

ANEXO IV

MINUTA DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos ____ (____) dias do mês de _____ do ano _____ (____), compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como OUTORGANTE VENDEDOR, doravante denominado apenas VENDEDOR: _____ (sucessor legal do _____), com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2041, conjunto 281, bloco A, Condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição, inscrito no CNPJ/MF sob nº. (inserir), sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores adiante qualificados: _____, nos termos da procuração/substabelecimento lavrado em (inserir data), no _____, Livro nº _____, Folha _____, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria sob ____; de outro lado como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) apenas COMPRADOR(ES): _____. Os presentes, maiores e capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. E pelos contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte: 1 – O VENDEDOR, é senhor e legítimo proprietário do(s) seguinte(s) imóvel(is) – _____, o(s) qual(is) se encontra(m) perfeitamente descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) nº(s) _____. Referido(s) imóvel(is) está(ão) cadastrado(s) na Prefeitura Municipal de _____, sob contribuinte(s) nº(s) _____, com o(s) valor(es) venal(is) de referência de R\$ ____ (____) para o presente ato. Referido(s) imóvel(is) foi(ram) adquirido(s), por ele VENDEDOR, mediante _____, conforme R.____, na(s) matrícula(s) nº(s) _____ do ____º Oficial de Registro de Imóveis de _____. 2 – O(s) imóvel(is) objeto da presente escritura está(ão) sendo vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, a exceção do(s) ônus/das ações judiciais adiante mencionado(s), inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais, despesas condominiais ou dívidas de quaisquer naturezas, nas condições estabelecidas no Edital de Leilão Público Extrajudicial realizado em ____/____/____, e no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, firmado em ____/____/____, não levado a registro, o que fica dispensado pelas partes em razão desta escritura, condições essas que ficam incorporadas por adesão à presente escritura. 3 - Em razão do lance vencedor, apresentado no Leilão realizado em ____/____/____ e do instrumento particular supracitado, o VENDEDOR vende ao(s) COMPRADOR(ES), na proporção de ____% (____) para cada um, o(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) acima, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ ____ (____), pago e recebido anteriormente, cuja quitação ora se ratifica. 4 – Em face do recebimento integral do valor acima especificado e por intermédio da presente escritura, o VENDEDOR confere ao(s) COMPRADOR(ES) a respectiva quitação, efetivando-se a transferência a este(s) último(s) da propriedade, do domínio, direitos e ações que o VENDEDOR tinha e exercia sobre o(s) imóvel(is) ora vendido(s), a fim de que o(s) adquirente(s) o(s) considere(m) exclusivamente de sua propriedade, comprometendo-se o VENDEDOR a fazer a presente venda e compra

sempre boa, firme, valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei e nos limites do item 4.8. e subitens do Edital do Leilão, cujas condições estão incorporadas por adesão a esta escritura, como se aqui estivessem integralmente transcritas.

5 – Dentro de 45 (quarenta e cinco) OU 60 (sessenta) dias contados desta data, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) apresentar ao VENDEDOR a cópia da matrícula com o registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. 6 – A inobservância do prazo indicado acima, facultará ao VENDEDOR cobrar de imediato do(s) COMPRADOR(ES), multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração. 7 - Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua. 8 - Fica desde já convencionado que a presente venda e compra é feita em caráter “Ad Corpus”, sendo que a(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) constante(s) na(s) ficha(s) de matrícula(s) e citadas nesta escritura são meramente enunciativas em relação às metragens, áreas e demais características. Em consequência, havendo divergência nas dimensões do(s) imóvel(is), não terá(ão) direito o(s) COMPRADOR(ES) de exigir(em) o complemento de áreas, reclamarem a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço. 9 - Todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em questão, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, foro, laudêmio, enfiteuse, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES). 10 – 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. 11 - O VENDEDOR exhibe as seguintes certidões: _____. 12 – O VENDEDOR declara expressamente sob responsabilidade civil e criminal que: a) a exceção da ação judicial adiante mencionada, não tem conhecimento de nenhum outro feito ajuizado contra ele por ações reais, pessoais ou reipersecutórias, que envolva o(s) imóvel(is) ora alienado(s), deixando de apresentar as certidões elencadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. 13 – Pelo(s) COMPRADOR(ES), me foi dito que: a) apresenta(m) a guia comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de ____/__, em __/__/____, o imposto de transmissão inter-vivos pago na quantia de R\$ _____ - DTI nº _____, cuja guia fica arquivada nestas notas em pasta própria de ITBI/ITCMD, e, uma via da mesma guia acompanha o primeiro traslado desta escritura, responsabilizando-se plenamente (e solidariamente) por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o(s) imposto(s) de transmissão “inter-vivos”, isentando este Tabelionato e o VENDEDOR de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento deste(s); b) tem conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita(m) as declarações prestadas pelo VENDEDOR, dispensando-o da apresentação das demais certidões à que alude a Lei Federal nº 7.433/85 e seu regulamento, decreto nº 93.240/86, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2º do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais ou condominiais em atraso, porventura incidentes sobre o(s) imóvel(is); c) a partir de __/__/____ assume(m) exclusivamente (e solidariamente) a responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos, obrigações, tributos, despesas condominiais, taxas e contribuições incidentes sobre o(s) imóvel(is), ainda que lançados em nome do VENDEDOR, de seus antecessores ou de terceiros; c.1) Caso o VENDEDOR seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do COMPRADOR, ficará este último obrigado

