ESTUDOS
NOTARIAIS &
REGISTRAIS

DISPOSITIVOS QUE CONTRIBUEM COM A REDAÇÃO NOTARIAL

1) CÓDIGO NACIONAL DE NORMAS DO FORO EXTRAJUDICIAL

Art. 111. No ato notarial, serão inseridos na qualificação dos sujeitos: o nome completo de todas as partes; o documento de identificação, ou, na sua falta, a filiação; o número de CPF; a nacionalidade; o estado civil; a existência de união estável; a profissão; e o domicílio, sendo dispensada a inserção de endereço eletrônico e de número de telefone.

2) CÓDIGO CIVIL

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

3) PRESSUPOSTOS LEGISLATIVOS

a) Lei de 7433/85;

b) Decreto 93.240/86;

c) Lei 8.212/91 (artigo 47 e seguintes);

d) Lei 13097/2015 (artigo 54 e seguintes);

e) Lei 14.382/2022.

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Saibam quantos esta pública escritura virem que aos vinte e dois dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e cinco (__/__/____), em diligência nesta Capital à Rua _____, n.° ___, Bairro _____, perante mim, escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado,

1) INDISPONIBILIDADE;

2) BLOQUEIO;

3) **BEM DE FAMÍLIA**
4) **VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE: deve existir a anuência dos demais descendentes/filhos e também do cônjuge; (independemente do regime de bens); isso não se aplica à dooção.**
5) **VENDA ENTRE EX-CÔNJUGES/CÔNJUGES:**

   Cônjuges/companheiros: apenas nos bens particulares;
6) **Ex-cônjuges/Ex-companheiros: (i) venda em conjunto à terceiro (doutrina e jurisprudência: pode vender sem partilha; analisar as situações de cada estado); (ii) de um para o outro, deve existir partilha prévia.**

como **OUTORGANTE VENDEDOR: (PJ)** _____, sociedade empresária limitada com sede em _____, na _____, n.º ___, _____, CEP _____, devidamente inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n.º _____, registrada perante a Junta Comercial do Estado de _____ sob o NIRE n.º _____, com sua última consolidação contratual datada de __/__/__, registrada no mesmo órgão sob n.º _____, em sessão de __/__/____, representada conforme cláusula _____ do seu ato societário, por seus administradores: _____, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, ESTADO CIVIL, portador da Cédula de

Identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrito no CPF/MF sob n.º _____ e _____, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, ESTADO CIVIL, portadora da Cédula de Identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/ME sob n.º _____, ambos com endereço profissional na sede da outorgante;

(PF) _____, brasileira, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/MF sob o n.º _____,

(Opção 1)casada com _____, **no regime da comunhão parcial de bens/participação final nos aquestos/comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77**, brasileiro, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/MF sob o n.º _____, **que comparece neste ato na qualidade de anuente**, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua _____, CEP: _____.

(Opção 2) e seu esposo/cônjuge/marido _____, brasileiro, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/MF sob o n.º _____, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de

bens/comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua _____, CEP: _____.

(Opção 3) e seu esposo/cônjuge/marido _____, brasileiro, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/MF sob o n.º _____, casados entre si sob o regime da separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial lavrada pelo __° Tabelião de Notas de _____, aos __/__/____, no Livro ____, fls. __, devidamente registrado pelo __° Registro de Imóveis de _____, sob matricula n.º _____, no Livro n.º 3- Registro Auxiliar ambos residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua _____, CEP: _____.

Observação: declarar se vive em união estável.

e, de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA:** _____ sociedade empresária limitada com sede em _____, na _____, n.º __, _____, CEP _____, devidamente inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n.º _____, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – _____ sob o NIRE n.º _____,

com sua última consolidação contratual datada de __/__/__, registrada no mesmo órgão sob n.º _____, em sessão de __/__/____, representada conforme cláusula _____ do seu ato societário, por seus administradores: _____, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, ESTADO CIVIL, portador da Cédula de Identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrito no CPF/ME sob n.º _____ e _____, NACIONALIDADE, PROFISSÃO, ESTADO CIVIL, portadora da Cédula de Identidade RG n.º _____ ÓRGÃO EXPEDIDOR, inscrita no CPF/ME sob n.º _____, ambos com endereço profissional na sede da outorgante.

