

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU DE CESSÃO DE DIREITOS

1. Contrato original com as firmas reconhecidas ou certificado digital e-Notariado, ICP-Brasil - (art. 308, 751, 762 e 814 do Código de Normas SC/2023).

2. Qualificação completa das partes: nome completo, nacionalidade, data de nascimento, profissão, CPF, endereço e estado civil (se casado, dados do cônjuge, regime de bens e data do casamento) - (Art. 709, 710 do Código de Normas SC/ 2023 e Art. 176, §1º, inciso III, item 2, da Lei Federal 6.015/73).

2.1 Se representadas por procurador, os poderes da procuração deverão estar válidos na data do reconhecimento das firmas, ou das assinaturas eletrônicas do contrato (Art. 1002 Código de Normas SC/2023).

2.2 Regime de bens diverso do legal: certidão de casamento e certidão do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis do domicílio conjugal (art. 707 do Código de Normas SC/ 2023).

3. Identificação do imóvel e o número da matrícula imobiliária (art. 222 da Lei Federal 6015/73).

4. O valor da transação.

4.1 Versando sobre mais de um imóvel, se não houve estipulação do valor individualizado, o interessado, sob sua responsabilidade, poderá declará-lo para viabilizar o registro (Art. 1000 Código de Normas SC/2023).

5. Promitente vendedor/cedente pessoa física: certidão de nascimento ou casamento atualizada (90 dias) – (art. 297 do Código de Normas SC/2023).

6. Promitente vendedor/cedente pessoa jurídica: certidão simplificada e contrato social expedidos pela Junta Comercial, no qual conste o nome do sócio representante da empresa (art. 799 do Código de Normas SC/2023).

7. Promitente vendedor: Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais – CND Receita Federal em nome dos transmitentes (art. 622, III, parágrafo único, art. 780, parágrafo único do Código de Normas SC/2023).

Pessoa Física:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CertidaoInternet/PF/emitir>

Pessoa jurídica:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/servicos/certidaointernet/pj/emitir>

8. Com relação à unidade condominial:

a) Certidão de quitação de débitos condominiais, ou

b) Declaração do transmitente ou seu procurador de que inexistem débitos, ou

c) Declaração do adquirente dispensando a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais, assumindo eventual dívida existente relacionada ao referido imóvel (art. 1.345 do Código Civil, art. 4º, parágrafo único, da Lei Federal nº 4.591/64 e art. 813 do Código de Normas SC/2023).

9. Contrato Particular de Cessão de Direitos: certidão de quitação do imposto de transmissão sobre bem imóvel - ITBI ou certidão de não incidência emitida pela autoridade fazendária municipal (art. 812, §2º e 1001 do Código de Normas SC/2023 e art. 23 da Lei Municipal nº 4.994/2025).

<https://bc.1doc.com.br/b.php?pg=o/wp>

10. Nos instrumentos particulares: assinatura de duas testemunhas com as firmas reconhecidas ou certificado digital gov.br, e-Notariado, ICP-Brasil (artigo 221, inciso II da Lei Federal 6015/73).