



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tableiã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



Livro 13

F1. 48/49/50/51/52/53/54

**ESCRITURA PÚBLICA DE GARANTIA HIPOTECÁRIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO QUE FAZEM: INCORPORADORA JARDIM EUROPA 3 LTDA E MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES-MG, NA FORMA ABAIXO.**

**VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 2.016.000,00 (dois milhões e dezesseis mil reais)**

**VALOR UNITÁRIO DOS LOTES EM GARANTIA: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**

Saibam, quantos esta pública escritura de Hipoteca e Confissão de Dívida virem que, aos vinte e um dias do mês de setembro de dois mil e vinte e dois (21/09/2022), nesta Cidade e Comarca de Cambuquira, Estado de Minas Gerais, no 1º Tabelionato de Notas, situado na Av. Júlio Calil, 296-A; perante mim, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE: INCORPORADORA JARDIM EUROPA 3 LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 42.435.678/0001-47, com sede na Av. Guatemala, nº 823, bairro Jardim Umuarama, em Três Corações-MG, CEP 37.411.060, devidamente registrada na Junta Comercial sob o nº 9088891 em 01/02/2022, conforme Segunda Alteração Contratual devidamente registrada na JUCEMG sob o nº 9088891 em 01/02/2022; NIRE: 31212346771; Protocolo: 220481504; que fica arquivada nestas Notas, neste ato representada pelos seus sócios, **JULLIA DE ALMEIDA LIMA**, brasileira, filha de Anderson de Almeida Lima e Maria José de Souza Borges, nascida aos 19/11/1996, solteira, maior, médica veterinária, portadora da C.I RG nº MG-18.792.095-SSP/MG e do CPF nº 063.064.596-50, residente e domiciliada na avenida Guatemala nº 823, bairro Jardim Umuarama, em Três Corações-MG; CEP 37.411-060, sem telefone de contato e endereço eletrônico declarado; neste ato representada pelo seu bastante procurador, **ANDERSON DE ALMEIDA LIMA**, brasileiro, filho de Arnaldo de Almeida Lima e Nilza Inácia Lima, nascido aos 09/03/1977, casado, comerciante, portador da C.I RG nº M-8.817.984-SSP/MG e do CPF nº 35.250.996-14, residente e domiciliado à avenida Guatemala nº 823, bairro Jardim Umuarama, em Três Corações-MG; CEP

*Amo*

*So*



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tabeliã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



37.411-060; telefone de contato: 35 98871-2017, sem endereço eletrônico declarado, conforme procuração lavrada nestas Notas em 19/08/2022, Livro nº 56 fls. 121/122, cuja original encontra-se arquivada; e, LUIZ FERNANDO NEVES DA SILVA, brasileiro, empresário, solteiro, maior, nascido aos 12/10/1986, portador da C.I RG nº MG-10.449.939-SSP/MG e do CPF nº 014.869.086-67, residente e domiciliado na Avenida Deputado Renato Azeredo nº 578, bairro Vila Rica em Três Corações-MG, CEP 37.418-010, sem telefone de contato e endereço eletrônico declarado e, de outro lado como **OUTORGADO: MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES-MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.955.535/0001-19, com endereço na Av. Brasil nº 252 bairro Jardim América em Três Corações-MG, CEP 37.410.872, representado neste ato por seu PREFEITO Sr. JOSÉ ROBERTO DE PAIVA GOMES, brasileiro, filho de José Nicolau Gomes e Romilda de Paiva Gomes, aposentado, casado, portador da C.I RG nº M-793.557-SSP/MG e do CPF nº 189.007.716-04, residente e domiciliado à Rua Virgílio de Melo Franco nº 29, centro em Três Corações-MG, o qual se identificou através de CNH e Ata de Sessão Especial para recondução do Sr. José Roberto de Paiva Gomes ao pleno exercício do Mandato de Prefeito Municipal de Três Corações em 17/08/2022. Partes que se declaram como as próprias, maiores e capazes, não expostas politicamente ou de quem é seu familiar em linha reta, ou é cônjuge ou estreito colaborador, a exceção do Sr. **JOSÉ ROBERTO DE PAIVA GOMES, prefeito da Cidade de Três Corações/MG**, conforme consta na relação de pessoas expostas politicamente (PEP) disponibilizada pela Controladoria-Geral da União (CGU), bem como que permanece inalterado o conteúdo das certidões apresentadas; pessoas conhecidas de mim, Tabeliã, do que dou fé. Me foi declarado o seguinte: **01) DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CAUÇÃO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E DAS CONDIÇÕES DO DESCAUCIONAMENTO:** Que para atender às normas legais em vigor e pertinentes à matéria, bem assim às disposições contidas nas leis Federal de nº 6.766/79, suas alterações posteriores e Municipal da Cidade de Três Corações/MG, alterações posteriores e técnicas, resolve, após análise, aprovar o Loteamento de um imóvel urbano (conforme AV.3-41.104), indiviso, situado lugar denominado "Porteira Pesada", na Cidade de Três Corações-MG, composto por uma sorte de terras com a área total unificada de 13,14,52ha (treze hectares, quatorze ares e cinquenta e dois centiares), sem benfeitorias, (descrição da demarcação dispensada conforme art. 186, do provimento 93/CGJ/2020/TJMG); melhor descrita e caracterizada na Matrícula nº 41.104 do SRI da Comarca de Três Corações-MG, requerida perante a outorgada, a aprovação do Projeto de Loteamento, para garantia da execução de obras de infraestrutura, em nome de