INTERVENIENTE ANUENTE: _____.

Os representantes legais da outorgante vendedora e outorgada compradora declaram, sob responsabilidade civil e penal, que não há qualquer alteração contratual posterior ao ato mencionado na qualificação.

Os presentes, capazes, e que se identificaram ser os próprios, conforme documentos apresentados e aqui mencionados, do que dou fé.

Então, a **OUTORGANTE VENDEDORA** declara:

1 – OBJETO: 1.1. que, a justo título, é senhora legítima possuidora, sem ônus ou impedimento algum, **salvo a servidão adiante mencionada**, do seguinte imóvel:

PARTE DE UM TERRENO, _____, o qual está **melhor descrito e caracterizado na matrícula n.° _____do Oficial de Registro de Imóveis de _____**.

DO CADASTRO E VALOR VENAL: Referido imóvel está lançado no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal de _____sob o n.° _____, com valor venal para o corrente exercício no valor de R$ _____ (_____).

DO TÍTULO AQUISITIVO:

Tendo o mesmo sido adquirido pelo OUTORGANTE VENDEDOR, por meio de compra e venda, através de escritura pública datada de __ de ____ de _____, conforme R.__, feito em ___ de _____ de _____, da matrícula acima mencionada.

DA SERVIDÃO: Conforme ____, datada de ____ de _____ de _____ da matrícula acima mencionada, consta uma servidão sobre partes do imóvel condominial, instituída em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de _____.

DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: Declaram as partes que, por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel,

datado __ de _____ de ____, não levado a registro, o qual se encontra cumprido em todas as cláusulas e condições (o que fica dispensado pelas partes em razão da presente), o OUTORGANTE VENDEDOR prometeu vender o imóvel antes descrito, à OUTORGADA COMPRADORA, pelo preço de **R$ _____ (_____)**, mediante as condições, direitos e obrigações entabulados no referido contrato.

DA CESSÃO (se o caso):

_____

_____

_____.

DA COMPRA E VENDA: O OUTORGANTE VENDEDOR, por esta escritura e na melhor forma de direito, em cumprimento ao referido contrato, VENDE o imóvel antes descrito à OUTORGADA COMPRADORA, o que fazem mediante o preço certo e ajustado de R$ _____ (_____), que **confessam e declaram** haver recebido da seguinte forma:

_____

_____

_____.

DA POSSE: o OUTORGANTE VENDEDOR cede e transfere, no presente ato, toda a posse, domínio, direitos e ações que vinham exercendo sobre o referido imóvel, para que do mesmo a OUTORGADA COMPRADORA use, goze e livremente disponha como seu que ora fica sendo, o que faz tudo por bom, firme e valioso, obrigando-se a responder pela evicção de direito, na forma da lei. Em decorrência da transferência da posse sobre o Imóvel, arcará a OUTORGADA COMPRADORA com todos os tributos, encargos, taxas condominiais ou débitos que incidam sobre o Imóvel a partir da presente data, respondendo pela titularidade e quitação, ainda que tais encargos sejam lançados posteriormente.

DO COMODATO: acordam as partes que o imóvel objeto da presente será desocupado pela OUTORGANTE VENDEDORA até a data de __/__/____. Dessa forma, os OUTORGADOS COMPRADORES dão, em comodato a OUTORGANTE VENDEDORA, pelo prazo já estabelecido, máximo e improrrogável de até a data de __/__/___, como mencionado. Durante o prazo de vigência do comodato, a

OUTORGANTE VENDEDORA se compromete, de forma solidária, a (i) guardar e conservar o imóvel emprestado como se fosse seu, (ii) usar o imóvel de acordo com sua natureza, (iii) restituir o imóvel impreterivelmente na data de __/__/___, e (iv) responder pelos riscos do imóvel. Todas as despesas ordinárias e extraordinárias, inerentes ao uso e gozo do imóvel durante o prazo de vigência do comodato, serão de única e exclusiva responsabilidade, de forma solidária, da OUTORGANTE VENDEDORA, incluindo, mas não se limitando, a tributos (i.e. IPTU), contas de consumo de luz, gás, esgoto, lixo, iluminação e água, despesas com benfeitorias necessárias e de manutenção do imóvel. A OUTORGANTE VENDEDORA não poderá fazer nenhuma benfeitoria, modificação ou reforma no imóvel, exceto as benfeitorias necessárias, sem prévio consentimento, por escrito, dos OUTORGADOS COMPRADORES. A OUTORGANTE VENDEDORA obriga-se a não ceder os direitos e obrigações oriundos do presente comodato, nem conceder o uso ou a posse da área a outrem, total ou parcialmente, sem prévio consentimento por escrito dos OUTORGADOS COMPRADORES. A restituição do imóvel aos OUTORGADOS COMPRADORES deverá ocorrer na data ora avençada, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, inteiramente livre e desembaraçado de pessoas e coisas, no estado de conservação em que foram recebidos, sob pena de, não o fazendo, ser a OUTORGANTE VENDEDORA considerada esbulhadora e submete-se à cabível ação de

