<u>ESCRITURA DE VENDA E COMPRA</u>

<u>IMÓVEL</u>: XXXXXXXXXXXX.

<u>COMPRADORA</u>: XXXXXXXXXXX.

<u>RGI: XXXXXXXXXXX – LEILÃO XXXXXX – LOTE XXXXX</u>

<<DIAEX.1A.LETRA.MAIUSCULA>> do mês de <<MESEX>> de <<ANOEX>>, na Serventia do XXXXXXXXXX, do município e comarca da XXXXXXXXXX, onde encontram-se as partes entre si, justas e contratadas, e que sob responsabilidade civil e criminal, se declaram: como **OUTORGANTE VENDEDOR: ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP: 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE 35300023978, com seu Estatuto Social Consolidado, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31/01/2020, registrada sob nº 135.624/20-4 em sessão de 12/03/2020, que ficam arquivados nesta serventia com a ficha cadastral completa emitida em 09/06/2020 sob nº 134846135, em **classificador eletrônico de INSTRUMENTO SOCIETÁRIO/2020/JUNHO**, representado da seguinte formaXXXXXXXXXXXXXXXXX , os quais declaram não haver alterações societárias posteriores aos instrumentos supramencionados, doravante denominado **"VENDEDOR"**; e, como **OUTORGADA COMPRADORA: XXXXXXXXXXX**, doravante denominada **"COMPRADORA"**; todos representantes sem endereço eletrônico declarado. Os presentes reconhecidos como os próprios por mim, através dos documentos exibidos em seu original, cuja capacidade dos ora contratantes, reconheço. A seguir, pelas partes contratantes, na forma como se apresentam, cada qual falando por sua vez, me foi dito: **1. <u>DO IMÓVEL:</u>** Pelo **VENDEDOR** me foi dito que é senhor e legítimo possuidor, do seguinte **imóvel: <u>XXXXXXXXXXX</u>**; imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula **XXXXXX** do Xº Oficial de XXXXXXXX. Referido imóvel foi adquirido pelo vendedor, pelo valor de R$ XXXXXX, nos termos da escritura de XXXXXXXXX, conforme retrata o Registro XXXXXXXXX na matrícula supramencionada. **<u>CADASTRO</u>**: Referido imóvel está **<u>cadastrado</u>** na Prefeitura

Confidencial | Compartilhamento Interno

Municipal XXXXXXX, sob nº **XXXXXXXXX**, com valor venal de referência para este exercício de **R$ XXXXXXXXXXX**. **2. DAS DECLARAÇÕES DO VENDEDOR**: O **vendedor** declara sob as penas da lei que: **a)** o imóvel de que se cogita esta escritura encontra-se desocupado; **b)** não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolva o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86; e, **b)** o imóvel acima descrito está completamente livre e desembaraçado de ônus, dúvidas ou dívidas legais ou convencionais, mesmo de ações ajuizadas em trâmite legal, de ordem real ou pessoal reipersecutória, que possa por qualquer forma afetá-lo, com exceção do _____, inclusive em dia com o condomínio. **3. DAS CERTIDÕES**: Atendendo ainda determinação legal e em complemento as informações contidas no item anterior, exibiu-me o **COMPRADOR**, para esta transmissão, as certidões seguintes: **a)** certidão de propriedade expedida em _____ de junho de 2020 (contraditório até _____/06/2020), pelo Oficial de Registro de Imóvel competente, em formato eletrônico, de conformidade com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP e da arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), cujo arquivo eletrônico gerado em PDF/A (padrão PDF para arquivamento) fica arquivado sob nº _____ em classificador eletrônico localizado no servidor desta Unidade Notarial denominado "RTD SV 02"; **b)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 02/10/2014, às 15:36:05 do dia 09/04/2020 <hora e data de Brasília>, válida até 06/10/2020, sob código de controle da certidão: EFF4.D458.2915.89F3, a qual refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991, que fica arquivada nesta Serventia em **classificador eletrônico de CND RECEITA FEDERAL/2020/ABRIL. c)** Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários nº 476147-2020, expedida em 15/06/2020, válida até 13/09/2020, sob código de autenticidade 7AA94F4A, a qual acompanha o 1º traslado. **4. DA VENDA E COMPRA**: Assim, pela presente escritura e na certeza das declarações acima entabuladas e por não ocorrerem razões impeditivas da celebração desta escritura, em cumprimento a Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel, datada de xx de xxxx de 2020, assinada pela ora compradora e pela Leiloeira Oficial, xxxxxxxxxxx (JUCESP nº xxx), o **VENDEDOR vende**, em caráter "ad corpus" à **COMPRADORA**, pelo preço total de **R$ xxxxxxxxxxxxx**, pago à vista por meio de TED na conta corrente do vendedor, de cujo valor dá a mais ampla e irrevogável quitação de pago e satisfeito de todo o preço, para não mais exigir outro pagamento, desde já cede

