIA NÉLDE PULHEZ DE BARROS.

A PROMITENTE VENDEDORA, vende ao(s) COMPROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) o lote acima descrito, de correat, com área de 700,00m², com as seguintes medidas e confrontações:

FRONTE: 14,00m com Alameda Reseda
LADO DIREITO: 50,00m com AP 12
LADO ESQUERDO: 50,00m com AP 10
FUNDOS: 14,00m com AP 07 e 13

PREÇO: o valor total a ser pago em esta compra e venda é de R\$ 95.500,00 (NOVENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS), sendo 01 (UMA) parcela no valor de R\$ 5.720,00 (CINCO MIL, SETECENTOS E VINTE REAIS), com vencimento em 18/04/2019 e 01 (UMA) parcela no valor de R\$ 56.355,00 (CINQUENTA E SEIS MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS), com o vencimento em 26/04/2019, ambas a serem depositadas em conta corrente da Construtora Dhaema Ltda, nº 51109-9, Ag. 1890-2, Banco Bradesco, código para depósito identificador: 038584, e 01 (UMA) parcela no valor de R\$ 3.080,00 (TRES MIL E OITENTA REAIS), com o vencimento em 18/04/2019 e 01 (UMA) parcela no valor de R\$ 30.345,00 (TRINTA MIL, TREZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS), com o vencimento em 26/04/2019, ambas a serem depositadas em conta corrente da Copacabana Empreendimentos Imobiliários Ltda, nº 16786-8, Ag. 1876-8, Banco Bradesco, o qual após a confirmação, compensação e liquidação dos referidos pagamentos, quitar a presente negociação.

a) A Promitente Vendedora não se responsabiliza por qualquer pagamento feito a terceiros sem sua expressa autorização, inclusive a enviada ou sinal do depósito. No caso de extrato do boleto bancário o Comprissário Comprador deverá acessar o site www.gruposcap.com.br, clicar em Área do Cliente - digitar o CPF/CNPJ e digitar o código identificador 38584, ou clicar o pagamento na data do seu vencimento, através de depósito bancário conforme instruções a seguir: Banco Bradesco, conta corrente nº 51109-9, Agência 1890-2 - Código Identificador: 038584. OU entrar em contato com a Promitente Vendedora pelo tel. 0(x) 35-3829-5009.

b) O(s) COMPROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) assumir as obrigações aqui assumidas, no ato da assinatura deste contrato e sem disso, assinar o contrato digitalmente no prazo de 7 (sete) dias, sob pena de inadimplemento contratual e consequentemente a indenização da multa da cláusula penal.

c) Todos os conteúdos de referência ao presente instrumento contratual.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FOL 121
DO R-10-19

Pg 1/3

Pelo presente instrumento particular, de um lado **CONSTRUTORA DHARMA LTDA**, estabelecida a Avenida Padre Dehom - 260 - 11º andar - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 03.117.224/0001-76 e Inscrição Estadual nº 382.020.233.0017, com 35% (trinta e cinco por cento) das áreas privativas; **COPACABANA EMP. IMOB. LTDA**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira, 200 - sala 210 - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 05.609.846/0001-47 e IUCEMG nº 3120670953-1, com 35% (trinta e cinco por cento) das áreas privativas e **ZANIN EMP. E CONSULTORIA LTDA**, estabelecida a Praça Leonardo Venerando Pereira, 200 - sala 210 - Centro - Lavras - MG, devidamente registrada no CNPJ nº 05.760.719/0001-44 e IUCEMG nº 3120670953-1, com 30% (trinta por cento) das áreas privativas, denominadas **PROMITENTES VENDEDORAS** e outro lado, o(s) **COMPROMISSARIO(A/S) COMPRADOR(A/ES)**, devidamente qualificado(s) no **QUADRO RESUMO**, que faz parte integrante do presente instrumento, havendo previamente expressado o interesse em promover o negócio nos termos deste contrato, têm entre si justos e contratados o que segue e se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: As **PROMITENTES VENDEDORAS** são senhoras e legítimas possuidoras, livres e desonhadas de todos e quaisquer ônus, inclusive hipotecas, de uma gleba de terras onde produzirá 144 áreas privativas no local denominado **"PORTEIRA DE CHAVE"**, de sua propriedade, uma vez que a mesma se encontra inscrita no **CONDOMÍNIO NAUTICO ILHA BRASIL II**, cuja escritura pública de compra e venda da gleba de terras, foi lavrada no Serviço Notarial do 2º Serviço Notarial de Lavras - MG, as fls. 01 do Livro nº 02 do Registro Geral R-4 da Matrícula 19.861.

CLAUSULA SEGUNDA: Para o fim de promover o loteamento do terreno supra descrito e caracterizado nos termos da Lei 6.766 de 19/12/79 e demais disposições legais aplicáveis, as **PROMITENTES VENDEDORAS**

a) Obteve em 16/11/2004, a aprovação do projeto de execução do loteamento, com 08 (oito) quadras e 144 (cento e quarenta e quatro) áreas privativas, conforme Alvará de Aprovação de Loteamento para Execução do Loteamento Estrutural, expedida pela Prefeitura Municipal de Itajaci - MG e loteamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Lavras - MG, sob a matrícula nº R-10.19.861 em 09/02/2007.

b) As áreas privativas estão dotadas das seguintes melhorias:

- Rede de água;
- Pavimentação asfáltica;
- Sanfetas;
- Rede de energia elétrica;
- Portaria, observado o que dispõe a convenção de condomínio;
- Áreas verdes, específicas deste empreendimento.

As melhorias acima citadas por conta das Promitentes Vendedoras.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FOR 101
06/10/00 - 04

Pg 3/9

CLAUSULA TERCEIRA: O preço e o saldo devedor para o fim da manutenção do equilíbrio econômico financeiro deste contrato, serão atualizados anualmente e cumulativamente, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, e será contado a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato, conforme variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Os valores das parcelas, para efeito de pagamento, serão expressos em reais, e serão corrigidas pelo IGP-M, na forma desta Clausula.

A forma para aplicação do reajustamento como acima previsto terá como valor base o índice de dois meses anteriores a data da assinatura deste contrato e, da mesma forma o índice de dois meses anteriores a data do efetivo cumprimento da obrigação. Sendo que o índice de reajuste será obtido pela divisão desse valor pelo valor base.

Na disponição do valor do índice na data de cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado em caráter provisório, utilizando-se neste caso, um valor estimado, com acerto da diferença, se houver, no mês subsequente.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da extinção ou inaplicabilidade do índice pactuado, serão utilizados como substitutos, pela ordem:

- a) INCC - Índice Nacional da Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas;
- b) IGP - Índice Geral de Preços (Fundação Getúlio Vargas).

Parágrafo Segundo: Não obstante a prevalência do acima disposto, na eventualidade das PROMITENTES VENDEDORAS, ou em a serem impossibilitadas de aplicarem os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto, e as parcelas de reajuste que por ventura deixarem de ser aplicadas as prestações serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente reconhecem que:

A manutenção dos reajustes aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento é dos seus o sucederem **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGOCIO**, necessário ao seu equilíbrio econômico.

b) O presente instrumento representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO**, e de vontade entre as partes, **NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal art. 5º inciso XXXVI.

CLAUSULA QUARTA: Caso inque comprovado de forma inequívoca, através de métodos de cálculo econômicos financeiros oficialmente reconhecidos, a ocorrência de desequilíbrio contratual, em nível superior a variação dos índices oficiais, provocando a desvalorização de valor do Rent e o conseqüente desequilíbrio contratual, em período de tempo não menor a 01 (um) ano, hipótese que se enquadra na disposição contida no artigo 293 do Código Civil, deverá as PROMITENTES VENDEDORAS, indenizar o valor do Contrato de

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

POR 721
M. 02/03-04

Pg 4/9

valores apurados a esse título, para cobranças após o decurso do período de atualização estipulado nesta cláusula, garantido, assim, o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

Inclui-se ao na hipótese retro descrita os valores eventualmente expurgados por atos governamentais, principalmente aqueles que ocorrerem em virtude da mudança do padrão monetário nacional ou da extinção de índices de atualização monetária que visse manter a inflação a zero por força de congelamento ou outro artifício não condizente com as condições de mercado, na época do fato.

Ocorrendo as hipóteses acima mencionadas, as **PROMITENTES VENDEDORAS** expedirão aviso(s) para o(a) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** demonstrando, de forma detalhada, as variações apuradas e facultando ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a liquidação desses valores antes da vencimento o período de atualização contratualmente fixado.

Fica ainda acordado entre as partes contratantes, que expressamente adotam no cumprimento de suas obrigações, o princípio de equilíbrio econômico-financeiro, abrigado no referido artigo 7º da Lei nº 8.880/94, que estabelece a estabilização do poder aquisitivo da moeda de curso legal no País, de forma a permitir a plena satisfação das obrigações das partes, ou seja, permitirá as **PROMITENTES VENDEDORAS** a realização das obras de infraestrutura prometidas e ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** a efetivação dos pagamentos devidamente atualizados, de forma a não causar distorções nos preços relativos em relação aquelas obras e serviços de obrigação das **PROMITENTES VENDEDORAS**, elencados neste Contrato.

CLAUSULA QUINTA: Em caso de atraso no pagamento das prestações, o(a,s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, deverá(o) pagar multa de 2% (dois por cento) juros ao mês, em fração, contagem moratória e demais encargos da cobrança, sobre o débito vencido.

Parágrafo Primeiro: Fica estipulado que a entrada efetivada é tida como sinal do negócio e princípio de pagamento, a título de arras, sendo que a parte que der causa a rescisão contratual perde-la-a em proveito da parte inocente, nos precisos termos do art. 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo: O presente instrumento contratual é celebrado sob a condição expressa de sua intransferibilidade e inmutabilidade e na hipótese de rescisão do contrato por falta do **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** no pagamento das prestações ajustadas, este responderá pelo pagamento de uma multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo de indenização pelas perdas e danos sofridos, comprovados em custos administrativos da operação, juros de financiamento, honorários de contratação, multas e custos de cobrança, bem como da perda do sinal do negócio, sendo permitido as **PROMITENTES VENDEDORAS** a retenção de quantia suficiente para compensar a multa penal, as perdas e danos, bem como a entrada do negócio, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial nos termos da lei.

Parágrafo Terceiro: Fica convencionado pelas partes que a falta de pagamento pelo **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de mais de 03 (três) parcelas é causa para a rescisão do contrato, por sua culpa, podendo as **PROMITENTES VENDEDORAS**, segundo seus interesses,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FOR 723
06/04/2014

Pg. 5/9

notificá-lo da rescisão do contrato, podendo disponibilizá-lo para nova comercialização, de acordo com a legislação vigente. A tolerância das PROMITENTES VENDEDORAS em receber prestações atrasadas não importa em novação ou quitação para casos idênticos e futuros.

Parágrafo Quarto: Quando o pagamento de qualquer parcela do preço for efetuado através de cheque, a dívida só receberá a respectiva quitação com o recebimento do valor na agência sacada, via confirmação de compensação bancária.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão contratual promovida pela VENDEDORA, em razão do inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES), fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que a restituição de valor pago será efetivada no importe correspondente a 50% (sessenta por cento) dos valores recebidos, observada a retenção das arras e a multa penal contratada. A devolução será feita em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, quanto tenha sido o número de meses de efetivo pagamento por parte do(s) COMPRADOR(ES), vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a rescisão. O valor não devolvido permanecerá com a VENDEDORA a título de indenização pré-fixada pelas perdas e danos.

