

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO E CESSÃO ONEROSA DE DIREITO REAL DE LAJE

Instituidora cedente:

Instituída cessionária:

I - Local: República Federativa do Brasil, UF, CIDADE, ENDEREÇO, no XXº Tabelionato de Notas de CIDADE.

II - Data: dezesseis de dezembro de dois mil e dezessete (16/12/2017).

III - Partes:

1) Instituidora cedente,

2) Instituída cessionária,

IV - Representação ou mandado judicial:

1) Instituidora cedente: Não há.

2) Instituída cessionária: Não há.

V - Negócio: Instituição e cessão onerosa do direito real de laje.

VI - Classificação de interesse: REURB-E (ou REURB-S)

VII - Objeto: A instituidora cedente é legítima proprietária do seguinte imóvel:

UF: **Município:** **CEP:**

Matrícula: **Ofício imobiliário:**

Imóvel:

Contribuinte: **Valor fiscal:** **Data:**

Outros dados do objeto:

Título aquisitivo:

VIII - Construção Base: A construção base que permanecerá na propriedade da instituidora-cedente é a seguinte:

Matrícula: **Ofício imobiliário:**

Contribuinte:

Valor fiscal: **Data:**

IX - Laje (Unidade imobiliária autônoma): A unidade imobiliária autônoma de laje que ora se institui e é cedida é a seguinte:

Contribuinte:

Valor fiscal: **Data:**

X - Preço:

XI - Pagamento:

XII - Quitação: A **instituidora cedente** dá plena, geral e irrevogável quitação do pagamento.

XIII - Instituição: A **instituidora cedente** institui o direito real de laje para a unidade autônoma construída no Pavimento Superior descrita e caracterizada no item “VIII” da presente escritura no estado em que se encontra.

XIV - Cessão - A **instituidora cedente** cede à **instituída cessionária** o direito real de laje e a unidade autônoma construída no Pavimento Superior descrita e caracterizada no item “VIII” da presente escritura no estado em que se encontra.

XV - Transmissão: A **instituidora cedente** cede à **instituída cessionária** a posse, direitos e ações.

XVI - Direitos e obrigações: Nos termos do artigo 1.510-C do Código Civil, a **instituidora cedente** e a **instituída cessionária** acordam que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre a proprietária da construção-base e a titular da laje na proporção de 50% para cada um, aplicando-se no que couber as normas relativas aos condomínios edifícios.

XVII - Direito de preferência: A **instituída cessionária** foi advertida que, na eventual e futura cessão do direito real de laje com alienação da unidade autônoma ora adquirida, deverá ser observado o direito de preferência da titular da construção-base, nos termos do artigo 1.510-D do Código Civil.

XVIII - Tributos: As partes deixam de comprovar o pagamento de tributos, como facultado pela Lei 13.465/2017, art. 13, § 2º.

OU

ITBI:

Data do recolhimento:

DOI - Declaração Sobre Operações Imobiliárias: emitida.

XIX - Documentos: São apresentados e ficam arquivados em cópia digital os seguintes documentos:

(1) Documentos de identidade e estado civil das partes; **(2)** Certidão de propriedade do imóvel; **(3)** Guia de pagamento do ITBI; **(4)** Certidão negativa de tributos imobiliários -; **(5)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da instituidora cedente - nº; **(6)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da instituída cessionária - nº; **(7)** Central de Indisponibilidades: Negativa -

XIX - Declarações:

(1) Declarações da instituidora cedente: **1.1** - Não é empregadora, não está sujeita às exigências da Lei 8.212/91, bem como nos dispositivos do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto nº 3.048/99 e posteriores alterações. **1.2** - O objeto do negócio está livre de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e pessoais reipersecutórias (Decreto Federal nº 93.240/1986, artigo 1º, §3º). **1.3 - Outras declarações:** Não há.

(2) Declarações da instituída cessionária: **2.1** - Dispensa as certidões fiscais e as certidões de feitos ajuizados e se responsabiliza por eventuais débitos de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (Decreto Federal 93.240/86, artigo 1º, §2º). **2.2** - Recebe a posse do imóvel e se responsabiliza por sua guarda, conservação e tributos a partir da data da posse. **2.3 - Outras declarações:** Não há.

(3) Declarações das partes: **3.1** - Têm ciência de que a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. **3.2** - Autorizam o tabelião a representá-los e a proceder a quaisquer averbações decorrentes de alteração dos dados constantes no ofício imobiliário e provadas por documentos oficiais, inclusive as previstas pela Lei 6.015/73, art. 246 e parágrafos; **3.3** - Solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários, **em especial, a abertura de matrícula própria para a unidade autônoma mencionada (Código Civil, art. 1.510-A, § 3º), bem como as averbações necessárias;** **3.4** - Compreendem a informação do tabelião de que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias; **3.5** - A escritura foi lida e compreendida, sem que restassem dúvidas sobre o ato e seus efeitos. Concordam integralmente com o teor deste ato, autorizando a sua redação, outorgando e assinando-a; **3.6 - Outras declarações:** Não há.

XX - Declarações do Tabelião:

(1) Autenticação: Reconheço a identidade e estado civil dos presentes, a vista dos respectivos documentos de identidade e do registro civil apresentados, bem como suas capacidades para o ato.

(2) O tabelião informou às partes que, segundo a lei 7.433/85, com a redação dada pela Lei 13.097, de 19.01.2015, não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no cartório do registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Por este motivo, não se apresentam as certidões de feitos ajuizados.

(3) Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo citado Decreto nº 93.240/86 e pelas normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

(4) As partes foram cientificadas que podiam obter a prévia Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011, o que foi feito.

(5) Informou às partes que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias.

(6) Aconselhamento notarial: As partes foram esclarecidas sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura, declarando que as compreenderam e dando-se por satisfeitas com este serviço notarial.

(7) Escrevente: Na lavratura desta escritura, participou o escrevente abaixo indicado praticando as seguintes ações: recepção e aconselhamento das partes, identificação e verificação da capacidade, qualificação legal, elaboração do ato e sua redação, diligências indispensáveis ou convenientes ao ato, coleta de assinaturas.

(8) Fé notarial: Dou fé das declarações contidas neste instrumento, dos documentos apresentados e arquivados, ou não, das autenticações feitas e de que a escritura foi assinada pelas partes presentes.

Escrevente:

Tableião

Emolumentos: R\$, Ao Estado: R\$, IPESP: R\$, ISS: R\$,
Registro Civil: R\$, Tribunal de Justiça: R\$, Min. Público: R\$,
Santa Casa: R\$, Total: R\$