

2.6. DOS CONTRATOS EM GERAL

2.6.1. Compra e Venda

Saibam quantos esta pública escritura virem, que aos ... (EXTENSO) dias do mês de do ano (EXTENSO), nesta cidade de ..., em diligência na Rua (endereço), compareceram partes entre si, justas e avindas, a saber: De um lado como VENDEDORA, NOME., sociedade empresária de direito privado, com sede na (ENDEREÇO), inscrita no CNPJ/MF sob o nº, com seu contrato social consolidado em/...../....., arquivado na JUCESP sob nº, em sessão de/...../....., cuja cópia autenticada fica arquivada nestas Notas, na Pasta, sob ordem nº, neste ato representada em conformidade com a cláusula ...ª, do referido contrato, por seus administradores, NOME, nacionalidade, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº SSP/....., inscrito no CPF/MF sob o nº; e NOME, nacionalidade, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº SSP/....., inscrito no CPF/MF sob o nº ambos residentes e domiciliados nesta capital com escritório na sede da NOME; e como COMPRADORES, NOME, nacionalidade, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº SSP/___, inscrito no CPF/MF sob o nº e sua esposa NOME, nacionalidade, profissão, portadora da Cédula de Identidade RG nº SSP/....., inscrita no CPF/MF sob o nº, casados sob o regime da comunhão universal de bens, cujo casamento foi celebrado em/...../....., anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, sob o termo nº, às folhas __, livro B nº, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais doº Subdistrito, Município e Comarca de, residentes e domiciliados na Rua (endereço); Dessa forma, reconheço a capacidade e a identidade dos presentes, face os documentos originais apresentados, em conformidade com inciso II do § 1º do art. 215 do Código Civil Brasileiro do que dou fé, e a seguir declararam inequivocamente suas vontades, conforme as cláusulas abaixo: I) DO IMÓVEL – por justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, a VENDEDORA é legítima proprietária dos seguintes imóveis: 1º) (descrição do imóvel). O Referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº, do _º Ofício de Registro de Imóveis de, o qual vem sendo tributado pela Prefeitura do Município de, pelo contribuinte nº, sendo o valor venal de R\$ (valor por extenso), para o exercício de, e o valor atribuído de R\$... (valor por extenso), nos termos do Decreto Municipal nº ...; 2º) (descrição do imóvel). O Referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº, do ...º Ofício de Registro de Imóveis de, o qual vem sendo tributado pela Prefeitura do Município de __, pelo contribuinte nº, sendo o valor venal de R\$ __ (valor por extenso), para o exercício de, e o valor atribuído de R\$... (valor por extenso), nos termos do Decreto Municipal nº- II) DA LEGITIMIDADE PARA ALIENAR – esses imóveis foram adquiridos por ela VENDEDORA, por incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 da seguinte forma: a) o terreno onde está construído o “Edifício” teve sua aquisição conforme registro nº, feito em/...../....., nos termos do Instrumento Particular de Alteração Contratual celebrado em/...../....., arquivado na JUCESP sob o nº, em/...../....., o qual transmitiu para a ora VENDEDORA por conferência de bens para inte-