Confidencial | Compartilhamento Interno

e transmite à compradora toda posse, domínio, 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. **5. <u>PELA COMPRADORA FOI DITO QUE</u>: a)** Aceita esta escritura em seus expressos termos; **b)** autoriza as averbações e registros que se façam necessários perante o competente Registro de Imóvel; **c)** dispensa as demais certidões do vendedor, inclusive a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, a qual pode ser emitida pela internet; **d)** todas as despesas com a presente, inclusive com emolumentos e impostos devidos sobre a operação, são de responsabilidade da compradora; **e)** eventuais benfeitorias, quer úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel a partir da data da transferência da posse, são 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; **f)** recebeu toda documentação do vendedor, necessária à confecção deste instrumento público bem como para o registro deste título junto ao competente Oficial de Registro de Imóvel, razão pela qual, o vendedor fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese da compradora 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; **g)** responde por todos os tributos, taxas, tarifas, impostos, despesas condominiais da aludida unidade e contribuições incidentes sobre o imóvel a partir da posse que ocorreu na data de XXXXXXXX; **h)** a compradora declara ter conhecimento da descrição e das características do imóvel arrematado, conforme o anunciado, bem como todas as pendências, ônus, normas e condições de pagamento que constam nos editais publicados e no folheto do leilão; está ciente também, de que o imóvel é vendido em caráter *AD CORPUS* e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas; **i)** tem conhecimento da Lei 9.613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens, obrigando-se ainda a compradora: **i.1)** a partir de XXXXXXXXX, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto deste instrumento; e, **i.2)** a providenciar no prazo máximo e impreterível, conforme determina a legislação local, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referentes a tributos, tarifas e contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel objetivado nesta escritura, notadamente a atualização dos dados cadastrais relativos ao IPTU, junto a municipalidade, comprovando as providências ora pactuadas por

Confidencial | Compartilhamento Interno

intermédio de correspondência protocolizada junto ao vendedor, sob pena de incidir multa moratória diária de R$100,00, aplicada até o efetivo cumprimento da obrigação assumida sob pena de ficar configurado o inadimplemento da compradora que responderá por perdas e danos e lucros cessantes causados ao vendedor, por sua inércia, assumindo ainda, eventuais custos e tributos cobrados retroativamente pela prefeitura e concessionárias de água e energia elétrica; **j)** foi orientada da necessidade do registro do presente instrumento junto ao Registro de Imóveis competente, para que possa ver reconhecido em seu nome o domínio de direito real ora transacionado, nos termos do artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro; **k)** tem ciência de todo o teor da matrícula do imóvel objeto desta escritura, bem como de todos os procedimentos que enalteceram a presente e da Ata e Recibo de Arrematação supramencionada; **l)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos, inclusive com a utilização da plataforma do e-notariado. **6. DECLARAÇÃO CONJUNTA:** Pelo **vendedor** e pela **compradora** foi dito que: **a)** todo o referido é a expressão da verdade e vontade das partes, os quais tem 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)** sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF nº 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ; **c)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos, inclusive com a utilização da plataforma do e-Notariado; **d)** a compradora responsabiliza-se pelo pagamento de todas as taxas, tarifas, impostos, condomínio e demais despesas dos imóvel a partir da posse, inclusive de natureza ambiental, sem direito à indenização por parte do vendedor; **e)** foi orientada por esta escrevente e cientificada da responsabilidade civil e criminal por todos os documentos apresentados e por todas as declarações que prestaram; e, **f)** requerem e autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura junto ao competente Oficial de Registro de Imóvel. **7**. **DOI**: Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal, e normas da Corregedoria Geral de Justiça. **8**. **DO ITBI**: O Imposto de Transmissão de bens imóvel e de direitos a eles relativos (ITBI), foi pago no dia _____/XX/2020, conforme guia sob transação nº _____, no valor total de R$ _____, cuja guia fica arquivada nestas notas, **em classificador eletrônico de impostos ITBI-ITCMD/2020/XXXXX**, responsabilizando-se plenamente, a compradora por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venha a ser apurado sobre o aludido imposto, isentando este Tabelionato e o **vendedor** de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. **9. INDISPONIBILIDADE**: Certifico que na data e hora da lavratura do presente

Confidencial | Compartilhamento Interno

ato promovi a consulta ao site da Central de Indisponibilidade de Bens, conforme determina o Provimento CG nº 013/2012, gerando-se os códigos hash nºs: _____. E, de como assim o disseram e pediram-me, lhes lavrei a presente escritura, a qual feita lhes li e dei-lhes a ler, e por achá-la em tudo conforme, aceitaram, outorgam e assinam. <<EMOLUMENTOS>>. Eu, _____ (a.) **XXXXXXXX**, ESCREVENTE AUTORIZADO, a lavrei. Eu, _____ (a.) **XXXXXXXXXX**, TABELIÃO SUBSTITUTO, subscrevo.

Confidencial | Compartilhamento Interno