AE



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tabeliã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



22/1/22



INCORPORADORA JARDIM EUROPA 3 LTDA, gerando obrigações, através do Termo Acordo celebrado entre as partes, devidamente assinado em 03/02/2022, mencionado no Instrumento Particular de Caução Com garantia Hipotecária – Loteamento Jardim Europa 3 - e dando em caução um total de 48 (quarenta e oito) lotes, sendo 13 (treze) lotes da quadra B, quais sejam, lotes 04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15 e 16; 01 (um) lote da quadra C, qual seja, lote 39; 14 (quatorze) lotes da quadra D, quais sejam, lotes 12,13,14,15,16,17,18,19,33,34,35,36,37 e 38; 09 (nove) lotes da quadra F, quais sejam, lotes 01, 02,03,04,05, 09,10,11 e 12; 09 (nove) lotes da quadra J, quais sejam, lotes 05,06,07,08,09,10,11,12 e 13; e 02 (dois) lotes da quadra L, quais sejam, lotes 01 e 02, todos no lugar denominado “Porteira Pesada” em Três Corações-MG. As condições para o cumprimento do determinado na presente escritura pública constam do Termo de Acordo assinado pelas partes, que posteriormente será juntado aos Autos de pedido de Registro de Loteamento, determinando as seguintes formas de descaucionamento dos bens: 10% (dez por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais; 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário; 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução dos meio-fio, sarjetas e pavimentação; 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão dos serviços de arborização, sinalização viária, de áreas verdes, de preservação ambiental, “*non aedificandi*” e de vias. As partes declaram que aceitam as condições retro em seus expressos termos, se comprometendo a dar quitação e autorizar o cancelamento total e/ou parcial da hipoteca tão logo sejam cumpridas as cláusulas e condições estipuladas no Termo de Acordo e Caução, assinado entre as partes. **02) DO CRONOGRAMA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO:** Que obras de urbanização as administração do empreendimento, bem como atendimento às exigências da lei que regem à espécie, cabem exclusivamente à OUTORGANTE, sendo que a urbanização é devida conforme cronograma apresentado entre as partes, o qual é neste ato revalidado, tendo por objetivo o cumprimento de todas as normas legais, nos termos do processo administrativo retro mencionado. Então, pela OUTORGANTE me foi declarado o seguinte: **03) DA EXECUÇÃO DAS OBRAS:** Que para garantia do OUTORGADO, consoante o disposto no inciso V, do art.18 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações posteriores; quanto a execução das obras de urbanização compromissadas e descritas no cronograma físico-financeiro (realizado entre as partes), prazo estipulado, cuja obrigatoriedade é de exclusiva competência da



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tabeliã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



