



COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(por instrumento particular)

1. Título:

- Instrumento Particular original (apresentar duas vias, sendo que uma será arquivada e a outra será devolvida. Se apresentar uma só via, esta será arquivada)
- Assinaturas das partes e de duas testemunhas, com as firmas reconhecidas, em todas as vias do instrumento particular.
- Se o instrumento particular for praticado por **instituição financeira** que atua com crédito imobiliário autorizada a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, ficam dispensadas as testemunhas e o reconhecimento de firma.
- Qualificação completa das partes (comprador e vendedor, assim como dos seus respectivos representantes, se houver): CNPJ, sede, nome completo, data de nascimento, filiação, estado civil, profissão, nacionalidade, endereço completo, identidade e CPF das partes. Se o comprador ou vendedor for casado, indicar qual o regime de bens e a data do casamento. Caso o regime de bens adotado for o da comunhão universal de bens ou da separação total de bens depois de 26/12/1977, será necessário constar no contrato qual o número do registro do pacto antenupcial e em qual Ofício de Registro de Imóveis está registrado. O pacto antenupcial também será necessário se o regime de bens adotado for o da comunhão parcial de bens, antes de 26/12/1977
- Informar no contrato a descrição completa do imóvel (tal qual como consta na matrícula), informando ainda o número da matrícula correspondente, número da inscrição imobiliária (ou apresentar certidão municipal com o respectivo número) e o cartório da circunscrição (1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC)
- O título apresentado deve conter todos os requisitos exigidos no art. 24, da Lei 9.514/1997, na Lei nº 7.433/1985 e Decreto 93.240/1986 e 802 do CNCGJ/SC
- Deverá ser consignado no título a apresentação da certidão de inteiro teor acompanhada da declaração pelo emissor da inexistência de ônus e de restrições sobre o imóvel ou da anuência em relação aos ônus e restrições existentes que não sejam impeditivas de alienação – art. 794, § 3º do CNCGFE/SC.

Observação: 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 às expensas do interessado, dispensado o requerimento expresse - art. 794, § 4º do CNCGFE/SC.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- Se for o caso, informação no contrato ou declaração com firma reconhecida feita pelo alienante ou por seu procurador, de que o imóvel não responde por dívidas de condomínio – art. 813 do C/CC/SC.
- No caso de procurador, será necessário apresentar procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada OU instrumento particular com firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada, com poderes especiais e expressos – art. 306 do C/CC/SC e art. 661, caput e § 1º do Código Civil.
- Ciência das partes de que o título só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no Ofício do Registro de Imóveis competente – Ofício Circular nº 185/2011 da CGJ/SC
- Guia do ITBI e comprovante de pagamento (mesmo havendo parcelamento, este deverá estar quitado para o registro do título – art. 261-A, parágrafo único, da Lei Municipal 142/1998).

2. Pessoa física:

- Certidões fiscais em âmbito estadual e federal e cópia autenticada da carteira de identidade e CPF ou CNH, caso não consignado no título a sua apresentação.
- Certidão do estado civil atualizada (expedida há menos de 90 dias) – art. 297, caput e § 3º do C/CC/SC.
- Declaração, com firma reconhecida, sob as penalidades da Lei civil e criminal de que não se encontra enquadrado, nem equiparado a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que o coloque como sujeito a apresentação de comprovante da inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, e exigível para a prática do ato, nos termos da Lei 8212/91 e Decreto 3048/99, já com as modificações determinadas pelo Decreto nº 3265/99 e art. 1.198, III, 'd' do C/CC/SC.

3. Pessoa jurídica:

- Certidões fiscais:
 - a) em âmbito estadual, caso não consignado no título a sua apresentação.
 - b) em âmbito federal (a certidão federal deve abranger as contribuições sociais) – art. 780, parágrafo único do C/CC/SC.

4. Credor fiduciário:

- Cópia autenticada ou expedida eletronicamente pela Jucesc do(s) documento(s) que dá poderes de representação para assinar em nome da empresa (contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias) – arts. 296 e 799 do C/CC/SC; ou, no caso de procuração: procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada ou instrumento particular com



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada, com poderes especiais e expressos – art. 306 do CNGFE/SC e art. 661, caput e § 1º do Código Civil.

5. Do imóvel:

- CND Municipal em relação ao imóvel objeto do presente contrato – art. 1.198, II, 'c' do CNGFE/SC, caso não consignado no título a sua apresentação.

- Se imóvel rural: anexar o CCIR vigente e quitado, e a CND Federal do imóvel rural (CIB).

ATENÇÃO (para fins de redução de emolumentos):

1. Enquadramento SFH (art. 290 da LRP e Circular nº 62/2014, da CGJ/SC):

- Constar do título ou anexar declaração do adquirente, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, declarando se é ou não a primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH e se possui, possuía ou não outro imóvel residencial.

Observação:

Artigo 796 do CNGFE/SC:

A redução prevista no art. 290 da Lei n. 6.015/73 restringe-se aos atos concernentes ao registro da compra e venda do imóvel e ao registro da garantia e incidirá somente quando se tratar, cumulativamente, do primeiro financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do primeiro imóvel residencial adquirido pelo mutuário.

§ 1º Para fins de obtenção do desconto, além do financiamento ser no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o interessado deverá declarar por escrito, no próprio título ou em expediente apartado, que se trata de sua primeira aquisição imobiliária para fins residenciais.

§ 4º O benefício previsto no caput deste artigo será concedido mesmo quando, se for o caso, apenas um dos adquirentes a ele faça jus, nos termos do art. 86 da Lei Complementar Estadual n. 755/2019.

2. Enquadramento PMCMV (Decreto 7499/2011):

- Art. 20. Para obtenção da redução de custas e emolumentos prevista no [art. 43 da Lei no 11.977, de 2009](#), o interessado deverá apresentar ao cartório os seguintes documentos:

I - declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o primeiro imóvel residencial por ele adquirido;

II - declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado; e



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora

Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC

Fone: (47) 3382-2804

Site: www.1ritimbo.com.br

III - declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o PMCMV.

Parágrafo único. As exigências previstas neste artigo poderão ser supridas mediante a inclusão de cláusulas específicas no instrumento contratual levado a registro ou averbação.

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC