

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Jaboticatubas - MG



Certidão

15276

CARLA FERNANDA SANTOS RAJÃO, Oficial Interina.

Certifica

que revendo neste cartório o Livro nº 2-AAG de Registro Geral, dele, às fls.96, verificou constar:

MATRICULA Nº 15.276

DATA: 24 de outubro de 2013

IMÓVEL: constituído pelo lote nº08 (oito), da Quadra nº26 (vinte e seis), do loteamento denominado "**RESERVA REAL UNIDADE GOLFE**", situado neste distrito, com a área de **1.000,00m²** (hum mil metros quadrados), com limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Proprietária: **Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A**, CNPJ 09.347.083/0001-64, estabelecida na Avenida Bandeirantes-nº 766, bairro Mangabeiras em Belo Horizonte-MG. Matrícula originária nº 13.501-fls.177 do Livro nº 2-AZ. Jaboticatubas, 24 de outubro de 2013. O Oficial: (a) Odilon Rajão.

R.1/15.276- Nos termos da escritura pública de 23 de agosto de 2013, lavrada nas notas do cartório do 1º Ofício desta Comarca, às fls.124/125 do Livro nº 41-N, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **LARISSA EVELYN ALMEIDA**, brasileira, odontóloga, casada (com Fabrício Gil de Aquino sob o regime parcial de bens), CI-MG 12.794.685, CPF sob o nº 068.202.436-85, residente e domiciliada na Alameda da Serra-nº 436/801, Vale do Sereno em Nova Lima-MG. por compra feita a **Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A**, CNPJ 09.347.083/0001-64, estabelecida na Avenida Bandeirantes-nº 766, bairro Mangabeiras em Belo Horizonte-MG, pelo preço de **R\$ 234.487,50** (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos). **Condições:** A outorgada compradora tem inteiro conhecimento e se obriga as regras e restrições impostas na Convenção de Condomínio Golfe do "Empreendimento Reserva Real" devidamente registrada sob o nº 779-fls.196 do Livro nº 3-AB deste Cartório e o Regimento Interno registrado no Livro B-06, sob o número de ordem 1.124, do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, como também das condições, obrigações e encargos para si constantes do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, mantendo-se em vigor todas as demais cláusulas do mesmo para vigorar após a presente escritura, concordando e obrigando-se a cumprir e a fazer cumprir, por si, seus herdeiros ou sucessores, integralmente e sem reservas ou restrições. No ato da assinatura deste compromisso, a compradora se filia automaticamente ao "Condomínio Golfe do Empreendimento Reserva Real", passando a figurar como condômina com direitos e obrigações atinentes a esta qualidade nos termos de seu referido estatuto. Aceita, sem reservas e integralmente que cessará a sua qualidade de condômina e suas prerrogativas em caso de alienação dos seus direitos sobre o imóvel, hipótese em que seus sucessores, também como condição de negócio, se subrogarão automaticamente na condição de novo condômino, sem quaisquer

