**ESCRITURA DE VENDA, COMPRA E CESSÃO**

**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; como intervenientes **“CEDENTES”,{NOME\_INTERVENIENTES},** {NACIONALIDADE\_INTERVENIENTES}, {EST\_CIVIL\_INTERVENIENTES}, conforme declarado, {PROFISSAO\_INTERVENIENTES}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_INTERVENIENTES}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_INTERVENIENTES}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_INTERVENIENTES}, {END\_BAIRRO\_INTERVENIENTES}, {END\_NUMERO\_INTERVENIENTES}, {END\_CIDADE\_INTERVENIENTES}, {END\_UF\_INTERVENIENTES}; e, de outro lado, como outorgada **“COMPRADORA”**, {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 proprietária e legítima possuidora, 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 constituído pelo **(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 competente, como contribuinte de 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**: Nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, celebrado em (dia, mês e ano), não registrado, a **“VENDEDORA”** se comprometeu a vender o referido imóvel aos cedentes, mediante o preço certo e ajustado de **R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**,pagos por transferência bancária e/ou boletos bancários, em exercícios anteriores, que dos mesmos, a **“VENDEDORA”** confessa e declara já haver recebido integral e anteriormente, em moeda corrente nacional, de cujo preço deu e ora reitera a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação de paga e satisfeita para nada mais reclamar, a qualquer tempo, por si e sucessores. **QUINTO:** Pela presente escritura, e nos melhores termos de direito, em solução ao referido instrumento particular, o qual fica integralmente cumprido e liquidado, e ainda, atendendo a indicação adiante feita pelos **“CEDENTES”**, a **“VENDEDORA”** vende, como de fato e na verdade vendido tem à **“COMPRADORA”**, o imóvel antes referido, transmitindo-lhe em consequência, toda posse, jus, domínio, direitos e ação que sobre o imóvel vendido tinha e vinha exercendo, para que dele a mesma **“COMPRADORA”** use, goze e livremente disponha, como seu que é e fica sendo desta data em diante, obrigando-se a **“VENDEDORA”**,por si 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 a **“VENDEDORA”**, na forma e sob as penas da lei que: **a) –** apresenta para este ato **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União** **nº** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, extensiva às contribuições sociais, expedida em data de (dia, mês e ano), com validade até o dia (dia, mês e ano), confirmada nestas Notas, pela Internet, nesta data, a qual se encontra arquivada em pasta própria destas Notas, sob nº **(nº do arquivo) /2025; b)** – apresenta para este ato a certidão de inteiro teor da **matrícula nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,tendo por objeto o imóvel ora negociado, expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Poá, Estado de São Paulo, em data de (dia, mês e ano), 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 de matrículas digitais destas Notas, sob nº **(nº do 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 e condominiais, 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) –** o imóvel ora negociado, encontra-se em dia com suas obrigações condominiais, sejam ordinárias ou extraordinárias, até a presente data. **SÉTIMO:** Pelos **“CEDENTES”**,no início nomeados e qualificados, foi declarado na forma e sob as penas da lei, que: **I -** aceitam esta escritura em todos os seus termos, como nela se contém e declara, bem como as declarações prestadas pela **“VENDEDORA”**; **II -** na qualidade de titulares dos direitos de compromissário comprador do imóvel mencionado, pela presente escritura, e nos melhores termos de direito, **CEDEM E TRANSFEREM,** como de fato e na verdade **CEDIDO E TRANSFERIDO TÊM** à **“COMPRADORA”**, todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso particular antes referido, mediante o preço, certo e ajustado de **R$ [valor venal numeral (valor venal por extenso)**, pagos por transferência bancária, que da mesma, confessam e declaram já haver recebido integral e anteriormente, em moeda corrente nacional, de cujo preço deram e ora reiteram a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamar, a qualquer tempo, por si, herdeiros e sucessores; **III –** Os **“CEDENTES”** transferem, à **“COMPRADORA”,** toda a posse, jus, direitos e ação que tinham e exerciam sobre o bem ora vendido, para que dele a mesma **“COMPRADORA”** use, goze e livremente disponha, como seu que é e fica sendo, por força desta escritura e na melhor forma de direito, obrigando-se os **“CEDENTES”**,por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente cessão, transferência e esta escritura sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, juntamente com a **“VENDEDORA”**, a quem indicam o nome da ora cessionária compradora, para receber diretamente dela, a presente escritura definitiva de venda e compra; **IV -** a presente cessão é feita inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer gravames, mesmo por caução, ainda que legais, estando o referido imóvel inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por hipotecas constituídas por eles, **“CEDENTES”**, ou pela **“VENDEDORA”**, impostos e taxas em atraso ou outros encargos; **V –** não sendo produtores rurais, nem estando vinculados como empregadores junto à Previdência Social, não sendo, portanto, responsáveis pelo recolhimento de contribuições sociais, ficam por esta forma isentos da apresentação da 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; **VI -** não possuem 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 e condominiais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto desta escritura, inclusive perante a Justiça do Trabalho e Justiça Federal; **VII –** o imóvel ora negociado, encontra-se em dia com suas obrigações condominiais, sejam ordinárias ou extraordinárias, até a presente data; e, **VIII -** apresentam para este ato a guia de recolhimento, de sua responsabilidade, comprovando o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devido em razão desta escritura, no valor de **R$ [valor venal numeral (valor venal por extenso)**,da qual uma via fica arquivada em pasta própria, destas Notas. **OITAVO:** Em seguida, pela **“COMPRADORA”** foi dito mais que: **I -** aceita a presente venda, cessão e esta escritura em todos os seus expressos termos, como nela se contém e declara, bem como as declarações prestadas pela **"VENDEDORA"** e **"CEDENTE"**; **II –** apresenta para este ato a guia de recolhimento, de sua responsabilidade, comprovando o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devido em razão desta escritura, no valor de **[valor venal numeral (valor venal por extenso)**,da qual uma via fica arquivada em pasta própria, destas Notas; **III –** foi orientada sobre a importância das certidões de cunho pessoal da vendedora e cedentes, dispensando a apresentação das mesmas, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **Foi cientificada da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**; **IV –** se responsabiliza a transferir o cadastro na Prefeitura Municipal competente, para o seu nome, sob pena de não o fazendo no prazo de 30 (trinta) dias, ficar sujeita ao pagamento de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo; **VI –** vistoriou a unidade, bem como as vagas e declara que as mesmas encontram-se em estado de novo, e em perfeito estado de conservação e uso, nada tendo a reclamar seja a que título for, recebendo a posse do imóvel em 04 de fevereiro de 2016**;** e, **VII)** – obriga-se a respeitar as normas do regimento interno do Condomínio, bem como, todas as regras de sua convenção. **NONO:** Por todos os contratantes, foi declarado mais que: **I –** autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente 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 e condominiais, 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; **IV** – foram indagados por este Tabelião, sobre o valor de transação declarado no presente ato notarial, e o ratificam sob suas responsabilidades, isentando esta Serventia de quaisquer reclamações; e, **V** – **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 à vendedora); nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (referente ao cedente); e, nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(referente à compradora). 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 da Venda e Compra: R$\_\_\_\_\_\_\_\_- Estado. R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Secretaria da Fazenda.R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Imposto ao Município.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Ministério Público.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Reg.Civil.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- Trib.Justiça.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – SantaCasa.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Total.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Selo digital \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.. Emolumentos da Cessão de Direitos: R$\_\_\_\_\_\_\_\_- 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)

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

(campo assinatura)

**Em testemunho da verdade**

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

**ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO**

**TABELIÃO**