

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PAGAMENTO À VISTA -
(VÁRIAS MATRÍCULAS)

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos [XX] dias do mês de [XX] do ano de [XXXXXX] ([XX]/[XX]/[XXXX]), nesta Cidade e Capital do Estado de [XX], República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à [XXXXXX] em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, _____, _____ Escrevente Autorizado do [XX]º Tabelião de Notas de [XX], Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS [XX] LTDA.,** com sede na [XX], inscrita no CNPJ/MF sob nº [XX], com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº [XX], com seu Contrato Social consolidado, datado de [XX], registrada na referida Junta, sob nº [XX], em sessão de [XX], declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seus representantes legais: [XX] e [XX], todos com domicílio comercial na sede da **OUTORGANTE VENDEDORA**, conforme faz certo a procuração outorgada nestas Notas, no livro [XX], às folhas [XX], em [XX], doravante denominado simplesmente “**OUTORGANTE VENDEDORA**”; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: [XX]**, com sede nesta cidade, na [XX], nº [XX], [XX], [XX], CEP: [XX], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [XX], neste ato, representada na forma da sua [XX] Alteração Contratual do contrato social datada de [XX], devidamente registrado na JUC [XX] sob o nº [XX], declarando sob as penas da lei, que o ato constitutivo supracitado é o último registrado, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração, neste ato representado por seu sócio administrador, [XX], nacionalidade brasileira, [XX], [XX], portador da cédula de identidade RG nº [XX] SSP/[XX], inscrito no CPF/ME sob nº [XX], com endereço profissional na sede da **OUTORGADA COMPRADORA**, endereço eletrônico [XX], doravante denominado simplesmente “**OUTORGADA COMPRADORA**”. Os presentes capazes, conhecidos entre si e identificados por mim, por meio do reconhecimento facial, como sendo o(s) próprio(s) e assinando ao final utilizando o(s) seu(s) respectivo(s) certificado(s) digital(is), dou fé. E, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito que: **CAPÍTULO I - DA VENDA E COMPRA: 1.1.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara ser senhora e legítima proprietária dos

FLUIG 20308

seguintes imóveis: (A) XXX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXX do XXX
º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, sendo que fica dispensada a completa
descrição desse imóvel, observado o art. 2º da Lei 7.433/85. Cadastrado junto a Prefeitura
do Município de XX pelo contribuinte nº XX, com o valor venal total de referência para o
presente exercício de R\$XX (XXXX) e o valor venal de referência proporcional de
R\$XXXX (XXXX), que foi adquirido pela OUTORGANTE VENDEDORA por
integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em
XX/XX XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado
XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o
R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em
XX/XX XXXX”; (B) XXX, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXX do XXX
º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, sendo que fica dispensada a completa
descrição desse imóvel, observado o art. 2º da Lei 7.433/85. Cadastrado junto a Prefeitura
do Município de XX pelo contribuinte nº XX, com o valor venal total de referência para o
presente exercício de R\$XX (XXXX) e o valor venal de referência proporcional de
R\$XXXX (XXXX), que foi adquirido pela OUTORGANTE VENDEDORA por
integralização de capital com conferência de bens, nos termos do XX registrado em
XX/XX XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado
XX, conforme consta registrado sob o nº XXXX em XX/XX/XXX, levada a registro sob o
R-XX da matrícula nº XXX do Xº Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de XXX, em
XX/XX XXXX”. **Os imóveis retro descritos e caracterizados, para todos os fins e
efeitos, passam a ser designados nesta escritura simplesmente de “Imóveis” quando
citados em conjunto ou, respectivamente, de Imóvel A e Imóvel B, quando citados
individualmente neste instrumento.** 1.2. Por força do leilão havido em XX/XX/XXXX,
realizado pelo Leiloeiro Oficial XX, matriculado na Junta Comercial do Estado de [XX],
objeto do Edital de Leilão e da Ata e da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel – Lote
[XX], ambos datados de [XX] (“Instrumentos do Leilão”), a OUTORGADA
COMPRADORA aceitando e aderindo aos Instrumentos do Leilão, apresentou lance
declarado vencedor e arrematou os Imóveis pelo preço certo e determinado de R\$ [XX]
([XX]) (“o Preço”), tendo pago, à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível –
TED, realizado a crédito na conta corrente nº XXX, agência nº XXX, do Banco Bradesco
S.A., de titularidade exclusiva da OUTORGANTE VENDEDORA, servindo o
comprovante de transferência como meio e prova de quitação do Preço, desde que
devidamente processado e compensado pelo sistema bancário, para não mais reclamar. 1.3.

Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra dos **Imóveis**, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontram, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre os **Imóveis**, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao Preço, acrescido dos valores pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o “Código Civil”) e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas nos **Imóveis** após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer pleitear direito de retenção dos **Imóveis**. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra dos **Imóveis** em caráter *ad corpus*, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões dos **Imóveis** são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e a **OUTORGADA COMPRADORA** aceita os **Imóveis** como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4. A OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) os **Imóveis** se encontram livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos **Imóveis** ou de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o último ato constitutivo registrado da **OUTORGANTE VENDEDORA**. **1.5. A OUTORGADA COMPRADORA** declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao dar o seu lance e ser declarado vencedora no leilão, aceitou todas as condições dos Instrumentos do Leilão aplicáveis aos **Imóveis**, vigentes entre a **OUTORGANTE VENDEDORA**, que

FLUIG 20308

permanecem e permanecerão vigentes e eficazes, entre as Partes, obrigando-se, a **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado no que for expressamente alterado por esta escritura, a observar e respeitar os Instrumentos de Leilão; (b) previamente à participação no leilão e, por conseguinte, aquisição dos **Imóveis**, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral dos **Imóveis**, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais, estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, , às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição dos **Imóveis**, do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente ao leilão, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões dos **Imóveis** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra dos **Imóveis**; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula dos **Imóveis** e/ou não atualizadas junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral, documental e registral dos **Imóveis**, que, se necessárias, serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização

de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais dos **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo *status* de documentos, cadastros e certificados relativos aos **Imóveis**, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, “Habite-se”, inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea “e”, acima; (g) conhece os **Imóveis**, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre os **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe os **Imóveis** no estado em que se encontram, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação dos **Imóveis**; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 (“Lei 9.613/1998”), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 (dez) dias, ou quando solicitado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; (l) está ciente que os equipamentos de vigilância dos **Imóveis** (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, *link* de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza, etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância dos **Imóveis** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, por conseguinte, não compõem os **Imóveis** e o Preço, de sorte poderão ser retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou

pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, a partir da celebração desta escritura em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal); e (m) está válido o endereço eletrônico de seus representantes e o endereço físico constantes de sua qualificação neste escritura para recebimento de avisos e notificações referentes ao presente negócio, reconhecendo desde já, para todos os efeitos, a validade do envio por meio eletrônico ou carta, bem como do recebimento por prepostos, funcionários, porteiros, síndicos, moradores da residência ou familiares, sendo que, enquanto não registrada a presente escritura, toda e qualquer alteração de seu endereço deverá ser comunicada à **OUTORGANTE VENDEDORA**, no e-mail ou endereço declarados por esta nesta escritura. **1.5.1.** Caso os **Imóveis** tenham sido transmitidos, no todo ou em parte, aos Terceiros pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a responder pelas multas, perdas e danos, bem como os consectários da mora, que sejam causados pelos Terceiros, bem como declara e reconhece, a **OUTORGADA COMPRADORA**, que fica facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** a opção por fazer essa cobrança diretamente da **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA**, na presente data, ~~é~~ imitida na posse direta dos **Imóveis** em, sendo que, a partir desta data, a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelos **Imóveis** em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre os **Imóveis**, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura e/ou os Instrumentos do Leilão dispuserem de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar: (a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o “Prazo Prenotação”), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local dos **Imóveis** e nas concessionárias de serviços públicos) e a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura (“o Prazo de Registro”), apresentar à **OUTORGANTE**

FLUIG 20308

VENDEDORA o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. **1.6.2.** Na hipótese em que os **Imóveis** sejam foreiro, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para essa atualização. Os eventuais encargos devidos a esse título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e registrais dos Imóveis e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos e prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Prenotação em relação às obrigações assumidas na cláusula 1.6.1, alínea “a”, do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea “b” e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2.

1.7. Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais dos **Imóveis**, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA COMPRADORA** configurará ato atentatório a esta escritura e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (a “Multa Diária”), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novas vendas de imóveis promovidas pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça

FLUIG 20308

a faculdade prevista na cláusula 1.7, “a”, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (“Índice de Correção”), apurados entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.**

A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento). **CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** **2.1.**

A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **2.2.** O disposto na cláusula 2.1 prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **2.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 2.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **2.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários,. **2.5.** Ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **2.6.** as Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido

minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação ao Leiloeiro cujo pagamento da comissão é de exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA COMPRADORA** nos termos dos Instrumentos do Leilão, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **2.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação dos **Imóveis**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **2.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO III – DO**

MANDATO: **3.1.** Havendo duas ou mais **OUTORGADA(S) COMPRADORA(S)**, todas estas declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **OUTORGANTE VENDEDORA** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **3.2.** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura, bem como substituir a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea “a”, assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO IV – DOCUMENTOS**

APRESENTADOS: Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente

FLUIG 20308

no devido prazo legal; e (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXXX.

CAPÍTULO V – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA COMPRADORA:

Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo IV.

CAPÍTULO VI - DO ITBI: A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de R\$ XXX, recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento.

CAPÍTULO VII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO

CNJ: Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s):

NOME_COM_CODIGO_HASH.

CAPÍTULO VIII – ENCERRAMENTO:

Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.