

## CHECK LIST 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 (pode ser por semelhança), conforme artigo 221, II, da Lei 6.015/73 e Art 822, I, do CNGJ/SC.

\* Não será aceito cópia autenticada do contrato de locação.

Na qualificação das partes deve constar:

**PESSOA FÍSICA:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail.

**PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail.

\*Anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias).

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

- 1.1 O contrato deve estar condicionado a uma obrigação de pagamento futura. Caso esteja quitado, deve ser apresentado a escritura pública de compra e venda. (Art. 108 do Código Civil Brasileiro).
  - 1.2 Deverá constar o valor individual de cada imóvel e sua forma de pagamento. (Art. 822, §2º do CNGJ/SC).
  - 1.3 Se o promitente vendedor for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada apresentar declaração informando se convive, ou não, em união conjugal estável.
2. **DESCRIÇÃO COMPLETA DO IMÓVEL**, contendo seu número de matrícula/transcrição e a e a descrição conforme consta no fólio imobiliário. (Art. 222, 223 e 225 da Lei 6.015/73);
  3. **CERTIDÃO COMPROVANDO O ESTADO CIVIL (em via original ou cópia autenticada)** do(s) promitente(s) comprador(es) e do(s) promitente(s) vendedor(es), conforme artigo 484 do CNGJ/SC.  
**Validade das certidões:** As certidões do(s) promitente(s) comprador(es) não terão prazo de validade, e do(s) promitente(s) vendedor(es) terão prazo de validade de 90 (noventa) dias
  4. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS:** referente ao imóvel emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32-b, da Lei 4561/94);
  5. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE AÇÕES REAIS:** referente ao imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32-b, da Lei 4561/94);
  6. **DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA DE OUTROS ÔNUS OUTRAS AÇÕES** emitida pelo alienante (podendo contar no corpo do instrumento). Lei 7433/85 Dec. 93240/86.



7. **IMÓVEL RURAL:** Último CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), quitado e CND de ITR (Imposto Territorial Rural) válida (art. 21, da Lei n. 9.393, e art. 1º, III, “b”, do Decreto n. 93.240/86).
- RESERVA LEGAL: caso não se encontrar averbado na matrícula, será exigida a averbação, ou apresentar o recibo de inscrição do imóvel no CAR (Cadastro Ambiental Rural).
8. **IMÓVEL URBANO:** A Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa Municipal onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário (art. 176, §1º, II, 3, “b” da Lei nº 6.015/73; e art. 674, I, “c” do CNCJ/SC).
- Caso não tenha o endereço do imóvel na matrícula: Anexar o Formulário de Numeração Predial, devidamente emitido e assinado pelo representante do Município (original ou assinado digitalmente), no qual conste a completa localização do imóvel, inclusive logradouro, número, bairro, cadastro imobiliário, cidade e Estado, em observância ao princípio da especialidade objetiva e art. 176, § 1º, item 3, inciso II, alínea “b”, da Lei 6.015/73.
9. Se imóvel oriundo de condomínio edilício, apresentar declaração de Quitação das obrigações condominiais **(emitida pelo síndico, juntamente com cópia autenticada da ata de nomeação do condomínio)** ou **dispensa** do promitente comprador, conforme artigo 802, VII.
10. Apresentar declaração devidamente emitida pelo(s) promitente(s) comprador(es) e promitente(s) vendedor(es), com firma reconhecida, onde conste que a transação foi ou não intermediada por corretor de imóveis, (podendo contar no corpo do instrumento) conforme art. 1º da Lei Complementar 383/07.
11. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNCJ-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.

