



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda ou Permuta

art. 167, I, 9), da Lei 6.015/73 e arts. 481 e ss. e 533, 1,225, VII, 1.417 e 1.418 do CC

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok () ; Vinculada a guia _____ ; Central Indisp. ok().

() Se Imóvel matriculado no RI de Tijucas-SC – **Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP). Verificar necessidade de retificação de área/registo ou averbação especialidade objetiva (art. 213, I e II, LRP).

() **Contrato Original**, duas vias, arquivar-se uma. Uma só via, arquivar-se, fornecendo-se certidão. Firmas reconhecidas, por autenticidade dos permutantes e transmitentes. Promissário comprador e testemunhas, pode ser por semelhança. Arts. 194 c/c 221,II, LRP c/c art. 822, I, novo CN/CGJ/SC.

() **Descrição completa do imóvel, número da Matrícula e o Cartório da circunscrição** - arts. 222 e 223, LRP.

() **Qualificações: PF:** nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação – se a matrícula for divergente ou omissa: averbar retificação/inserção de qualificação (arts. 476, 688 do Novo CN). **PJ: Se pessoa jurídica**, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88.

() **Estado Civil partes:** Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada**, art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC. Não sendo apresentada, pedir-se-á via CRC e será passado valor em exigência para o interessado.

() **Promitente(s) transmitente(s)/permutante(s): casado, anuência cônjuge** (salvo separação total de bens), **qualificação deste, regime e data do casamento. Se regime de casamento não for o legal, deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3.** Se houve alteração do estado civil pedir certidão para averbar e verificar necessidade registro Partilha/Inventário. Se **não casado:** Declarar não vive em **União Estável. Caso conviva, constar anuência convivente** (salvo separação total de bens) e averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

() **Estrangeiro:** constar CPF, passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.) e expressamente que certidão de estado civil foi consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência (Instrução Normativa nº 461, de 18 de outubro de 2004 arts. 478 e 479 do novo CN).

() **Procuração:** Apresentar **traslado ou certidão** e efetuar sua **confirmação por termo** (arts. 488 e 489, novo CN). Se promitente vendedor representado por comprador (tem que ser em causa própria ou simples, com expressa autorização do vendedor para transferir para si próprio (negócio consigo mesmo) – art. 117 CC.

() Constar a apresentação das **Certidões de Ações Reais, Reipersecutórias e Ônus Reais + declaração** inexistência de outras ações (Lei 7433/85 Dec. 93240/86 e 802, III e IV, novo CN).

() Se **imóvel rural:** apresentar último CCIR e CND de ITR dos 05 últimos exercícios (art. 21 da Lei 9393/96, art. 22 Lei 4947/66 e art. 1º do Decreto 4.449/2002). **CAR:** apresentar **o recibo de inscrição do imóvel no CAR e cobrar**



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

uma averbação sem valor (Comunicado 15/2014 CGJ/SC). Obs.: Se já foi efetuada a inscrição do imóvel no CAR, ainda assim pode o proprietário, assim desejando, averbar a RESERVA LEGAL no RI (Art. 167, II, 22, da Lei 6015/73, art. 18, caput e § 4º da Lei 12.651, de 25/05/2012, art. 6º e 21 do Decreto 7.830/2012 c/c art. 3º do Decreto 8.235/2014, INSTRUÇÃO NORMATIVA No 2/MMA Ministério do Meio Ambiente, DE 06 DE MAIO DE 2014, Capítulo IV-B, Título IV da Lei Estadual 14.675 e Decreto Estadual 2.219, de 04/06/2014, e Circular n. 165, de 04 de agosto de 2014 da CGJ/SC). Ver Georreferenciamento: **NOVOS PRAZOS:** Alterados pelo Decreto 4.620/2011: **maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL.** Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- 20/novembro/2016- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- 20/novembro/2019- Imóvel Rural inferiores a 25 hectares (agricultores familiares) ----- 20/novembro/2023. Se estrangeiro ou PJ com sócio estrangeiro – registro Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Incra – 905 e 906 CN. Ver Súmula..

() **APTO:** Quitação das obrigações condominiais OU dispensa do comprador/permutantes (art. 802, VII, novo CN) . Vaga, se tem unidade condominial no mesmo edifício, caso contrário, negar registro. Art. 1339 do CC.

() os dados constantes do **alvará**, quando decorrer de autorização judicial (art. 802, VIII, novo CN) – menor, incapaz, interdito ou espólio.

() o **preço** e os **valores individuais** de cada imóvel. **Na promessa de permuta, constar também o valor total da permuta – valor econômico dos imóveis, que deve corresponder à parcela do preço e ao custo de construção, no caso de unidades futuras de incorporação imobiliária** (art. 481 c/c 533 CC art. 802, IX, novo CN e provimento 19/09 CGJ/SC).

() **Na promessa de permuta de unidades futuras por terreno – incorporação – esta será obrigatoriamente registrada concomitantemente à incorporação** (art. 32 LEI 4591/64 e art. 552 da Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR). Neste caso, observar no contrato o disposto na alínea a) do art. 32 da lei 4591/64: **CLÁUSULA DE IMISSÃO NA POSSE DO TERRENO PELO INCORPORADOR E CONSENTIMENTO PARA SUA ALIENAÇÃO EM FRAÇÕES IDEIAS NA FASE DA INCORPORAÇÃO E PARA DEMOLIÇÃO DAS BENFEITORIAS EVENTUALMENTE EXISTENTES E AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO.**

Entende-se que, ao ingressar um título no Registro de Imóveis, seja ele público ou particular, translativo da propriedade (permuta) ou do direito real de aquisição (promessa de permuta) e contendo nele uma “contraprestação” constituída na entrega de unidades autônomas a serem construídas (futuras), somente terá acesso ao Registro Imobiliário, se acompanhado do memorial de incorporação.

() **Emolumentos** – conferir - base maior valor – valor para fins fiscais, contrato ou avaliação – art. 16 LC 156/97; se fora do valor de mercado impugnar – Arts. 502 a 504 do CN 2014 e Enunciado n. 01 RI (ANOREG/SC e ATC/SC).

() constar Declaração **corretor de imóveis – desde 01/12/07** (LC 383/07 e Circular 29/07).

() **Há na matrícula ônus impeditivo de alienação** [hipoteca cedular rural*, do SFH*, do Banco da Terra*, penhora da União /INSS (indisponibilidade - art. 53, lei 8212/91), cláusula de inalienabilidade/impenhorabilidade, *promessa de compra e venda, alienação fiduciária, averbação de indisponibilidade*]? *Neste caso, apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, com comprovação poderes para o cancelamento do ônus. Se não baixar o ônus, existe anuência do credor no título? (a anuência do credor apenas é possível na hipoteca cedular, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros). Os demais ônus impedem a alienação. Neste caso negar o registro e oficiar ao Juízo da indisponibilidade. *não vale contra adjudicação em execução trabalhista, fiscal/INSS ou de débitos condominiais do próprio imóvel.*

() Compromisso de Compra e venda/permuta **de pai para filho: anuência demais filhos.**

() **DOI** - emitir no registro (art. 460 do novo CN).

() **CERTIDÕES FISCAIS:** () **Transmitente/permutante pessoa física: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS 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"; Lei 7.711/88; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014. **ou declaração** assinada com firma reconhecida de que não é empregador nem contribuinte obrigatório da Previdência Social (art. 47, I, b, da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, Decreto 3.048/99, Decreto 3.265/99 e OS/INSS 207/99);

() **Transmitente/permutante pessoa jurídica: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS).** Lei 8.212/91, art.15, parágrafo



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

único c/c art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014. OU **apresentar DECLARAÇÃO que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa** (se empresa 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).

() **Cessão – comprovar recolhimento do imposto de transmissão – ITBI ou ITCMD** – comprovante original com valor, banco, data e autenticação bancária do pagamento e DITBI – arts. 505, 802, I, 803, do novo CN e 289 LRP. Se for pago na internet, trazer certidão de quitação da prefeitura. Caso haja isenção ou não incidência, apresentar a exoneração da autoridade fazendária. Usufruto (reserva: 50% na doação, 50% usufruto na extinção; instituição: 100% na escritura (lei 13.136/04).

() **Cessão -Recolher FRJ**, quando valor imóvel acima de R\$16.000,00, 0,3%). Res. 04/04 CMTJSC. **Não incide no compromisso.**

() **IPTU** ou Certidão da Prefeitura com n. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação (art. 176, § 1º, II, 3), b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). Verificar averbação de construção.

() **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____. Porto Belo (SC), ____/____/____.
Assinatura: _____.