Parágrafo Sexto: Fica convenionado, ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção da multa e dos juros acima estipulados, podendo a VENDEDORA exigir o seu pronto pagamento independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

a) se o(s) COMPRADOR(ES) ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;

b) se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

c) se contra o(s) COMPRADOR(ES) for(em) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;

d) se o(s) COMPRADOR(ES) infringir(em) qualquer cláusula contratual.

Parágrafo Sétimo: Em caso de rescisão contratual, poderá a VENDEDORA alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) COMPRADOR(ES) possa(m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

CLÁUSULA SEXTA: As PROMITENTES VENDEDORAS se comprometem a outorgarem a escritura definitiva do imóvel para o(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) após a obtenção da competente Certidão de Conclusão do Loteamento, emitida pela Prefeitura local, e desde que estejam satisfeitas todas as obrigações aqui assumidas, compreendendo por conta do(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) e COMPRADOR(A,ES) todas as despesas decorrentes do ato, inclusive cartões, desmembramentos, despesas de registro, impostos de transmissão, lavatura da escritura etc., no modo que o preço estipulado no Quadro Resumido seja liquidado e documentado de quaisquer encargos por parte das PROMITENTES VENDEDORAS.

DUPLICAR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FOR 72-1
06.04.00-04

Pg 6/8

Parágrafo Primeiro: Caberá ainda ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o pagamento de todos os tributos inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou qualquer outro que venha incidir sobre o lote de terreno prometido em compra e venda neste instrumento, a partir da data de assinatura deste, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo: Se para salvaguardar seus direitos os **PROMITENTES VENDEDORES** tiverem que pagar, além das sanções fiscais e tributárias, responderão o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, por juros e multas, correções monetária e demais acréscimos legais, sobre a respectiva quantia, e que deverá(ão) ser pago pelo(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, juntamente com a primeira prestação vencida ou a vencer. Sendo que fica permitido os **PROMITENTES VENDEDORES** condicionar a assinatura da escritura definitiva do imóvel ao reembolso do tributo eventualmente por si pago, devidamente corrigido monetariamente e com juros de 1% (um por cento) ao mês, contados do efetivo desembolso.

Parágrafo Terceito: Decorrido o prazo de 06 (seis) meses do pagamento da totalidade do preço avençado e do cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas sem que o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** procure(m) os **PROMITENTES VENDEDORES** para receber(em) a escritura definitiva da venda do lote ora comprometido, será(ão) ele(s) notificado(s) para receber(em) essa escritura em dia, local e hora que forem designados. Em caso de não atendimento da notificação, ficará(ão) o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** sujeito(s) a medidas judiciais que os **PROMITENTES VENDEDORES** vierem tomar em seu benefício.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que conhece(m) plenamente o plano de loteamento a ser executado, bem como (s) seu(s) lote(s) de terreno e que o recebe(m) das **PROMITENTES VENDEDORAS** devidamente demarcado(s), na conformidade das especificações constantes do projeto, que foram colocadas ao seu inteiro conhecimento, entrando na posse do mesmo, na data da assinatura do presente instrumento, tendo a partir de então, 30 (trinta) dias de prazo para reclamar qualquer irregularidade nas medidas ou colocação dos marcos demarcatórios, sob pena de não o fazendo, considerar-se tais serviços entregues e aceitos.

Caso haja reclamação, a mesma deverá ser dirigida às **PROMITENTES VENDEDORAS**, por escrito e entregue por meio de protocolo.

A partir do recebimento do lote o(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** estará(ão) autorizado(s) a realizarem as construções e benfeitorias que desejarem, desde que obedecidas as disposições contidas na legislação municipal, estadual e federal, inclusive obedecendo as normas das concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica. O **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** confiante no recebimento do lote que este é entregue em perfeitas condições de higiene e salubridade, cabendo a ele (s), a manutenção destas condições, sujeito a penalidades administrativas municipais caso não o faça.