reintegração de posse, com pedido liminar de desocupação. Neste caso, todas as despesas processuais e honorárias advocatícias dispendidos deverão ser integralmente ressarcidas pela OUTORGANTE VENDEDORA, sem prejuízo das multas e demais perdas e danos oportunamente constatados. Sem prejuízo do disposto no caput desta cláusula, a não devolução do Imóvel até a data ajustada fará com que a COMODATARIA incorra no pagamento de uma multa no valor de R$ _____ (_____) por dia de atraso.

DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA - Fica expressamente pactuado entre as partes que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, o presente negócio jurídico de compra e venda tem a sua eficácia de título translativo de propriedade de bem imóvel subordinada ao implemento da seguinte condição: i) emissão, pelo Banco Santander S/A, do termo de quitação da dívida garantida por alienação fiduciária, nos termos do artigo 25, §1º, da Lei n.º 9.514/97. Assim, a OUTORGADA COMPRADORA somente poderá proceder ao registro desta Escritura de Compra e Venda no Registro de Imóveis mediante a apresentação do termo de quitação emitido pelo Banco Santander S/A para o cancelamento da alienação fiduciária que pende sobre o imóvel e mediante a apresentação do termo de quitação apresentado pelos OUTORGANTES VENDEDORES.

DA CLÁUSULA RESOLUTIVA E DA MULTA - Fica expressamente pactuado entre as partes, como condição resolutiva prevista nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, que a falta de pagamento do restante do preço acordado poderá acarretar o desfazimento do negócio ou pela execução da dívida; Cláusula de condição resolutiva expressa esta que deverá ser mencionada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, ao proceder o registro desta escritura, para dar publicidade a terceiros, esclarecendo as partes que o preço será considerado automaticamente quitado quando da efetivação da última transferência bancária acordada. Apresentando-se, assim, alternativamente, como prova da quitação da parcela referida nesta cláusula resolutiva: I) termo de quitação, emitido pelos Vendedores em favor da Compradora, que constituirá documento hábil para cancelamento desta cláusula; II) comprovante da transferência bancária retro citada, nas contas correntes acima mencionadas. No caso de atraso ou ausência de pagamento em quaisquer parcelas acordadas, fica a OUTORGADA COMPRADORA sujeita ao pagamento de correção monetária pelo IPC-A, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, e multa de 10% (dez por cento) ao mês, ambos, sobre o valor do atraso; e em caso de desfazimento, ficam os OUTORGANTES VENDEDORES com o direito de reter o valor do sinal, acima mencionado, bem como a OUTORGADA obrigada a desocupar

o imóvel de pessoas e bens, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação ou notificação dos OUTORGANTES.

DA CLÁUSULA MANDATO: A **OUTORGANTE VENDEDORA** elege neste ato o _____ como representante e procurador a OUTOGADA COMPRADORA, a fim de que possa representa-la nas reuniões e assembleias condominiais do RESIDENCIAL onde se encontra a unidade autônoma ora transacionada.

DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES: OS OUTORGANTES VENDEDORES, através desta Escritura, sob responsabilidade civil e penal, e sob as penas da Lei, declaram expressamente que: - sobre o imóvel não existem quaisquer feitos ajuizados fundada em ações reais e pessoais reipersecutórias;- não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem o imóvel objeto desta escritura e a segurança do presente negócio jurídico, salvo a servidão sobre partes do imóvel condominial, instituída em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de _____, conforme AV.__, datada de ___ de _____ de _____; a alienação fiduciária em garantia ao _____, conforme R.__, feito em __ de _____ de _____ e AV.___, feito em __ de ____ de ____, constantes na matrícula retromencionada, e o Auto de Infração n.º _____, expedido pela

Secretaria Municipal das Prefeituras _____ - SMPR, da Prefeitura do Município de São Paulo, conforme Documento de Arrecadação do Município de São Paulo, no valor de R$ _____, cuja quitação é realizada na presente data; declaram ainda, os OUTORGANTES VENDEDORES que: não existem débitos condominiais, estando quites com tais despesas até a presente data; seus estados civis são os acima mencionados; declaram que não pessoas politicamente expostas, nem envolvidas com terrorismo ou lavagem de dinheiro, nos termos do Provimento 149/CNJ.

DECLARAÇÕES DA COMPRADORA: A OUTORGADA COMPRADORA, através desta Escritura, sob responsabilidade civil e penal, e sob as penas da Lei, declara expressamente que:- aceita todas as declarações prestadas pelos OUTORGANTES VENDEDORES, tais como as pessoais e as referentes ao imóvel objeto desta escritura; compreende e aceita a declaração de inexistência de débitos condominiais sobre a unidade autônoma ora transacionada, tendo ciência do disposto no artigo 1345 do Código Civil Brasileiro que diz: O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios; - seu estado civil é o acima mencionado. Aceita, ainda, e, especificamente, as declarações acerca da existência de servidão sobre partes do imóvel condominial, instituída em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de

_____, conforme AV.___, datada de __ de _____ de _____, e da alienação fiduciária em garantia ao BANCO _____, conforme R.9, feito em _____ de _____ de _____ e AV.___, feito em ___ de _____ de _____, constantes na matrícula retromencionada. Declara, por fim, que tem ciência do Auto de Infração supramencionado, sua origem e quitação, e responde por todas as alterações que venha a realizar no Imóvel; seu estado civil é o acima mencionado.

DAS CERTIDÕES: A COMPRADORA tem ciência dos dispositivos contidos na Lei Federal n.º 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/1986, na Lei Federal 8.212/1991, na Portaria Conjunta n.º 3/2007, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, todavia dispensou as apresentações e seus arquivamentos nesta serventia, exceto as seguintes: **Certidão de propriedade e de ônus reais**, relativa ao imóvel objeto desta, matricula n.º _____, emitida em ___ de _____ de _____, pelo ____º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficam arquivadas nestas Notas; **Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas**, emitidas por meio do site www.tst.jus.br sob n.ºs _____ e _____, em _____, com validade até _____; **Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, expedidas pela Secretaria da Receita Federal – Ministério da Fazenda, em _____, válidas até _____, conforme códigos de controles n.º _____ e _____,

em nome dos VENDEDORES, que ficam arquivadas nestas notas; **Certidão Negativa de Débitos Imobiliários**, emitida pela Prefeitura Municipal de _____, em ___ de _____ de ____, sob o código verificador n.º _____, válida até ___ de _____ de _____;

DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Foi apresentada a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-Vivos, devido pela presente escritura, conforme declaração n.º _____ no valor de R$ _____, com alíquota de ___%, cuja base de cálculo foi o valor venal de referência do imóvel, acima referido, recolhida através do Banco _____ S/A., em _____, ficando uma via arquivada nestas Notas.

DAS AUTORIZAÇÕES E REQUERIMENTOS: As partes autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura.

DA CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE: Realizada nesta data e nos termos do Provimento 149/CNJ, para a inscrição no CPF/MF do vendedor, com resultado negativo segundo os relatórios códigos hash: _____.

DOS ARQUIVAMENTOS: Conforme preceitua o Cap. _____, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado _____, os documentos de arquivamento obrigatório que constam neste ato ficam arquivados nestas notas, pelo prazo legal necessário, nesta data, sob o mesmo número de livro e página inicial deste ato, em pastas próprias.

EMITIDA A DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária nos termos de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.- DECLARAÇÕES FINAIS: Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato.

ENCERRAMENTO: As partes aceitam a presente escritura nos seus expressos termos, por se achar de acordo e conforme o que haviam convencionado. Assim o disseram, dou fé. Pediram-me, lavrei-lhes a presente escritura, a qual depois de feita e lida em voz alta e clara, aceitam, outorgam e assinam. Nada mais.