**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE CONSTRUÇÃO BASE**

Vendedora: .................

Compradora: ......................

Interveniente(s) anuente(s): ........................

Valor Venda: ...................

Valor Fiscal: ...................

**I - Local:** República Federativa do Brasil, UF, Cidade, Endereço, no XX Tabelionato de Notas de Cidade.

**II - Data: dezesseis de dezembro de dois mil e dezessete (16/12/2017).**

**III - Partes:**

**1) vendedora,** ...................

**2)** **compradora,** .........................

**3) interveniente(s) anuente(s),** .......................

**IV - Representação ou mandado judicial:**

Vendedora: Não há.

Compradora: Não há.

Interveniente anuente: Não há.

**V - Objeto:** A vendedora é legítima proprietária do seguinte imóvel:

**UF:** .............. **Município:** ............... **CEP:** ....................

**Matrícula:** .................... **Ofício imobiliário:** ...................

**Imóvel:** .............................................

**Contribuinte:** .................... **Valor fiscal:** ................... **Data:** ...................

**Outros dados do objeto:** .........................

**Título aquisitivo:** .................................

**VI – Classificação de interesse:** REURB-E (ou REURB-S).

**VII -** **Existência do Direito Real de Laje:** Sobre referido imóvel foi instituído direito real de laje em relação ao pavimento superior, já registrado, em favor do(s) **interveniente(s) anuente(s)**, conforme consta na matrícula nº ............. do .............. Registro de Imóveis de ...............

**VIII - Preço:** .....................

**IX - Pagamento:** ..........................

**X - Quitação:** A vendedora dá plena, geral e irrevogável quitação do pagamento.

**XI - Negócio:** Compra e venda de imóvel residencial (construção-base).

**XII - Transmissão:** A vendedora transfere o domínio do objeto descrito à compradora.

**XIII - Posse, direitos e ações:** A vendedora transmite à compradora a posse, os direitos e ações.

**XIV -** **Direitos e obrigações**: Nos termos do artigo 1.510-C do Código Civil, a **compradora** e o(s) **interveniente(s) anuente(s)** acordam que, para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre a proprietária da construção-base e a titular da laje na proporção de 50% para cada, aplicando-se no que couber, as normas aplicáveis aos condomínios edilícios.

**XV *-* Direito de preferência:** **A compradora** foi advertida que, na eventual e futura venda do imóvel (construção base), deverá ser observado o direito de preferência do titular da laje, nos termos do artigo 1.510-D do Código Civil.

**XVI - Tributos:** As partes deixam de comprovar o pagamento de tributos, como facultado pela Lei 13.465/2017, art. 13, § 2o.

OU

**ITBI:** *.......................*

Data do recolhimento: ..............................

**DOI** - Declaração Sobre Operações Imobiliárias: emitida.

**XVII - Documentos:** São apresentados e ficam arquivados em cópia digital os seguintes documentos:

**(1)** Documentos de identidade e estado civil das partes; **(2)** Certidão de propriedade do imóvel - ......................; **(3)** Guia de pagamento do ITBI; **(4)** Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários, ....................; **(5)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da vendedora - nº .................; **(6)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da compradora - nº .................; **(7)** Central de Indisponibilidades: Negativa - .......................

**XVIII - Declarações:**

**(1) Declarações da vendedora:** **1.1 -** Não é empregadora, não está sujeita às exigências da Lei 8.212/91, bem como nos dispositivos do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto nº 3.048/99 e posteriores alterações. **1.2 -** O objeto do negócio está livre de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e pessoais reipersecutórias (Decreto Federal nº 93.240/1986, artigo 1º, §3º). **1.3 - Outras declarações:** Não há.

**(2) Declarações da compradora:** **2.1 -** Dispensa as certidões fiscais e as certidões de feitos ajuizados e se responsabiliza por eventuais débitos de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (Decreto Federal 93.240/86, artigo 1º, §2º). **2.2 -** Recebe a posse do imóvel e se responsabiliza por sua guarda, conservação e tributos a partir da data da posse. **2.3 -** Tem pleno conhecimento da existência do direito real de laje localizado no pavimento superior, nada tendo a se opor. **2.4 -** **Outras declarações:** Não há.

**(3) Declarações do(s) interveniente(s) anuente(s):** **3.1 -** Manifesta(m)-se acerca do direito de preferência, consoante dispõe o artigo 1.510-D do Código Civil, declarando que não deseja(m) adquirir o bem.

**(4) Declarações das partes:****4.1 -** Autorizam o tabelião a representá-los e a proceder a quaisquer averbações decorrentes de alteração dos dados constantes no ofício imobiliário e provadas por documentos oficiais, inclusive as previstas pela Lei 6.015/73, art. 246 e parágrafos; **4.2 -** Solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários, **em especial, eventual abertura de matrícula e/ou averbações que se façam necessárias**; **4.3 -** Compreendem a informação do tabelião de que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias; **4.4 -** A escritura foi lida e compreendida, sem que restassem dúvidas sobre o ato e seus efeitos. Concordam integralmente com o teor deste ato, autorizando a sua redação, outorgando e assinando-a; **4.5 - Outras declarações:** Não há.

**XIX - Declarações do Tabelião:**

**(1) Autenticação:** Reconheço a identidade e estado civil dos presentes, a vista dos respectivos documentos de identidade e do registro civil apresentados, bem como suas capacidades para o ato.

**(2)** O tabelião informou às partes que, segundo a lei 7.433/85, com a redação dada pela Lei 13.097, de 19.01.2015, não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no cartório do registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Por este motivo, não se apresentam as certidões de feitos ajuizados.

**(3)** Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo citado Decreto nº 93.240/86 e pelas normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de UF.

**(4)** As partes foram cientificadas que podiam obter a prévia Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011, o que foi feito.

**(5)** Informou às partes que a propriedade decorre do registro no ofício exclusivo, orientando-as a registrarem esta escritura.

**(6)** Informou às partes que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias.

**(7)** **Aconselhamento notarial:** As partes foram esclarecidas sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura, declarando que as compreenderam e dando-se por satisfeitas com este serviço notarial.

**(8) Escreventes:** Na lavratura desta escritura, participou o escrevente abaixo indicado praticando as seguintes ações: recepção e aconselhamento das partes, identificação e verificação da capacidade, qualificação legal, elaboração do ato e sua redação, diligências indispensáveis ou convenientes ao ato, coleta de assinaturas.

**(9) Fé notarial:** Dou fé das declarações contidas neste instrumento, dos documentos apresentados e arquivados, ou não, das autenticações feitas e de que a escritura foi assinada pelas partes presentes.

**Escrevente:** .............

**Tabelião ..................**.

Emolumentos: R$ ......, Ao Estado: R$ ......, IPESP: R$ ......., ISS: R$ ....., Registro Civil: R$ ....., Tribunal de Justiça: R$ ........, Min. Público: R$ ......, Santa Casa: R$ ......., Total: R$ ......**.**