RGI

N:

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR:

COMPRADORA:

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ---- (--) dias do mês de --- do ano----------, nesta Cidade e Capital de XXXX, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência, onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o Substituto do Tabelião, que está subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, doravante denominado apenas **VENDEDOR:**----------, com sede----------, inscrito no CNPJ/MF sob nº ----------, no Registro de Empresas sob NIRE ----------, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em ----------, cuja ata acha-se registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº ---------- em ----------; neste ato, de conformidade com artigo 5º de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria nº ---------- sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: ----------, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG ---------- inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula

de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.594.988-09, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, ----------, conforme procuração lavrada em ----------, no --- Tabelião de Notas de ----------, no livro -------- às fls. -------, cuja certidão expedida em ----------, acha-se arquivada nestas notas em pasta própria sob nº ----------, e de outro lado, como **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A)**, doravante denominada apenas **COMPRADOR (A):** ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, casado (a) sob o regime da XXXXX, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --º Subdistrito - ------, desta Capital, termo nº-----, livro ---, fls.----, com ---------- ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, residentes e domiciliados em ----------, na Rua ---------- -------- nº -----, bairro---------- (CEP ----------). Os presentes capazes, e face aos documentos apresentados em seus originais, foram identificados por mim escrevente, dou fé. Pelo **VENDEDOR** me foi dito o que é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: ---------- ---------- ---------- no distrito, município, comarca e ----- Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área útil de -------- e área comum de ---------, nesta incluída área de --------, com a área total de ----------, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno condominial de ---------, ou seja, ----------, cabendo a esse apartamento, ---- vaga na garagem coletiva do condomínio, para estacionamento de ----- veículo de passeio, tipo médio, em local indeterminado. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matricula nº ----------, deste Cartório. Cadastrado pela Prefeitura do Município de ----------, sob nº de inscrição ----------, com valor venal de referência de R$ ----------,

para o presente ato. Referido imóvel foi havido, por ele **VENDEDOR**, de ---------- e sua mulher ---------- ----------, através de Carta de Arrematação, passada em ----- ----------, nos termos do Decreto Lei ----------, registrada sob **nº ---- na matrícula nº ---------, do ------ Registro de Imóveis de XXXX. 2)** Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive dúvidas e dívidas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, vende-o, como de fato vendido o tem, o **COMPRADOR (A)**, conforme Ata e recibo de Leilão Público, realizado em XX/XX/XXXX, pelo Leiloeiro Oficial XXXX, pelo preço de ---------- **(----------)**, cuja importância dá a mais ampla e irrevogável quitação de pago e satisfeito de todo o preço, para não mais exigir outro pagamento, desde já cede e transfere ao **COMPRADOR (A)** todo domínio, posse, direitos e ação que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele possa a mesma usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de ora em diante, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel **3)** O **VENDEDOR** declara que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado, como adiante se verá. **4) O VENDEDOR** apresenta neste ato as seguintes certidões: ---------- ---------- ---------- ----------**a)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União **b)** Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação expedida pelo ---- Registro de Imóveis desta Capital, em -------, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº ----; declara, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existe débitos condominiais pendentes. **5)** Todas as despesas com a presente, inclusive com emolumentos de Cartório de Notas e Registro de Imóveis, assim como tributos devidos sobre a operação, são de responsabilidade do **COMPRADOR (A). 6) -** O **COMPRADOR(A)** declara: **a)** ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo **VENDEDOR**, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões a que alude a Lei Federal nº

7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86; **b)** que a posse indireta/direta do referido imóvel foi transferida em XX/XX/XXXX, bem como assume, a partir desta data, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, obrigando-se também, a partir dessa data, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto desta; **c)** ter ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários, sendo certo a presente venda é celebrada em caráter "ad corpus", não cabendo ao **COMPRADOR**, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas do imóvel, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação desse, não lhe sendo possível pleitear a rescisão ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese; **d)** que eventuais benfeitorias, quer úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel a partir da data da transferência da posse, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, inclusive as decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como: Prefeitura Municipal, INSS, bem como encargos trabalhistas ou despesas destes decorrentes; **e)** receber, neste ato, toda documentação do **VENDEDOR**, necessária ao registro deste título junto ao Registro de Imóveis competente, razão pela qual o **VENDEDOR** fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese do **COMPRADOR (A)** apresentar esta escritura para registro após o vencimento da mencionada documentação, cuja renovação venha a demorar em decorrência de ação judicial e/ou pendências administrativas junto ao órgão público competente; **f)** ter conhecimento que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado por terceiros, o que neste ato é expressamente aceito por ele **COMPRADOR (A)**, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; **g)** ter pleno conhecimento da existência da ação em Curso: Ordinária, processo nº ---------- em trâmite perante a ------ Vara Cível do Foro de ----------, previamente informada nos editais, catálogos e outros meios de divulgação do leilão; **h)** o vendedor não responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel ; **i)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento da obrigatoriedade do **registro imobiliário**, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil combinado com os arts. 169 e 172 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), requerendo assim ao Douto Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos

de registro que se fizerem necessários para a perfeita produção dos efeitos perante terceiros do presente título; **j)** que ele (a) **COMPRADOR (A)** tem conhecimento inclusive que, enquanto não se registrar este título translativo, o **VENDEDOR** continuará ser havido como proprietário do imóvel, podendo ser responsabilizado pelos encargos oriundos do bem, portanto, se obriga, a registrar a presente escritura pública, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a lavratura desta escritura; **k)** que ele (a) **COMPRADOR** (A) responsabiliza-se pela alteração e atualização cadastral junto à Prefeitura do Município onde se situa o imóvel descrito na cláusula "1", assim como perante as concessionárias de água e esgoto, de gás natural e de energia elétrica para seu nome, no prazo máximo de XX (XXX) dias após o cumprimento da obrigação de registrar esta escritura no Registro de Imóveis competente. **6. DECLARAÇÃO CONJUNTA:** Pelo **VENDEDOR** e pelo (a) **COMPRADOR (A)** foi dito que: **a)** todo o referido é a expressão da verdade e vontade das partes, e que têm pleno conhecimento do que dispõe a Lei Federal 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto n° 93.240/1986, que versam sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública; **b)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos; **c)** o ora **COMPRADOR (A)** responsabiliza-se pelo pagamento de todas as taxas, impostos e despesas do imóvel, inclusive despesas condominiais, a partir da posse; **d)** a presente venda é feita em caráter **"Ad - Corpus"**, não cabendo, portanto, ao ora **COMPRADOR (A)**, o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual; **e)** para fins do provimento 08/2012, da Corregedoria Geral da Justiça, que foram orientados por este Tabelionato de Notas acerca da possibilidade de obtenção prévia de certidão negativa de débitos trabalhistas, em nome do **VENDEDOR**, através do site www.tst.jus.br, nos termos do artigo 642-A da "CLT"; **f)** Requerem e autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente. "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF n° 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ." **7. DO ITBI:** Declara o **COMPRADOR (A)** que apresenta neste ato a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de XXXX o imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativos, em ----------, na quantia de R$----------, através do Banco --------, agência -------, autenticação _____, conforme guia n° _____, transação _____,

da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o **VENDEDOR** de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. A COMPRADORA paga neste ato ao VENDEDOR a quantia de R$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de XXXX, quitado à vista pelo VENDEDOR. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), conforme IN/SRF vigente.

_____

_____