

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E AUTORIZAÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL QUE FAZEM XXXX E XXXX, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em 20 (vinte) de março de 2020 (dois mil e vinte), nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório de Registro Civil e Notas do Barreiro, à Av. Afonso Vaz de Melo, nº 465 - Loja 2002 - piso 2 - Via Shopping, Bairro Barreiro de Baixo, compareceram perante mim, Escrevente, as partes justas e contratadas a saber, de um lado, como OUTORGANTE: XXXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXXX, com sede na XXXX, neste ato representada por seus sócios administradores:XXXX; e/ou XXXXX; e/ou por seu bastante procurador:XXXX; todos com endereço comercial na Rua XXXX, que assinam em conjunto de dois diretores ou um diretor com um procurador, conforme ata de assembleia geral de constituição realizada em XX/XX/XXXX e registrada em XX/XX/XXXX pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº XXXXXX, ata de assembleia geral extraordinária realizada em XX/XX/XXXX e registrada em XX/XX/XXXX pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº XXXX, e, ainda, conforme procuração pública lavrada em XX/XX/XXXX pelo Cartório do Xº Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, livro nº XXX-P, às folhas nº XXX, cujas cópias ficam arquivadas nesta Serventia; doravante denominada simplesmente PROPRIETÁRIA GERADORA; e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR: XXXX, brasileiro, XXX, portador da carteira de identidade nº XXX/ MG, inscrito no CPF sob o nº XXXX, casado desde XX/XX/XXXX, sob o regime da comunhão parcial de bens, com XXXX (brasileira, XXXX, portadora da carteira de identidade nºXXXX/ MG e inscrita no CPF sob o nº XXXX), conforme certidão de casamento expedida em XX/XX/XXXX, por esta Serventia, livro nº XX, às folhas nº XX e termo nº XXXX, residente e domiciliado à Rua XXXX, nº XXXX, , Bairro XXXX, XXXX, Minas Gerais, doravante denominado PROPRIETÁRIO RECEPTOR. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Perante mim, Escrevente, pela Outorgante e pelo Outorgado, cada um de sua vez, me foi dito que ajustam a presente ESCRITURA, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Definições para fins de interpretação da presente escritura, as expressões a seguir terão os seguintes significados: 1.1. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR: regulada pelos arts 60 a 64 do plano diretor de Belo Horizonte estabelecido pela Lei nº 7.165, de 27/08/1996, regulada pelo Decreto nº 15.254, de 04/07/2013, Decreto 15.625, de 22/07/2014 e com alterações baseadas na Lei 9.959 de 20/07/2010, é a faculdade que detém os proprietários de certos bens imóveis, sobre os quais recaiam algumas espécies de restrições administrativas de natureza urbanística, ambiental ou de programas habitacionais de interesse social, de utilizar, com autorização do Poder Público municipal, o potencial construtivo não aproveitado no local, em outra área do perímetro urbano. 1.2. UNIDADE DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (UTDC): Unidade negociável e de valor financeiro, instituída pelo art. 6º, do Decreto nº 9.616, de 26/06/1998, regulado pelos Decretos nº 15.254, de 04/07/2013, 15.625, de 22/07/2014 e com alterações baseadas na Lei 9.959 de 20/07/2010, para cálculo do Potencial Construtivo Transferível, na forma determinada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, mediante certidão. 1.3. PROPRIETÁRIA GERADORA: Proprietária do imóvel que sofreu restrições urbanísticas administrativas aplicadas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, cujas