reservas ou restrições. A promissária compradora compromete-se a construir sua edificação no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data da assinatura da escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma, como também providenciar todos os alvarás e o "Habite-se" necessários. Caso a construção não esteja concluída no prazo máximo de 10 (dez) anos, poderá a outorgante vendedora exercer o direito de recompra da Unidade. Neste caso o valor da unidade será corrigido de acordo com o índice contratual em vigor à época. É vedado a outorgada compradora, construir na Unidade Autônoma sem o acompanhamento técnico adequado e sem que o projeto da obra se encontre devidamente aprovado pela Prefeitura desta cidade. Uma vez imitado na posse, conforme cláusula 3.1. A promissária compradora não poderá fazer no terreno qualquer construção, terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possa prejudicar os imóveis vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres, sem o prévio consentimento do Sindico e na ausência de pronunciamento deste no prazo de 10 (dez) dias úteis, da promitente vendedora. Do Clube Golfe e outros Clubes. A presente aquisição conferirá a outorgada compradora, a faculdade de se associar ao Clube Golfe, na qualidade de sócia proprietária e contribuinte, nos termos do Regimento Interno e disposições estatutárias, concedendo a Promitente Vendedora e a promissária compradora uma opção de aquisição de uma das 2.000 quotas representativas da titularidade do Clube Golfe pelo valor de R\$ 1,00; 9. Da mesma forma, usufruirá a promissária compradora do direito de freqüentar outros clubes esportivos ou recreativos, que poderão ser implementados futuramente no empreendimento Reserva Real, a estes se associando, nos termos dos regimentos internos, tendo igualmente o direito a adquirir uma das 2.000 quotas representativas da titularidade do Star Club & Golf pelo valor de R\$ 1,00, nos moldes definidos em 5.1. Volvido o prazo de aquisição concedido pela Outorgante vendedora sem que a mesma se encontre exercida pela Outorgada compradora, terá aquele o direito de vender essa quota, quer aos restantes Condôminos da Prime Community, quer a terceiros não residentes, nos termos dos Regimentos e Estatutos dos clubes existentes, prestando a promissária compradora, por meio deste Instrumento, total consentimento para o efeito. 6. das multas e penalidades 7. Fica advertido a outorgada compradora que, caso não construa no imóvel dentro do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da realização da escritura, poderá ficar sujeito à cobrança progressiva da taxa de condomínio, conforme tabela progressiva a ser estabelecida na Convenção de Condomínio e ratificada pela Assembléia Geral, obrigando-se simultaneamente a facultar o acesso livre por parte do Condomínio ao lote para fins de ajardinamento e conservação do mesmo, caso não tome providências neste sentido, suportando os respectivos custos, que lhe serão debitados no pagamento da taxa condominial do mês em que forem computados. 8. Dos Tributos e Encargos Incidentes sobre o lote. A partir da entrega da Unidade pela Outorgante vendedora, todos os tributos, taxas e quaisquer outros encargos, municipais, estaduais, federais, sejam de que natureza for, ou parcelas vincendas de um ou de outro, que incidam sobre a mesma, serão da responsabilidade da outorgada compradora, mesmo que lançados em nome da outorgante vendedora. Para ressalva de seus direitos poderá a outorgante vendedora se quiser, efetuar o pagamento das despesas constantes desta Cláusula cobrando-as da outorgada compradora, com o acréscimo devido de 20% (vinte por cento), a títulos de serviços prestados, juntamente com a parcela do mês seguinte, ficando-lhe facultada a via executiva, caso este não satisfaça tais pagamentos, espontaneamente. 9. A outorgada compradora declara



15276

estar ciente e de acordo com os termos, condições e limites, de cunho construtivo e urbanístico, respeitando o padrão estabelecido previamente para o Condomínio, que se traduzem em: I. Manter obediência às limitações urbanísticas relativas à construção de edificações nos lotes, limitadas à porcentagem de até 30% (trinta por cento) de coeficiente de aproveitamento da área total do mesmo e de 60% (sessenta por cento) de gabarito máximo da área a ser edificada; II. Manter obediência aos limites de altura nas edificações, limitando sua construção a um piso no andar térreo e um andar superior, com um máximo de 7 (sete) metros de altura; III. Guardar observância aos limites mínimos obrigatórios: a) De distância para os lotes limítrofes laterais de 3,5m (três metros e meio); b) De recuo em relação à via pública, no mínimo 5 (cinco) metros; c) De distância ao fundo do lote, no mínimo de 15 (quinze) metros; IV. A utilização de cercas-vivas como muros limítrofes entre os lotes, sendo vedado o uso de outros materiais na sua construção; V. Utilização de sistema solar para aquecimento de água; VI. Utilização do sistema de fossas ecológicas. 10. As restrições construtivas e urbanísticas fazem parte da Convenção de Condomínio e do respectivo Regimento Interno declarando a outorgada compradora ter tomado delas total conhecimento. 11. Em razão do exposto na alínea (VI) da cláusula 9., a outorgada compradora obriga-se desde já a construir o sistema de tratamento de efluentes por meio de sistemas estáticos individuais, que será instalado em obediência às premissas básicas de projeto, segundo as normas da ABNT 7.229/1993 e 13.969/1997, cujos projetos (sistemas fossa, filtro anaeróbico e sumidouro) se encontram anexos ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outras Avenças. 11. A outorgada compradora constituirá, no ato da assinatura da escritura de aquisição da Unidade, em favor das unidades vizinhas e do Condomínio constituído, a título de servidão de passagem, uma faixa de 2 metros de largura nas suas divisas, necessária às redes de água potável, pluvial e esgoto, comprometendo-se, por si, por seus herdeiros e sucessores, obrigando-se ainda, em manter esta obrigação com relação aos futuros adquirentes, respeitando a servidão em todo o tempo, permitindo o acesso às canalizações para as manutenções que se fizerem necessárias, correndo o ônus da implantação, manutenção, reparos e/ou substituições por conta do interessado. 12. A outorgante vendedora compromete-se a, enquanto for responsável pela sua gestão e se mantiverem as estruturas e serviços por si quantitativa e qualitativamente definidos na redação original da Convenção para o Condomínio Golfe, não proceder a aumentos extraordinários da taxa de gestão das partes comuns do Condomínio Golfe, que, para os efeitos aqui previstos, terá na presente data e sem qualquer atualização, um valor máximo mensal de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais). 2. O pagamento das despesas de condomínio passará a ser assegurado pela outorgada compradora, nos 30 dias seguintes ao envio de notificação pela outorgante vendedora para o efeito, na proporção definida na Convenção de Condomínio. Avaliação fiscal R\$ 234.487,50. Dou fé. Jaboticatubas, 24 de Outubro de 2013. O Oficial: (a)Odilon Rajão.

