

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

CONTRATOS PRELIMINARES - PROMESSA DE VENDA OU PERMUTA

(Art. 999 a 1.007 do CNCFE/SC)

Art. 999. Os instrumentos particulares e as escrituras públicas de compromisso de compra e venda, promessa de permuta e cessões desses direitos poderão ser registrados na serventia competente para sua oponibilidade perante terceiros.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. **REQUERIMENTO** formulado pelo interessado, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando os números das matrículas em que pretende o registro;

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação;

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

Se Pessoa Física: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e número do CPF.

Se pessoa jurídica: nome empresarial; endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e CNPJ da matriz.

Se representado por procurador: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública.

Caso seja procuração particular, apresentar o instrumento original com assinatura reconhecida do mandante.

2. **Duas vias do Contrato original ou cópia autenticada** as quais deverão conter as rubricas do(s) vendedor(es) e promitente(s) comprador(es) em todas as folhas, e pelo credor, e assinatura com reconhecimento de firmas das partes, inclusive das testemunhas, em atenção ao artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973, e deverá conter, ainda:

2.1. **Declaração de inexistência de débitos condominiais** (se versar sobre unidade autônoma);

2.2. Se o **promitente transmitente for pessoa física**, deve constar a qualificação completa e apresentar a certidão de nascimento ou de casamento atualizada (expedida há pelo menos 90 dias, considerando a data do contrato, conforme art. 297, § 3º do CNCJ/SC), acompanhado da cópia dos documentos pessoais em atenção ao artigo 706 e 713 do CNCJ/SC. , e

Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b", ou, apresentar DECLARAÇÃO de que não está vinculado na qualidade de empregador ou responsável por contribuições diretas a previdência social;

2.3. Se o **promitente transmitente** for pessoa jurídica, deve ser apresentado o contrato social, alterações contratuais e certidão simplificada expedida pela junta comercial vigente (emitida a menos de 90 dias); e

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União (que abrange o INSS), ou declaração de que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis;

2.4. Se o **promitente transmitente** estiver sendo **representado por procurador** deverá ser **apresentada procuração** (via original ou cópia autenticada);

2.5. Se o **promitente adquirente** for pessoa jurídica, deve ser apresentado o contrato social, alterações contratuais e certidão simplificada expedida pela junta comercial vigente (emitida a menos de 90 dias).

2.6. Se o **promitente adquirente** for representado por procurador deverá ser apresentada procuração;

2.7. **Descrição do imóvel objeto da promessa de venda ou permuta e indicação correta do número da matrícula** (Art. 222, 223 e 225 da Lei 6.015/73);

2.8. Informação no contrato quanto a apresentação das certidões de ônus e ações reais reipersecutórias.

2.9. Informação no contrato quanto a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais e de feitos ajuizados.

3. **Caso seja necessária a ABERTURA DE MATRÍCULA nesta Serventia**, apresentar a certidão de inteiro teor, ônus e ações reais reipersecutórias relativas ao imóvel .

4. Referente aos elementos da **especialidade objetiva** (localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária), em atenção ao artigo 701 do CNCGJ/SC, para averbar na **matrícula de imóvel urbano**, **apresentar certidão expedida pelo Município de localização do imóvel que contenha as informações de localização e cadastro; ou**

Para averbar os requisitos da especialidade objetiva na matrícula de **imóvel rural**, **apresentar: CCIR – INCRA; Prova de quitação do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios financeiros – CND relativa ao ITR, e, Recibo de inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural.**

Observação n. 1: Para solicitar o mapa de localização deve ser apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula que pode ser solicitada diretamente no Balcão deste Cartório ou via central eletrônica no <https://registradores.onr.org.br/>.

Observação n. 2: Caso necessite de inserção de medidas e confrontações em atenção ao artigo 176 e 225 da Lei 6.015/1973, deve ser observados os requisitos do checklist de Retificação Extrajudicial.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA REGISTRO DA PROMESSA DE VENDA OU PERMUTA

De acordo com o artigo 69 da Lei 755/2019, Para o registro de contrato de promessa de compra e venda, será cobrado o valor de 1/3 (um terço) dos emolumentos descritos no item 2.2 da Tabela III, observado o mínimo previsto nesse item, e caso necessite de averbação da especialidade objetiva e subjetiva, a cobrança dos emolumentos para atos de averbação de acordo com o item 2.1, Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.