**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE DIREITO DE LAJE QUE FAZEM****, NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s)  (DATA), nesta Cidade e Comarca de (COMARCA), no Estado de (ESTADO), no (CARTÓRIO), situado no (ENDEREÇO), compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber**:** **OUTORGANTES VENDEDORES** (NOME E QUALIFICAÇÃO).

**OUTORGANTES VENDEDORES** (NOME E QUALIFICAÇÃO). Reconheço a identidade das partes, conforme documentação apresentada, bem como a capacidade das mesmas, nos termos do artigo 215 do Código Civil. Então, pelo(a) Outorgante me foi dito que é senhor(a) e legítimo(a) titular do direito de laje (DESCREVER A LAJE), havido conforme matrícula XX, livro 2, do Registro de Imóveis de (COMARCA). Índice Cadastral: (número). **DISPONIBILIDADE:** Que o objeto desta escritura está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

**VALOR:** **R$XXX (XXX mil reais)**, À VISTA, JÁ QUITADO. **TRANSMISSÃO** - Que, destarte, as partes Vendedoras, se obrigam pela transferência da titularidade do objeto descrito às partes compradoras, transferindo-lhes, desde já, a posse, direito e ação que exercia sobre o bem ora vendido, por força desta escritura e da cláusula CONSTITUTI, para que possam a s partes COMPRADORAS usar, gozar e dispor livremente, como seu, que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se ainda, as partes VENDEDORAS, por si e seus sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção do direito, quando chamada à autoria. A seguir pelas partes Compradoras me foi declarado que concordam com esta escritura em todos os seus termos.

**DAS CLÁUSULAS ESPECÍFICAS RELATIVAS AO DIREITO DE LAJE**:

**1) DAS CONTRIBUIÇÕES:** O adquirente declara ter ciência 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 o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção de X% para a construção base e X% para a laje 01.

**2) DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**:

O adquirente declara ter ciência de que não há direito de preferência, de modo que não se aplicará a regra do art. 1.510-D do Código Civil no caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas.

OU

O adquirente declara ter ciência de que em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso. O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

**3) DA INSTITUIÇÃO DE LAJES SUCESSIVAS**: O adquirente declara ter ciência de que o direito de instituição de laje sucessiva foi reservado para o titular da construção-base, não sendo necessária anuência dos titulares das lajes.

OU

O adquirente declara ter ciência de que poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, ficando desde já autorizada a instituição da laje sucessiva, devendo serem respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

**4) DA CONSTRUÇÃO**: O adquirente declara ter ciência de que a construção da laje também se encontra regularmente edificada, estando incluída na mesma área averbada OU sendo objeto do AV-X da matrícula X do X Registro de Imóveis de XX.

OU

O adquirente declara ter ciência de que a construção da laje não se encontra edificada, tendo sido apresentado

- alvará de construção referente à área de Xm2, relativa à edificação da laje ora instituída; OU

- certidão da Prefeitura declarando ser possível edificar a área de Xm2 sobre a superfície da construção-base.

**DOS TRIBUTOS:** Guia de arrecadação feito junto ao Banco, comprovando o recolhimento de R$XXX (XXX) relativo ao ITBI. Foi apresentada a Certidão de Quitação de ITBI, nº XXX, emitida em XXX, com validade até XXX, número de controle XXX. Os tributos foram recolhidos sobre a avaliação fiscal de R$XXX. **CERTIDÕES**: Foi apresentada a CND municipal relativa ao imóvel objeto desta, Nº XXX, emitida em XXX com validade até 06/XXX, número de controle XXX. Foram apresentadas: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, em nome dos transmitentes; certidão de ônus reais; certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, ficando o original das certidões arquivadas. **CERTIDÕES DE FEITOS**: O(s) alienante(s) declara(m), sob responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, conforme parágrafo 3º do artigo 1º do Decreto 93.240/1986. Foram apresentadas as certidões negativas de débitos trabalhistas, emitida pelo TST (Recomendação 03/CNJ) relativas às partes vendedoras, certidão nº XXX, com validade até XXX. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS**: Foram apresentados os documentos e as certidões necessárias à prática do ato, conforme Lei 7.433/85, Decreto 93.240/96, ficando tais documentos arquivados nesta Serventia, em cópias simples conferidas com os originais.

**CONSULTA CNIB**: Foi realizada pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo para o CPF da parte Outorgante, tendo sido gerado o seguinte código Hash: (CÓDIGO). Assim o disseram e me pediram este instrumento, que lhes lavrei nas minhas notas, lendo-o às partes e tendo achado conforme, outorgaram e assinaram, dispensada a presença de testemunhas com base na legislação em vigor, do que dou fé. Eu (XXX), a fiz digitar, a subscrevo e assino. **Emolumentos e Selo eletrônico:**

CIDADE E DATA.

EM TESTo. \_\_\_\_\_\_\_ DA VERDADE.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ASSINATURAS