

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA QUE FAZEM XXXX E XXXX, NA
FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em 29 (vinte e nove) de maio de 2020 (dois mil e vinte)}, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E NOTAS DO DISTRITO DO BARREIRO, na Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 465, loja 2002 - piso 2, bairro Barreiro, Viashopping, compareceu, como Outorgante Vendedor: **XXXXXX**, inscrita no CNPJ XXXX, com sede na XXX, nº XX, Bairro XXX, XXXX-MG, neste ato representada por seu sócio / administrador **XXXXXX**, filho de XXXXX e XXXXX, que possui o seguinte endereço eletrônico: XXXXX, residente e domiciliado na XXXXX, conforme Xª alteração contratual consolidada, registrada em xx/xx/xxxx, sob o nº XXXXX e certidão simplificada expedida em XX/XX/XXXX, ambas pela Jucemg; e, de outro lado, como Outorgado Comprador: **XXXX**, brasileiro, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, portador da carteira de identidade nº XXXX PC / MG, inscrito no CPF nº XXXXXXX, filho de XXXX e XXXX, que possui o seguinte e-mail: *****), casado com XXXXXXX, portadora da carteira de identidade nº XXXX, inscrita no XXXX, filha de XXXX e XXXX, que possui o seguinte e-mail: *****), desde XX/XX/XXXX, sob o regime da comunhão de bens, conforme certidão de casamento expedida em XX/XX/XXXX pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de XXX-MG, livro nº XXX, às folhas nº XXX e termo nº XXX, residentes e domiciliados na Rua XXXX. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pelo outorgante vendedor identificado me foi dito: **1) que a justo título, é senhor e legítimo possuidor do imóvel situado na cidade de Sarzedo-MG, constituído por apartamento XX localizado no 2º piso do RESIDENCIAL XXX, situado na rua XXX, esquina com rua XXX, município de XX/MG, medindo XXXXm² de área privativa principal; XXXXm² de área privativa total; XXXXm² de área de uso comum; XXXm² de área real total; e respectiva fração ideal de XXXX que lhe corresponde no total das áreas de uso comum e do terreno constituído pelo lote nº XX da quadra nº XX (cinquenta e nove) do BAIRRO XXX, com a área de XXXm², os seguintes limites e confrontações: frente com XXXm para a rua XXXX; lado direito com XXXXm para o lote XX; lado esquerdo com XXXm para a rua XX e fundos com XX para o lote XX, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula XX do Serviço de Registro de Imóveis de Ibitité-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 XXX-XXX; 2) que, possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo ao outorgado comprador pelo preço certo e previamente convencionado de R\$XXXX (XXX mil reais), pagos em xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, através de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, da seguinte forma: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pelo qual o outorgante vendedor dá plena, rasa e geral quitação; 3) que desde já transfere o outorgante vendedor ao outorgado comprador toda a posse, domínio e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido; 4) que seu sócio/administrador, demais sócio 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 pessoa politicamente exposta; 5) que é/são beneficiários finais da referida Pessoa Jurídica as seguintes pessoas: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acima qualificados; 6) que inexistente 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. O outorgado comprador declara: **1)** que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos; **2)** que a origem do valor utilizado para o pagamento é xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; **3)** que não ele e sua esposa 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 pessoa politicamente exposta; **3)** que o seu estado civil encontra-se inalterado até a presente data; **4)** que tem conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio, obrigando-se a cumpri-las e respeitá-las, bem como, tem conhecimento do disposto do Art. 1345 do Código Civil Brasileiro. Eu, Escrevente, atendendo à determinação contida no §5º do art. 160 do Provimento CGJ/MG nº 260/2013 (com redação dada pelo Provimento nº 304/CGJ-2015), 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, emitida pela Prefeitura Municipal de XXXX-MG, em XX/XX/XXXX, referente à presente transação, contendo a base de cálculo do imposto (ITBI "Intervivos") em R\$ X0.000,00 (X mil reais), tendo sido o imposto de transmissão quitado em XX/XX/XXXX, na quantia total de R\$ X.000,00 (X mil reais), constando ainda na presente certidão a inexistência de débitos municipais referentes ao imóvel objeto da presente escritura, de índice cadastral nº XXXX, 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 XX/XX/XXXX pelo Serviço de Registro de Imóveis de XX-MG, pelo que declara o outorgante vendedor que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; **c)** certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome do outorgante vendedor 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 XX/XX/2020, com validade até XX/XX/2020, número de controle: XXXX; **d)** certidões de feitos ajuizados e certidão negativa de débitos trabalhistas em nome do outorgante vendedor, que as partes decidiram obter; **e)** cópia da Xª alteração contratual consolidada da outorgante vendedora; **f)** certidão simplificada; **g)** certidão negativa de débitos, inscrição "CUC" nº 41494, número de controle XXX, código do imóvel XXXX, inscrição do imóvel XXXXX, emitida em XX/XX/2020, pela Prefeitura Municipal de XX-MG, Secretaria Municipal de Fazenda, válida por 90 (noventa) dias, na qual consta: "Certifico, a requerimento de parte interessada, que revendo os lançamentos próprios desta Prefeitura, verifiquei até esta data NÃO CONSTAR DÉBITOS de responsabilidade do contribuinte acima, do imóvel da inscrição imobiliária acima citada, administrados pela Fazenda Municipal, ressalvado o direito de se cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados. Nada mais continha a respeito nos mencionados lançamentos dos quais extrai a presente certidão."; **h)** documentos exigidos para lavratura do presente ato, inclusive os documentos exigidos no Art. 162 do Provimento 260/CGJ/2013. 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 260/2013 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 do outorgante, código HASH: XXX. XXX. XXX. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). **REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS: 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. 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.

CARTORIO DO BARREIRO