

## ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

**SAIBAM** quantos esta pública escritura virem que **no dia** \_\_\_\_ **de** \_\_\_\_ **de** \_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_), neste Município e Comarca de (nome do município), Estado de (nome do estado-membro da Federação), na sede desta Serventia de Notas, sito (endereço completo), perante mim, Tabelião Titular, que a lavrei e subscrevi, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, doravante designada apenas **VENDEDORA: (qualificação completa da vendedora)**; e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, doravante designado apenas **COMPRADOR: (qualificação completa do comprador)**. Os presentes reconhecidos entre si como os próprios de que trato, identificados em face dos documentos de identidade acima mencionados, apresentados no original, do que dou fé. A seguir, pelas **partes**, isentas de erro, dolo, coação ou qualquer outra espécie de defeito do negócio jurídico existente, sob as penas da lei, me foi declarado o seguinte: **DO IMÓVEL** - A **vendedora**, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, de hipotecas, inclusive legais, bem como livre de despesas condominiais ou ainda de ação fundada em direito real, pessoal e reipersecutória, ou qualquer outra ação que possa afetar o presente ato, é senhora e legítima possuidora, do seguinte imóvel: **(descrição completa do imóvel)**. **Da Aquisição:** Referido imóvel foi adquirido pela **vendedora** através **(descrição do título aquisitivo)**. **Cadastro Municipal e Valor Venal:** Aludido bem se encontra cadastrado ante a Prefeitura do Município de (município)/(UF) sob o número (número do cadastro imobiliário), com valor venal para o presente exercício de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_). **DA VENDA:** A **vendedora**, pela presente escritura, **VENDE** ao **comprador** o imóvel objeto desta, pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), valor este pago da seguinte forma **(descrição da forma de pagamento)**, cujo recebimento a **vendedora** confere ao **comprador**, plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nada mais reclamar em tempo algum, transmitindo-lhe, **desde já**, toda posse, domínio, direito e ação que exerce sobre o imóvel ora alienado para que dele o **comprador** use, goze e livremente disponha como seu que passa a ser, obrigando-se a **vendedora**, por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se chamada à autoria, na forma da lei. **DO ITBI:** O imposto de transmissão *inter vivos* devido por esta transação no valor de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), foi recolhido aos cofres do Banco \_\_\_\_ em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. **DA CERTIDÃO CONJUNTA DA RECEITA FEDERAL E PREVIDÊNCIA SOCIAL:** A **vendedora** apresenta para a prática deste ato a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União que abrange, inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991, descrita em capítulo próprio desta escritura denominado **"DAS CERTIDÕES E DEMAIS DOCUMENTOS"**. **DA LEI 7.433/85** - Em cumprimento ao disposto na Lei 7.433 de 18/12/1985, a **vendedora** declara não haver em trâmite qualquer ação real ou pessoal reipersecutória tendo por objeto o citado imóvel e nem qualquer outra espécie de ônus reais sobre o mesmo, apresentando a

certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de (nome do município)/(UF), descrita em capítulo próprio desta escritura denominado "DAS CERTIDÕES E DEMAIS DOCUMENTOS". **DAS DEMAIS DECLARAÇÕES:** Declara a **vendedora**, para fins de atender a legislação vigente, que nada deve ao Condomínio de Administração do referido Edifício, **declaração esta ratificada pela apresentação da competente quitação de débitos condominiais firmada pelo síndico Condomínio Edifício PHOENIX ENTREMARES, acompanhada da ata de eleição de síndico registrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e Títulos e Documentos competente.** O **comprador**, por seu turno, declara que: **a)** foi devidamente alertado e aconselhado por esta Serventia acerca da possibilidade de obtenção das certidões previstas no Decreto 93.240/86, que regulamentou a Lei 7.433/85, bem como a certidão criminal em do teor do artigo 387, inciso IV do Código de Processo Penal (com redação dada pela Lei 11.719/2008), e que fez uso da faculdade de dispensar todas aquelas que não são expressamente mencionadas neste ato, dispensa esta também extensiva às certidões de feitos ajuizados que não tenham sido explicitamente apontadas nesta escritura; **b)** Tem total conhecimento da especificação e convenção condominial do Condomínio Edifício **PHOENIX ENTREMARES** e que está de pleno acordo com os termos ali contidos, obrigando-se a cumpri-la e respeitá-la, por si, seus herdeiros e sucessores, assim como fará com o regulamento interno do mesmo; **c)** tem ciência de que os espaços de garagem são passíveis do concurso de manobrista, conforme regulamento que neste sentido o condomínio vier a aprovar, isentando, de forma irretratável e irrevogável, a incorporadora de quaisquer dificuldades de manobra; **d)** recebe, **nesta data**, a posse definitiva da unidade autônoma, bem como das áreas comuns, objeto desta escritura, em perfeitas condições de habitabilidade, nada faltando para ser completado ou modificado, nada tendo a reclamar ou exigir da **vendedora**, no presente ou no futuro, sendo o imóvel transmitido em caráter "ad corpus"; **e)** **que todos os impostos, taxas, despesas condominiais que incidam sobre o imóvel objeto desta escritura a partir desta data passam a ser de responsabilidade do comprador, ainda que lançados em nome da vendedora, tendo em vista que ele comprador é imitado na posse do bem nesta data;** **f)** obriga-se a proceder a transferência da inscrição imobiliária junto a Prefeitura do Município da Situação do Imóvel para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados desta data, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto à **vendedora**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento contratual do **comprador** que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causadas à **vendedora** por sua inércia; **g)** concorda com a permanência de placas e painéis publicitários da **vendedora** ou de seus prepostos, a título gratuito, bem como de uma equipe de vendas nos locais por ela indicados, pelo período necessário à comercialização de todas as unidades que compõem o empreendimento, bem como com a utilização da imagem do edifício pela **vendedora** mesmo depois de concluído o empreendimento. As **partes** contratantes declaram que: **h)** foram previamente cientificadas por esta Serventia sobre a possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos

Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011, e que fizeram uso da faculdade de dispensar aquelas que não são expressamente mencionadas nesta escritura; **i)** se responsabilizam, expressa e solidariamente, cada qual a seu tempo, por eventuais débitos fiscais, nos termos do artigo 36 da Lei 4.476/84 do Estado de São Paulo.

**DAS CERTIDÕES E DEMAIS DOCUMENTOS:** Para a lavratura do presente ato notarial foram apresentados os documentos abaixo elencados que ficam arquivados nas seguintes pastas: *(descrição de todos os documentos que foram utilizados para a prática do ato, bem como a indicação expressa dos classificadores em que se encontram arquivados)*. **DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento ao determinado no Provimento CG SP nº 13/2012 e Provimento CNJ nº 39/2014, foram realizadas consultas junto à Central de Indisponibilidade e daquele banco de dados obteve-se a resposta de que o portador do CNPJ/MF e do CPF/MF abaixo relacionados não possuem quaisquer indisponibilidades decretadas, conforme atestam os respectivos códigos de consulta:-----**

**a) CNPJ/MF nº 99.999.999/9999-9//////////código de consulta:-----**

**b) CNPJ/MF nº 999.999.999-99//////////código de consulta: -----**

**DO REGISTRO:** As **partes** desde já autorizam o senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a realizar todos os atos de registro e averbação que se fizerem necessários em face da presente escritura.

**DA AUTORIZAÇÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE JUNTO AO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:**

As **partes** autorizam o setor competente da Prefeitura do Município de *(nome do município)/(UF)* a realizar todo o trâmite necessário para que o nome do comprador *(nome do comprador)* passe a constar em seu banco de dados como o titular do imóvel objeto desta escritura.

**DA ACEITAÇÃO E ENCERRAMENTO** - A pedido das **partes**, lavrei a presente escritura que depois de feita lhes foi lida em voz alta, pausada e clara, e por julgarem-na em tudo justa e perfeita, aceitaram, outorgaram e assinam, com a dispensa da presença e assinatura das testemunhas instrumentárias. Emitida DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. Assim o disseram, do que dou fé.