

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 _____, com sede na _____, inscrito no CNPJ, 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:

1º - 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.

2º - 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..

3º - 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.

4º - 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.

5º - 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).

6º - 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.

7º - 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 ___/___/___.

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

9ºA - 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)

9ºB - 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).

10º - 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.

11º - Dentro de 60 (sessenta) 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), a seu exclusivo critério, multa mensal 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.

12º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

13º - 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.

_____, ____ de _____ de 20____.

Vendedor

Comprador

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: