



Rua José Felipe de Oliveira, 257

Bairro Santa Rita, Tobias Barreto (SE), CEP 49.300-000

notasdetroisbarreto@gmail.com

(79) 9911-09811 ☎

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS ENTRE PESSOAS FÍSICAS



CÓPIAS DA IDENTIDADE, CPF E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA, ESTADO CIVIL E PROFISSÃO DO(S) PROPRIETÁRIO(S) E DO(S) ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL, INCLUSIVE DOS CÔNJUGES. CÓPIAS AUTENTICADAS OU APRESENTADOS OS ORIGINAIS PARA CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO OU EXTRAÇÃO DE CÓPIAS (ART. 100, IX, CNNR), SALVO OS DE IDENTIDADE QUE DEVERÃO SER SEMPRE ORIGINAIS (ART. 154).

SE QUALQUER DOS CONTRATANTES NÃO PUDER COMPARECER PARA A ASSINATURA DA ESCRITURA, DEVERÁ SER APRESENTADA PROCURAÇÃO PÚBLICA (SINAL PÚBLICO A SER RECONHECIDO CASO DE FORA DE SERGIPE);

- ✓ TODOS OS CONTRATANTES DEVEM POSSUIR CPF, INCLUSIVE CÔNJUGES E MENORES (ARTIGO 5º, V, DA IN/SRF 70/2000);
- ✓ SE HOUVE INTERMEDIAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEL, DEVERÁ SER APRESENTADO TAMBÉM CÓPIA DA CARTEIRA DO CRECI;
- ✓ CÓPIA DA CERTIDÃO DE ÓBITO DO(S) "DE CUJUS", SE A ESCRITURA FOR DE CESSÃO OU RENÚNCIA DE HERANÇA;
- ✓ ALVARÁ JUDICIAL, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL FOR ESPÓLIO, MENOR OU INCAPAZ, OU, AINDA, SE ESTIVER EM PROCESSO JUDICIAL DE SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO. OU SEJA:
 - NA ALIENAÇÃO DE BENS DE MENOR OU INCAPAZ;
 - NA ALIENAÇÃO OU NA AQUISIÇÃO FEITA POR ESPÓLIO;
 - NA ALIENAÇÃO OU NA AQUISIÇÃO FEITA POR INTERDITO.
 - QUANDO HOUVER COLIDÊNCIA DE INTERESSES DO MENOR E DE SEUS PAIS, DEVE HAVER A NOMEAÇÃO DE CURADOR ESPECIAL PARA ASSINAR ESCRITURA PÚBLICA (ART.1.692 DO CC) MEDIANTE ALVARÁ JUDICIAL. ISSO OCORRE, POR EXEMPLO: – QUANDO OS PAIS COMPARECEM VENDENDO IMÓVEL PARA O FILHO MENOR OU QUANDO O MENOR ADQUIRE BEM E INSTITUI USUFRUTO A FAVOR DOS PAIS (APELAÇÃO CÍVEL NO 113-6/8 DO CSMSP); – QUANDO OS ASCENDENTES VENDEM IMÓVEIS A DESCENDENTE MENOR (AP. CÍVEL NO 24.026-0/4 DO CSMSP).
 - NA VENDA DE BENS DO ATIVO PERMANENTE DO DEVEDOR, APÓS A DISTRIBUIÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL (ARTS. 66 E 166 DA LEI NO 11.101/2005).



ESCRITURA ANTERIOR REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

CERTIDÃO DE MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ATUALIZADA NO MOMENTO DA ASSINATURA DA ESCRITURA (PRAZO DE 30 DIAS A PARTIR DA DATA DE EXPEDIÇÃO) TAMBÉM JÁ INDICA ISSO.

