

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA

### VENDEDOR(ES):

#### **Pessoa física:**

- **Carteira de Identidade e CPF – original ou cópia autenticada;**
- **Certidão atualizada (validade 90 dias) de Nascimento** (quando solteiro) **ou de Casamento** (quando casado, separado, divorciado ou viúvo – contendo a devida averbação do atual estado civil) – artigo 882 Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina;
- **Escritura de Pacto Antenupcial com registro no Ofício de Registro de Imóveis** (em sendo casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens e Separação de Bens após dezembro de 1977, ou ainda casados pelo regime da Participação Final nos Aqüestos);
- **Quando pessoa não casada** (solteira, separada judicialmente, divorciada ou viúva) declaração no próprio ato de escritura de que não vive em regime de união estável. Em havendo união, deverá o companheiro manifestar sua anuência em relação ao ato; quando o ato for realizado por procurador, o instrumento procuratório deverá conter poder específico para a declaração referida – artigo 887 Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina;
- **Quando o vendedor no ato da compra do imóvel era casado e veio a se separar ou divorciar**, esta atualização junto ao Registro de Imóveis deve ser feita antes da solicitação da negativa de ônus e reipersecutória para venda, mediante apresentação e registro da partilha da separação junto ao RI;
- **Certidão Negativa da Secretaria da Fazenda Estadual** (Exatoria) – pode ser dispensada pelo comprador;
- Certidão negativa de feitos ajuizados (emitida pelo Fórum do local do imóvel e de residência dos vendedores) – pode ser dispensada pelo comprador.

#### **Pessoa Jurídica:**

- **Contrato Social com as devidas alterações contratuais ou a última alteração contratual consolidada – original ou cópia autenticada;**
- **Certidão Negativa do INSS;**
- **Certidão Negativa da Receita Federal;**
- **Certidão Negativa da Fazenda Estadual;**
- **Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial (validade 90 dias);**
- **Carteira de Identidade e CPF** dos representantes legais da empresa – **original ou cópia autenticada;**
- Certidão negativa de feitos ajuizados (emitida pelo Fórum do local do imóvel e de residência dos vendedores) – pode ser dispensada pelo comprador.

### COMPRADOR(ES):

#### **Pessoa Física:**

- **Carteira de Identidade e CPF – original ou cópia autenticada;**
- **Certidão de Casamento ou de Nascimento, conforme o caso** (não há necessidade de ser atualizada);
- **Escritura de Pacto Antenupcial com registro no Ofício de Registro de Imóveis** (em sendo casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens ou

Separação de Bens após dezembro de 1977, ou ainda casados pelo Regime da Participação Final nos Aquestos).

#### **Pessoa Jurídica:**

- **Contrato Social com as devidas alterações contratuais ou da última alteração contratual consolidada – original ou cópia autenticada;**
- **Carteira de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa – original ou cópia autenticada;**
- **Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial (validade 90 dias);**

#### **DO IMÓVEL**

- Certidão Negativa de Ônus e Reipersecutória do Ofício do Registro de Imóveis competente (validade 30 dias);
- Carnê do IPTU;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais – pode ser dispensada pelo comprador;
- Declaração de Quitação do Condomínio (emitida pela Administradora de Condomínio ou Síndico), quando for o caso – pode ser dispensada pelo comprador;
- Avaliação do imóvel feita por corretor de imóveis com registro no CRECI (no caso de Escritura de Doação).

#### **Imóvel Rural:**

- CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, emitido pelo INCRA;
- Comprovante de pagamento do ITR – Imposto Territorial Rural referente aos cinco últimos exercícios ou certidão de quitação de tributos e contribuições federais correspondentes. O imposto não incide sobre pequenas glebas rurais (até 30 hectares, conforme art. 2º, parágrafo único, inciso III, da Lei federal nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996), quando exploradas, só ou com sua família, pelo proprietário que não possua outro imóvel, devendo o interessado, nestes casos, comprovar ao tabelião a não incidência do ITR ou outras taxas;
- A aquisição de imóveis rurais entre três e cinquenta módulos dependerá de autorização do INCRA, cuja validade é de 30 dias;
- Dependerá também de autorização do INCRA a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma mesma pessoa física, cuja validade é de 30 dias.

#### **Imóvel de Marinha:**

- Certidão de autorização para transferência emitida pelo Serviço do Patrimônio da União – SPU;
- Recolhimento do Laudêmio.

#### **Imóvel de Posse:**

- Certidão expedida pela **Diretoria de Assuntos Fundiários da Secretaria da Agricultura do Estado de Santa Catarina** de que o imóvel não pertence ao patrimônio público estadual e não foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;

- **Certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU** - Delegacia de Santa Catarina, de que a área não pertence ao patrimônio público federal e não se localiza em área de marinha;
- **Certidão da Secretaria da Fazenda do Município** em que se situe o imóvel de que o mesmo não integra o seu patrimônio, e de que não se trata de parcelamento irregular de solo;
- **Parecer da Fundação de Amparo à Tecnologia e ao Meio Ambiente – FATMA** de que a área não se destina à preservação ou à recuperação ambiental; e
- **Planta de localização do imóvel** executada por técnico credenciado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com o detalhamento da área superficial, confrontações, nome dos confrontantes, localização geográfica e outros pontos de referência.

#### **VALORES A RECOLHER POR PARTE DOS COMPRADORES:**

- **ITBI** – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - 2% sobre o valor de avaliação da Prefeitura, este valor é recolhido diretamente no Banco, através de guia emitida pelo Cartório. Alguns municípios cobram 3%; (\*)
- **FRJ** – Fundo do Reaparelhamento do Judiciário - 0,2% sobre o maior valor (o de avaliação da Prefeitura ou o declarado pelas partes), este valor é recolhido diretamente no Banco, através de guia emitida pelo Cartório; (\*)
- **Tabelionato** – valor tabelado de acordo com a Tabela I e o Anexo I do Regimento de Custas e Emolumentos de SC (Lei Complementar nº 156/97);
- **Registro de Imóveis** – valor tabelado de acordo com a Tabela II e o Anexo III do Regimento de Custas e Emolumentos de SC (Lei Complementar nº 156/97).

**(\*) O ITBI e o FRJ devem ser pagos antes da lavratura da escritura (art. 897 do Código de Normas da Corregedoria do Estado de SC)**