**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.**

**SAIBAM** quantos a presente escritura virem que, aos **(dia extenso) (dia numeral)** dias, do mês de **(mês)**, 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/CREDORA/FIDUCIÁRIA", {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/DEVEDOR/FIDUCIANTE"**, {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:** O **"VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** é proprietário e legítimo possuidor, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por hipotecas, ainda que legais, impostos e taxas em atraso, ou outros encargos, do imóvel designado por **(qualificação do imóvel de acordo com a matrícula),** perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula n° (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, adiante mencionada. O citado imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal local, como contribuinte denº **(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. O **"VENDEDOR/CREDOR/FIDUCIÁRIO"** adquiriu o referido imóvel, (dados da aquisição, nº da matrícula e cartório de origem). . As partes têm justos e contratados a presente operação de venda e compra com alienação fiduciária em garantia, mediante cláusulas, termos e condições seguintes: **1) - DA VENDA E COMPRA – I)** O **"VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** a justo título, inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou vínculos, legais ou convencionais, inclusive impostos e taxas, é proprietário e legítimo possuidor do imóvel antes descrito e caracterizados; **II)** Assim, possuindo referido imóvel, está ele vendedor, justo e contratado para vendê-lo ao ora comprador nomeado, como de fato pela presente, e na melhor forma de direito, efetivamente vendido tem-no, mediante o preço a seguir mencionado, e em consequência, o vendedorcede, transmite e transfere todos os direitos e ações que tinha e exercia sobre dito imóvel, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente como propriedade seu, que é e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ele vendedor, por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e responder pela evicção de direito, na forma da lei; **2) - DO PREÇO DE VENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – I)** O preço total para aquisição do imóvel indicado é de **R$ (valor da transação em numeral e por extenso),** o qual será pago da seguinte forma: **R$ R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**, como princípio de pagamento, que do mesmo, o **"VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** confessa e declara já haver recebido integral, em moeda corrente nacional, de cujo preço deu e ora reitera a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação de pago e satisfeito, para nada mais reclamar, a qualquer tempo, por si, herdeiros e sucessores; e, o saldo do preço de **R R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**, pagos por meio de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R$ R$ (valor da transação em numeral e por extenso) cada uma,** com o vencimento da primeira parcela para o dia (dia, mês e ano), e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final pagamento. Todos os pagamentos anteriormente citados, foram e serão feitos por transferência bancária, do Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, agência \_\_\_\_\_\_\_, conta corrente nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para o Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ S/A, agência \_\_\_\_\_\_\_, conta corrente nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; **II)** Não serão aplicáveis juros compensatórios, independentemente da data prevista para pagamento, salvo na hipótese de inadimplência, sobre a qual se aplicarão encargos moratórios conforme estabelecido nesta escritura; **III)** Todos os pagamentos serão feitos por depósitos bancários, onde o vendedor automaticamente e independente de outras medidas, dará a expressa plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito pela respectiva quantia; e, **IV)** Considerando o procedimento administrativo do comprador para realização de pagamentos, as partes estabelecem que: **a)** Na hipótese do pagamento ocorrer após a data do vencimento, incidirá sobre as parcelas devidas, multa compensatória de 10% (dez por cento), multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo índice IGP-M/FGV; e, **b)** após 30 (trinta) dias, o comprador será constituído em mora de pleno direito, implicando na incidência de encargos e medidas inerentes à alienação fiduciária em garantia, descrita em título próprio; **3 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CONSTITUIÇÃO – I)** Em garantia do pagamento das parcelas previstas anteriormente, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, principais e acessórias, por este ato, o comprador aliena ao vendedor, em caráter fiduciário, conjunta e indissociavelmente, o imóvel descrito anteriormente, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97; **II)** A garantia fiduciária a ser contratada abrange o imóvel anteriormente descrito, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário para que o comprador, cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **III)** Caso o imóvel seja deteriorado, onerado ou sofra por qualquer razão diminuição de seu valor a ponto de não garantir a integralidade das obrigações, o compradorfica obrigado, no prazo de cento e vinte (120) dias, contados da comunicação do vendedor,substituir ou reforçar a garantia com um ou mais imóveis livres e desembaraçados, sob pena de expressa infração contratual; **IV)** Mediante o registro desta escritura, será constituída a propriedade fiduciária em nome do vendedor, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o compradorpossuidor direto e o vendedor possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária; **V)** A posse em que estará investido o comprador,manter-se-á enquanto esta se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, a ela incumbida, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham incidir sobre a imóvel ou que seja inerente à garantia, bem como respeitar a legislação vigente; **VI)** Com o Termo de Quitação demonstrando a liquidação total do preço do imóvel, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, independentemente de qualquer outra formalidade, consolidando o comprador a plena propriedade do imóvel, ficando a cargo deste os encargos e emolumentos então decorrentes para tanto; e, **VII)** No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação total da dívida e demais obrigações deste contrato, o vendedor fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de incorrer na multa prevista no artigo 25, §1º e §1º-A, da Lei Federal nº 9.514/97; **4 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO – I)** Conforme previsto anteriormente, havendo atraso no pagamento das parcelas antes citadas, por prazo superior a 30 (trinta) dias pelo comprador, o vendedor poderá iniciar o procedimento de intimação, cabendo ao comprador, se pretender purgar a mora, fazer o pagamento do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso), acrescido de multa compensatória de 10% (dez por cento), multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária pelo índice IGP/M/FGV, honorários advocatícios em 10% (dez por cento) aplicados sobre o valor do débito; **II)** Também caberá ao comprador arcar com despesas do Cartório de Registro local para o procedimento de alienação, de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial; **III)** O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o comprador da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais; e, **IV)** Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo ou transferência bancária, o vendedor, convalescerá o contrato de alienação fiduciária; **5 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL – I)** O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome do vendedor, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei Federal nº 9.514/97, e dos seguintes critérios, caso o vendedor opte pela alienação extrajudicial: Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida ao endereço constante deste contrato, inclusive seu endereço eletrônico (endereço de email). O primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome do vendedor, devendo ser ofertado pelo valor mínimo de **R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**, não exonerando o comprador da responsabilidade de liquidar tais obrigações caso o saldo apurado seja insuficiente, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput do artigo 24, da Lei Federal nº 9.514/97, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda dos imóveis no primeiro leilão; **II)** Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/97, será realizado o segundo público leilão, dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor total da dívida, com acréscimos pactuados e todas as despesas necessárias até total conclusão do procedimento. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2o, do artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos; **III)** O público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel; **IV)** O vendedor, já como titular do domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; **V)** O comprador deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento, ao credor, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, de penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como aqui definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento da taxa de ocupação, prevista no artigo 37-A, da Lei Federal nº 9.514/97; **VI)** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o vendedor, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de trinta (30) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do vendedor, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse; e, **VII -** Para efeitos de venda em público leilão extrajudicial, a ser procedido de acordo com o artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/97 e do adiante convencionado, as partes declaram que o valor referencial do imóvel, para o 1º Leilão, é o preço estabelecido nesta escritura, ou seja, **R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**, e, para o 2º Leilão, o valor referencial da dívida apurada na ocasião, desde que não seja inferior ao valor venal do imóvel; **6 – DA POSSE DO IMÓVEL, TAXAS, IMPOSTOS E DÍVIDAS – I)** O comprador será imitido na posse do imóvel adquirido nesta data, independentemente de qualquer outra formalidade ou declaração, sendo que a partir de tal data passará a ser responsável por sua guarda e manutenção, bem como pelo pagamento de tributos; **II)** Caso tenha informação, posteriormente, de débitos incidentes sobre o imóvel em período anterior ao recebimento da posse do imóvel, caberá ao vendedor efetuar o pagamento ou ressarcimento do comprador, no prazo de 05 (cinco) dias de sua cientificação, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial, podendo inclusive o comprador descontar o valor das parcelas do preço, se ainda forem devidas; **III)** Para fins de transmissão de posse, as áreas deverão ser entregues livres de pessoas, objetos, animais e entulhos, sempre obedecendo às posturas municipais e estaduais, sendo de responsabilidade exclusiva do vendedor, até a efetiva tomada de posse pelo comprador, quaisquer débitos ou obrigações pendentes dessa natureza; **IV)** É autorizada a permanência, por