R.2/15.276- Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de imóvel, venda e compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, nos termos do Artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, datado de 20 de maio de 2016; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **RIKE NELSON RAMOS ALVES**, solteiro, maior,

capaz, comerciante, brasileiro, CI-MG-8507309-SSP/MG, CIC-030.090.836-96, residente e domiciliado na Rua Salinas, nº 01638 casa, Santa Tereza, Belo Horizonte-MG; por compra feita a **Larissa Evelyn Almeida**, odontóloga, brasileira, CI-RG-MG-12.794.68 IIPC/MG, CIC 068.202.436-85 e seu cônjuge **Fabrcício Gil de Araújo**, odontólogo, brasileiro, CI-RG-MG-10.651.193-SSP/MG, CIC 066.275.826-94, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Avenida da Mata, nº 80, Ap 402 B, Vila da Serra, Nova Lima-MG; pelo preço de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo valor de entrada R\$ 130.000,00 e R\$ 170.000,00, financiados pelo credor Banco Bradesco S/A, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Cidade de Osasco-SP. O ITBI no valor de R\$ 7.000,00, foi recolhido pela G.A nº 000305, em 14/05/2016, diretamente da Tesouraria da Prefeitura Municipal. Obs: No mesmo Título consta a alienação fiduciária do imóvel em garantia. Emol R\$ 1.476,35- Recompe R\$ 90,38- TFJ R\$ 884,75-Total R\$ 2.481,61. Dou fé. Jaboticatubas, 27 de maio de 2016. O Oficial: (a)Odilon Rajão.

R.3/15.276- Alienação Fiduciária: pelo instrumento referido no R-2, supra o adquirente e fiduciante **Rike Nelson Ramos Alves**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao **Banco Bradesco S/A**, CNPJ/MF-60.746.948/0001-12, mediante as seguintes cláusulas e condições: Valor de Alienação R\$ 270.000,00- Valor líquido a liberar R\$ 170.000,00- Prazo reembolso: 120 meses- Valor da Taxa mensal de Administração de contratos R\$ 25,00- Valor tarifa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia R\$ 2.800,00- Valor da primeira prestação na data da assinatura R\$ 3.434,83- Taxa de juros Nominal e Efetiva 12,28% a.a 13,00% aa- Seguro Mensal Monte/Invalidez Permanente R\$ 49,95- Valor do encargo mensal na data da assinatura R\$ 3.484,78- Data prevista para vencimento da primeira prestação 02/07/2016- Sistema de Amortização constante-SAC-Razão de Decréscimo Mensal(RDM) R\$ 15,77- Valor total financiado(Financiamento + Despesas) R\$ 185.000,00- Valor total das despesas + financiadas R\$ 15.000,00- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais. Demais condições: as constantes do instrumento referido no R.2- Supra. Emol R\$ 1.221,61- Recompe R\$ 74,79- TFJ R\$ 613,97- Total R\$ 1935,30. Dou fé. Jaboticatubas, 27 de maio de 2016. O Oficial: (a)Odilon Rajão.

R.4/15.276- Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, nos termos do Artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, lançado no R-2, supra, que tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito por parte do fiduciante **Rike Nelson Ramos Alves**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciante, RG-MG-8507309-SSP/MG, CPF-030.090.836-96, que devidamente notificado pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, ou seja, por este cartório, a requerimento da Toledo Piza Advogados Associados, contratada pelo Banco Bradesco S/A, que apresentou o recolhimento do ITBI, no valor de R\$7.000,00, sob a Guia nº 000589, datada de 18 de dezembro de 2017, sobre a avaliação de **R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), procedo o reregistro da **Consolidação** da propriedade do imóvel constante da presente matrícula, em nome do credor **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ-60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/nº, Osasco, São Paulo. Emol R\$1.626,81 - Recompe R\$97,60 - TFJ R\$955,42 - Total R

15276

\$2.679,83. Dou fé. Jaboticatubas, 11 de janeiro de 2018. A Oficial Interina:



Carla Fernanda Santos Rajão
Oficial Interina



