

Escritura de Imóveis

Escritura de Compra e Venda

O que é?

Compra e venda é um contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir uma coisa à outra pessoa mediante o pagamento do preço ajustado. Se a compra e venda for de imóvel de valor superior a 30 salários mínimos deve ser feita por escritura pública lavrada por um Tabelião de Notas. Dica: Orientações ao Comprador: Peça a certidão do Cartório de Registro de Imóveis da localização do imóvel, correspondente ao imóvel que será objeto da transação para verificar se ele está registrado em nome de quem está lhe vendendo e se está disponível para venda. Veja a situação de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.

Documentações necessárias:

Do Imóvel:

- Guia de pagamento ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – Municipal- (2% a 3%)
- Certidão de quitação de ITBI
- Certidão Negativa de IPTU atualizada (**Prefeitura Municipal**).
- Contrato de promessa de compra e venda e/ou recibo; Prova e/ou declaração de quitação do imóvel ou autorização para lavrar a escritura com o valor e a data da venda.
- Certidão de propriedade e negativa de ônus emitida pelo cartório de imóveis da cidade de localização do imóvel. (**Válida por 30 dias**)
- Certidões dos feitos ajuizados emitidas pela comarca da residência do(s) vendedor(es) (comprador pode dispensar)
- Declaração de quitação de condomínio (**se imóvel urbano ou condomínio**)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) solicitada através do link:(<http://www.tst.jus.br/em/certidão>)
- Certidão Negativa de ITR (Secretaria Receita Federal), e CCIR(INCRA) em prazo de validade (**se imóvel rural**)
- certidão negativa do IBAMA (OBS: comprador pode dispensar desde que assumo o debito porventura existente)(**se imóvel rural**)
- Certidão negativa de DSPU (onde diga que o terreno não seja da marinha) se for da Marinha pagar Guia do LAUDÊMIO e após quitação retirar a CAT(certidão Autorizativa de Transferência (se área litorânea ou metropolitana).

Das Partes

Pessoa física: CPF, Identidade, certidão de casamento (se casado), ou certidão de nascimento (se solteiro) e qualificação completa do vendedor, comprador e do conjugue; certidão de casamento com averbação (se divorciado ou separado), certidão de casamento e certidão de óbito (se viúvo(a). Verificar se é caso de pacto antenupcial, e se for apresentar original e cópia.

Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, RG e CPF do representante legal. Caso a empresa seja a vendedora, apresentar ainda CND-SRF/INSS (Certidão Negativa conjunta de Débitos-Receita Federal); OBS: Somente

empresas que tem no seu objeto social a venda exclusivamente de imóveis é que podem deixar de juntar a certidão (CND SRF/INSS) referida nesse item.

Escritura de Doação:

O que é?

A Escritura Pública de Doação é o ato feito e assinado em Tabelionato de Notas por meio do qual uma das partes doa ou cede de forma gratuita determinado bem – móvel ou imóvel – ou direito para outra.

Documentações necessárias:

Do Imóvel:

- Guia de pagamento do ICD (Imposto de Doação – Estadual – SEFAZ – 2% a 8%)
- Certidão Negativa de IPTU atualizada (**Prefeitura Municipal**).
- Termo ou Contrato de promessa de doação; Se contiver encargo ou usufruto, deverá constar nesse documento prévio.
- Certidão de propriedade e negativa de ônus emitida pelo cartório de imóveis da cidade de localização do imóvel. (**Válida por 30 dias**)
- Certidões dos feitos ajuizados emitidas pela comarca da residência do(s) vendedor(es) (comprador pode dispensar)
- Declaração de quitação de condomínio (**se condomínio**)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) solicitada através do link:(<http://www.tst.jus.br/em/certidão>)
- Certidão Negativa de ITR (secretaria da receita federal), CCIR(INCRA) em prazo de validade (**se imóvel rural**)
- certidão negativa do IBAMA (OBS: comprador pode dispensar desde que assuma o debito porventura existente)(**se imóvel rural**)
- Certidão negativa de DSPU (onde diga que o terreno não seja da marinha) ; E se for da Marinha não há pagamento de LAUDÊMIO, mas deverá ser emitida a CAT (certidão Autorizativa de Transferência (se área litorânea ou metropolitana), com transação não onerosa.

Das Partes

Pessoa física: CPF, Identidade, certidão de casamento (se casado), ou certidão de nascimento (se solteiro) e qualificação completa do vendedor, comprador e do conjugue; certidão de casamento com averbação (se divorciado ou separado), certidão de casamento e certidão de óbito (se viúvo(a). Verificar se é caso de pacto antenupcial, e se for apresentar original e cópia.

Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, RG e CPF do representante legal. Caso a empresa seja a vendedora, apresentar ainda CND-SRF/INSS (Certidão Negativa conjunta de Débitos-Receita Federal); OBS: Somente empresas que tem no seu objeto social a venda exclusivamente de imóveis é que podem deixar de juntar a certidão (CND SRF/INSS) referida nesse item.

Escritura de Posse

O que é?

Em caso de imóveis sem registro, poderá ser feito a escritura declaratória e ou de cessão posse observando que será transmitido apenas a posse e não a propriedade.

Documentações necessárias:

Do Imóvel:

- Guia de pagamento ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis- Municipal) – somente se houver benfeitoria
- Certidão de quitação de ITBI
- Certidão Negativa de IPTU atualizada (**Prefeitura Municipal**).
- Contrato de promessa de compra e venda e/ou recibo; Prova e/ou declaração de quitação do imóvel ou autorização para lavrar a escritura com o valor e a data da venda.
- Certidão de propriedade e negativa de ônus emitida pelo cartório de imóveis da cidade de localização do imóvel. (**Válida por 30 dias**)
- Certidões dos feitos ajuizados emitidas pela comarca da residência do(s) vendedor(es) (comprador pode dispensar)
- Declaração de quitação de condomínio (**se imóvel urbano ou condomínio**)
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) solicitada através do link:(<http://www.tst.jus.br/em/certidão>)
- Certidão Negativa de ITR (secretaria da receita federal), CCIR(INCRA) em prazo de validade (**se imóvel rural**)
- certidão negativa do IBAMA (OBS: comprador pode dispensar desde que assumo o debito porventura existente)(**se imóvel rural**)
- Certidão negativa de DSPU (onde diga que o terreno não seja da marinha) se for da Marinha pagar Guia do LAUDÊMIO e após quitação retirar a CAT(certidão Autorizativa de Transferência (se área litorânea ou metropolitana)

Das Partes

Pessoa física: CPF, Identidade, certidão de casamento (se casado), ou certidão de nascimento (se solteiro) e qualificação completa do vendedor, comprador e do conjugue; certidão de casamento com averbação (se divorciado ou separado), certidão de casamento e certidão de óbito (se viúvo(a). Verificar se é caso de pacto antenupcial, e se for apresentar original e cópia.

Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, RG e CPF do representante legal. Caso a empresa seja a vendedora, apresentar ainda CND-SRF/INSS (Certidão Negativa conjunta de Débitos-Receita Federal); OBS: Somente empresas que tem no seu objeto social a venda exclusivamente de imóveis é que podem deixar de juntar a certidão (CND SRF/INSS) referida nesse item.