

ESCRITURA PÚBLICA DE
CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA
QUE FAZEM xxxxx, NA FORMA
ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em 11 (onze) de novembro de 2021 (dois mil e vinte e um), nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E NOTAS DO DISTRITO DO BARREIRO, na Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 465, loja 2002 - piso 2, Viashopping, Bairro Barreiro, e-mail: escritura@cartoriodobarreiro.com.br, compareceu, como Outorgante Hipotecante e Devedora: xxxxxxx; e, de outro lado, como Outorgado Credor: xxxxxx. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pela outorgante hipotecante e devedora identificada me foi dito: **CLAÚSULA 1 – DO OBJETO:** Que a justo título é senhora e legítima proprietária do imóvel constituído por: **xx.xx.xx há. (xxxxxx hectares, xxxxx ares e xxxx centiares) situado no local denominado xxxxxx, município de xxxxx, nesta comarca, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula xxxxx do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna/MG** (Lei 7433, Art. 2º - parágrafo 1º de 18.12.85; Decreto 93240 - Art. 3º de 09.09.86); o qual possui o CEP nº xxxxx-xxx; **CLÁUSULA 2 – DA PROCEDÊNCIA** – Que o dito imóvel foi adquirido pela OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA através de escritura pública de incorporação datada de xx/xx/xxxx, livro nº xxx, folha nº xxx, do Serviço Notarial do 2º Ofício de Itaúna/MG, conforme consta no R-002 da matrícula nº xxxxx do Cartório de Registro de Imóveis de xxxxx; **Parágrafo Único** – A OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA através de seu representante declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de ônus reais incidentes sobre o bem, o que é declarado para os efeitos do parágrafo 3º, do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09 de Setembro de 1986, **SALVO Observação 1º a seguir descrita: "No imóvel acima existe servidão a favor da ERMIG - Eletrificação Rural de Minas Gerais, CEMIG – Centrais Elétricas de Minas Gerais e CERITA – Cooperativa de Eletrificação Rural de xxxx, com 10.000,00m2, conforme inscrição nº xxx, do livro xxx, no Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna/MG."**; **Clausula de reversão gravada na xxxx, encargo em Observações 2º e xxxx, todos gravados a margem da matrícula xxxxx do imóvel descrito na cláusula 1."** **CLÁUSULA 3 – DA LICENÇA PARA LOTEAMENTO – 3.1** A OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA celebrou com o OUTORGADO CREDOR um Termo de Acordo e Hipoteca em Garantia para Execução de Obra de Infraestrutura e Urbanização em Parcelamento de Solo Urbano, no imóvel acima descrito, conforme consta no processo ARMBH nº xxx/xxxxx da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte e nos termos do processo administrativo nº xxxxx/xxxx da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo do Município de Itatiaiuçu, de propriedade da Outorgante Hipotecante e Devedora, e que passa a constituir-se do **LOTEAMENTO xxxxx**, tendo em vista a anuência prévia concedida pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – ARMBH, condicionada ao constante do ofício nº xxxxxx-Agência RMBH.DG c/c a Nota Técnica nº 10/ARMBH/GAOT/2021 e sua respectiva aprovação pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo do Município de Itatiaiuçu na forma da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.". A OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA se obriga a executar às suas próprias expensas, todas as despesas de infraestrutura e urbanização constantes dos projetos

respectivos, saber: **I** – abertura de ruas e avenidas; **II** – instalação de rede de captação de águas pluviais; **III** – instalação de rede de esgoto sanitário; **IV** – colocação de meio-fio ao longo das ruas e avenidas; **V** – execução de projeto elétrico com colocação de todos os postes necessários e da rede elétrica de conformidade com as normas técnicas e exigências da concessionária CEMIG – Companhia Energética do Estado de Minas Gerais, **VI** – abastecimento de água potável de acordo com as normas técnicas e exigências da concessionária COPASA – Companhia de Saneamento de Minas Gerais, controlada pelo Estado de Minas Gerais; **VII** – pavimentação asfáltica em CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente; **VIII** – demarcação e cercamento das áreas a serem transferidas para a propriedade e domínio do Município de Itatiaiuçu; **3.2** – Fica estipulado o prazo de **04 (quatro) anos** para que a OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA execute todas as obras e serviços mencionados nos I a VIII do item 3.1 acima; **CLÁUSULA 4 – DA TRANSFERÊNCIA** – A OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA se obriga a transferir para a propriedade e domínio do Município de xxxx, de acordo com o artigo 22 da Lei Federal 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979, as seguintes áreas: **I) Áreas institucionais:** xxxxx m² (xxxxxxxxxxxx quadrados); **II) Espaços livres de uso público:** xxxxxxxx m² (xxxxxxxxxxxx quadrados), sendo que é composto por: - Áreas verdes: xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx quadrados); - Área de lazer (praça): xxxxxx m² (xxxxxxxxxxxx quadrados); **III) Sistema viário:** xxxxxxx m² (xxxxxxxxxxxx quadrados); **CLÁUSULA 5 – DAS GARANTIAS:** A fim de garantir a boa execução das obras atinentes ao loteamento, ficam hipotecados a favor do CREDOR, pelo valor total de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) os imóveis abaixo descritos e identificados, totalizando 30 (trinta) lotes em garantia hipotecária em primeiro grau, sendo: **a) QUADRA "01"** – Lote nº 01 (um), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 02 (dois), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 03 (três), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 04 (quatro), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 05 (cinco), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 06 (seis), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 07 (sete), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 08 (oito), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 09 (nove), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 10 (dez), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 11 (onze), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 12 (doze), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 13 (treze), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); **b) QUADRA "02"** – Lote nº 11 (onze), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); **c) QUADRA "03"** – Lote nº 1 (um), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 2 (dois), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 3 (três), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 4 (quatro), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 5 (cinco), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 6 (seis), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 7 (sete), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 8 (três), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 9 (nove), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 10 (dez), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 13 (treze), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 16 (dezesesseis), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 17 (dezessete), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 18 (dezoito), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 20 (vinte), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx); Lote nº 21 (vinte e um), pelo valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx). **5.1.** A não conclusão das obras exigidas nos incisos I a VII da cláusula 3.1 deste instrumento até o prazo máximo de 04 (quatro) anos, implicará na transferência

