

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 CNECJ/SC.

* Não será aceito cópia autenticada do contrato.

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, ou cópia autenticada, quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489 do CCNJ/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 CNECJ/SC);
 - 1.3 Se o promitente vendedor for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada apresentar declaração informando se convive, ou não, em união 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, prazo máximo de 90 dias)** do(s) promitente(s) comprador(es) e do(s) promitente(s) vendedor(es), conforme artigo 484 do CNECJ/SC.
 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:

CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) devidamente atualizado e quitado (art. 22, § 1º da Lei n. 4947/66);

CND ITR (Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural) devidamente atualizada e quitada (art. 22, § 1º da Lei n. 4947/66);

RESERVA LEGAL, caso não esteja averbada na matrícula do imóvel, necessário averbá-la, ou apresentar Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (art. 18, §4º da Lei n. 12.651/12).

8. **IMÓVEL URBANO:** Certidão negativa de débitos municipais ou outro documento 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).
9. Sendo adquirente estrangeiro ou pessoa jurídica com sócio estrangeiro, e em se tratando de imóvel localizado na faixa de fronteira, necessária a autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretária-geral do Conselho de Segurança Nacional, nos termos da Lei 5.709/71.
10. 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.
11. 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.
12. **TRANSMITENTE PESSOA FÍSICA**, apresentar: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b". OU apresentar DECLARAÇÃO de que não está vinculado na qualidade de empregador ou responsável por contribuições diretas a previdência social;
13. **TRANSMITENTE PESSOA JURÍDICA**, apresentar: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art. 47, inc. I, letra "b"; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014. OU apresentar DECLARAÇÃO de que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa (se empresa que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda);
14. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019 e art. 497 do CNCJ-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 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.