- CASO A ESCRITURA ANTERIOR NÃO ESTEJA REGISTRADA, DEVERÁ FAZER CONSTAR NA LAVRATURA DA ESCRITURA ATUAL (POSTERIOR) ADVERTÊNCIA DESSE FATO E A NECESSIDADE DO DUPLO REGISTRO.
- ✓ QUANDO O IMÓVEL ESTIVER SENDO ADQUIRIDO DE CONSTRUTORA APRESENTAR O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E POSTERIORES ADITIVOS E/OU CESSÕES, SE HOUVER, E A AUTORIZAÇÃO PARA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA EMITIDA PELA EMPRESA.
 - A CESSÃO DOS DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR; ESTANDO REGISTRADA A PROMESSA, HÁ TRANSFERÊNCIA DE DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. A CESSÃO NESSES TERMOS IMPORTA EM PAGAMENTO DE TRIBUTOS E NA PRÁTICA DE ATO DE REGISTRO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.
- ✓ NO CASO DO IPTU, GERALMENTE O MUNICÍPIO PROMOVE A TRANSFERÊNCIA DO NOME DO CONTRIBUINTE RESPONSÁVEL MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DE QUALQUER DOCUMENTO OU CONTRATO ESCRITO ENTRE VENDEDOR E COMPRADOR, MESMO QUE NÃO SEJA REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. ESSA TRANSFERÊNCIA, CONTUDO, DEPENDE DA INICIATIVA DO COMPRADOR. CASO O COMPRADOR DEIXE DE COMUNICAR AO MUNICÍPIO A SUA CONDIÇÃO DE RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO PELO PAGAMENTO DO IPTU, O IMPOSTO CONTINUARÁ SENDO LANÇADO CONTRA O DONO ANTERIOR (VENDEDOR), QUE PODERÁ ATÉ SER INSCRITO NA DÍVIDA ATIVA E TER CONTRA SI UM PROTESTO DE TÍTULOS E AJUZADA UMA AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL. E NOS MUNICÍPIOS, COMO É O CASO DE TOBIAS BARRETO, QUE CONDICIONAM NO SEU CÓDIGO TRIBUTÁRIO A LAVRATURA À CND RELATIVA AOS TRIBUTOS MUNICIPAIS SOBRE O IMÓVEL, TERÁ QUE QUITAR.
- ✓ NO CASO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL - ITR, A INSTRUÇÃO NORMATIVA 830/2008 DA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL EXIGE QUE O ALIENANTE APRESENTE A DIAC - COMUNICAÇÃO DE ALIENAÇÃO, JUNTANDO O CONTRATO OU ESCRITURA QUE PROVE A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE OU DA POSSE DO IMÓVEL RURAL. ESSA INSTRUÇÃO NORMATIVA NÃO ESCLARECE, TODAVIA, SE O TÍTULO DE ALIENAÇÃO TEM QUE ESTAR OU NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS.
- ✓ PARA OS IMÓVEIS DE MARINHA, O DECRETO-LEI 2.398/1987, COM A REDAÇÃO DA LEI 9.636/1998, EXIGE QUE, CONCLUÍDA A TRANSMISSÃO, O ADQUIRENTE DEVERÁ REQUERER AO ÓRGÃO LOCAL DA SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, NO PRAZO MÁXIMO DE 60 DIAS, QUE PROVIDENCIE A TRANSFERÊNCIA DOS REGISTROS CADASTRAIS PARA O SEU NOME. NESSE CASO ESPECÍFICO, A ESCRITURA DEVE ESTAR REGISTRADA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. SE O ADQUIRENTE NÃO APRESENTAR A ESCRITURA À SPU NESSE PRAZO, FICARÁ SUJEITO A MULTA DE 0,05%, POR MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS NELE EXISTENTES. JÁ O ALIENANTE, ENQUANTO NÃO

REGULARIZADA A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL DE MARINHA, PODERÁ SER INSCRITO NA DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, CASO O ADQUIRENTE NÃO PAGUE REGULARMENTE A TAXA DE AFORAMENTO OU OCUPAÇÃO.

✓
CERTIDÃO CONJUNTA DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

- ✓ OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO ATUALIZADA DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE COM PRAZO DE VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS:
 - A CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. APÓS ESSA DATA, CONSIDERAR-SE-Á QUE A CERTIDÃO NÃO REFLETE MAIS OS DADOS E/OU CONDIÇÕES DO IMÓVEL E PRECISA SER ATUALIZADA. DESTE MODO, RECOMENDA-SE ATUALIZAR A CERTIDÃO APÓS A AVALIAÇÃO DA PREFEITURA, SOB PENA DE TER QUE PROVIDENCIAR A RENOVAÇÃO NO CURSO DA TRAMITAÇÃO DO CARTÓRIO DE NOTAS ATÉ A DATA DA ASSINATURA E GERAÇÃO DO SELO.
 - EMBORA CONSTE DO NOVO ART. 19, § 9º, § 11. NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, A CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA CONTERÁ A REPRODUÇÃO DE TODO SEU CONTEÚDO E SERÁ SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS E RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL, INDEPENDENTEMENTE DE CERTIFICAÇÃO ESPECÍFICA PELO OFICIAL. (INCLuíDO PELA LEI Nº 14.382, DE 2022). CONTUDO, DADA A PÉSSIMA QUALIDADE DOS APONTAMENTOS E A INSEGURANÇA JURÍDICA GERADA POR APONTAMENTOS POSTERIORES SEM A RESPECTIVA BAIXA, NÃO HÁ COMO O TABELIÃO ABRIR MÃO DA CERTIDÃO CONJUNTA.

