

Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda ou Cessão de Direitos

1. Apresentar o contrato original (duas vias). Se o título for apresentado em uma só via, será ela arquivada em cartório, fornecendo o registrador, a pedido, certidão do mesmo, conforme artigo 658, inciso I e § único do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.
2. Qualificação completa das partes: nome completo, nacionalidade, profissão, Cédula de Identidade, CPF, nome completo do cônjuge, regime de bens e data do casamento, nacionalidade do cônjuge, profissão do cônjuge e endereço – (Art. 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013 e Art. 176, III, 2, da Lei Federal 6.015/73).
 - 2.1 Verificar a capacidade das partes para o ato (por ex. menor de idade, espólio, alvará judicial, representação ou assistência, curador, outorga uxória ou marital, etc), nos termos dos artigos 481, 461, inciso II do artigo 796, §1º do CNCGJ/SC-2013.
3. Se as partes forem representadas por procurador, apresentar a procuração pública original ou fotocópia autenticada (arts. 108 e 657 do Código Civil e artigo 488 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).
4. Promitente vendedor/cedente se casado, citar o regime de bens e a data do casamento; sendo diverso do legal, apresentar para averbação a escritura pública de pacto antenupcial e a certidão de casamento (original ou cópia autenticada, conforme preceitua o art. 244 da Lei nº 6015/73).
5. Promitente vendedor/cedente não for casado (solteiro, viúvo, separado ou divorciado), deve declarar no contrato ou apresentar declaração que não vive em união estável, com firma reconhecida; caso contrário deverá comparecer no ato, como anuente, a pessoa indicada, na qualidade de convivente nos termos do artigo 1725 do Código Civil Brasileiro, decorrentes da união estável.
6. Descrição completa do imóvel com o número da matrícula e a circunscrição (cartório) a que pertence (Princípio da Especialidade Objetiva e artigos 222 e 223 da Lei 6015/73).
7. Citar o valor da transação (mais de um imóvel: individualizar os valores) e a data da lavratura do contrato.
8. Promitente vendedor/cedente pessoa física: apresentar cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento, conforme artigo 484 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.
9. Promitente vendedor/cedente pessoa física: estando enquadrado no artigo 15, parágrafo único c/c com o artigo 47, inciso I, letra b da Lei n.º 8212/91, apresentar a Declaração de Regularidade do Contribuinte Individual (expedida através do NIT - Número de Identificação do Trabalhador). Caso contrário, apresentar declaração, com firma reconhecida, que não é contribuinte obrigatório da Previdência Social, conforme artigo 1º, parágrafo 4º da Portaria Conjunta da PGFN / RFB nº 1751, de 02.10.2014.
10. Promitente vendedor/cedente ou promissário comprador pessoa jurídica, comprovar a representação legal, juntando cópia autenticada do contrato social vigente na data do

contrato (título), juntamente com a certidão simplificada da empresa emitida pela Junta Comercial (art. 483 do CNECJ/SC-2013).

11. Promitente vendedor pessoa jurídica, apresentar a Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União prevista na Portaria RFB/ PGFN nº 1.751 de 02.10.2014.

11.1 Caso a empresa esteja enquadrada na hipótese de dispensa da apresentação da respectiva certidão, declarar sob as penas da lei, com firma reconhecida do representante legal, 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 (citar o objeto social da empresa), e que o imóvel objeto da transação está contabilmente lançado no ativo circulante.

12. O promitente vendedor deve declarar sob as penas da lei, com firma reconhecida, a inexistência de débitos para com o condomínio, inclusive multas (identificar os imóveis e matrícula) OU o interessado pode apresentar a certidão de quitação dos débitos condominiais, conforme art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64.

13. Apresentar declaração em nome de uma das partes, sob as penas da lei, informando se a transação comercial realizada foi ou não intermediada por corretor de imóveis, com a assinatura reconhecida, conforme Lei Complementar Estadual nº 387, de 23.07.07 que alterou a Lei Complementar nº 383 de 07.05.07. Em caso positivo, constar o nome do corretor e o número do CRECI.

14. Nos instrumentos particulares deve constar a assinatura de duas testemunhas com as firmas reconhecidas por verdadeira, conforme preceitua o artigo 221, II da Lei n. 6015/73 e o artigo 822, inciso I, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça SC/2013.

15. Em caso de Cessão de Direitos, comprovar o recolhimento do Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - FRJ do Estado de Santa Catarina, previsto na Lei Estadual n. 8.067/90 (boleto a ser emitido por esta serventia).

OBS: a) Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73.

b) Modelos de requerimento e declarações disponíveis no setor de atendimento da serventia ou no site www.2ribc.com.br.

REVISADO em 07/08/2017

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC