

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

1. Apresentar uma via do contrato original para registro ou documento eletrônico com certificado digital gov.br, e-not, ICP-Brasil (art. 1.157 do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

1.2 Dispensam-se as testemunhas e o reconhecimento de firmas quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário, autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública (art. 879, §1º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

2. Comprovar a representação legal da instituição financeira, mediante apresentação do documento hábil que ateste os poderes do representante (contrato social, certidão simplificada e/ou procuração) – (artigos 296, § 2º e 794, caput do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

3. Comprador/ devedor fiduciante: para casamento com regime de bens diverso do legal, apresentar a certidão de casamento atualizada e a certidão do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis do domicílio conjugal (arts. 297 e 707 do Código de Normas de Santa Catarina/ 2023).

4. Constar no contrato declaração de que inexistem outros ônus ou ações reais ou pessoais sobre o imóvel, (parágrafo 3º do Decreto nº 93.240/86 e inciso IV do artigo 1.198, inciso III, alínea "c" do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

5. Constar no contrato a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária acompanhada da declaração pelo emissor da inexistência de ônus e de restrições sobre o imóvel ou da anuência do adquirente em relação aos ônus e restrições existentes que não sejam impeditivas de alienação. A ausência da declaração ou da anuência acima será suprida pela emissão das respectivas certidões negativas de ônus e de ações, as quais serão providenciadas pelo Oficial do Registro de Imóveis, às expensas do interessado (art. 770 e 794, § 3º e 4º do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

6. Citar no contrato a certidão negativa de débito municipal do imóvel ou a dispensa da apresentação pelo comprador (art. 1198, inciso II, alínea "c" do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

7. Citar no contrato a apresentação da Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, relativa ao transmitente e devedor fiduciante, se for empresa ou pessoa a ela equiparada e o ato envolver alienação ou constituição de ônus real atinente a imóvel integrante do ativo permanente da empresa ou pessoa, jurídica ou física, a ela equiparada na legislação tributária, observados os regulamentos daquele órgão, especialmente, quanto aos casos de exceção a essa exigência (art. 780, parágrafo único do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

8. Citar no contrato a quitação das obrigações do alienante com o condomínio, ou declarar sob as penas da lei a inexistência de débitos, inclusive multas (artigo 1.198, inciso III, alínea "e" do Código de Normas de Santa Catarina/ 2023 e artigo 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64).

Obs.: O adquirente poderá dispensar a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais, assumindo eventual dívida existente relacionada ao imóvel (parágrafo único do art. 813 do Código de Normas de Santa Catarina/ 2023).

9. Se o imóvel possuir área de marinha, citar no contrato ou apresentar a Certidão Autorizativa de Transferência, expedida pela Secretaria 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 (inciso I, parágrafo 2º, artigo 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87; art. 812 e art. 1.198, inciso III, alínea "g" do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

LINK:http://www.patrimoniode todos.gov.br/#/?tipo=pesquisa_por_assunto&pesquisa=Certid%C3%B5es.%20Declara%C3%A7%C3%B5es%20e%20Consultas&cod=3

10. Apresentar a certidão de quitação do imposto de transmissão sobre bem imóvel- ITBI expedida pela municipalidade de Balneário Camboriú (artigos 3º e 23 da Lei Municipal nº 4.994/2025; art. 812 e art. 1.198, inciso III, alínea "a" do Código de Normas de Santa Catarina/2023).