OUTORGANTE, oferece ao Município de Três Corações/MG, caucionamento de lotes, descrito no item 01 infra, orçadas em R\$ 2.016.000,00 (dois milhões e dezesseis mil reais), valor este apurado em 16/09/2022, de conformidade com sistema de custo para urbanização. **04) DA GARANTIA:** Que em garantia da execução das obras de urbanização mencionadas na cláusula acima, nos prazos fixados no aludido cronograma, com prazo ali determinado **oferecem, a OUTORGANTE ao MUNICÍPIO, em primeira e especial GARANTIA HIPOTECARIA**, os imóveis constituídos de 48 (quarenta e oito) lotes, sendo 13 (treze) lotes da quadra B (Lotes 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16), 01 (um) lote da quadra C (lote 39), 14 (quatorze) lotes da quadra D (Lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 33, 34, 35, 36, 37 e 38), 09 (nove) lotes da quadra F (Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 09, 10, 11 e 12), 09 (nove) lotes da quadra J (Lotes 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13) e 02 (dois) lotes da quadra L (Lotes 01 e 02), todos no lugar denominado "Porteira Pesada" em Três Corações-MG, estes avaliados e aceitos pelo Município no valor unitário de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), totalizando R\$ 2.016.000,00 valor este apurado no mês de Setembro de 2022. **Devido a especificidade das obras de urbanização, não será considerado juros na presente hipoteca, sendo o MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES/MG, único beneficiário** e, desde já autorizado pelo fiador, de na hipótese da realização das obras, no prazo fixado no respectivo cronograma, a receber os lotes oferecidos em garantia hipotecária, destinando-os ao custeio das versadas obras de urbanização, que fica igualmente autorizado a mandar executar, ficando ainda entendido que os imóveis caucionados supra mencionados, não poderão ser vendidos ou gravados de qualquer outra forma pela outorgante, entendendo-se cumprimento do estabelecido que, o exato no pertinente cronograma acarretará a imediata liberação deste ônus, na forma estabelecida na cláusula 06 abaixo. Fica dispensada pelas partes a descrição das áreas dos lotes. **05) DA PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS:** Fica estabelecido ainda, que após os devidos estudos das justificativas prestadas pela OUTORGANTE e sendo de conveniência administrativa, o prazo estabelecido Cronograma de Obras de Urbanização (assinado pelas partes) poderá ser prorrogado pela Secretaria Municipal de Regulação Urbana ou órgão responsável, através de despacho expresso do Secretário ou a quem tenha poderes, devendo para tanto, ser paga nova Taxa de Fiscalização para a renovação do Alvará de Urbanização. **06) DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA:** A liberação da Garantia Hipotecária será procedida conforme consta em acordo realizado entre as partes. 6.1) O Município de Três Corações/MG, poderá ainda, à qualquer momento, conceder à OUTORGANTE, a liberação da totalidade da garantia aludida na cláusula 04, desde que a mesma ofereça em substituição, Seguro-



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tableiã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



223  
4



Garantia e ou bens imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, correspondente valor atualizado, ao nas mesmas condições estabelecidas entre as partes. **07) DA DECLARAÇÃO:** A OUTORGANTE declara, neste ato, ter conhecimento da Lei Municipal que rege o tema e se comprometem a fazer cumprir todos os seus dispositivos, relativamente arborização dos a logradouros públicos e/ou áreas verdes sob pena de incorrer nas sanções previstas na mesma. 7.1) - Fica ajustado ainda que a OUTORGANTE deverá providenciar, às suas expensas, lavratura a e registro da presente escritura de aprovação, na sua totalidade, para o Patrimônio Público Municipal, conforme estabelecido em planta a ser apresentada ao Registro de Imóveis Competente, quando necessário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua assinatura, nos termos do Artigo n.º 18 da Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e alterações posteriores, sob pena de caducidade do loteamento. **08) DA LIBERAÇÃO DO ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO:** Somente será liberado o alvará de urbanização após o efetivo registro desta escritura com as transferências das áreas destinadas à Municipalidade. **09) DA TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO:** A OUTORGANTE cede e transfere ao OUTORGADO, a título gratuito, o domínio, a posse, direito e ação sobre os imóveis relacionados no item 01 acima, pelo que obriga se evicção a responder pela de direito, transferência essa em cumprimento ao disposto no art. 22, da Lei Federal n. 6.766/79 e alterações posteriores, tudo em caráter irrevogável e irretratável. **10) DAS CONDIÇÕES:** A OUTORGANTE declara que imóvel qualificado na cláusula 01 está livre e de desembaraçado quaisquer ônus judiciais extrajudiciais e que não existe em seus nenhuma ação real ou pessoal que possa afetar os mencionados imóveis. **11) DA RESPONSABILIDADE:** A OUTORGANTE assume total responsabilidade pelas dimensões divisas do terreno loteado, bem como pela demarcação dos lotes aprovados, quer em relação a terceiros, quer em relação à própria Municipalidade, obrigando-se a indenizar quaisquer prejuízos que por ventura possam decorrer do versado parcelamento, ficando, portanto, expressamente exonerado Município de Três Corações/MG, na hipótese de ocorrer reclamações relacionadas com áreas, dimensões e localização de qualquer elemento componente do referido parcelamento. 11.1) A aprovação do loteamento não importa, pois, em responsabilidade do Município pela locação das vias, logradouros unidades do e mesmo. 11.2) A OUTORGANTE fica responsável pela comunicação do início da execução das obras à Gerência de Controle de Obras em Logradouros Públicos ou Parcelamento do Solo à Secretaria Municipal ou ao órgão ou setor competentes, a fim de que este faça o devido acompanhamento e, pela apresentação do original e da cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) das obras a serem iniciadas. 11.3) Ficam a OUTORGANTE obrigada a