dos lotes hipotecados ao domínio do Município de xxxx, como área complementar destinada a equipamentos urbanos, independente de escritura pública, nos termos do art. 11 da Lei Federal nº 6.766/79, respeitando o cronograma físico-financeira quanto aos percentuais de obras prontas. **CLÁUSULA 6 – DA LIBERAÇÃO:** **6.1.** A liberação da garantia hipotecária será feita parcialmente, na medida de execução de cada etapa dos serviços previstos na cláusula 3.1 supra, e que se dará da seguinte forma: **6.2. Instalações iniciais da obra de pavimentação:** 6.2.1. Semestre 1 – Físico (%): 100%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.2.2.** Terão como garantia 02 (dois) lotes, que são os seguintes: 01 e 21 da quadra 03. **6.3. Obras viárias:** **6.3.1.** Semestre 1 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.3.2.** Semestre 2 – Físico (%): 15,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.3.3.** Semestre 3 – Físico (%): 30,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.3.4.** Semestre 5 – Físico (%): 15,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.3.5 – Semestre 6 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx, 6.3.6.** Terão como garantia 10 (dez) lotes, que são os seguintes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11 e 12 da quadra 01. **6.4. Drenagem Pluvial:** **6.4.1.** Semestre 1 – Físico (%): 10,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.2.** Semestre 2 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.3.** Semestre 3 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.4.** Semestre 4 – Físico (%): 30,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.5.** Semestre 5 – Físico (%): 15,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.6.** Semestre 6 – Físico (%): 5,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.4.7.** Terão como garantia 05 (cinco) lotes, que são os seguintes: 13 da quadra 01; 09, 13 e 16 da quadra 03 e lote 11 da quadra 02. **6.5. Abastecimento de água:** **6.5.1.** Semestre 1 – Físico (%): 10,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.2.** Semestre 2 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.3.** Semestre 3 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.4.** Semestre 4 – Físico (%): 30,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.5.** Semestre 5 – Físico (%): 15,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.6.** Semestre 6 – Físico (%): 5,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.5.7.** Terão como garantia 04 (quatro) lotes, que são os seguintes: 02, 03, 04 e 08 da quadra 03. **6.6. Rede de esgoto:** **6.6.1.** Semestre 1 – Físico (%): 10,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.2.** Semestre 2 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.3.** Semestre 3 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.4.** Semestre 4 – Físico (%): 30,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.5.** Semestre 5 – Físico (%): 15,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.6.** Semestre 6 – Físico (%): 5,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.6.7.** Terão como garantia 04 (quatro) lotes, que são os seguintes: 11, 12 e 15 da quadra 03; lote 10 da quadra 02. **6.7. Urbanização e obras complementares:** **6.7.1.** Semestre 5 – Físico (%): 25,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.7.2.** Semestre 6 – Físico (%): 75,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.7.3.** Terão como garantia 03 (três) lotes, que são os seguintes: 08 e 09 da quadra 01 e lote 10 da quadra 03; **6.8. Rede elétrica:** **6.8.1.** Semestre 4 – Físico (%): 20,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.8.2.** Semestre 5 – Físico (%): 10,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxx; **6.8.3.** Semestre 6 – Físico (%): 70,00%, Financeiro: R\$ xxxxxxxxxxxx; **6.8.4.** Terão como garantia 06 (seis) lotes, que são seguintes: 5, 6, 7, 17, 18 e 20 da quadra 03. **6.9.** A liberação dos lotes caucionados poderá ser parcial, e se dará à medida que as obras estiverem sendo realizadas. **6.10.** Em qualquer dos itens aqui contemplados, a outorgante requererá e o outorgado após vistoria, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, encontrado correto, expedirá a carta de autorização para liberação dos respectivos lotes, em favor dos outorgantes, endereçada ao Cartório de Registro de Imóveis competente; **6.11.** A carta de autorização para liberação de lotes constitui instrumento hábil para Baixa da Hipoteca; **CLÁUSULA 7 – DAS OBRIGAÇÕES:** **7.1.** Fica a OUTORGANTE HIPOTECANTE E DEVEDORA obrigada a atender a todas as normas da legislação ambiental vigentes, federais, estaduais e municipais para execução do Projeto de Loteamento aprovado pelo Município; **7.2.** A OUTORGANTE HIPOTECANTE E

DEVEDORA responsabiliza-se civil, penal e administrativamente por quaisquer comportamentos contrários à legislação ambiental; **CLÁUSULA 8 – DO FORO:** Fica eleito desde já o Fórum da Comarca de xxxx para dirimir quaisquer procedimentos judiciais e nos termos do art. 48 da Lei Federal 6.766/79. **CLÁUSULA 9 – DAS DECLARAÇÕES FINAIS:** Pelas partes, ou seja, pela OUTORGANTE E CREDOR, através de seus representantes foi-me dito que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, para que produza os seus desejados efeitos jurídicos. A outorgante hipotecante e devedora declara: 1) que seu representante, sócios e seus respectivos cônjuges não são/foram nos últimos 05 anos pessoas politicamente expostas e que não são/foram familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuges, companheiros, enteados ou estreitos colaboradores de pessoa politicamente exposta; 2) que são seus beneficiários finais as seguintes pessoas: xxxxx, acima qualificado; 3) que inexistente ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, e que não há ônus reais incidentes sob o mesmo, **SALVO Observação 1º a seguir descrita: "No imóvel acima existe servidão a favor da ERMIG - Eletrificação Rural de Minas Gerais, CEMIG – Centrais Elétricas de Minas Gerais e CERITA – Cooperativa de Eletrificação Rural de Itaúna, com 10.000,00m2, conforme inscrição nº xxxx, no Cartório de Registro de Imóveis de xxxx"; Clausula de reversão gravada na xxxxx, encargo em Observações 2º e xxxxxxxx, todos gravados a margem da matrícula xxxxx do imóvel descrito na cláusula 1."** O outorgado credor declara: 1) que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos. Eu, Escrevente, atendendo à determinação contida no Provimento CGJ/MG nº 93/2020 (com redação dada pelo Provimento nº 304/CGJ-2015), orientei as partes 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. 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: **a)** certidão positiva com efeito de negativa de débitos nº 1451 - exercício 2021, código de controle: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, emitida pela Secretaria de Finanças, Prefeitura Municipal de xxxxx, via internet, em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx, na qual consta a inexistência de débitos municipais referentes ao imóvel objeto da presente escritura, de inscrição nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, na qual se lê: "Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita. A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão."; **b)** 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, relacionadas com o imóvel objeto desta escritura, expedidas em xx/xx/xxxx pelo Cartório de Registro de Imóveis de xxxx, pelo que declara a outorgante que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; **c)** certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome da outorgante 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: xxxxx; **d)** certidões de feitos ajuizados e certidão negativa de débitos trabalhistas em nome da outorgante, que as partes decidiram obter; **e)** aprovação de projeto, processo xxxxx/xxxx; **f)** termo de acordo e hipoteca em garantia para execução

de obra de infraestrutura e urbanização em parcelamento de solo urbano: loteamento Belvedere; **g)** termo de recebimento parcial; **h)** errata do termo de acordo e hipoteca; **i)** 4ª alteração contratual consolidada e certidão simplificada da Outorgante Hipotecante e Devedora; **j)** portaria nº 4.245 de 04/01/2021 referente à de nomeação de agente político; **k)** documentos exigidos para lavratura do presente ato, inclusive os documentos exigidos no Provimento 93/CGJ/2020. 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 93/2020 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Foi consultado o domínio www.indisponibilidade.org.br e constatado que não há indisponibilidade de bens em nome da outorgante hipotecante e devedora, código HASH: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). **REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS: a) As partes requerem ao Oficial de Registro de Imóveis que proceda à averbação e ao registro de todos os atos necessários ao registro da presente escritura, junto à matrícula do imóvel. b) Requerem, ainda, que a inserção de dados de qualificação pessoal, caso necessária seja feita com base na presente escritura, nos termos do Enunciado 28 do CORI-MG.** 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, outorgam, aceitam e assinam. EMOLUMENTOS: xxxxx. Eu _____xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Escrevente., a escrevi. Dou fé. Eu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Escrevente., a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br\(A\)](http://www.censec.org.br(A)). xxxxx