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

<u>IMÓVEL</u>: XXXXX.

<u>COMPRADOR</u>: XXXXXXXXXX

<u>RGI: XXX - LOTE: XX - LEILÃO XXX</u>

<<DIAEX.1A.LETRA.MAIUSCULA>> do mês de <<MESEX>> de <<ANOEX>>, na Serventia do XXXXXXXXXX, do município XXXXXXXXX, 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 02/06/2020, registrada sob nº 233.767/20-4 em sessão de 09/07/2020, representado da seguinte forma: **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da empresa que ora representam, nos termos da procuração válida até 23/07/2021, lavrada no 13º Tabelião de Notas desta Capital, em 27 de julho de 2020, no livro 5241, páginas 179/182, exibida por certidão de 29 de julho de 2020, que fica arquivada nesta Serventia em **classificador eletrônico de procurações/2020/AGOSTO**, os quais declaram não haver alterações societárias posteriores aos instrumentos supramencionados, doravante denominado **"VENDEDOR";** e, como **OUTORGADO COMPRADOR: XXXXXXXX**, doravante denominado **"COMPRADOR"**. 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>XXXXXXXXXXXX</u>**, cuja propriedade do referido imóvel, nos termos da legislação pertinente, foi consolidada em nome do então credor, ora vendedor,

Confidencial | Compartilhamento Interno

conforme retrata a XX da matrícula adiante mencionada; imóvel devidamente registrado, descrito e caracterizado na matrícula **XXXXXX** do Oficial de Registro de Imóveis de XXXXXXXX. **CADASTRO:** Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal XXXXXXX, sob contribuinte n° **XXXXXXXXXXXX**, com valor venal de **R$ XXXXXXXXXXXX)**. **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 ocupado; **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, **c)** 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 possam por qualquer forma afetá-lo, com exceção do _____, inclusive em dia com o condomínio. **3. DAS CERTIDÕES**: o **COMPRADOR** apresenta as seguintes certidões: **a)** de Propriedade expedida em ..../09/2020 (Contraditório em ..../09/2020) pelo Oficial de Registro de Imóveis 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. 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 XXXXXXXX, assinada pelo comprador e pela Leiloeira Oficial XXXXXXXXXX, o **VENDEDOR**, em caráter "ad corpus", **vende** ao **COMPRADOR** pelo preço de **R$ XXXXXXXXXXXXXX)**, pago à vista, por meio de TED na conta do vendedor, de cujo valor, o **vendedor** 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 transmite ao **comprador** toda posse, domínio, direitos e ação que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que

Confidencial | Compartilhamento Interno

dele possa o mesmo 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. PELO COMPRADOR FOI DITO QUE: a)** autoriza as averbações e registros que se façam necessários perante o competente Registro de Imóveis; **b)** ante as declarações do vendedor e tendo em vista o princípio da concentração na matrícula, consagrado pelo parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2.015, o qual diz que "não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 (que trata da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel", e ainda a alteração do parágrafo segundo do artigo 1º da Lei nº 7.433 de 18 de dezembro de 1.985, que versa sobre os requisitos da escritura pública, dispensam as demais certidões, dele, vendedor, inclusive a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, a qual pode ser emitida pela internet, bem como a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, assumindo eventuais débitos; **c)** todas as despesas com a presente, inclusive com emolumentos e impostos devidos sobre a operação, são de responsabilidade do comprador; **d)** 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; **e)** 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 Imóveis, razão pela qual, o vendedor fica isento de qualquer responsabilidade na hipótese do comprador 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)** 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 XXXXXXXXXX; **g)** o comprador 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*

Confidencial | Compartilhamento Interno

e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas; **h)** tem conhecimento da Lei 9.613 de 04/03/1998, que trata da origem do recurso empregado na compra de bens, obrigando-se ainda o comprador: **h.1)** a partir da data da posse supramencionada, a atender, sem direito a ressarcimento, as exigências dos poderes públicos em relação ao imóvel objeto deste instrumento; e, **h.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 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 do comprador 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; **i)** 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; **j)** em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna do imóvel em questão, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade; **k)** tem ciência de todo o teor da matrícula do imóvel acima descrito, bem como de todos os procedimentos que antecederam referida escritura, e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel supramencionada; e, **l)** aceita esta escritura em seus expressos termos. **6. DECLARAÇÃO CONJUNTA:** Pelo **vendedor** e pelo **comprador** 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)** o comprador responsabiliza-se pelo pagamento de todas as taxas, tarifas, impostos, condomínio e demais despesas do imóvel a partir da posse, inclusive de natureza ambiental, sem direito à indenização por parte do vendedor; **d)** foram orientados por este escrevente e cientificados da responsabilidade civil e criminal por todos os documentos apresentados e por todas as declarações que

prestaram; **e)** requerem e autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis; e, **d)** aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos. **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 imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI) transação n° ....., foi pago no dia ...../2020, no valor de **R$ .....**, cuja guia fica arquivada nestas notas, **em classificador eletrônico de impostos ITBI/2020/Setembro**, responsabilizando-se plenamente, o comprador 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 responsabilidade quanto ao pagamento do referido tributo. **9. INDISPONIBILIDADE**: Foi realizada pesquisa na central de indisponibilidade mantida pela ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo), conforme prevê o artigo 12 do Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial em 14/05/2012, não existindo nenhuma ocorrência de indisponibilidade em nome dos contratantes, cujas pesquisas geraram os seguintes relatórios: XXXXXXXXXX. 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: <<EMOLUMENTOS>>. Eu, _____ (a.) XXXXXXXXXX, ESCREVENTE AUTORIZADO, a lavrei. Eu, _____ (a.) XXXXXXXXXXXXXX, TABELIÃO SUBSTITUTO, subscrevo.

Confidencial | Compartilhamento Interno