

## **CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA) E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

1. Apresentar todas as vias do contrato original. **Se o título for apresentado em uma só via, esta ficará 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. No contrato deverá constar a qualificação e endereço completo dos vendedores e dos compradores, conforme preceitua o artigo 476 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial-SC/2013;
  - 2.1 O(a) vendedor(a) quando pessoa não casada (solteira, separada judicialmente, divorciada ou viúva) deve declarar no corpo do contrato que não vive em união estável, prevista no artigo 1723 e seguintes do Código Civil; caso contrário deverá comparecer no ato, como anuente, a pessoa indicada, na qualidade de convivente, para declarar expressamente, que concorda com a presente operação, nos termos do artigo 1725 do Código Civil Brasileiro.
  - 2.2 Para vendedor e/ou comprador; se casado, citar o regime de bens e a data do casamento; sendo regime de bens diverso do legal, apresentar pacto antenupcial (vide itens 3.1 e 3.2).
  - 2.3 Se as partes forem representadas por procurador, citar o livro, folha e serventia em que foi lavrada a procuração pública e apresentar cópia autenticada, conforme artigo 488 do CNCGJ/SC-2013.
3. Apresentar a cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento atualizada dos vendedores e dos compradores/devedores fiduciários, nos termos do artigo 484 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013;
  - 3.1 Para casamento com regime de bens diverso do legal, apresentar também a certidão do registro do pacto antenupcial no Ofício de Registro de Imóveis do domicílio conjugal ou a escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada, conforme determina art. 687 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.
  - 3.2 Caso o pacto antenupcial seja apresentado para registro nesta serventia, apresentar requerimento, acompanhado da escritura pública de pacto antenupcial original ou através de certidão expedida pelo tabelionato que a lavrou e declaração firmada por um dos cônjuges, informando o endereço do seu domicílio nesta circunscrição imobiliária OU anexar comprovante de residência, conforme artigo 244 da Lei Federal nº 6015/73.
4. Sendo vendedor/comprador pessoa jurídica, comprovar a representação legal, juntando cópia autenticada (ou eletrônica) do contrato social vigente na data do contrato, juntamente com a certidão simplificada atualizada da empresa emitida pela Junta Comercial (art. 483 do CNCGJ/SC-2013).
5. Constar no contrato declaração do vendedor e do comprador/devedor fiduciário de que inexistem outros ônus ou ações reais ou pessoais sobre o imóvel, conforme parágrafo 3º do Decreto nº 93.240/86 e inciso IV do artigo 802 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça Foro Extrajudicial/ 2013.
6. Citar no contrato a apresentação da certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias, conforme preceitua o inciso III do artigo 802 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça Foro Extrajudicial/ 2013.

**7.** Citar no contrato a apresentação da certidão relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis transferidos (CND municipal) ou a dispensa do comprador da apresentação, conforme artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/85 e artigo 1º, inciso III, alínea "a" e parágrafo 2º do Decreto 93.240/86 e art. 802, inciso II e art. 806 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial/2013.

**8.** Se o vendedor e comprador/devedor fiduciante for 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, citar a apresentação da Declaração de Regularidade do Contribuinte Individual (expedida através do NIT - Número de Identificação do Trabalhador). Caso contrário, constar no contrato que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, conforme artigo 1º, parágrafo 4º da Portaria PGFN / RFB nº 1751, de 02.10.2014 e artigo 802, inciso V do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

**9.** Sendo vendedor e comprador/devedor fiduciante pessoa jurídica, citar no contrato a apresentação da 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 e artigo 802, incisos V e VI do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

**9.1** Estando enquadrada na hipótese de dispensa da apresentação da 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, declarar no contrato sob as penas da Lei, 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 e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, fato que será relatado no registro da respectiva transação no cartório de Registro de Imóveis;

**10.** Se o imóvel possuir área de marinha, conforme preceitua o artigo 3º, §2º do Decreto-Lei 2.398/87, citar no contrato ou apresentar a Certidão Autorizativa de Transferência, expedida pelo Serviço do Patrimônio da União - SPU, com o recolhimento do laudêmio; não havendo incidência, deverá constar da certidão que a transferência ora apresentada está isenta do recolhimento do Laudêmio.

**11.** Com relação à unidade condominial, citar no contrato a apresentação da certidão de quitação das obrigações do vendedor com o condomínio, ou declarar sob as penas da lei a inexistência de débitos, inclusive multas, conforme preceitua o art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64 e art. 802, VII, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.

**12.** Constar no contrato 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.

**13.** Citar o pagamento do ITBI no corpo do contrato ou comprovar o pagamento mediante apresentação da certidão de quitação expedida pela municipalidade, conforme preceitua o artigo 15 da Lei Municipal n.º 859/89 e artigo 802, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/ 2013;

**14.** O contrato deverá estar assinado por todas as partes e por duas testemunhas, com rubrica em todas as folhas, local e data de emissão, conforme artigo 221, inciso II da Lei 6.015/73.

**15.** Comprovar o recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ do Estado de Santa Catarina (boleto a ser emitido por esta serventia), previsto na Lei Estadual n. 8.067/90 e art. 803, parágrafo 1º CNCGJSC/ 2013.

**16.** A alienação fiduciária deverá conter os requisitos do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/97.

**16.1** A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel deverá ser individualizada para cada um dos imóveis (ex: apartamento, vagas de garagem), nos termos do art. 24, inciso VI da Lei 9.514/97.

**Obs.:** Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.

REVISADO em 14/01/2020

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC