ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA

QUE FAZEM XXXXXXXXX, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em {14 (quatorze) de setembro de 2021 (dois mil e vinte e um)}, nesta cidade de Bocaiúva, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO DE PRIMEIRO OFÍCIO DE BOCAIÚVA, na R. Hélio Carneiro, 48 - Centro, e-mail: contato@1notasbocaiuva.com.br, compareceu, como **Outorgante Vendedora: XXXX**; e, de outro lado, como **Outorgada Compradora da Nua Propriedade: XXXXXXXXXX**; e, ainda, como **Outorgada Compradora do Usufruto: XXXXXXXXX**. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pela outorgante vendedora identificada me foi dito: **1)** que a justo título, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado em Bocaiúva-MG, constituído pelo **Apartamento nº XXXXXXXX do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG (Lei 7433, Art. 2º - parágrafo 1º de 18.12.85; Decreto 93240 - Art. 3º de 09.09.86)**; o qual possui o CEP nº xxxxxxxxx; **2)** que, possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justa e contratada para vendê-lo às outorgadas compradoras pelo preço total, certo e previamente convencionado de R$ xxx,xxx,xxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx), sendo R$ xxx,xxx,xxx(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) referentes à venda da nua propriedade e R$ 189.647,70 (cento e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e sete reais e setenta centavos) referentes à venda do usufruto, pagos de forma parcelada, através de transferência eletrônica disponível, da seguinte forma: uma parcela no valor de R$ 56.694,85 (cinquenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e cinco centavos), paga no dia 12/07/2021, uma parcela no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) paga no dia 12/07/2021, e uma parcela no valor de R$ 498.305,15 (quatrocentos e noventa e oito mil, trezentos e cinco reais e quinze centavos), paga no dia 19/07/2021, valores pelos quais a outorgante vendedora dá plena, rasa e geral quitação; **3)** que desde já transfere a outorgante vendedora às outorgadas compradoras, nos termos acordados acima, toda a posse, domínio e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido; **4)** __que seus representantes, sócios e seus respectivos cônjuges não são/foram nos últimos 05 anos pessoas politicamente expostas e que não são/foram familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuges, companheiros, enteados ou estreitos colaboradores de pessoas politicamente expostas__; **5)** que são beneficiários finais da referida Pessoa Jurídica as seguintes pessoas: XXXXXXXXXX; **6)** que inexiste ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, e que não há ônus reais incidentes sob o mesmo; **7)** que o imóvel objeto desta escritura encontra-se quite com as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. As outorgadas compradoras declaram: **1)** que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos; **2)** que a origem do valor utilizado para o pagamento do imóvel objeto desta escritura é oriunda de remuneração com o próprio trabalho; **3)** __que não são/foram nos últimos 05 anos pessoas politicamente expostas e que não são/foram familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuges, companheiras, enteadas ou estreitas colaboradoras de pessoas politicamente expostas__; **4)** que os seus estados civis encontram-se inalterados até a presente data; **5)** que têm conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio, obrigando-se a cumpri-las e respeitá-las, bem como, têm

conhecimento do disposto do Art. 1345 do Código Civil Brasileiro. Eu, Escrevente, atendendo à determinação contida no Provimento CGJ/MG nº 93/2020, orientei as partes sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012, para dar maior segurança ao presente negócio jurídico. Certifico que foram apresentados os seguintes documentos necessários à lavratura da presente escritura, neles incluídas as certidões de que trata o parágrafo 2º, do art. 1º, da Lei nº 7.433, de 18.12.1985, que ficam arquivados nesta Serventia: **a)** certidão de quitação de ITBI e de IPTU nº xxxxxxxx - exercício 2021, código de controle: xxxxxxxxxx, emitida pela Subsecretaria da Receita Municipal, Secretaria Municipal de Fazenda, Prefeitura Municipal de Bocaiúva-MG, via internet, em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx, referente à compra e venda do usufruto, contendo a base de cálculo do imposto (ITBI "Intervivos") em R$ xxx,xx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), tendo sido o imposto de transmissão quitado em xx/xx/xxxx, na quantia total de R$ x.xxx.xxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) constando ainda na presente certidão a inexistência de débitos municipais referentes ao imóvel objeto da presente escritura, de índice cadastral nº xxxxxxxxxx, ressalvado o seu direito de cobrar débitos posteriormente apurados; **a.1)** certidão de quitação de ITBI e de IPTU nº xxxxxxxx - exercício 2021, código de controle: xxxxxxxxxxxxxx, emitida pela Subsecretaria da Receita Municipal, Secretaria Municipal de Fazenda, Prefeitura Municipal de Bocaiúva-MG, via internet, em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx, referente à compra e venda da nua propriedade, contendo a base de cálculo do imposto (ITBI "Intervivos") em R$xxx,xxx,xxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx), tendo sido o imposto de transmissão quitado em xx/xx/xxxx, na quantia total R$ xx.xx.xxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), constando ainda na presente certidão a inexistência de débitos municipais referentes ao imóvel objeto da presente escritura, de índice cadastral nº xxxxxxxxxxxx, ressalvado o seu direito de cobrar débitos posteriormente apurados; **b)** certidão de matrícula e certidão de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionadas com o imóvel objeto desta escritura, expedidas em 10/09/2021 pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG, pelo que declara a outorgante vendedora que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; **c)** certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome da outorgante vendedora para com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e para com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único no art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, emitida em 31/08/2021, com validade até 27/02/2022, número de controle: xxxxxxxxxxxxxx; **d)** certidões de feitos ajuizados e certidão negativa de débitos trabalhistas em nome da outorgante vendedora, que as partes decidiram obter, **exceto certidão cível emitida pelo Justiça Estadual de Minas Gerais**; **e)** ata de assembleia acima citada; **f)** certidão simplifica; **g)** certidão da procuração; **h)** documentos exigidos para lavratura do presente ato, inclusive os documentos exigidos no Art. 189 do Provimento 93/CGJ/2020. Dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei 7433 de 18.12.1985,

regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda de conformidade com o Provimento 93/2020 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Foi consultado o domínio www.indisponibilidade.org.br e constatado que não há indisponibilidade de bens em nome da outorgante, código HASH: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). **REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS: a) As partes requerem ao Oficial de Registro de Imóveis que proceda à averbação e ao registro de todos os atos necessários ao registro da presente escritura, junto à matrícula do imóvel. b) Requerem, ainda, que a inserção de dados de qualificação pessoal, caso necessária seja feita com base na presente escritura, nos termos do Enunciado 28 do CORI-MG.** Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura nos termos em que se acha redigida, a qual, depois de lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam. EMOLUMENTOS: Cód.: 16071 (Escritura pública relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro); Qtde.: 1; Emol. líq.: R$ 2.254,59 (dois mil duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos); RECOMPE: R$ 135,27 (cento e trinta e cinco reais e vinte e sete centavos); TFJ: R$ 1.579,23 (um mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos); ISSQN: R$ 112,73 (cento e doze reais e setenta e três centavos); Subtotal: R$ 4.081,82 (quatro mil e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos). Cód.: 8101-8 (Arquivamento por folha); Qtde.: 21; Emol. líq.: R$ 137,97 (cento e trinta e sete reais e noventa e sete centavos); RECOMPE: R$ 8,19 (oito reais e dezenove centavos); TFJ: R$ 45,78 (quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos); ISSQN: R$ 6,93 (seis reais e noventa e três centavos); Subtotal: R$ 198,87 (cento e noventa e oito reais e oitenta e sete centavos). Total final: R$ 4.280,69 (quatro mil e duzentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos)