



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. APRESENTAR 03 VIAS DO CONTRATO ORIGINAL;

OBSERVAÇÕES:

a) *Conforme Art. 221, Lei n. 6015/73, fica dispensada o reconhecimento de firma em contratos no âmbito do SFH, PCVA E FAR;*

b) *Nos demais instrumentos é obrigatório o reconhecimento de todas as partes por autenticidade, e das testemunhas por semelhança ou autenticidade;*

2. DOCUMENTOS VENDEDOR/COMPRADOR:

2.1 Pessoa Física;

a) Nome completo, CPF, RG ou DNI, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, endereço completo;

b) Apresentar certidão de nascimento ou casamento atualizada (90dias), em via original ou fotocópia

OBSERVAÇÕES:

a) *Se casado(a) sob o regime da Comunhão Universal de Bens, Separação de Bens ou participação final nos aquestos, apresentar registro do Pacto Antenupcial, se este for registrado em outra Serventia que não seja este Ofício de Registro de Imóveis -Comarca de Canoinhas.*

Se ainda não estiver registrado o Pacto Antenupcial e as partes residirem nos municípios de abrangência desta Comarca, consulta lista de documentos para registro de Pacto Antenupcial.

Os regimes da Comunhão Parcial de Bens, Separação Obrigatória/Legal de Bens e o da Comunhão Universal de Bens realizado anteriormente a data de 26/12/1977, não necessitam de Pacto Antenupcial.

b) *Se solteiro(a), divorciado(a), separado(a) judicialmente ou viúvo(a): necessário declarar se convive ou não em união estável (fica dispensada esta informação, se ela constar no contrato).*

2.2 Pessoa Jurídica;

a) Razão Social, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo, bem como os dados do representante legal: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data nascimento, RG, CPF, endereço completo (se não constar no contrato).

b) Apresentar cópia autenticada, ou assinada digitalmente, do contrato social ou da última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (90 dias) emitida pela Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação.

2.3 Se representado por Procuração;

a) Apresentar procuração por certidão ou translado, ou cópia autenticada, quando for pública. Caso seja procuração particular, apresentar original ou cópia autenticada com assinatura reconhecida do mandante.

3. DECLARAÇÃO DE PRIMEIRA AQUISIÇÃO:

a) Quando se tratar de contratos do SFH, PCVA e FAR/PAR, para fazer jus ao desconto, é necessário apresentar declaração com firma reconhecida, na qual o



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

comprador **declara se tratar de compra referente à primeira aquisição imobiliária**, bem como, que nunca foi proprietário de outro imóvel em território nacional, conforme modelo disponível em <http://www.ricanoinhas.com.br/utilidades/declarações> (podendo ser dispensada, se esta informação constar no contrato).

b) **Não se tratando da primeira aquisição**, apresentar declaração com assinatura reconhecida de todos os compradores, de que não se trata do primeiro imóvel, conforme modelo disponível em <http://www.ricanoinhas.com.br/utilidades/declarações>.

4. CADASTRO DO IMÓVEL:

4.1 Urbano: apresentar Certidão Negativa de Tributos Imobiliários constando nela a inscrição imobiliária do imóvel;

OBSERVAÇÕES:

a) Em caso de **apartamento/box** e não constar no contrato, é necessário apresentar quitação dos débitos condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida e Ata da Assembleia comprovando sua representação ou declaração dos proprietários, com firma reconhecida, de que não possui débitos condominiais/multas.

4.2 Rural: apresentar CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), ITR (Imposto Territorial Rural) e CAR (Cadastro Ambiental Rural);

OBSERVAÇÃO:

- a) Os cadastros a serem apresentados, devem-se referir a área total do imóvel;
- b) O CCIR, deve mencionar de forma correta, o número atual da matrícula e área do imóvel;
- c) O ITR, deve-se apresentar a **CERTIDÃO NEGATIVA**, e não os “Recibos de Entrega”;

5. GUIA ITBI: Apresentar guia de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), devidamente quitada.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e da situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.