[Handwritten signatures and marks]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FOR 72.1
06.0400-04

Pg 7/9

O(A,S) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) concederá passagem de rede de esgoto na divisa do seu lote, quando este estiver adjacente do lote vizinho, desde que, seja comprovada tecnicamente esta necessidade.

CLAUSULA OITAVA: Caso a área privativa seja comprada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas solidariamente responsáveis com as PROMITENTES VENDEDORAS e os títulos de créditos referentes às prestações e demais obrigações contratuais serão de emissão de todos(a) os(a) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES).

Caso haja emissão de carnê para pagamento, as PROMITENTES VENDEDORAS poderão emitir os em nome de um dos adquirentes, ficando os demais solidariamente responsáveis com o titular do carnê.

Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) as PROMITENTES VENDEDORAS poderão notificar qualquer um dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis, bem como poderá inscrevê-los em cadastros de inadimplentes, independentemente de notificação prévia.

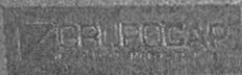
CLAUSULA NONA: O(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) assinam juntamente com o presente copia da Convenção de Condomínio, que faz parte integrante do presente contrato, a ele aderindo, e se compromete(m) a cumpri-la integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLAUSULA DECIMA: Todas e quaisquer benfeitorias que forem exigidas pelos Poderes Públicos e de interesse do(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), será(ão) de sua(s) responsabilidade(s), e também todos os impostos mesmo quando lançados em nome das PROMITENTES VENDEDORAS.

Enquanto o(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) desde já admitidos) na posse precária da área privativa comprada, que só se tornará definitiva após a liquidação total do preço, débitos oriundos das demais obrigações assumidas e da outorga da escritura definitiva da compra e venda, podendo nele edificar, desde que obedecidas as restrições urbanísticas descritas na Convenção de Condomínio, da legislação municipal, estadual e federal pertinente e a exigência de conservação do imóvel.

Qualquer construção em desacordo com as restrições urbanísticas da legislação aplicável à espécie, ou em desacordo com o estabelecido no presente instrumento, será considerada de má-fé, e por isso mesmo sem nenhum direito a indenização em caso de rescisão do presente contrato, sem prejuízo de ação administrativa e cível a quem tem direito as PROMITENTES VENDEDORAS ou qualquer outro dos compradores das áreas privativas no mesmo loteamento.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: Este Compromisso de Compra e Venda poderá ser transferido a terceiros pelo(a,s) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais encargos que lhe são atribuídos por este instrumento. Neste caso as PROMITENTES VENDEDORAS, terão direito de cobrar a taxa de expediente correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENCAS

FOR 2.2.1
06.04.04 - 04

Pg 8/9

do contrato, e desde que tenha a anuência expressa da **PROMITENTE VENDEDORA** e demais formalidades legais, correndo por conta do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ou do terceiro interessado, as despesas que recaiam sobre a transferência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O(a)s **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** fica(m) obrigado a comunicar as **PROMITENTES VENDEDORAS** suas eventuais mudanças de residência ou trabalho, para o caso de intimação a que se refere o artigo 14 do decreto lei nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, sob pena de ser considerado perfeita a intimação feita para o endereço constante do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(a)s **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** desde já reconhece que o presente compromisso de compra é feito em caráter irrevogável e irrenunciável, admite a adjudicação compulsória nos termos da legislação em vigor, mas será rescindido na hipótese de intimação a atender as normas e preceitos legais da lei 8078/90 - Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o memorial descritivo, referidos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, órgãos ambientais, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes a data da aprovação do projeto e a deste instrumento; modificações essas que não darão direito ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** de pleitear(em) qualquer compensação.

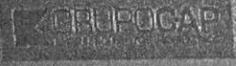
Caso o (a)s **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** opte pela implantação de benfeitorias, independente de sua natureza, antes do pagamento integral do preço, declara este anuir com a obrigação de lavar escritura, seja através de instituição bancária, ou diretamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de alienação fiduciária em garantia, sob pena de em caso de não cumprimento, neste ato, renunciar qualquer direito ou indenização por eventual benfeitoria implantada no Lote.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Os **COMPRADORES** declaram que lhes foi informado, sendo sabedores e concordando expressamente que, no caso Rescisão ou Distrato do contrato de Compra e Venda, o valor pago, pelos **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, a título de intermediação imobiliária e aos corretores de imóveis associados/autônomos, relativa a intermediação da compra deste imóvel é de responsabilidade do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, nos termos do contrato de corretagem celebrado diretamente com a empresa intermediadora nesta data.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras, Estado de Minas Gerais, para dirimir qualquer litígio decorrente deste contrato, renunciando os(as) contratantes a qualquer outro, mesmo que privilegiado.

E, como assim estão justos e contratados, assinam o presente contrato, em 04 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, para um só efeito, com as duas testemunhas que a tudo viram e assistiram.

[Handwritten signatures and marks]



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

FORM. 27-A
06.04.00-04

Pg. 2/4

Ijaci - MG, 1º de abril de 2019.

Promittentes Vendedoras:

2º OFÍCIO NOTAS
LAVRAS-MG

[Signature]
CONSTRUTORA DHARMA LTDA.

1º CARTÓRIO DE NOTAS
SANTA MARIA DO SAPAÍ

[Signature]
COPACABANA EMP. IMOB. LTDA.

RECONHECIMENTO
NO VERSO

ZANIN EMP. E CONSULTORIA LTDA.

Compromissário(a)s Comprador(a)es:

2º OFÍCIO NOTAS
LAVRAS-MG

[Signature]
RONIVALDO PULPEZ DE BARROS

2º OFÍCIO NOTAS
LAVRAS-MG

[Signature]
VANESSA SANTOS SILVA BARROS

Testemunhas:

[Signature]
Dayana Rosa Pinto
CPF: 110.066.896-61

[Signature]
Gerson Wellington Santos
CPF: 039.545.836-82

CARTÓRIO NO 2º OFÍCIO DE NOTAS
 Rua Barão do Rio Branco, nº 168 - Centro - Lages / SC - CEP. 87400-000

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA
 em teste de verdade.

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA - ESCRIVENTE
 CID. 1301 EIRL. 5,00 RCI 0,30 TFD 1,65 ISS 0,29 TOT 7,24



Id Cartório de Notas de Santa Rita do Sapucaí
 Rua Barão do Rio Branco 7 - Telefone (35) 3471-6577
 Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA (CNPJ 07.237.510/0001-00)
 em teste de verdade.

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA - ESCRIVENTE SUBSTITUTO
 CID 1301 EIRL 5,00 RCI 0,30 TFD 1,65 ISS 0,29 TOT 7,24



CARTÓRIO NO 2º OFÍCIO DE NOTAS
 Rua Barão do Rio Branco, nº 168 - Centro - Lages / SC - CEP. 87400-000

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA
 em teste de verdade.

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA

DESAI SOUZA MOREIRA DE ALMEIDA - ESCRIVENTE
 CID. 1301 EIRL. 5,00 RCI 0,30 TFD 1,65 ISS 0,29 TOT 7,24





PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Praça Prefeito Elias Antonio Filho, 119 Centro
Ijaci/MG - Cep: 37.218-000

PORTARIA Nº 249/2019, DE 21 DE OUTUBRO DE 2019.

“Prorroga o prazo estabelecido para conclusão dos trabalhos previsto na Portaria 226/2019, que Dispõe sobre nomeação de Comissão Especial para Revisão dos Valores de ITBI, Loteamentos e Condomínio localizados às Margens do Reservatório do Funil, fixados pela Lei Municipal 1.314/2017 e dá outras providências”

O PREFEITO MUNICIPAL DE IJACI, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais, e

Considerando a necessidade de conclusão dos trabalhos da Comissão,

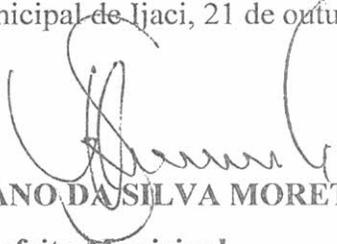
RESOLVE:

Art. 1º Fica prorrogado o prazo estabelecido no artigo 4º da Portaria 226/2019, por mais 15 (quinze) dias, a contar de 18 de outubro de 2019, para conclusão dos trabalhos pela Comissão.