a ressarcir o VENDEDOR de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do VENDEDOR, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a data da efetiva restituição pelo COMPRADOR, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do VENDEDOR. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do VENDEDOR, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento. d) que está(ão) na posse direta do(s) imóvel(is) desde __/__/__, nada tendo a reclamar do VENDEDOR nesse sentido OU/ tem inequívoco conhecimento de que o imóvel foi vendido da condição de ocupado, ou, ainda que vendido na condição de desocupado, o COMPRADOR venha a constatar ocupação, caberá ao COMPRADOR adotar as providências, judiciais ou extrajudiciais, para a sua efetiva reintegração/imissão, nos termos do item 4.12 e respectivo subitem do Edital do Leilão, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade nesse sentido OU/ está ciente que a posse direta do imóvel lhe será transferida quando da apresentação da certidão de matrícula ao VENDEDOR, com o respectivo registro desta Escritura, nos termos do item 4.11 do Edital do Leilão; d.1) Nas hipóteses em que o VENDEDOR já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, o COMPRADOR se compromete a requerer ao Juízo competente a substituição do polo ativo, sub-rogando-se nesta ação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da assinatura do presente instrumento. Passado o prazo, o VENDEDOR também poderá requerer a substituição em juízo, solicitando a intimação do COMPRADOR. Caso não haja êxito na mencionada substituição, seja por não comparecimento do COMPRADOR ou indeferimento pelo Juiz competente, o VENDEDOR estará autorizado a requerer a extinção da ação, sem resolução de mérito, e o COMPRADOR deverá ajuizar a ação pertinente sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, não havendo qualquer responsabilidade do VENDEDOR quanto a esta providência; e) está ciente de que o imóvel foi vendido no estado de conservação, ocupação, e nas condições que se encontra, ficando a cargo do COMPRADOR todas as providências e despesas eventualmente necessárias para a regularização física, ambiental ou documental do imóvel junto aos órgãos competentes, bem como o eventual recolhimento de taxas e impostos que se fizerem necessários, inclusive em razão de benfeitorias ali existentes, isentando o VENDEDOR da responsabilidade de entregar ou obter qualquer documento referente ao imóvel objeto desta escritura, tais como, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, laudos, alvarás, recolhimento de tributos e/ou taxas que serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, as suas expensas, mesmo que originadas antes de dd/mm/aaaa ; f) está ciente de que, conforme consta do R. da matrícula, a propriedade do imóvel ainda não está sob a atual razão social do VENDEDOR, motivo pelo qual, para o registro da presente Escritura, será necessário que o VENDEDOR realize a alteração de sua razão social, para o que não há prazo estimado, não cabendo o desfazimento do presente negócio ou qualquer indenização pautada nesta questão; g) está ciente de que está em tratativas a averbação dos leilões negativos e termo de quitação na matrícula do imóvel, para o qual não há prazo estimado para conclusão, não cabendo o desfazimento do presente negócio ou qualquer indenização pautada nesta questão. 14 - Finalmente, por todos os contratantes me foi dito, falando cada um, por sua vez, que: a) aceitam a presente escritura em seus expressos termos, por achar de acordo e conforme o que entre si convencionaram, e assim dão-se mútua e recíproca quitação, no tocante às importâncias pagas e recebidas; b) autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objeto da presente escritura ; c) quaisquer exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro da presente

escritura deverão ser cumpridas exclusivamente pelo COMPRADOR às suas expensas; d) _____ . DOI – Emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura lida em voz alta e clara, a aceitam em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgam e assinam na forma redigida