até 30 (trinta) dias, de objetos do vendedor que demandem maior período de tempo para retirada; e, **V)** É certo, entretanto, que o comprador, por si ou por seus prepostos, funcionários ou contratados, não se responsabilizarão por quaisquer danos ou prejuízos ocorridos a tais objetos deixados pelo vendedor; **7 – DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE – I)** Com o registro desta escritura, transferir-se-á ao comprador toda a posse, jus, direitos e ações que o vendedor tinha e exercia sobre o referido imóvel, para que dele o mesmo tome posse, use, goze e livremente disponha como seu que é e fica sendo desta data em diante, obrigando-se o vendedor, por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei; **II)** As despesas com a elaboração da escritura, ITBI, emolumentos do Registro Imobiliário, e outras que se façam necessárias, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do comprador, exceto no cumprimento da alienação fiduciária em garantia que ficará a cargo do vendedor; **III)** Fica assegurado ao comprador o direito de utilizar-se da adjudicação compulsória ou quaisquer medidas que sejam necessárias para consumação da alienação ora tratada, se necessário for, vinculando todos os sucessores das partes contratantes; e, **IV)** As partes comprometem-se assinar e/ou fornecer qualquer documento que venha a ser exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou Municipalidade, para o fim de dar cumprimento a esta escritura, inclusive retificações e aditamentos do presente instrumento, ficando ressalvado que as condições negociais ora contratadas não poderão ser objeto de alteração; e, **8 – DISPOSIÇÕES FINAIS – I)** Ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas nesta escritura, a mesma é celebrada sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciado expressamente a faculdade de arrependimento concedida no artigo 420 do Código Civil; **II)** Obriga-se o vendedor, por si, herdeiros e seus sucessores, a fazer a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção legal na forma da lei; **III)** A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão da presente escritura, não afetará as suas demais cláusulas e condições, as quais continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito; **IV)** Na hipótese das partes, em qualquer momento, não aplicarem a penalidade cabível decorrente de infringência a disposições contratuais ou legais, relevar infração cometida ou, de algum modo, praticar ato em benefício da outra, tais procedimentos não se constituirão em novação contratual, caracterizando-se como simples ato de liberalidade; **V)** As partes obrigam-se a comunicar qualquer mudança de endereço, estado civil, dentre outros; e, **VI)** Fica eleito o foro desta Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente ato notarial. **SEGUNDO:** Declara mais o **“VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** 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) -** 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 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; **c) -** 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 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, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer os imóveis objeto da presente escritura, inclusive perante a Justiça do Trabalho e Justiça Federal; **d) –** entregou ao **“COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE”**, os originais das suas certidões de cunho pessoal, incluindo débitos fiscais municipais, ressalvando que se responsabiliza por qualquer cobrança posterior que delas advierem, e recebeu do **“COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE”**, os originais das suas certidões de cunho pessoal, incluindo débitos fiscais municipais, dispensando expressamente para este ato a apresentação e arquivamento das aludidas certidões;e, **e) -** não mantém com qualquer pessoa, “**uma união estável”** (artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil),não ficando o imóvel ora alienado, sujeito à comunicabilidade prevista na legislação em vigor. **TERCEIRO:** Declara mais o **"COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE"**, na forma e sob as penas da lei, que: **a)** – aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, bem como as declarações prestadas pelo **“VENDEDOR/CREDOR/FIDUCIÁRIO”**; **b) -** 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 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; **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; **d) –** 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 total de **R$ (valor da transação em numeral e por extenso)**, da qual uma via fica arquivada em pasta própria nestas Notas; **e) –** entregou ao **“VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** os originais das suas certidões de cunho pessoal, incluindo débitos fiscais municipais, ressalvando que se responsabiliza por qualquer cobrança posterior que delas advierem, e, recebeu do **“VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA”,** os originais das suas certidões de cunho pessoal, incluindo débitos fiscais municipais, dispensando expressamente para este ato a apresentação e arquivamento das aludidas certidões. **Foi cientificado da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**; **f) -** se responsabiliza a transferir o cadastro na Prefeitura Municipal local, para o seu nome; e, **g)** – 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. **QUARTO:** 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 os imóveis ora negociados, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; e, **III -** dispensam expressamente a presença de testemunhas instrumentárias para este ato. 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**