

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS E OUTORGA DE PROCURAÇÃO

SAIBAM quantos esta escritura pública virem que, <PREAMBULO_DATA>, nesta cidade e comarca de, Estado de, perante mim,, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, na qualidade de **outorgante vendedor(a), a) (QUALIFICAR OUTORGANTE VENDEDOR(A)); b) Na qualidade de outorgante cedente, (QUALIFICAR OUTORGANTE CEDENTE); c) E, de outro lado, na qualidade de outorgado(a) comprador(a) e ao mesmo tempo cessionário(a), (QUALIFICAR OUTORGADO(A) CESSIONÁRIO(A));** os presentes reconhecidos entre si e identificados por mim,, conforme documentos apresentados, do que dou fé. Pelas partes foi dito, perante mim,, que desejam realizar a presente escritura nos termos seguintes: **1- DA COMPRA E VENDA:** O(A) outorgante vendedor(a) é senhor(a) e possuidor(a), do seguinte bem: **1.1- UM (1) TERRENO (DESCREVER IMÓVEL);** devidamente registrado na matrícula n.º **(N.º DA MATRÍCULA)**, ficha 1, do Livro n.º 2 - Registro Geral, do Serviço de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de,; **1.1.2- CADASTRO E VALOR:** O imóvel se acha cadastrado na Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul, SC, sob n.º, com valor venal atribuído para o presente exercício de R\$; **1.2-** Em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado entre o(a) outorgante vendedor(a) e o outorgante cedente em data de, registrado em data de, sob n.º **(N.º DO REGISTRO)** na matrícula n.º **(N.º DA MATRÍCULA)**, ficha 1 do livro 2 - Registro Geral de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de,, e em face da cessão de direitos adiante efetivada, pela presente e nos melhores termos de direito, vende para o(a) outorgado(a) comprador(a) e cessionário(a) o imóvel acima mencionado, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, pelo preço certo ajustado de **R\$ (VALOR DA NEGOCIAÇÃO)**, importância que recebeu em moeda corrente e legal do país, contada e achada certa e, pelo que dá a mais geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, para nada mais exigir, em qualquer tempo, sobre ela ou a venda que ora é feita; **1.3-** Em razão deste negócio, o(a) outorgante vendedor(a) transfere para o(a) outorgado(a) comprador(a), todo o domínio, posse, direitos e ações que exercia(m) sobre o referido bem, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer(em) esta transferência sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção na forma da lei; **2- DA CESSÃO DE DIREITOS:** Pelo(a) outorgante cedente, foi-me dito também que, conforme Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda lavrada nas Notas do, da Comarca de,, no Livro n.º, à folha, aos, devidamente registrada sob n.º **(N.º REGISTRO)** na matrícula n.º **(N.º DA MATRÍCULA)** ficha 1 do livro 2 - Registro Geral do mesmo Serviço de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de,, o(a) outorgante vendedor(a) lhe prometera vender o imóvel mencionado no item "1.1" desta

escritura, pelo preço certo e ajustado de R\$, valor já integralmente pago de conformidade com o citado compromisso de compra e venda; **2.1-** Pela presente e nos melhores termos de direito, o(a) outorgante cedente cede e transfere para o(a) outorgado(a) comprador(a) e cessionário(a), já com a aquiescência do(a) promitente vendedor(a) original e ora outorgante vendedor(a), os direitos a aquisição do aludido imóvel, pelo preço certo e ajustado de **R\$ (VALOR DA NEGOCIAÇÃO)**, quantia esta já integralmente recebida nos termos do referido instrumento particular de compromisso de compra e venda, e assim pagos e satisfeitos de todo o preço da venda, dão para o(a) outorgado(a) comprador(a) e cessionário(a), plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais do(a) mesmo(a) reclamar com fundamento nesta transação; **2.2-** Fica, portanto, o(a) outorgado(a) comprador(a) e cessionário(a), por esta mesma escritura, sub-rogado em todos os ônus, obrigações e vantagens constantes da escritura de promessa de compra e venda supra-referida, da qual a presente fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos. **3-** As partes contratantes autorizam o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder, em decorrência desta escritura, a todos os registros e averbações que se fizerem necessários, o que desde já requerem; **4- DA OUTORGA DE PROCURAÇÃO-** O(A) outorgante vendedor(a), visando à efetivação deste negócio, confere poderes a(o) outorgado(a) comprador(a), para representá-lo(s), em conjunto ou isoladamente, em instrumentos, escrituras ou requerimentos que se tornem necessários ao suprimento de eventuais equívocos ou omissões deste instrumento ou de exigências que porventura forem feitas por ocasião do registro desta escritura, assinando os competentes aditivos, rerratificações, petições para averbações e/ou registros, fazendo declarações, anexando e desanexando documentos, enfim, praticando tudo o mais que se torne necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância desta escritura ou modifique o núcleo da vontade das partes ora manifestada; **5- DOS DOCUMENTOS:** Foram-me apresentados os seguintes documentos, legalmente exigidos, os quais ficam arquivados neste cartório: **5.1-** Certidões de casamento/nascimento dos outorgantes cedentes, expedida aos; **5.2-** Certidão de casamento/nascimento do(a) outorgado(a) cessionário(a), expedida aos; **5.3-** Certidão de óbito do falecido(a), expedida aos; **5.4-** Certidões de matrícula, negativas de ônus reais e de ações reais pessoais e reipersecutórias sobre o bem imóvel ora negociado, expedida aos; **6- DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS (SOBRE A COMPRA E VENDA):** O imposto de transmissão foi recolhido por meio do Documento de Arrecadação Municipal do ITBI: Processo:, exercício, no valor de R\$, correspondente a 2% sobre o valor da transação de R\$, pago no Banco Postal, em data de, conforme comprovante de pagamento:, tudo nos termos da Guia de Informações de n.º, visada pelo Município de,; **7- DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS (SOBRE A CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS):** O imposto de transmissão foi recolhido

conforme Processo: - Receitas Diversas, exercício, no valor de R\$, correspondente a 2% sobre o valor da transação de R\$, pago no, em data de, conforme comprovante de pagamento:, tudo nos termos da Guia de Informações de n.º, visada pelo Município de São Francisco do Sul, SC; 7- **DO FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - FRJ/SC (SOBRE A COMPRA E VENDA)**: Não há incidência do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ em decorrência do presente ato notarial, conforme art. 10, § 1º, da Lei Complementar n.º 156, de 15 de maio de 1997 (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina), e suas respectivas alterações, também observada a atualização de valores nos termos da Resolução nº 10/2006-CM, de 20 de dezembro de 2006; **ou 7 - DO FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - FRJ/SC (SOBRE A COMPRA E VENDA)**: Nosso Número:, correspondente ao valor de R\$, recolhido no Banco, em data de, conforme comprovante de pagamento:; 8- **DO FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - FRJ/SC (SOBRE A CESSÃO DE DIREITOS)**: Não há incidência do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ em decorrência do presente ato notarial, conforme art. 10, § 1º, da Lei Complementar n.º 156, de 15 de maio de 1997 (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina), e suas respectivas alterações, também observada a atualização de valores nos termos da Resolução nº 10/2006-CM, de 20 de dezembro de 2006; **ou 8- DO FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA - FRJ/SC (SOBRE A CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS)**: Nosso Número:, correspondente ao valor de R\$, recolhido no Banco, em data de, conforme comprovante de pagamento:; 9- **DAS DEMAIS DECLARAÇÕES**: 9.1- O(A) outorgante vendedor(a) afirma, sob responsabilidade civil e criminal, que: 9.1.1- Não existe quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais relacionadas ao imóvel ora negociado, de forma que nada há a criar obstáculo para a realização da presente escritura; 9.1.2- Não está vinculado(a) à Previdência Social ou ao INSS na condição de contribuinte individual que contrata empregados, e não está, igualmente, equiparado à empresa e, ainda, não é empregador(a) rural ou urbano, não comercializa, não exporta e nem vende ao consumidor produtos agropecuários, não estando, assim, sujeito à apresentação da respectiva Certidão Negativa de Débito – CND, Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa – CPDEN ou Declaração de Regularidade de Situação de Contribuinte Individual – DRS-CI, nos termos da IN/MPS/SRP n.º 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto n.º 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei n.º 8.212/91, de 24 de julho de 1991; 9.1.3- Não vive em união estável (Em cumprimento ao art. 887 e seus parágrafos, IV, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, não vive em união estável); 9.1.4- Declara ainda o(a) outorgante que está quites

com as obrigações para com o condomínio; (colocar esta declaração no caso de apartamento); 9.2- O(A) outorgado(a) comprador(a) declara que:

9.2.1- Dispensa a apresentação das certidões negativas fiscais, conforme faculta o § 2.º do art. 1.º, do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986, respondendo, neste caso e nos termos da lei, pelos débitos existentes; **9.2.2-** Dispensa também as certidões de feitos ajuizados e dos distribuidores judiciais em geral; **9.2.3-** Aceita a presente escritura nos termos em que está feita, para que produza os seus jurídicos efeitos; **9.3-** As partes declaram, em face do disposto na Lei Estadual Complementar Promulgada n.º 387, de 23 de julho de 2007, que o negócio entabulado por meio da presente escritura não contou com a participação de corretora(s) ou corretor(es) de imóveis.

OU: As partes declaram, em face do disposto na Lei Estadual Complementar Promulgada n.º 387, de 23 de julho de 2007, que o negócio entabulado por meio da presente escritura contou com a participação da corretora... (ou do corretor de imóveis...) com registro n.º ... junto ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC. **10- DA DISPENSA DAS TESTEMUNHAS:** Tendo em vista que os presentes a esta escritura foram identificados por meio dos documentos que apresentaram, e não se tratando de caso em que a lei exige como requisito de validade do ato a assinatura de testemunhas, estas ficam dispensadas nos termos do art. 884, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.