

## ANEXO II

### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

.....compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE VENDEDOR, o ....., estabelecido na Capital do Estado de São Paulo, com sede na ....., inscrito no CNPJ/MF, sob nº ....., neste ato representada por seus procuradores nos termos da procuração lavrada em \_\_\_\_\_ Cartório \_\_\_\_\_ Livro \_\_\_\_\_ Folhas \_\_\_\_\_ de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES),.....

Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim escrevente, conforme documentos exibidos, e acima mencionados, do que dou fé.

E, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte:

1ª O OUTORGANTE VENDEDOR, em conformidade com o registro nº ....., da matrícula..... do..... CRI de..... é o proprietário do seguinte imóvel:

(DESCREVER O IMÓVEL)

Referido(s) imóvel(is) foi(ram) adquiridos(s) pelo OUTORGANTE VENDEDOR mediante....., Registro nº.....da(s) matrícula(s) nº(s).....do Cartório de Imóveis de .....e encontra(m)-se cadastrado(s) na Prefeitura de .....sob o nº (s) ....., com o valor venal de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_) para o presente exercício.

2ª O imóvel objeto do presente instrumento está sendo vendido nas condições estabelecidas no Edital de Leilão, realizado em \_\_/\_\_/\_\_, condições essas que ficam incorporadas por adesão ao presente instrumento..

3ª Pelo presente Instrumento e em razão do lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, o OUTORGANTE VENDEDOR vende, ao(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) o imóvel descrito e caracterizado no item 01 acima, pelo preço certo e ajustado de R\$ .....(.....), pago e recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/.....

Em face do recebimento integral do valor acima especificado, e por intermédio da presente escritura, o OUTORGANTE VENDEDOR confere ao(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) a respectiva quitação, efetivando-se a transferência a este(s) último(s) do domínio, dos direitos e ações que o OUTORGANTE VENDEDOR tinha e exercia sobre o imóvel ora vendido, a fim de que o(s) adquirente(s) o considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o OUTORGANTE VENDEDOR a fazer esta venda e compra sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei, quando e se denunciado a lide.

4ª Fica desde já convencionado que a presente venda é feita “Ad Corpus”, sendo que a descrição do imóvel constante na ficha de matrícula, no edital do leilão e no item 01 desta escritura é meramente enunciativa em relação às metragens, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do imóvel, não terá(ão) direito o(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) de exigir(em) o complemento de áreas, reclamar(em) a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

5ª Todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do imóvel em questão, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, etc... correrão por conta do(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES).

6ª A presente avença vincula-se ao quanto neste instrumento retratado, aos termos do Edital relativo ao Leilão realizado em ...../...../..... e às regras de Direito Privado.

7ª. O OUTORGANTE VENDEDOR exhibe a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, a qual fica arquivada nestas notas na pasta \_\_\_\_, folhas \_\_\_\_; a Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa nº....., série....., emitida pelo INSS - Região Fiscal ....., datada de ....., Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais com Efeitos de Negativa, datada de \_\_/\_\_/\_\_, bem como a Certidão Quanto à Dívida Ativa da União Positiva com Efeitos de Negativa, datada de \_\_/\_\_/\_\_.

8ª. O OUTORGANTE VENDEDOR declara que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel.

9ª.A Todos os encargos, obrigações, despesas, tributos e impostos que incidirem sobre o imóvel, a partir da data da realização do leilão, serão de responsabilidade do OUTORGADO COMPRADOR. (Aplicável às hipóteses Compra e venda regular de imóveis)

9ª.B Todos os encargos, obrigações, despesas, tributos e impostos que incidirem sobre o imóvel, independentemente da data do fato gerador, serão de exclusiva responsabilidade do OUTORGADO COMPRADOR. (Aplicável às hipóteses de compra e venda de fração ideal, e demais hipóteses expressamente previstas em Edital).

10ª.O(S) OUTORGADO(S) COMPRADOR(RES) declara(m) ter conhecimento da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, dispensando a apresentação e o arquivamento das certidões de feitos ajuizados exigidos por aqueles diplomas legais.

11ª Dentro de 90 (noventa) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o/a **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deverá apresentar ao **COMPROMITENTE VENDEDOR**, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.1 A inobservância do prazo indicado no item 11 acima, facultará ao **COMPROMITENTE VENDEDOR** cobrar de imediato do/a **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

12ª Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

13ª. Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um por sua vez, que aceitavam a presente escritura em seus expressos termos, por se achar de acordo e conforme com o que entre si haviam convencionado, e assim dão-se mútua e recíproca quitação, no tocante às importâncias pagas e recebidas, autorizando-se o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários.