**http://www.mundonotarial.org/clausula.html**

**[](http://www.mundonotarial.org/index.html) M UND O   N OTARIA L®**

**CLÁUSULAS  ÚTEIS**:

"**AD CORPUS**":

Os outorgantes ajustam, com o ora outorgado, que a presente alienação é feita com a condição "**AD CORPUS**", ou seja, o imóvel objeto desta está sendo vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões.

**ADIANTAMENTO DA HERANÇA**:

Os doadores declaram mais que a presente doação importa adiantamento do que cabe ao ora donatário na herança de seus pais, nos termos do Artigo 544 do Código Civil; portanto, em concorrendo com terceiros à sucessão do(s) ascendente(s) comum(ns), fica obrigado a conferir o valor da presente doação, sob pena de sonegação.

**ALVARÁ DIGITAL**:

**Espólio de \_\_\_\_**, que era portador da cédula de identidade RG nº \_\_ SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_, falecido no estado de “casado” com \_\_\_\_\_\_\_, no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, neste ato representado pela inventariante, \_\_\_\_, brasileira, viúva, \_\_\_, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº \_\_\_, domiciliada neste município de São Paulo, onde reside na Rua \_\_\_, conforme alvará (válido por 180 dias) extraído dos Autos de Inventário/ \_\_ Arrolamento dos bens deixados por falecimento de \_\_\_, em curso na \_\_ª Vara de Família e Sucessões do Foro \_\_ Central desta Capital, processo nº \_\_\_; alvará esse datado de \_\_\_\_\_ e assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da respectiva Vara de Família e Sucessões, Dr. \_\_\_ ...

[Por este \_\_º Tabelionato de Notas, nos termos do item III, do Artigo 6º da Lei nº 8.935/1994, foi visualizado o original do alvará supra mencionado, por meio de acesso pessoal ao *site* do Tribunal de Justiça de São Paulo, no endereço Internet: [www.tj.sp.gov.br](http://www.tj.sp.gov.br/), informando o número do respectivo processo e o código \_\_\_\_\_; alvará digital esse que ficará arquivado nestas Notas, no “classificador eletrônico de documentos”].

**APRESENTADO POR TESTEMUNHAS**:

\_\_\_ o qual é, neste ato, nos termos do § 5º do Artigo 215, do Código Civil ([Lei nº 10.406/2002](http://www.mundonotarial.org/10406.html)) apresentado pelas testemunhas: \_\_\_, brasileiro, casado, \_\_\_, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_, e \_\_\_\_\_, brasileira, casada, \_\_\_, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº \_\_\_, domiciliados nesta Capital, onde residem na Rua \_\_\_, que declaram, sob as penas da lei, conhecerem a pessoa do \_\_\_\_\_, tratando-se do próprio, conforme referido no início desta escritura.

**APROPRIAÇÃO INDÉBITA**:

(Inventários e Separações e Divórcios)

6.- **DO PAGAMENTO**: 6.1. O único herdeiro receberá, por adjudicação, 100% do depósito em conta corrente e 100% dos três fundos de aplicação, todos mencionados nos itens 3.1.1. a 3.1.4..

**Parágrafo Único**: Os dirigentes dos bancos e instituições financeiras em geral também deverão autorizar, sob pena de incorrer, s.m.j., na tipificação do Artigo 168 do Código Penal (“Apropriação Indébita”), quaisquer saques e/ou transferências eletrônicas de eventuais diferenças que venham a ser contabilizadas nas contas supramencionadas, em decorrência dos “aniversários” dessas contas; diferenças essas a título de rendimentos dos valores até então declarados, tudo em consonância com: (i) o Artigo 1.784 do Código Civil que diz “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”, combinado com (ii) o Artigo 29 do Decreto Estadual nº 46.655, de 01/04/2002, que preceitua caber aos Agentes Fiscais de Rendas investigar a existência de heranças sujeitas ao imposto, podendo, para esse fim, solicitar o exame de livros e informações junto aos bancos e instituições financeiras.

**ARQUIVAR DOCUMENTOS**:

(Inventários e Separações e Divórcios)

[**Todos os documentos e certidões mencionados ficarão arquivados nestas Notas**, **no “Classificador Eletrônico de Documentos”**, **ficando dispensada nova apresentação**, nos termos do Acórdão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, de 03/06/2008, tirado da Apelação Cível nº 844-6/3, da Comarca de Ribeirão Pires, vez que a apresentação de documentos feita ao Tabelião de Notas e lançada na escritura esgota qualquer pretensão de exigi-los novamente ou de exigir-se fotocópia para requalificar o título].

“**DAS AUTORIZAÇÕES - PROVIMENTO CGJ nº 11/2013**”:

De acordo com o Provimento nº 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no D.O.E. em 17/04/2013, se o registro da presente escritura depender de informações disponíveis no próprio CRI ou em serviços de informações de órgãos oficiais publicadas na Internet, inclusive a obtenção de certidões dos RCPN, de matrículas, transcrições, e/ou de quaisquer outras certidões, fica desde já o Oficial Registrador **autorizado**a obtê-las; sendo que o pagamento de taxas ou emolumentos será feito na retirada da escritura, de modo a evitar-se devoluções para cumprimento de exigências.

**DAS PARTICULARIDADES DA PARTILHA**:

(Inventários e Separações e Divórcios)

Todos os contratantes esclarecem que:

10.1. a presente escritura foi precedida de minucioso plano de partilha, feito de comum acordo e para maior comodidade do meeiro e dos herdeiros, e à luz do Princípio da Igualdade, na melhor exegese do Artigo 2.017 do Código Civil, tendo sido observado não somente a maior igualdade formal, ou seja, a equivalência matemática dos quinhões, mas também a igualdade qualitativa e a natureza dos bens partilháveis, levando-se em consideração, as custas com manutenção, a liquidez e o potencial de exploração econômica dos imóveis; e, também, evitou-se a constituição de condomínio entre os ora contratantes;

10.2. com relação à divisão em forma bipartida em nua-propriedade e usufruto, relativamente ao \_\_\_\_\_\_, tudo conforme constou do corpo desta escritura, tal ato foi livremente convencionado pelos contratantes, os quais declaram, para fins de fiscalização do ITCMD “inter vivos”, que a liberalidade é a primeira “cessão gratuita” feita neste ano civil entre eles, não havendo incidência desse imposto, pois não ultrapassada a quota de 2.500 UFESPs (R$21,25 x 2.500 = R$53.125,00).

**DA ASSESSORIA ADVOCATÍCIA**:

”**Da Assessoria Advocatícia**” - Os outorgados declaram mais: que foram assessorados e, conforme permite o Artigo 7º do Estatuto da Advocacia (Lei Federal nº 8.906/1994), têm o acompanhamento do(a) advogado(a)**Dr.**(ª)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, brasileiro(a), casado(a), inscrito(a) na OAB/SP sob nº \_\_\_\_ e no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, com domicílio e endereço comercial nesta Capital, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nº \_\_, presente neste ato; o qual, nos termos do § 1º do Artigo 2º de dito estatuto, no seu ministério privado, presta serviço público e exerce função social; assinando, destarte, a presente escritura com os contratantes e declarando que examinou toda a documentação apresentada, tendo verificado sua perfeita regularidade e autorizando a lavratura da presente escritura de venda e compra.

**ATIVO CIRCULANTE**:

Declara mais a outorgante que explora a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto desta escritura sendo lançado contabilmente no seu ativo circulante, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da SRF/PGFN, com fundamento no Artigo 16, parágrafo único, da Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 2, de 31/08/2005, publicada no D.O.U. em 01/09/2005.

**BEM RESERVADO –**Declaração:

Finalmente, pela compradora e seu marido, hipotecantes do imóvel objeto da presente escritura, após orientados em relação a existência de várias decisões do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, quanto a não recepção do Artigo 246 do Código Civil de 1916 (sem correspondência no Código Civil atual), dada a sua incompatibilidade com os dispostos no § 1° do Artigo 5º e no § 5º do Artigo 226, ambos da Constituição da República, me foi dito que: “tendo em vista a existência de algumas decisões conflituosas a respeito do assunto, gostariam de declarar que a aquisição da \_\_\_ cota de consórcio \_\_\_ que originou a aquisição do imóvel, e bem assim o pagamento das suas respectivas parcelas, o foram com recursos exclusivos da mulher, vez que ela exerce profissão lucrativa distinta da do marido, constituindo assim ***Bem Reservado***”.

Declaram mais que: "em caso de entendimento pelo Oficial Registrador quanto a impossibilidade de ser procedida a averbação respectiva, em respeito ao princípio da Cindibilidade do Título requerem que seja desconsiderada a declaração supra para tal fim, restando ela apenas como prova para eventual reconhecimento pela via judicial".

(Vide jurisprudência: [substituição de valores](http://www.mundonotarial.org/subroga.html))

**CLÁUSULA RESOLUTIVA**:

(*Antigo****Pacto Comissório***)

Os contratantes expressamente ajustam, para a presente escritura de venda e compra, nos termos dos Artigos 474 e 475 da [Lei nº 10.406/2002](http://www.mundonotarial.org/10406.html) (Código Civil), a seguinte cláusula resolutiva: se o outorgado deixar de pagar qualquer uma das parcelas mencionadas no "item \_\_" supra, e houver transcorrido o prazo de \_\_ **(\_\_\_) dias**, contados da data da prestação vencida e não paga, **ficará**, **de pleno direito**, **desfeita a venda**.

**§ 1º**: Qualquer dilação dos prazos de pagamento das parcelas neste contrato ajustados consistirá em mera liberalidade dos ora outorgantes, que ficam, desde já, facultados a exigir o cumprimento total da obrigação.

**§ 2º**: A presente cláusula resolutiva deverá constar do respectivo registro translativo do domínio, para dar publicidade a terceiros.

**§ 3º**: Em se desfazendo a venda pelo inadimplemento dos outorgados, estes indenizarão os outorgantes, a título de perdas e danos, no montante deste já estipulado em R$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), ou seja, em \_% (\_\_ por cento) do valor total do presente negócio.

**§ 4º**: No caso de resolução por falta de pagamento, os outorgados deverão pagar, também, aos esbulhados, a quantia de R$ \_\_\_ (\_\_\_\_ reais), por dia de atraso, até a efetiva devolução do imóvel, livre de pessoas e coisas; sem prejuízo do pagamento da multa anteriormente mencionada.

**§ 5º**: No caso de resolução por falta do pagamento final e com a restituição do imóvel - livre de pessoas e coisas, aos outorgantes, estes deverão restituir ao(à) outorgado(a) a importância até então paga por ele(a), descontados o valor da multa indenizatória e eventuais importâncias pelos dias de atraso.

**CLÁUSULAS DA DOAÇÃO**:

Pelos doadores me foi declarado mais:

**4.1.**Que a presente doação é feita livre de encargos e/ou condições para o \_\_\_ donatário  \_\_, \_\_ salvo as cláusulas a seguir mencionadas;

**4.2.**Para fins do previsto no § 3º do Artigo 9º da Lei Estadual nº 10.705/2000 (alterada pela Lei nº 10.992/2001), face ao Decreto nº 46.655, de 1º de abril de 2002, no tocante ao recolhimento do imposto sobre transmissão “causa mortis” e de doação de quaisquer bens ou direitos - ITCMD: que esta é a **primeira doação**realizada dentro deste ano civil (200\_), para o ora donatário;

**4.3.**Que reservam para si o **USUFRUTO VITALÍCIO**do imóvel ora transmitido; usufruto esse cuja parte, por ocasião da morte de um deles, será acrescida à parte do usufrutuário sobrevivente, nos termos do Artigo 1.411 da Lei nº 10.406/2002 ([Código Civil](http://www.mundonotarial.org/10406.html));

**4.4.**Não obstante o que diz o Artigo 1.911 do referido Código Civil e, com intuito de preservar o patrimônio do \_ donatário e de sua prole - face às vicissitudes do porvir, **gravam**o(s) imóvel(is) com as **cláusulas vitalícias**de**incomunicabilidade**e de **impenhorabilidade**, extensivas aos frutos e aos rendimentos; com a **cláusula temporária**de **inalienalibilidade**, que vigerá enquanto existir o usufruto e, ainda, com a **cláusula de reversão**, para que, neste último caso, se ocorrer o falecimento do \_\_ donatário \_\_ antes do falecimento dos dois ou de um dos doadores, o imóvel volte ao patrimônio destes últimos, nos termos do Artigo 547 do referido Código Civil; cláusulas estas que, em ocorrendo o falecimento de um dos doadores, poderão ser revogadas pelo sobrevivente, sempre com a anuência do ora \_\_ donatário;

**4.5.**Que o(s) imóvel(is) recebido(s) por esta escritura sai(em) da parte disponível do patrimônio deles doadores, dispensando o donatário \_\_ de levá-lo(s) à colação, por ocasião de seus inventários.

**4.6.** Os **doadores**, à luz das doutrinas dos civilistas CARVALHO SANTOS, AGOSTINHO ALVIM e NELSON ROSENVALD, e conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal (Rec. Extr. 103.228 – 6 – São Paulo, publicado no DJ em 28/02/1986), impõem, ainda, a [**cláusula de acréscimo**](http://www.mundonotarial.org/acrescimo.pdf)**entre os três donatários**, de forma que o quinhão do pré-morto seja acrescido aos dos **donatários**sobrevivos.

**COBRANÇA SUSPENSA P/ LIMINAR**:

 O outorgado declara que: **6.1.**aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, resguardando-se o direito de recobrar dos alienantes qualquer débito fiscal existente até a data de hoje, uma vez que da certidão sobre tributos imobiliários, de nº \_\_\_, expedida no dia \_\_/\_\_/20\_\_, a municipalidade ressalva a existência de débito de IPTU relativo ao exercício de 1992, com cobrança suspensa por liminar concedida pelo Supremo Tribunal Federal.

**CONSTITUTO POSSESSÓRIO**:

As partes contratantes acordam mais que: **8.1.**embora os outorgantes tenham transferido a posse dos imóveis ao outorgado, continuarão com sua posse direta, exercendo-a em nome do outorgado a partir de agora, prometendo entregar ditos bens a ele até o dia \_\_/\_\_/**20\_\_**(\_\_\_ de \_\_\_ de dois mil e \_\_\_), livres de pessoas e coisas, sob pena de, não o fazendo, ficarem sujeitos ao pagamento de uma multa diária de R$\_\_ (\_\_\_ reais), independentemente de notificação judicial ou extrajudicial; valor esse devido à partir das 00:00H do dia \_\_/\_\_/20\_\_, cujo montante deverá ser pago integralmente quando da efetiva entrega da posse dos imóveis; pois, somente com a entrega de ditos bens, se tornará possível ao outorgado o exercício de todos os poderes inerentes à propriedade; **8.2.**todas as despesas decorrentes do uso dos imóveis ora alienados, até a data da efetiva entrega dos imóveis, correrão por conta exclusiva dos outorgantes que deverão, no ato da entrega, apresentar ao outorgado, as provas dos pagamentos de todos os impostos, taxas etc., devidos no período; **8.3.**os outorgantes responderão também pelos riscos e pela perda ou deterioração dos bens, ainda que não derem causa, ou seja, inclusive em caso fortuito, ou força maior, conforme Artigo 393 do [Código Civil](http://www.mundonotarial.org/10406.html) devendo, se julgarem conveniente, desde já segurá-los, pois se violarem os direitos ou causarem prejuízos ao ora outorgado ou a outrem, deverão reparar o dano, conforme Artigos 186, 233 e seguintes do referido Código Civil.

**CONTAS BANCÁRIAS**: (Inventários)

Parágrafo Único: Os dirigentes dos bancos e instituições financeiras em geral também deverão autorizar, sob pena de incorrer, s.m.j., na tipificação do Artigo 168 do Código Penal (“Apropriação Indébita”), quaisquer saques e/ou transferências eletrônicas de eventuais diferenças que venham a ser contabilizadas nas contas supramencionadas, em decorrência dos “aniversários” dessas contas; diferenças essas a título de rendimentos dos valores até então declarados, tudo em consonância com: (i) o Artigo 1.784 do Código Civil que diz “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”, combinado com (ii) o Artigo 29 do Decreto Estadual nº 46.655, de 01/04/2002, que preceitua caber aos Agentes Fiscais de Rendas investigar a existência de heranças sujeitas ao imposto, podendo, para esse fim, solicitar o exame de livros e informações junto aos bancos e instituições financeiras.

**DESCREVER IMÓVEL**: desnecessidade

“**Das Últimas Declarações**” – Finalmente, as partes contratantes declaram:**7.1.**terem sido advertidas de que enquanto não se registrar o título translativo, os outorgantes continuarão a serem havidos como donos do imóvel, nos termos do § 1º do Artigo 1.245 do Código Civil; **7.2.**que as informações acerca do imóvel objeto desta são meramente informativas e eventual discrepância encontrada no título deve ser desprezada, máxime se estiver inovando aquela outra que consta da matrícula do imóvel, que deve prevalecer, conforme Acórdão do CSM-SP, de 16/11/1995, tirado da Apelação Cível nº 29.670-0/9, da Comarca de Itapeva; **7.3.**que, desde já, requerem e autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a tomar as providências necessárias ao registro da presente escritura. Assim o disseram...

**DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA**:

O vendedor declara mais e expressamente, sob as penas da lei, que **não há nenhuma declaração de insolvência** relacionada à sua pessoa, feita nos termos do Artigo 955 do Código Civil, e que ele vendedor possui patrimônio suficiente para garantir qualquer execução originária em ação proposta antes da outorga da presente escritura de venda e compra e que, teoricamente, venha macular o presente negócio jurídico, apresentando ao ora comprador, além das certidões a que se refere a Lei Federal nº 7.433/1985, as seguintes certidões de propriedades, devidamente atualizadas: (**i**) matrícula nº \_\_\_, do \_\_º RI de São Paulo; (**ii**) matrícula nº \_\_\_, do \_\_º RI de \_\_\_.

**DECLARAÇÃO PREVIDENCIÁRIA**-

**- INSS – PREVIDÊNCIA SOCIAL – PESSOA FÍSICA**:

Os**vendedores** declaram, sob as penas da lei, que não estão obrigados à apresentação da Certidão Negativa de Débitos, do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, por não serem empregadores, nem serem produtores rurais que contem com empregados ou que contratem serviço de mão-de-obra ou que comercializem sua produção; nem serem responsáveis por recolhimentos de contribuições à Previdência Social e/ou obrigados a matricularem-se no Cadastro Específico do INSS - CEI.

**DEFICIENTE VISUAL**:

Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta por duas vezes, uma por mim e outra pela primeira testemunha, \_\_\_\_, adiante qualificado(a), foi achado tudo conforme, aceitaram, outorgam e assinam; sendo que pelo(a)**outorgante \_\_\_\_**, que tem deficiência visual, assina a segunda testemunha [deixando o(a) outorgante, à margem desta, a impressão digital do seu polegar direito]; testemunhas essas, a todo ato presentes, a saber: (**i**) \_\_\_, brasileiro(a), estado civil: \_\_\_\_, profissão: \_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP, domiciliado(a) neste município de São Paulo, onde reside na Rua \_\_\_\_\_; e (**ii**) \_\_\_, brasileiro(a), estado civil: \_\_\_\_, profissão: \_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP, domiciliado(a) neste município de São Paulo, onde reside na Rua \_\_\_\_\_.

**EMITIDA DOI**:

... (Emitida nesta data a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, a qual será encaminhada à Receita Federal do Brasil, no prazo legal).

**EVICÇÃO DE DIREITO**:

Os outorgantes declaram, ainda, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, que responderão pela evicção de direito, nos termos do Artigo 447 e seguintes do Código Civil.

**HOMÔNIMO**:

... declarando mais, para fins de direito e de fato, conforme lhe faculta o Decreto Federal nº 85.708, de 10/02/1981, que as ações e/ou informações apontadas nas certidões nºs: \_\_\_, NÃO REFEREM-SE à sua pessoa, tratando-se de Homônimo(s); declaração de homonímia essa que é feita sob as penas da lei, estando, portanto, o ora outorgante, ciente que, em caso de falsidade, ficará sujeito às sanções previstas no Código Penal, bem como às demais cominações legais aplicáveis.

**IMÓVEL DE MARINHA**:

*(OCUPANTE)* -

O outorgado declara que:**7.1.**aceita esta escritura ...; **7.2.**obriga-se a requerer à Gerência Regional da Secretaria do Patrimônio da União - [SPU](http://www.spu.planejamento.gov.br/), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, sob pena de multa por atraso na transferência de 0,05% por mês ou fração excedente a esse prazo; \_\_ bem como a efetuar a atualização do cadastro imobiliário municipal, após o registro do presente título.

[Foi apresentada pelo(s) outorgante(s) a Certidão de Transferência de Ocupação, expedida pela SPU - Gerência Regional no Estado de \_\_\_\_\_\_, no dia \_\_/\_\_/20\_\_, sob nº \_\_\_\_/20\_\_, processo nº \_\_\_\_\_\_\_, RIP nº \_\_\_\_\_\_, com prazo de validade por 90 (noventa) dias; na qual consta, entre outros elementos, que *"fica ressalvado o direito da Secretaria do Patrimônio da União de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas"*, bem como que *"a inscrição de ocupação tem caráter precário, não gerando para o respectivo ocupante quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas, nos termos do Artigo 2º do Decreto-lei nº 1.561, de 13 de julho de 1977"*; certidão essa que ficará arquivada nestas Notas, no “Classificador Eletrônico de Documentos”].

**I N C R A**:

“Do Cadastro do INCRA” - Que dito imóvel encontra-se cadastrado na Receita Federal do Brasil - RFB, pelo NIRF**\_\_** e no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, pelo nº**\_\_\_\_\_**, conforme consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, anos 2010 - 2014; contendo mais os seguintes dados: código do imóvel rural: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; denominação do imóvel rural: \_\_\_; área total: \_\_ HA; classificação fundiária: \_\_\_; data da última atualização: \_\_\_; indicações para localização do imóvel rural: \_\_\_\_; município sede do imóvel rural: \_\_\_\_; UF: \_\_; módulo rural: \_\_\_\_ HA; número de módulos rurais: \_\_\_; módulo fiscal: \_\_\_\_ HA; número de módulos fiscais: \_\_\_\_; fração mínima de parcelamento (FMP): \_\_\_ HA; número(s) de matrícula(s): \_\_\_\_\_\_\_\_; área registrada: \_\_\_ HA; nome do detentor (declarante): \_\_\_\_\_; CPF/CNPJ: \_\_\_; nacionalidade do detentor: \_\_\_\_ brasileira; Código da Pessoa: \_\_\_\_.

Para efeitos fiscais e de registro observou-se: (**i**) o Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, para o exercício 2014, do qual consta: (01) valor total do imóvel: **R$**\_\_\_\_, (02) valor das construções, instalações e benfeitorias: R$\_\_\_, (03) valor das culturas, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas: R$ \_\_\_, (04) valor da terra nua: R$\_\_\_; (**ii**) o valor divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo no *site*: http://www.iea.sp.gov.br/out/index.php, que corresponde a R$\_\_\_ por hectare e, portanto, o total de R$\_\_\_\_\_ para o imóvel objeto desta.

**ITBI** “**Causa Mortis**”:

(Inventários – óbitos anteriores a 1º/01/2001)

“DO ITBI “Causa Mortis” - Pelos contratantes me foi apresentada a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis “causa mortis”, pago no dia \_\_/\_\_/20\_\_, por meio do Banco \_\_\_ S. A. (\_\_), agência \_\_\_, desta Capital, autenticada mecanicamente sob nº \_\_\_, no valor de R$ \_\_\_; recolhimento este feito sem a necessidade de verificação ou manifestação prévia do Fisco, nos termos do Comunicado CAT-19 da Fazenda Estadual de São Paulo, de 04 de abril de 2007.

**ITCMD**:

(Inventários – anterior Processo Judicial)

“**DO ITCMD**” – Pelos contratantes, nos termos da Lei Estadual nº 10.705/2000 (alterada pela Lei nº 10.992/2001), face ao Decreto nº 46.655, de 1º de abril de 2002, me foi apresentada (**i**) a “Declaração de Arrolamento” de nº \_\_\_, emitida em \_\_/\_\_/20\_\_, referente ao imposto sobre transmissão *causa mortis*e de doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, acompanhado das guias de recolhimentos devidamente pagas ao Governo Estadual, no dia \_\_/\_\_/20\_\_, por meio do Banco \_\_\_ S. A. (\_\_), agência \_\_\_; guias essas nos valores de R$ \_\_\_ e R$ \_\_\_, respectivamente, autenticadas mecanicamente sob nºs \_\_\_ e \_\_\_; tendo apresentado também (**ii**) a manifestação positiva da Secretaria da Fazenda do Governo do Estado de São Paulo por intermédio da DRT/\_\_, datada de \_\_/\_\_/20\_\_, assinada pela Chefe do Posto Fiscal PF.\_\_, \_\_\_\_\_, reconhecendo que o ITCMD declarado foi pago e confirmado o recolhimento; (**iii**) a manifestação positiva da Procuradoria Geral do Estado, datada de \_\_/\_\_/20\_\_, assinada pelo Procurador do Estado, Dr. \_\_\_\_, (OAB/SP nº \_\_\_), declarando que a Fazenda Pública do Estado de São Paulo reconheceu que os contribuintes recolheram a integridade da importância relativa ao ITCMD.

**MANDADO DE SEGURANÇA**/ CND / SÃO PAULO - SP:

O outorgado declara que: **6.1.**aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, dispensando o arquivamento, nestas Notas, das mencionadas certidões a que se refere a Lei Federal nº 7.433/1985; **6.2.**deixa, ainda, de exigir a apresentação da certidão negativa de débitos municipais, com fulcro na sentença proferida no dia 20/08/2007 pela MMª Juíza de Direito da 3ª Vara da fazenda Pública Municipal desta Capital, Drª Celina Kiyomi Toyoshima, nos autos do Mandado de Segurança, processo nº 198/583.53.2007.103.847-8, impetrado pelo Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo, no dia 22/02/2007, observando-se, destarte, a regra do § 2º, inciso V, do Artigo 1º do Decreto nº 93.240.

**MATRÍCULA DIGITAL**:

A outorgante apresentou neste ato: (**i**) ...; (**ii**) a certidão “digital” de propriedade com negativa de ônus e alienações do imóvel, expedida pelo \_\_º Registro de Imóveis de São Paulo no dia \_\_/\_\_/20\_\_, às \_\_\_\_H, assinada por \_\_\_: CPF/MF nº \_\_\_ – escrevente; recebida via Internet, com o seguinte *status*do certificado digital: “a integridade do arquivo está OK, assinatura digital verificada com sucesso, o certificado digital está válido”; certidão digital essa que ficará arquivada nestas Notas, no “Classificador Eletrônico de Documentos”.

**MUTIRÃO**:

\_\_\_**8.2.**na vigência do mencionado Instrumento Particular de Compromisso construíram uma Casa Residencial Unifamiliar, sobre o terreno ora adquirido, destinada a uso próprio e permanente, do tipo econômico, executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada, com \_\_\_m² ( \_\_\_ quadrados), que recebeu o número \_\_\_ (\_\_) da RUA \_\_\_\_\_\_\_; construção essa que atende a todos os requisitos legais, à qual atribuem, para efeitos fiscais, o valor de R$ \_\_ (\_\_\_\_), declarando ainda, sob as penas da lei, que não possuem nenhum outro imóvel neste município; requerendo e autorizando, desde já, o Oficial do Registro de Imóveis competente a tomar todas as providências necessárias à averbação de dito imóvel, na \_\_ matrícula que o terreno ora adquirido receber, por estar ele outorgado isento de qualquer contribuição à Seguridade Social, nos termos da legislação vigente. Para efeitos fiscais o valor venal da construção é de R$\_\_\_\_.

**NÃO ALFABETIZADA**:

 Assim o disse, dou fé, pediu-me e lhe lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceitou, outorga e assina a rogo da outorgante, por estar impossibilitada de fazê-lo \_\_ ou por não ser alfabetizada, \_\_\_\_, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº \_\_\_, domiciliada nesta Capital, onde reside na Rua \_\_\_  (deixando a outorgante, à margem desta, a impressão digital de seu polegar direito), assinando também duas testemunhas em todo ato presentes, a saber: \_\_, brasileiro, casado, \_\_, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_, domiciliado nesta Capital, onde reside na Rua \_\_, e \_\_\_, brasileira, casada, \_\_, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_ SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº \_\_\_, domiciliada nesta Capital, onde reside na Rua \_\_\_, dou fé.

**PACTO COMISSÓRIO**:

(*Vide****Cláusula Resolutiva***)

**PERMANECERÃO NO IMOVEL**:

(*Vide****Constituto Possessorio***)

**DA POSSE**:

O outorgado adquire neste ato, por si próprio, a posse do(s) imóvel(is) objeto da presente alienação, vez que – destarte - se lhe tornou possível o exercício de todos os poderes inerentes à propriedade; declarando que vistoriou o(s) imóvel(is), encontrando-o(s) em perfeitas condições de uso e \_\_ habitabilidade, com todos os seus materiais de acabamento em perfeito funcionamento, nada tendo, portanto, a reclamar do(a) outorgante, ao(à) qual confere ampla e irrevogável quitação. Parágrafo Único: Assim sendo o(a) outorgante responderá pessoalmente pelo pagamento de quaisquer débitos incidentes sobre tal(is) bem(ns) e que venham a ser cobrados e/ou reclamados judicial ou extrajudicialmente e que seja(m) incidente(s) até a data de hoje; ficando, portanto, o(a) ora outorgado(a) responsável pelo pagamento dos débitos futuros e que venham a ser cobrados e/ou reclamados, ainda que em nome de terceiros, desde que se refira(m) ao(s) imóvel(is) nesta escritura objetivado(s).

**PERMUTA SEM TORNA / DOAÇÃO**:

Destarte e à partir desta data ficam os imóveis permutados a pertencer aos contratantes, de acordo com o que recebeu em permuta; **não havendo torna ou reposição de nenhuma espécie**; dando-se, os contratantes, entre si, plena e mútua quitação, transmitindo, cada qual, o domínio, a posse, direitos e ação, que até aqui tinham e vinham exercendo, para que dos imóveis objeto desta, eles possam (cada qual do seu) livremente usar, gozar e dispor, como seu que fica sendo de hoje em diante.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Por ter havido renúncia por uma das parte ao valor excedente, ficou configurada a “transferência gratuita de bem móvel”, caracterizando doação, conforme processo de dúvida da 1ª VRP-SP, de número 1095880-08.2014, suscitada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis desta Capital; em consequência os ora contratantes apresentam a respectiva guia de recolhimento do imposto sobre transmissão “causa mortis” e de doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD (Declaração número \_\_\_\_\_\_\_)….

**PREFERÊNCIA**:

O comprador declara ter pleno conhecimento do teor do Artigo 504 do Código Civil que diz: “Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.”

**PROMESSA DE DOAÇÃO**: (Separações e Divórcios)

DOS BENS: Os ora divorciandos declaram possuir um imóvel, identificado como \_\_\_\_, no “EDIFÍCIO \_\_\_”, situado na **Rua \_\_\_ nº \_\_**, \_\_\_\_\_, adquirido por força do**R.\_\_/M-\_\_\_** do \_\_º RI de São Paulo, que, oportunamente, será doado pelos pais aos seus \_\_ dois filhos, em partes iguais, com reserva de usufruto para os doadores; sendo que todas as despesas, tais como o pagamento de ITCMD, escritura pública e registros, além da escritura aquisitiva, ficarão a cargo do doador, \_\_\_. Parágrafo Único: Declaram mais os ora divorciandos que este acordo não é mera promessa de doação, e sim reveste-se da qualidade de ato jurídico perfeito, possibilitando-se, aos donatários, sua imediata execução em juízo, para cumprimento do ora acordado.

**QUITAÇÃO DO SÍNDICO**:

Por eles me foram apresentadas todas as demais certidões, as quais ficarão em poder do adquirente, bem como o termo de quitação de débitos condominiais, datado de \_\_/\_\_/20\_\_, assinado pelo síndico do "Condomínio Edifício \_\_\_", Sr. \_\_\_\_; termo esse que deverá seguir a registro com cópia autenticada da ata de assembleia da sua eleição.

**RATIFICA PODERES**:

Disse mais o outorgante que por este instrumento, nos termos do Artigo 662 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), **RATIFICA**todos os atos praticados anteriormente pelo ora nomeado, desde que compatíveis com os poderes aqui expressos.

**SEM SÍNDICO ELEITO**:

**4º.3.1-**que desde a aprovação da convenção de condomínio do “Condomínio Edifício \_\_\_\_", referida em instrumento particular datado de \_\_\_\_\_\_\_, já registrado, não houve eleição de síndico, conforme previsão lá constante;**4º.3.2-**que sua situação de detentora de mais de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio, conforme § 2º do Artigo 9º da Lei nº 4.591/1964, não foi alterada até o presente momento; **4º.3.3-**que a administração do condomínio está sendo feita por ela outorgante e, com relação a unidade autônoma ora alienada e para os fins do § 2º do Artigo 2º da referida Lei nº 7.433/1985, que está em dia com suas obrigações condominiais; **4º.3.4-**que brevemente haverá convocação dos condôminos do edifício para reunião da Assembleia Geral Ordinária que deverá eleger o primeiro síndico do condomínio, em virtude das alienações das unidades autônomas que, doravante, se sucederão.

**VÍCIOS REDIBITÓRIOS**:

Os outorgantes declaram, ainda, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, que o imóvel objeto desta **não poderá ser enjeitado**pelo outorgado, ou sucessores, por vícios ou defeitos ocultos, que o torne impróprio ao uso a que for destinado, ou lhe diminua o valor; e os interessados não poderão pedir abatimento no preço pago, independentemente de os outorgantes conhecerem ou não algum vício ou defeito.

**§ 1º**: Não obstante o declarado, eles outorgantes, sempre **responderão**pela evicção legal.

**§ 2º**: No mais, observar-se-ão as demais regras atinentes às duas matérias e constantes dos Artigos 441 ao 457 do Código Civil ([Lei nº 10.406/2002](http://www.mundonotarial.org/10406.html)).

**VISTORIA**:

**6.1.**ter vistoriado o imóvel objeto desta e estar plenamente de acordo com todas as condições encontradas, sem ressalvas, em caráter irretratável e irrevogável, sendo que a integridade do imóvel, ou seja, o estado em que se encontram os materiais de acabamento (pisos, azulejos e assoalho), armários embutidos e bancadas dos dormitórios, armários de cozinha, estante fixa e prateleiras da sala de jantar, portas e batentes, guarnições, louças e metais, deverão estar íntegros na data da efetiva entrega da sua posse; \_\_\_ aceitando esta escritura em todos os seus expressos termos e **dispensando**o arquivamento, nestas Notas, das demais certidões a que se refere a Lei Federal nº 7.433/1985.

[Retorna ao início desta página](http://www.mundonotarial.org/clausula.html)

[Retorna ao Pronto Socorro](http://www.mundonotarial.org/pronto.html)

[Vide repertório de leis](http://www.mundonotarial.org/leis.html)

[Retorna à Página Mãe](http://www.mundonotarial.org/index.html)

(r) *depuis 2000*