

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 São Paulo, 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 n° -----, inscrito no CPF/MF sob o n° -----, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n° -----, inscrito no CPF/MF sob o n° -----, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG n° 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 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 n° -----, e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA**, doravante denominada apenas

COMPRADORA:

-----, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG n° -----, inscrita no CPF/MF sob n° -----, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --° Subdistrito - -----, desta Capital, termo n°-----, livro ---, fls.----, com -----, brasileiro, Técnico de Telecomunicações, portador da cédula de identidade RG n° -----, inscrito no CPF/MF sob n° -----, residentes e domiciliados em -----, na Rua ----- n° -----, 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 matrícula n° -----, deste Cartório. Cadastrado pela Prefeitura do Município de -----, sob n° 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 desta Capital.** 2) Que possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais ou dívidas de quaisquer natureza, vende-o, como de fato vendido o tem, a **COMPRADORA**, conforme Ata e recibo de Leilão Público, 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 a **COMPRADORA** 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 e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. 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) da Receita Federal do Brasil b) Conjunta Positiva com Efeito Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União c) 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 da **COMPRADORA**. 6) - A **COMPRADORA** 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 lhe é transferida nesta data, 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; **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 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; **f)** ter conhecimento que o imóvel encontra-se ocupado/desocupado por terceiros, o que neste ato é expressamente aceito por ela **COMPRADORA**, que assume as obrigações e as despesas necessárias por sua completa desocupação; **g)** ter ciência que na ocasião da compra existia um débito condominial, cujo valor apurado até agosto de 2008 - era de R\$----- (-----), atualmente quitada, conforme Declaração da Síndico (^a), do Edifício _____, datada de _____, apresentada neste ato, sendo certo que na fixação do preço da venda do imóvel, foi considerada a assunção da dívida pela **COMPRADORA**; **h)** 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; **i)** que em razão da ação judicial mencionada na cláusula anterior as partes convencionam expressamente que no caso de decisão judicial com trânsito em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, a sua responsabilidade pela evicção de direito ficará limitada nos termos do art. 448 do código Civil, a devolução do valor recebido pela venda e ao reembolso dos valores comprovadamente despendidos pela **COMPRADORA** a título

de condomínio e IPTU, desde que caracterizado o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança; **j)** que apresenta a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de São Paulo/SP 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 nº _____, 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 2009, quitado à vista pelo VENDEDOR. **Pelas partes** me foi dito que: **a)** a presente venda é feita em caráter "Ad - Corpus", sendo os seus objetos certos e determinados, não cabendo, portanto, a **COMPRADORA**, o direito a reclamação de eventual complemento de área, abatimento de preço ou rescisão contratual, em função das metragens aqui descritas e nas matrículas; **b)** autorizam todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura no competente Registro de Imóveis. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários nº _____, emitida em _____, a qual fica arquivada nesta Notas em pasta própria sob nº _____, confirmada por esta Serventia via internet em ----- . 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.
