

CHECKLIST CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. Apresentar no mínimo **02 vias do contrato**.

Nos instrumentos enquadrados no âmbito do SFH, PCVA e FAR não é necessário o reconhecimento de firma das partes, já nos demais instrumentos, necessário o reconhecimento por autenticidade de todas as partes, podendo somente as testemunhas ser por semelhança, conforme, art. 221 da Lei n. 6.015/73.

Na qualificação das partes deverá constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, RG, CPF, endereço completo; caso seja solteiro (a), divorciado (a), separado (a) judicialmente ou viúvo (a), necessário declarar se convive ou não em união estável.

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, RG, CPF, endereço completo.

PROCURAÇÃO: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou cópia autenticada, quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar a original ou cópia autenticada com assinatura reconhecida do mandante (art. 489, §3º, do CCNGJ/SC).

2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** deverá ser descrito conforme a matrícula do imóvel e conter a indicação do título e modo de aquisição (art. 24 da Lei 9.514/97).

3. **VENDEDOR E COMPRADOR:**

PESSOA FÍSICA: apresentar certidão de registro civil (nascimento/casamento) atualizada (90 dias), em via original ou cópia autenticada. **Estrangeiro:** apresentar certidão de registro civil e sua tradução registradas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

PACTO ANTENUPCIAL: necessário somente se as partes forem casadas pelo regime da comunhão universal de bens, separação de bens ou participação final nos aquestos.

Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, deste Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó, fica dispensada a apresentação da Certidão de Registro. Caso esteja registrado em outra Comarca, necessário apresentar a Certidão de Registro, original ou cópia autenticada, expedida pelo Registro de Imóveis competente.

Se ainda não estiver registrado e as partes residirem em Município desta Comarca, consulte a lista de documentos para registro do pacto antenupcial disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/listadedocumentos/pactoantenupcial>.

Observação: os regimes da Comunhão Parcial de Bens e da Separação Obrigatória/Legal de Bens não necessitam de Pacto Antenupcial. O casamento celebrado até a data de 26/12/1977 (antes da vigência da Lei n. 6.515/77), pelo regime da Comunhão Universal de Bens, também não necessita de Pacto Antenupcial.

PESSOA JURÍDICA: apresentar cópia autenticada, ou assinada digitalmente, do contrato social ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (90 dias) emitida pela Junta Comercial, conforme artigo 483 do CNCGJ/SC e artigo 1º da Lei n. 8.935/94.



4. **DECLARAÇÃO DE PRIMEIRA AQUISIÇÃO:** nos contratos enquadrados no âmbito do SFH, PCVA e FAR/PAR, para fazer jus ao desconto necessário, apresentar declaração com firma reconhecida de todos os compradores, na qual declarem que a compra e venda se refere à primeira aquisição imobiliária, bem como, que não é, e nunca foi, proprietário de outro imóvel em território nacional.

Observação: caso não seja primeira aquisição, apresentar declaração com assinatura reconhecida de todos os compradores de que não é o primeiro imóvel (art. 290 da Lei n. 6.015/73 e art. 20 do Decreto n. 7.499/11).

Modelo de declaração disponível em nosso endereço eletrônico:
<http://www.richapeco.com.br/servicos/declaracoes>

5. **IMÓVEL RURAL:** apresentar o CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) bem como ITR (Imposto Territorial Rural) (art. 21 da Lei n. 9.393, e art. 1º, III, “b”, do Decreto n.93.240/86).

6. **IMÓVEL URBANO:** certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais ou dispensa da apresentação conforme artigo 1º, III, §2º, do Decreto n. 93.240/86.

7. **IMÓVEL APARTAMENTO / BOX:** caso não conste a informação no contrato, necessário apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, assinada pelo síndico/administradora de condomínio, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito o síndico/contrato de prestação de serviço OU declaração feita pelos proprietários do imóvel, no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais, inclusive multa, nos termos do artigo 802, VII, do C/CGJ/SC c/c o art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/94.

8. **GUIA DE ITBI:** apresentar a guia de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), juntamente com o comprovante de pagamento, OU caso seja isento, que conste tal informação na Guia, nos termos do art. 1º, II, do Decreto n. 93.240/86 c/c o art. 505 do C/CGJ/SC.

9. **FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça:** será emitido por colaborador desta Serventia e deverá estar quitado no momento da apresentação dos documentos (Lei n. 8.067/90).

10. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019 e art. 497 do C/CGJ/SC).

OBSERVAÇÃO: Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do C/CGJ/SC).

ATENÇÃO!

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

