

PROMESSA DE COMPRA E VENDA/PERMUTA

- ❖ Contrato de promessa de compra e venda em via original, no qual as assinaturas dos promitentes compradores/promitentes vendedores, devem ter reconhecimento de firma por autenticidade, bem como de duas testemunhas, cujas firmas podem ser reconhecidas por semelhança.
- ❖ Testemunhas devem ser identificadas com nome e CPF.
- ❖ Informação no contrato quanto a apresentação da certidão de inteiro teor ou das certidões de ônus e ações reais reipersecutórias. Caso seja mencionada a inteiro teor e sobre o imóvel pesar quaisquer ônus, estes gravames devem ser indicados.
- ❖ Se o algum dos envolvidos for pessoa jurídica, apresentar contrato social ou a última alteração contratual, acompanhada dos demais arquivamentos. Caso esteja sendo representada por procuração, apresenta-la em via original, ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas, ou assinada digitalmente pelo escrevente autorizado, cuja assinatura seja passível de validação no ICP Brasil. Caso a pessoa jurídica seja registrada no Registro de Títulos e Documentos, apresentar o último estatuto social consolidado, acompanhado da ata de eleição daquela pessoa que assinou o documento e da certidão de breve relato, a qual atestará o último arquivamento naquele órgão.
- ❖ Se o promitente transmitente for pessoa jurídica, apresentar a CND de tributos federais válida.
- ❖ Se o promitente transmitente for pessoa física, apresentar certidão de nascimento/casamento, em via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas, dentro de 90 dias, considerando a data do protocolo.
- ❖ Havendo empresário individual na qualidade de promitente comprador/vendedor, deverão ser apresentados os documentos atinentes à pessoa física (certidão de nascimento/casamento dentro de 90 dias, considerando a data do protocolo, outorga uxória/marital, por ex).
- ❖ Informação no contrato quanto a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais.
- ❖ Declaração de que o imóvel não responde por débitos condominiais.
- ❖ Tratando-se de imóvel rural, apresentar CCIR, CND do ITR e o CAR.
- ❖ Se for terreno de marinha, deve ser apresentada a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio).
- ❖ Caso na matrícula do imóvel constem ônus IMPEDITIVOS, estes devem ser cancelados previamente ao registro do título. Havendo ônus NÃO IMPEDITIVOS, na ausência da menção no instrumento, deverá ser apresentada declaração de ciência, com firma reconhecida, dos promitentes compradores.

- ❖ Documentos assinados eletronicamente, encaminhar o arquivo digital com a assinatura eletrônica, para o e-mail cartorio@2rijoinville.com.br com o número do protocolo, a fim de possibilitar a validação da assinatura.
- ❖ **A presente listagem não é definitiva, servindo como orientação genérica dos documentos necessários para o ato. Dependendo da particularidade de cada caso, é possível que haja a necessidade da apresentação de documentos complementares.**

Código de Normas da Corregedoria do Foro Extrajudicial de Santa Catarina:

Art. 999. Os instrumentos particulares e as escrituras públicas de compromisso de compra e venda, promessa de permuta e cessões desses direitos poderão ser registrados na serventia competente para sua oponibilidade perante terceiros.

Art. 1.002. Os poderes de representação ou representação das partes deverão estar válidos na data da lavratura da escritura pública ou, tratando-se de instrumento particular, na data do reconhecimento das firmas, ou das assinaturas eletrônicas, ou, ainda, nas datas previstas no parágrafo único do art. 409 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de serem convalidados até o momento do registro.

Art. 1.003. A falta de autorização conjugal no instrumento preliminar, ou sua supressão judicial, quando necessária nos termos do art. 1.647 do Código Civil, poderá ser suprida pela demonstração do transcurso de 2 (dois) anos do término da sociedade conjugal e pela apresentação da certidão do distribuidor cível atestando a inexistência de ação anulatória, sem prejuízo da sua convalidação.

Art. 1.006. O oficial admitirá registro de instrumento preliminar de compromisso de compra e venda, promessa de permuta e cessão de direitos relacionados, mesmo que sobre o imóvel recaia ônus, ainda que impeditivos de alienação, exigindo-se declaração apartada de ciência dos ônus caso do instrumento não conste a circunstância.

Art. 1.007. O pagamento integral do preço, ainda que à vista, não descaracteriza a natureza preliminar do contrato, devendo, neste caso, firmar declaração de ciência de que deverá providenciar a escritura pública e seu registro para transmissão da propriedade.



Art. 762. Para os atos registraes de transferêcia de propriedade, constituiçãõ ou cancelamento de garantia real, serã exigida a assinatura eletrônica qualificada, com utilizaçãõ do certificado ICPBrasil, ou a assinatura eletrônica notariada ou a assinatura avançada, na forma regulamentada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.