*Amely*  
*VB*



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG



Tabeliã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



manter na obra uma empresa de consultoria técnica na área de Engenharia Civil, para elaboração de testes e ensaios tecnológicos dos materiais e serviços a serem executados de acordo com as normas técnicas da ABNT e das solicitações da fiscalização da Gerência de Controle de Obras Logradouros Públicos e Parcelamento do Solo, obrigando-se ainda, a enviar a já mencionada gerência, uma cópia destes relatórios, acompanhados da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Engenheiro que o elaborou. **12) DO VALOR:** As partes atribuem aos imóveis (lotes) caucionados o valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) CADA. **13) DO FORO:** Fica eleito o foro da Comarca de Três Corações/MG para dirimir qualquer dúvida, litígio ou pendência advindas deste instrumento. Pela OUTORGANTE e OUTORGADO me foi dito que aceitam esta escritura nos termos aqui determinados. **As partes declaram que foram informadas por esta Tabeliã/Escrevente/Tabelião Substituto sobre a possibilidade de apresentação do Termo de Acordo, cronograma, planta e memoriais descritivos relativos ao loteamento e afins, descrição das áreas dos lotes, dentre outros, o que foi entendido pelos mesmos, ainda sim dispensando-os, bem como de que foram esclarecidos quanto a necessidade destes e demais documentos perante do Registro de Imóveis competente quando da apresentação para registro desta escritura, nos termos do Prov. 93/CGJ/TJMG/2020, declarando o(s) outorgante(s) sob responsabilidade civil e criminal que não existem pena de quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias com referência ao imóvel objeto desta é de conformidade com o Provimento Conjunto nº 93 do TJMG/CGJ/2020. A não incidência de impostos de transmissões decorre da imunidade constitucional do OUTORGADO. Foram observadas as exigências do art. 9º da Lei Federal nº 8.935, de 18/11/1994. No verso das guias encontra-se a certidão negativa da Prefeitura Municipal, emitida em 01/09/2022, válida até 30/11/2022. Foram-me apresentadas as certidões determinadas pela Lei Federal nº 7.433/85, com exceção das dispensadas por lei: Certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados, emitida e confirmada via internet em 11/07/2022, válida até 07/01/2023; Certidão Negativa de Débitos Estaduais emitida e confirmada via internet em 01/09/2022, válida até 30/11/2022; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida e confirmada em 01/09/2022, válida até 28/02/2023, Certidão Negativa de Ônus e Ações, datada de 06/09/2022, emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações/MG. Dispensadas as certidões de feito distribuídos, conforme Prov. 93/CGJ/TJMG/2020. **CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE: CODIGO HASH:****

225/19



# 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA/MG

Tableiã: VIRGINIA SILVA TEIXEIRA



b931.777c.55c7.4af0.d84b.665a.5b03.1cc3.6754.2a2c, emitido e confirmado via internet – resultado negativo. Foi emitida a DOI. Assim o disseram e dou fé. Lavrei esta escritura, a qual feita e, lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgam, aceitam e assinam, comigo, MYLENA GONÇALVES COELHO, Escrevente destas Notas, que a fiz, dou fé e assino em público e raso, em testº 0 da verdade decep



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PRIMEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE CAMBUQUIRA - MG

SELO DE CONSULTA: FFG90086  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5480.7983.6576.0125

Quantidade de atos praticados: 58  
Ato(s) praticado(s) por: RICARDO GONÇALVES COELHO - Escrevente

Emol: R\$ 45.788,92 - TFJ: R\$ 17.231,52 - ISS: R\$ 1.055,12 - Valor final: R\$ 63.020,44

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



*[Assinatura]*  
 INCORPORADORA JARDIM EUROPA 3 LTDA  
 JULIA DE ALMEIDA LIMA  
 P/P ANDERSON DE ALMEIDA LIMA

*[Assinatura]*  
 INCORPORADORA JARDIM EUROPA 3 LTDA  
 LUIZ FERNANDO NEVES DA SILVA

*[Assinatura]*  
 MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES-MG  
 PREFEITO Sr. JOSÉ ROBERTO DE PAIVA GOMES