Art. 2º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 21 de outubro de 2019.


FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal

CÁLCULO DE VALORES DE M² DE TERRENOS EM CONDOMÍNIOS DE IJACI -MG

Metodologia de Trabalho para se chegar aos valores m² de Terrenos:

O trabalho desenvolveu-se com as seguintes etapas:

1. Constituição, pelo executivo municipal através da Portaria nº226/2019 que nomeia Comissão Especial para Revisão dos Valores de ITBI, Loteamentos e Condomínio localizados às Margens do Reservatório do Funil, fixados pela Lei Municipal 1.314/2017.

Essa Comissão, sob a coordenação do Sr. Antonio Maria Fonseca.

2. Realizou-se análise da legislação municipal existente sobre o assunto, avaliação imobiliária apresentada pelos representantes das empresas J.M.B. Empreendimentos imobiliários LTDA -ME e FOCO Empreendimentos Imobiliários Ltda, documentação fornecida pela Fundação Guimarães Rosa sobre o estudo de valores de mercado de lotes na região e preparação de material de trabalho com a Comissão (Mapas, Leis e Pesquisas de Mercado junto a Corretores e Internet);

3. Foram feitas reuniões com a Comissão documentadas em Atas para a realização dos trabalhos, garantindo a completa compreensão do tema por seus membros e sua efetiva participação nas decisões;

4. Foi realizada uma pesquisa na internet a fim de aferir valores de mercado para Loteamentos e Condomínio localizados às Margens do Reservatório do Funil de forma a atualizá-la;

5. A Comissão debateu ainda, os valores fixados para o metro quadrado de construções, conforme classificação posta pelo Código Tributário do Município de forma a torná-la mais próxima da realidade de mercado; tendo ênfase nas tabelas do Sinduscon-MG.

6. Após reuniões de avaliação das simulações a Comissão de Valores estabeleceu os parâmetros para implantação da proposta de atualização dos valores de m² de terreno e construção.

6.1 Para o Cálculo do Valor de m² de Construção foram utilizadas tabelas do Sinduscon 2019 comparada com o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil - SINAPI(IBGE).

a) CUB - Custo Unitário Básico -Construção Civil

- Sinduscon MG
- Projetos Padrões Residenciais.
- Projetos Padrões Comerciais.
- Projetos Padrões Galpão.
- Projetos Padrões Residências Populares.
- NBR 12.721:2006

b) Sistema Nacional De Pesquisa De Custos e Índices De Construção Civil - SINAPI(IBGE).



- Tabela 6586 - Custo médio m² em moeda corrente e variações percentuais no mês, no ano e em doze meses, sem desoneração da folha de pagamento

6.2 Para o Cálculo do Valor de m² de Terrenos foram utilizadas:

a) Pesquisa De Valores De Venda na Internet 23/10/2019 e Corretor do Município:

- Região dos Lagos.

b) Banco de Dados do Sistema que Gerenciava Os Cálculos de ITBI dos Imóveis Transmitidos em Ijaci - MG

- Avaliação dos últimos 5 (cinco) anos dos valores cobrados de ITBI.
- Média aritmética dos valores de m² de terrenos aplicados Bairro a Bairro

c) Tabela de Valores de ITBI usado pelo Setor de Obras Prefeitura Municipal de Ijaci - MG

- Avaliação dos valores de m² de terrenos aplicado no Município em 2017 e sua atualização conforme indicador econômico adotado pelo Município.

7.0 - A PGV- Planta Genérica de Valores é composta de fatores corretivos, tanto para o terreno quanto para a construção, criando assim justiça fiscal, uma vez que os imóveis situados no Município de Ijaci - MG, serão tratados caso a caso conforme as características apresentadas pelos contribuintes no Boletim de Pesquisa apropriados para eles (BCI).

