

ANEXO II

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgante:. Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda

Outorgados:. XX

Valor de Venda:. R\$ XX.000,00

Valor Venal:. R\$ xx.xxx.xx

Contribuinte:. 00.0000.0000.0000

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos _____ (___) dias do mês de **abril** do ano dois mil e dezessete (2017), nesta Cidade de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 382, onde a chamado vim, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **outorgante vendedora: TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, anteriormente denominada **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários e Administração de Crédito S.A.**, antes **Transcontinental Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A.**, e ainda **Sul Brasileiro SP Crédito Imobiliário S.A.**, com sede nesta Capital na Rua da Consolação nº 382, 8º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob nº 60.426.855/0001-00, com sua Consolidação datada de 08/12/2014, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 501.677/14-8, em sessão de 18/12/2014, cuja cópia autenticada da aludida Consolidação, se encontra arquivada neste Tabelionato na pasta nº 648, sob nº 24, e a Ficha Cadastral Simplificada, emitida em 26/10/2016, pela citada Junta Comercial, se encontra arquivada neste Tabelionato na pasta nº 671, sob nº 33, neste ato representada nos termos da Cláusula Sétima de sua Consolidação supramencionada, por seu Diretor, **MARCOS ANTÔNIO AFOLOTI**, brasileiro, viúvo, contabilista, portador da cédula de identidade RG nº 5.898.853-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 507.884.348-53, e por seu procurador **FÁBIO EÇA VIDAL**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG

nº 27.951.950-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 254.326.238-54, nos termos da procuração lavrada nestas Notas, em 02/03/2015, no livro 3068, página 343 a 346, ambos com endereço comercial no mesmo dela outorgante; e como **outorgados compradores: XXXXXXXXXXXXXX**. Os presentes maiores, capazes e face a documentação apresentada, foram identificados como os próprios por mim Escrevente, do que dou fé. E, pela outorgante vendedora, na forma como vem representada, me foi dito que: **I** - a justo título, e de modo completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, encargos, hipotecas legais, judiciais ou convencionais, impostos, taxas e despesas de condomínio em atraso, é senhora e possuidora legítima do seguinte imóvel: **UM IMÓVEL**, com suas dependências, encerrando a área construída de xx,XX mts situada com frente para a Rua A, onde recebeu o nº Y no Bairro denominado "Parque Parque", e seu respectivo terreno que corresponde ao Lote X (X), da Quadra X-Y, situada no Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São XXX, deste Estado, imóvel este melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº XX.XXX**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São XXX, deste Estado. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São XXX, sob nº 00 0000 0000 0000, com o valor venal de **R\$ xx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, atribuído para o corrente exercício, conforme Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários - Exercício 2017, emitida sob nº xxxxxx, pela aludida Prefeitura. Referido imóvel foi havido por ela outorgante vendedora nos termos do registro feito sob nº xx, na matrícula XX.XXX, do aludido registro imobiliário. **II** - pela presente escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante vendedora, vende, como de fato e na verdade vendido tem, aos outorgados compradores, o imóvel supra pelo preço de **R\$ XXX.000,00 (XXXX mil reais)**, que confessa e declara já haver recebido integralmente, anteriormente a este ato, em moeda corrente nacional, pelo que dá plena e geral quitação de paga e satisfeita, para nada mais pedir ou reclamar, transmitindo-lhes, desde já, toda a posse, domínio, direito e ação, que tinha e vinha exercendo sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus bens ou sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **III** - declara expressamente, e sob as penas da lei, **não existir nenhum feito ajuizado fundado em ação real ou pessoal sobre o imóvel negociado**. Apresenta para este ato a certidão de

propriedade com negativa de ônus e alienações, expedida digitalmente em _____, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São XXX, arquivada nestas notas na pasta nº _____, sob nº _____; bem como a respectiva certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, emitida em 08/02/2017, com validade até 07/08/2017, pela Prefeitura Municipal de São XXX, a qual acompanhará o traslado desta ao registro. **IV** - declara mais, sob responsabilidade civil e criminal, que exerce atividade de comercialização de bens imóveis, e que o imóvel objeto da presente encontra-se lançado contabilmente em seu ativo circulante, e não consta nem nunca constou no ativo permanente da mesma, razão pela qual deixa de apresentar para este ato os documentos comprobatórios de inexistência de débitos previdenciários, assim como os relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, conforme dispõe o artigo 257, parágrafo 8º, Decreto 3048 de 06/05/1999, com as alterações do Decreto 3265 de 29/11/1999, e instruções normativas posteriores. **V** - Em seguida, pelos outorgados compradores, me foi dito que aceitam esta escritura em seus expressos termos, provando haver recolhido em _____, à Prefeitura Municipal de São XXX, o imposto sobre transmissão de bens imóveis devido pela presente, na quantia de R\$ ~~3.400,00, conforme guia nº 351426~~, autenticada mecanicamente pelo Banco _____ S.A., agência _____, que fica arquivada nestas notas, na pasta própria, sob nº _____, da qual uma via acompanhará 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 de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. Disse mais a outorgada, que tem pleno conhecimento do teor da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, que dispensa as demais certidões de feitos ajuizados perante a Justiça Estadual, Federal e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em nome dela outorgante, sendo lhe informada dos riscos da dispensa, exonerando este Tabelião de quaisquer responsabilidades. **VI** - os representantes da outorgante declaram sob responsabilidade civil e criminal não ter ocorrido mudança na representação, declaram ainda sob responsabilidade civil e criminal que o imóvel a ser alienado não se enquadra nas restrições do que dispõe o programa **Minha Casa Minha Vida**; é do conhecimento

dos outorgados, os quais dispensam a consulta e certidão e exonera este Tabelião de qualquer responsabilidade. Finalmente, pelos contratantes me foi dito que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a promover as averbações que se tornarem necessárias ao registro da presente. Foi feita a consulta de indisponibilidade em nome da outorgante, a qual foi emitida sob código: _____, nesta data, não sendo encontrada nenhuma ocorrência. Assim disseram, do que dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que depois de feita e lida em voz alta e clara, aceitaram por achá-la em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida. Emitida Declaração Imobiliária, conforme instrução normativa vigente. Eu, _____ (**Fábio Pereira**), escrevente, lavrei e conferi este ato e primeiro traslado.