gralização de capital social, pelo valor de R\$... (valor por extenso); b) pelo registro nº, feito em/...../....., foi promovida a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do Edifício, com a área licenciada de, nos termos do alvará de aprovação de edificação nova nº (Processo nº), emitido em/...../....., pela Prefeitura do Município de; c) pela averbação nº, feita em/...../....., foi averbada a área construída de m² nos termos do Certificado de Conclusão nº (Processo:), emitido em/...../....., pela Prefeitura do Município de, conforme CND/INSS nº (CEI:), emitida em/...../....., sendo que todos os atos foram praticados na matrícula nº __ do _º Ofício de Registro de Imóveis de- III) DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO – referido imóvel foi submetido ao regime condominial, nos termos do Código Civil Brasileiro e demais disposições aplicáveis à matéria, estando sua instituição, registrada sob nº, na matrícula nº, e a Convenção Condominial está registrada sob nº no Livro 03 – Registro Auxiliar, ambas do ...º Ofício de Registro de Imóveis de-IV) DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – pelos instrumentos particulares de compromisso de venda e compra celebrados em/...../....., não registrados, os quais em razão da presente escritura, são dispensados. Ela, VENDEDORA, prometeu vender aos ora COMPRADORES, os descritos imóveis, mediante o preço certo e ajustado de: 1º) R\$... (valor por extenso); e 2º) R\$... (valor por extenso), que ela VENDEDORA, confessa e declara haver recebido dos COMPRADORES em boa e corrente moeda nacional nos termos e condições dos instrumentos particulares supracitados, cujo recebimento total, dá plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito os preços para não mais repetir.- V) DA COMPRA E VENDA – pela presente escritura e nos melhores termos de direito, ela VENDEDORA, VENDE aos COMPRADORES os citados imóveis transmitindo-lhes desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referidos imóveis vinha exercendo, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei.- VI) DAS CERTIDÕES DA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (referente às contribuições previdenciárias e às de terceiros e tributos federais) E DA PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL (referente à dívida ativa da união) da VENDEDORA – apesar da dispensa legal prevista no inciso IV, §8º do art. 257 do Decreto Federal nº 3.048, de 06 de maio de 1999, a VENDEDORA apresentou: a) a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº, emitida em/...../....., válida até o dia/...../....., cuja certidão extraída via INTERNET para verificação, fica arquivada nestas Notas, na Pasta nº, sob ordem nº; b) a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com o código de controle:, emitida em/...../..... às horas, válida até o dia/...../....., a qual fica arquivada nestas Notas, na Pasta nº, sob ordem nº- VII) DAS CERTIDÕES DE PROPRIEDADE – apresentaram-me as Certidões de Propriedade, datadas de/...../....., do imóvel em tela, expedida pelo ...º Ofício de Registro de Imóveis de, as quais ficam arquivadas nestas Notas, na Pasta, sob ordens nºs, e, em cumprimento ao inciso IV, do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09/09/1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1985.- VIII) DAS CERTIDÕES DA LEI FEDERAL Nº 7.433/85 – A VENDEDORA apresentou as seguintes certidões decorrentes da Lei nº 7.433/85: a) Certidão de Distribuidores Cíveis, relativa às ações

cíveis e de família, exceto executivos fiscais, no período de 10 anos anteriores a/...../....., sob nº (a qual constam ___ ações cíveis), expedida em/...../....., cuja cópia autenticada fica arquivada nestas Notas, na Pasta __, sob ordem nº; b) Certidão de Distribuidores Cíveis, relativa aos executivos fiscais, municipais e estaduais, no período de 10 anos anteriores a/...../....., sob nº (a qual constam ações fiscais municipais), expedida em/...../....., cuja cópia autenticada fica arquivada nestas Notas, na Pasta, sob ordem nº __; c) Certidão Negativa de Distribuidores Cíveis, relativa aos Pedidos de Falência, Concordata, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, no período de 10 anos anteriores a/...../....., sob nº, expedida em/...../....., cuja cópia autenticada fica arquivada nestas Notas, na Pasta __, sob ordem nº; d) Certidão da Justiça do Trabalho da _ª região, sob nº/..... (a qual consta _ ação do trabalho), expedida em/...../....., cuja cópia autenticada fica arquivada nestas Notas, na Pasta, sob ordem nº; e) Certidões Negativas do Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos de expedidas em/...../....., cujas cópias autenticadas ficam arquivadas nestas Notas, na Pasta, sob ordem nº; f) Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, emitida pela Justiça Federal de 1º Grau em, sob nº __, expedida em/...../..... às h min, a qual fica arquivada nestas Notas, na Pasta, sob ordem nº __; g) Certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, emitidas em/...../....., às:.....:....., cujos códigos de controle são:, as quais ficam arquivadas nestas notas na pasta, sob ordens nºs, restando claro que não há nenhum impedimento legal ou de ações que possa macular a presente transação.- IX) DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA – A VENDEDORA declara expressamente, sob as penas da lei, que: a) inexistem em trâmite ação fundada em direito real, pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetar a presente transação; b) não houve alteração de representação da sociedade, conforme Certidão da JUCESP arquivada na Pasta, sob ordem nº; c) não existem débitos condominiais nos termos do parágrafo 2º do art. 2º da lei federal 7.433/85 em cumprimento do disposto no parágrafo único do artigo 4º da lei Feral 4.591/64.- IX) DAS DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES – Pelos COMPRADORES foi declarado sob as penas da lei que: a) têm conhecimento da expressa proibição de fazer qualquer modificação nos pilares, vigas ou paredes do imóvel, uma vez que poderão acarretar problemas de segurança no imóvel objeto deste instrumento e nos demais imóveis do condomínio, respondendo civil e criminalmente pelos danos que causarem a terceiros, pois os cálculos de fundações e estruturais bem como a construção do imóvel foram executados dentro das mais rígidas normas técnicas e portanto não podem ser modificadas seja a que título for; b) foram imitidos na posse da unidade autônoma acima descrita e caracterizada, conforme termo de recebimento de chaves, e, portanto todos os tributos e encargos de qualquer natureza incidentes sobre a unidade, passaram a ser de sua exclusiva responsabilidade; c) obrigam-se a respeitar, cumprir e fazer cumprir, por si, herdeiros e sucessores, a Convenção de Condomínio do Edifício, cujos termos declara conhecer em todo o seu teor, a ela aderindo integralmente, como se a tivesse originalmente subscrito e ao qual ficarão obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade objeto da presente escritura, ainda que seus títulos não façam qualquer referência a respeito; d) têm conhecimento da responsabilidade pelas contribuições condominiais, inclusive sobre eventuais débitos, multa e juros, em conformidade com ao

art. 1.345 do Código Civil, haja vista sua natureza propter rem; e) os COMPRADORES têm conhecimento que todas as despesas decorrentes do processo de escritura, como Tabelionato de Notas, Ofício de Registro de Imóveis, inclusive o imposto sobre transmissão inter-vivos, é exclusivamente dela, em conformidade com o art. 490 do Código Civil; f) fica também os compradores responsáveis pela transferência cadastral junto à Prefeitura Municipal, assim como perante as concessionárias de água e esgoto, de gás natural e de energia elétrica para seus nomes, sob pena de perdas e danos; g) aceitam a presente escritura em seus expressos termos.- X) DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - Finalmente pelos contratantes foi declarado que autorizam o 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, o que desde já requeira, tendo conhecimento da obrigatoriedade do registro desta escritura, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, inclusive que enquanto não se registrar este título translativo, a VENDEDORA continuará ser havida como dona do imóvel.- XI) DO ITBI - Em atendimento ao comando legal disposto no § 2º do art. 1º da Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1985, consigna-se neste ato que o Imposto sobre Transmissão Inter-vivos incidente nesta transação, foi recolhido à Prefeitura do Município de, por meio do Banco, conforme guias n.º, e autenticadas mecanicamente sob os números, e datadas de/...../....., nos respectivos valores de R\$, R\$, a mim ora exibidas. E de como assim o disseram do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida, foi achada em tudo conforme, aceitam, outorgam e assinam. (Emitida a declaração sobre operações imobiliárias).

.....
ASSINATURA

.....
ASSINATURA

.....
ASSINATURA

.....
NOME DO TABELIÃO
Tabelião

COTA-RECIBO

Tabelião.....R\$
EstadoR\$
IPESP.....R\$
Reg. CivilR\$
Trib. JustiçaR\$
Santa Casa.....R\$
**TOTALR\$
GUIA Nº 00/2018
RECIBO Nº 0000**