**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**

**SAIBAM** quantos a presente escritura virem que, aos **{DIA\_EXTENSO} {DIA\_NUMERAL}** dias, do mês de **{MES\_EXTENSO}**, do ano de **{ANO\_EXTENSO} {ANO\_NUMERAL}**, nesta Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, neste **Cartório do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos**, perante mim, **Escrevente Autorizada** e o **Tabelião** que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante **"VENDEDORA"**, **{NOME\_EMPRESA}**, sociedade limitada unipessoal, com sede na {END\_LOGRADOURO\_EMPRESA}, {END\_BAIRRO\_EMPRESA}, {END\_NUMERO\_EMPRESA}, {END\_CIDADE\_EMPRESA}, {END\_UF\_EMPRESA}, inscrita no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica** – **CNPJ sob nº {CNPJ\_OUTORGANTE} ,** com seu contrato social consolidado datado de {DATA\_CONTRATO}, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº {N\_REGISTRO}, do qual uma via fica arquivada em pasta própria de contratos sociais digitais destas Notas sob nº **{N\_ARQUIVO}/2025**; neste ato representada de acordo com a cláusula sétima, do contrato social consolidado citado, por sua única sócia, **{NOME\_SOCIA},** {NACIONALIDADE\_SOCIA}, {EST\_CIVIL\_OUTORGANTE}, no caso de solteiro – convivente ou não em união estável, conforme declarou, {PROFISSAO\_SOCIA}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_SOCIA}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_SOCIA}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_SOCIA}, {END\_BAIRRO\_SOCIA}, {END\_NUMERO\_SOCIA}, {END\_CIDADE\_SOCIA}, {END\_UF\_SOCIA}; a qual declara, sob sua responsabilidade civil e criminal, que a situação contratual citada, não possui alterações, até a presente data, bem como que, o presente ato notarial, atinge o objeto social da empresa; e, de outro lado, como outorgado **“COMPRADOR”,** {NOME\_OUTORGADO}**,** {NACIONALIDADE\_OUTORGADO}, {EST\_CIVIL\_OUTORGADO}, conforme declarado, {PROFISSAO\_OUTORGADO}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_OUTORGADO}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_OUTORGADO}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_OUTORGADO}, {END\_BAIRRO\_OUTORGADO}, {END\_NUMERO\_OUTORGADO}, {END\_CIDADE\_OUTORGADO}, {END\_UF\_OUTORGADO}. Os presentes capazes, entre si conhecidos, e ora reconhecidos como os próprios de que trato, à vista dos documentos de identidade supracitados e a mim exibidos, do que dou fé. E, perante mim, pelos contratantes,falando cada um por sua vez, foi-me dito uniforme e sucessivamente que: **PRIMEIRO:** A “**VENDEDORA**”, a justo título, é proprietário e legítimo possuidor, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, impostos e taxas em atraso, ou outros encargos, mesmo por hipotecas, ainda que legais, do imóvel designado por **(qualificação do imóvel de acordo com a matrícula),** perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula n° (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, adiante mencionada. **SEGUNDO:** O citado imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal local, como nº **(nº contribuinte),** tendo-lhe sido atribuído para o corrente exercício o valor venal total de **R$ [valor venal numeral (valor venal por extenso),** não havendo correção pela Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP, até a presente data. **TERCEIRO:** A “**VENDEDORA**” adquiriu o referido imóvel, (dados da aquisição, nº da matrícula e cartório de origem). **QUARTO**: Pela presente escritura, e nos melhores termos de direito, A “**VENDEDORA**”vende, como de fato e na verdade vendido têm ao “**COMPRADOR”**, o imóvel antes mencionado, mediante o preço certo, ajustado e previamente convencionado de **R$ [valor numeral (valor extenso)]**, em moeda corrente nacional, pagos por meio de 76 (setenta e seis) parcelas iguais, no valor de **R$ [valor numeral (valor extenso)]**, vencendo-se a primeira delas em (dia, mês e ano), e as demais, em igual dia dos meses subsequentes, a serem depositadas na seguinte conta: Banco Bradesco S/A, agência \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conta corrente nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e. **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA:** **As partes convencionam que a presente venda e compra é feita com a Cláusula Resolutiva Expressa, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil Brasileiro, ficando a mesma sujeita às restrições de tais artigos. Na falta de pagamento das parcelas, poderão os vendedores, não pagos, pedirem ou desfazerem a venda; e, uma vez pago totalmente o saldo devedor, poderá o ora comprador, mediante a apresentação do recibo de quitação emitido pelos vendedores ou comprovante dos depósitos bancários, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, o cancelamento dessa condição resolutiva e todos os demais atos que eventualmente se fizerem necessários. O não pagamento até as datas já estipuladas autoriza o imediato ajuizamento da ação de reintegração de posse com pleito liminar, por parte dos credores, aos quais ficam ressalvada dos demais direitos decorrentes do inadimplemento, especialmente com o comprador, compondo perdas e danos pré-fixados de 10% (dez por cento) do valor do débito em aberto a título de multa; 1% (um por cento) sobre o valor da escritura a título de aluguel mensal, até a data da efetiva devolução do bem, além dos honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento), se os vendedores tiverem que se valer do Poder Judiciário para composição de seu direito**. **QUINTO:** Em decorrência da venda acima realizada, e da quitação do preço ofertado, A “**VENDEDORA**” transmite ao **“COMPRADOR”** toda