transferências de potencial construtivo sejam autorizadas pela Lei, mediante a conversão em Unidades de Transferência do Direito de Construir (UTDC). CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO 2.1. Constituem objeto do presente instrumento a aquisição de XXXXm<sup>2</sup> (XXXX metros quadrados), para o imóvel receptor constituído pelo lote nºXX do quarteirão nº XX, do Bairro Tirol, com a área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula nº XXXX do Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG, índice cadastral nº XXXXX-X, que equivaleram a XXX,XX UTDC's (XXXX unidades de transferência do direito de construir), que correspondem a xxxxm<sup>2</sup> (XXXX metros quadrados) transferidos do imóvel gerador constituído pelo lote nº XX, da quadra nº XX, do Bairro XX, com frentes para as Ruas XXXXX e XXXX, área de XXXXm<sup>2</sup>, e destinado a uso de escola superior, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula nº XXXX do Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG, índice cadastral nº XXXX. Transferência essa concluída pela Prefeitura de Belo Horizonte/MG, através das certidõesXXX e XXX, emitidas em X/XX/XXXX pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG. CLÁUSULA TERCEIRA: TERMOS PARA AUTORIZAÇÃO 3.1. O PROPRIETÁRIO RECEPTOR e a PROPRIETÁRIA GERADORA de comum acordo solicitaram junto a GEPH/SMARU a transferência de Potencial Construtivo Transferível do imóvel gerador compatível com o imóvel receptor descrito no item, nº 2.1, e que atenderam às condições previstas no Decreto nº 15.254 de 04/07/2013, conforme o cálculo de quantitativo procedido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG. Praticaram todos os atos inerentes à efetivação e concretização definitiva das operações descritas nesta cláusula, ou daquelas que eventualmente surjam e que tenham relação direta ou indireta com o pactuado entre as partes para efetivação do objeto deste instrumento. Assinar a escritura pública de transferência de Potencial Construtivo Transferível, sendo que as despesas de cartório correrão por conta do PROPRIETÁRIO RECEPTOR. Cumpre ressaltar que posteriormente cada parte promoverá o registro da escritura junto ao seu respectivo imóvel, arcando cada parte com o custo do seu registro. CLÁUSULA QUARTA: VALOR 4.1. O PROPRIETÁRIO RECEPTOR adquiriu UTDC'S da PROPRIETÁRIA GERADORA pela quantia certa e determinada de R\$ XXXX(XXX mil reais), quantia esta recebida que neste ato a PROPRIETÁRIA GERADORA dá plena e geral quitação. CLÁUSULA QUINTA: DISPOSIÇÕES FINAIS 5.1. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando às partes e a seus sucessores, para todos os fins de direito. Os direitos e obrigações aqui estabelecidos só poderão ser cedidos total ou parcialmente, por qualquer das partes mediante prévia anuência da outra parte. 5.2. A eventual tolerância de qualquer das partes na hipótese de descumprimento, por parte da outra, de qualquer cláusula ou dispositivo desta escritura, não importará em novação ou alteração contratual, nem a impedirá de exercer, a qualquer tempo, todos os direitos ou prerrogativas que, através do presente instrumento ou da lei, lhe são, assegurada. CLÁUSULA SEXTA: FORO 6.1. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte/MG para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Certifico que foram apresentados os seguintes documentos necessários à lavratura da presente escritura, neles incluídas as certidões de que trata o parágrafo 2º, do art. 1º, da Lei nº 7.433, de 18.12.1985, que ficam arquivados nesta Serventia no Livro RDE nº xxxxxx, às

Folhas nº xxxxxxxxxxxxxx, a saber: a) Certidão de matrícula e certidão de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionada com o imóvel receptor objeto desta escritura, expedidas em XX/XX/XXXX pelo Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, pelo que declara o Proprietário Receptor que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; b) Certidão de matrícula e certidões de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionada com o imóvel gerador objeto desta escritura, salvo averbações do direito a unidades de transferência do direito de construir, as transferências do Direito de Construir e pendência da averbação da baixa e habite-se, expedidas em XX/XX/XXXX pelo Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, pelo que declara a Proprietária Geradora que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; c) Certidões de Transferência do Direito de Construir emitidas em XX/XX/XXXX pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG; d) Ata da assembleia geral de constituição, ata de assembleia geral extraordinária e certidão simplificada em nome da Proprietária Geradora; e) Procuração acima citada; f) Guias de IPTU dos imóveis; g) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da Proprietária Geradora para com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e para com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único no art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, emitida em XX/XX/XXXX, com validade até XX/XX/XXXX, número de controle: XXXX; h) Atendendo à determinação contida no §5º do art. 160 do Provimento CGJ/MG nº 260/2013 (com redação dada pelo Provimento nº 304/CGJ-2015), as partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012, para dar maior segurança ao presente negócio jurídico. A parte decidiu obter tais certidões, que ficam arquivadas neste Cartório. Ficam ainda arquivados os documentos exigidos no art. 162 do Provimento 260/CGJ/2013. Pelas partes foi declarado, sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre os imóveis objetos desta escritura, e de outros ônus reais incidentes sob os mesmos, salvo averbações do direito a unidades de transferência do direito de construir, das transferências do Direito de Construir e pendência da averbação da baixa e habite-se, dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei 7433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda de conformidade com o Provimento 260/2013 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, declarando ainda não estar incursa nas inscrições da Lei Orgânica da Seguridade Social. Foi consultado o domínio [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br) e constatado que não há indisponibilidade de bens em nome da Outorgante, código HASH:XXXX. REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS: a) As partes requerem aos Oficiais de Registro de Imóveis que procedam às averbações e registros de todos os atos necessários aos registros da presente escritura, junto às matrículas dos

imóveis. b) Requerem, ainda, que a inserção de dados de qualificação pessoal, caso necessário, seja feita com base na presente escritura, nos termos do Enunciado 28 do CORI-MG. O Outorgado declara que a certidão que comprova o estado civil do mesmo encontra-se inalterada até a presente data. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura nos termos em que se acha redigida, a qual, depois de lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dispensada a presença de testemunhas, com base no artigo 215, parágrafo 5º, do CCB. Eu \_\_\_\_\_ Escrevente, a escrevi. Dou fé. Eu, Escrevente, a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br).

\_\_\_\_\_

XXXX

\_\_\_\_\_

XXXX

\_\_\_\_\_

XXXX

Belo Horizonte, XXXX, XX de XX de 20XX.

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

\_\_\_\_\_

Escrevente