8.0 - Metodologia Cálculo:

Após colhidos os valores de Venda ou Ofertados definia-se o os valores de m² de Terrenos:

Área construída vezes Valor de M² CUB Sinduscon = Valor da Construção

O Valor Total de Venda ou Ofertado - (Menos) o Valor da Construção = Valor do Terreno

O Valor do Terreno dividido pela Área de Terreno = O Valor de M² de Terrenos por Bairros.

Valores sugeridos para Lei:

CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA	A	350
	B	250
	C	200
CONDOMÍNIO ILHA BRASIL I	A	350
	B	250
	C	200

CONDOMÍNIO ILHA BRASIL II	A	350
	B	250
	C	200
PORTAL DO LAGO	A	230
	B	200
	C	170
AMIGRANDE	A	350
	B	250
	C	200
LAGOA VERDE	A	350
	B	250
	C	200

IMÓVEIS OFERTADO EM 2019 consultado na data de 23/10/2019

| LOTE À VENDA - IJACI - MG - CONDOMINIO PORTO DA PEDRA
Condominio Porto da Pedra, Ijaci - MG

- Venda **R\$ 170.000,00**

Área do Lote = 420,00m²

Valor de M² de Terreno = R\$170.000/420m² = R\$404,76

<https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/lote-no-condominio-nautico-porto-das-pedras-com-projeto-aprovado-658080726?xtmc=ijaci&xtnp=1&xtr=3>LOTE À VENDA -

| LOTE À VENDA IJACI - MG - CONDOMINIO PORTO DA PEDRA
Condominio Porto da Pedra, Ijaci - MG

- Venda **R\$ 140.000,00**

Área do Lote = 360,00m²

Valor de M² de Terreno = R\$140.000/360m² = R\$388,89

<https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-condominio-nautico-360-m2-668187524?xtmc=ijaci&xtnp=1&xtr=1>

[Handwritten signatures]

LOTE À VENDA IJACI - MG - CONDOMINIO PORTO DA PEDRA
Condominio Porto da Pedra, Ijaci - MG

- Venda **R\$ 120.000,00**

Área do Lote = 360,00m²

Valor de M² de Terreno = R\$120.000/360m² = R\$333,33

<https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/vendo-ou-troco-lote-no-condominio-nautico-porto-das-pedras-em-ijaci-669633023?xtmc=ijaci&xtnp=1&xtr=3>

LOTE À VENDA IJACI - MG - CONDOMINIO PORTO DA PEDRA
Condominio Porto da Pedra, Ijaci - MG

- Venda **R\$ 570.000,00**

Área Construída = 105,00m²

Área do Lote = 360,00m²

Valor da Construção = 105m² x R\$1.984,00 (padrão alto) = R\$208.320,00

Valor do Terreno = R\$570.000,00 - R\$208.320,00 = R\$361.680,00

Valor de M² de Terreno = R\$361.680,00/360m² = R\$1.004,67

<https://www.liderimobiliarialavras.com.br/comprar/mg/ijaci/condominio-porto-da-pedra/casa/33818310>

CONCLUSÃO:

Considerando a documentação apresentada pelos representantes das empresas J.M.B. Empreendimentos imobiliários LTDA -ME e FOCO Empreendimentos Imobiliários Ltda, como contratos de compra e venda e avaliações imobiliárias.

Considerando o estudo realizado pela Fundação Guimarães Rosa.

E por fim realizando um estudo de mercado através da internet a qual foi possível verificar o valor pedido por lotes em Condomínios e loteamentos que margeiam o lago.

A comissão decidiu por um valor intermediário citados acima no quadro de valores sugeridos para lei.

Atenciosamente,


Antonio Maria Fonseca
Presidente


Hafez Tadeu Sadi Junior
Membro


Ricardo Andrade Resende
Membro