

CHECKLIST CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1. Apresentar no mínimo **02 vias do contrato original de promessa de compra e venda**, com firma reconhecida por autenticidade do(s) promitente(s) vendedor(es) e comprador(es), inclusive das duas testemunhas (destas, pode ser por semelhança), conforme artigo 221, II, da Lei 6.015/73 e artigo 822, I, do CNGJ/SC.

*Não será aceita cópia autenticada do contrato.

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 CNGJ/SC).

1.1 O contrato deve estar condicionado a uma obrigação de pagamento futura. Caso esteja quitado, deve ser apresentada a escritura pública de compra e venda (art. 108 do Código Civil).

1.2 Deverá constar o valor individual de cada imóvel e sua forma de pagamento (art. 822, § 2º, do CNGJ/SC).

2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** contendo o número de matrícula/transcrição e a descrição conforme consta no fôlio imobiliário (art. 222, 223 e 225, todos da Lei n. 6.015/73).

3. **PROMITENTE COMPRADOR / PROMITENTE VENDEDOR:**

PESSOA FÍSICA: apresentar certidão de registro civil (nascimento/casamento) atualizada (90 dias), em via original ou cópia autenticada.

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 CNGCJ/SC e artigo 1º da Lei n. 8.935/94.

4. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REAIS E REIPERSECUTÓRIAS:** referente ao imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32-B, da Lei n. 4.561/94).
5. **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE OUTROS ÔNUS E OUTRAS AÇÕES:** emitida pelo alienante (podendo constar no corpo do instrumento) - Lei n. 7.433/85 c/c o Decreto n. 93.240/86.
6. **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).
7. **IMÓVEL URBANO:** apresentar a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa municipal referente ao imóvel, na qual conste o número do cadastro imobiliário, bem como endereço completo (art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei n. 6.015/73).
8. **IMÓVEL APARTAMENTO / BOX:** 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 CNGCJ/SC c/c o art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/94.
9. **CORRETOR DE IMÓVEIS:** anexar declaração, com assinatura reconhecida por todas as partes, para constar se a transação comercial foi ou não intermediada por corretor de imóveis; caso tenha sido intermediada, constar nome completo e número do CRECI, nos termos do artigo 1º da Lei Complementar n. 387/2007 de Santa Catarina.
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 CNGCJ/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 CNGCJ/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.