a posse, jus, domínio, direitos e ação que sobre o imóvel vendido tinha e vinha exercendo, para que dele o mesmo **“COMPRADOR”** use, goze e livremente disponha como seu que é e fica sendo desta data em diante, obrigando-se A “**VENDEDORA**”, por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei. **SEXTO:** Declara mais o **"VENDEDOR"**, na forma e sob as penas da lei que: **a) -** não sendo produtor rural, nem estando vinculado como empregador junto à Previdência Social, não sendo, portanto, responsável pelo recolhimento de contribuições sociais, fica por esta forma isento da apresentação Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, extensiva às contribuições sociais; **b) -** apresenta para este ato a certidão de inteiro teor da **matrícula nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** tendo por objeto o imóvel ora negociado, expedida pelo Cartório do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos desta cidade, em data de (dia, mês e ano da emissão da matrícula), válida pelo prazo de trinta dias, pela qual se verifica não haver inscrito ou anotado, quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutória, que de alguma forma possa prejudicar o negócio realizado por esta escritura, a qual fica arquivada em pasta própria destas Notas, **sob nº (nº arquivo)/2025**; **c) -** não possui em trâmite ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutória, ou mesmo ações de créditos preferenciais, ou decorrentes de tutela, curatela ou testamentária, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente escritura, inclusive perante a Justiça do Trabalho e Justiça Federal; e, **d) -** não mantém com qualquer pessoa, **“uma união estável”** (artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil), não ficando o imóvel ora vendido, sujeito à comunicabilidade prevista na legislação em vigor. **SÉTIMO:** Pelo **“COMPRADOR”**,foi declarado mais que: **I) –** aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, bem como as declarações prestadas pelA “VENDEDORA”; **II) –** apresenta para este ato a guia de recolhimento comprovando o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devido em razão desta escritura, no valor de **R$ (valor numeral) (valor por extenso)**, da qual uma via fica arquivada em pasta própria destas Notas; **III)** – foi orientado sobre a importância das certidões de cunho pessoal do vendedor, dispensando a apresentação das mesmas, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **Foi cientificado da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT); IV) –** se responsabiliza a transferir o cadastro na Prefeitura Municipal local, para o seu nome; e, **V)** -não mantém com qualquer pessoa, **“uma união estável”** (artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil),não ficando o imóvel ora adquirido, sujeito à comunicabilidade prevista na legislação em vigor. **OITAVO:** Por todos os contratantes, foi declarado mais que: **I –** autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis local a proceder todos os atos de registro que necessários se façam à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios; **II –** assumem expressa e solidariamente a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais, porventura incidentes sobre o imóvel ora negociado, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; **III –** dispensam expressamente a presença de testemunhas instrumentárias para este ato; e, **IV - mesmo tendo sido orientados por este Tabelião de Notas acerca da necessidade de informar os dados bancários envolvidos no presente ato notarial, nos termos do artigo n° 165-A, §1º, II, do Provimento n° 149 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), optaram em não o fazer, se responsabilizando por tal situação e isentando esta Serventia de quaisquer reclamações**. As partes foram cientificadas das consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, **“NEGATIVAS”,** com códigos de consulta gerados (hash), sob nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (referente ao vendedor); e, nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (referente ao comprador). Os contratantes foram notificados de que a presente negociação será comunicada à Secretaria da Receita Federal, por meio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI, conforme Instrução Normativa em vigor. E, por estarem assim justos e contratados, pediram-me os contratantes que lhes lavrasse a presente escritura, a qual depois de feita, foi integralmente lida em voz alta e clara a todos os presentes, que a aceitaram por achá-la conforme, outorgaram e assinam, perante mim, do que dou fé. **Emolumentos. R$\_\_\_\_\_\_\_\_- Estado. R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Secretaria da Fazenda.R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Imposto ao Município.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Ministério Público.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Reg.Civil.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- Trib.Justiça.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – SantaCasa.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Total.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Selo digital \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (nome do escrevente)**, Escrevente Autorizada**,lavrei-a. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **Arthur Del Guércio Neto, Tabelião**,a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(campo assinatura)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(campo assinatura)

**Em testemunho da verdade**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO**

**TABELIÃO**