✓
DAM DE ITBI, EQUIVALENTE A 2% DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PELA PREFEITURA, DEVIDAMENTE QUITADA.

APRESENTAR NA PREFEITURA CÓPIA DA ESCRITURA OU DA MATRÍCULA DO IMÓVEL;

- ✓ O VALOR DA AVALIAÇÃO DEVERÁ SER IGUAL OU MAIOR QUE O VALOR DA TRANSAÇÃO, NUNCA INFERIOR, CABENDO RECUSA NOTARIAL;
- ✓ CASO O(S) ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL SEJA(M) ISENTO(S) OU IMUNE(S) DO PAGAMENTO DO ITBI, APRESENTAR A CERTIDÃO DE ISENÇÃO DO ITBI E PARECER, EMITIDOS PELA PREFEITURA.
- ✓ EM TOBIAS BARRETO, IMÓVEIS ATÉ 5.000 REAIS A ALÍQUOTA CAI PARA 1,5%.

✓
CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE AFORAMENTO/OCUPAÇÃO (DECRETO-LEI FEDERAL 2398/1987 E LEI FEDERAL 9636/1998), EMITIDA PELA "SPU" (RUA PACATUBA, 193, CENTRO,), SE O TERRENO DO IMÓVEL FOR DE MARINHA, E A GUIA DE PAGAMENTO DO LAUDÉMIO, EMITIDA PELA "SPU", EQUIVALENTE A 5% DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PELA "SPU". (HTTP://ATENDIMENTOVIRTUAL.SPU.PLANEJAMENTO.GOV.BR/TRANSFERENCIA/TRANSF_MENU.ASP).

APRESENTAR NA "SPU" O EXTRATO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO EMITIDO PELA PREFEITURA.

- SE O TRANSMITENTE FOR REPRESENTADO POR PROCURADOR, APRESENTAR NA "SPU" CÓPIA DA IDENTIDADE DO PROCURADOR E DA PROCURAÇÃO PÚBLICA.

✓
CERTIDÃO NEGATIVA DE FORO, EMITIDA PELA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA PARA IMÓVEIS DE ARACAJU (AVENIDA SIMEÃO SOBRAL, S/Nº, HOSPITAL SANTA IZABEL, BAIRRO SANTO ANTÔNIO), SE O TERRENO DO IMÓVEL FOR FOREIRO DA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA, E A GUIA DE PAGAMENTO DO LAUDÉMIO, EMITIDA PELA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA, EQUIVALENTE A 2,5% DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PELA ASSOCIAÇÃO, DEVIDAMENTE QUITADA.

APRESENTAR NA "SPU" O EXTRATO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO EMITIDO PELA PREFEITURA.

- SE O TRANSMITENTE FOR REPRESENTADO POR PROCURADOR, APRESENTAR NA "SPU" CÓPIA DA IDENTIDADE DO PROCURADOR E DA PROCURAÇÃO PÚBLICA.

✓
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR, EMITIDO PELO "INCRA" (HTTPS://SNCR.SERPRO.GOV.BR/CCIR/EMISSAO;JSESSIONID=XldCZNlPEzLhZYMTATNjGsu.CCIR3?WINDOWID=f7c); CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL DO IMÓVEL RURAL, EMITIDA PELA "RECEITA FEDERAL" (HTTPS://SOLUCOES.RECEITA.FAZENDA.GOV.BR/SERVICOS/CERTIDAOINTERNET/ITR/EMITIR); RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL (WWW.CAR.GOV.BR). (LEIS FEDERAIS 4771/1965, 4947/1966 E 10267/2001, IN/SRF 94/2001 E DECRETO FEDERAL 4449/2002) (HTTPS://WWW.CAR.GOV.BR/#/).

OFÍCIO CIRCULAR Nº 282/2023:

- ✓ SEM A APRESENTAÇÃO DO CCIR OS PROPRIETÁRIOS, OS TITULARES DO DOMÍNIO ÚTIL OU OS POSSUIDORES A QUALQUER TÍTULO, DE IMÓVEL RURAL, NÃO PODERÃO, SOB PENA DE NULIDADE, REALIZAR AS MENCIONADAS OPERAÇÕES. A EMISSÃO DO CCIR 2023 ESTÁ DISPONÍVEL DESDE O DIA 20 DE JUNHO DE 2023, NO SITE DO INCRA.



Rua José Felipe de Oliveira, 257

Bairro Santa Rita, Tobias Barreto (SE), CEP 49.300-000

notasdetroisbarreto@gmail.com

(79) 9911-09811 ☎



CERTIDÕES DISPENSÁVEIS (FAZER CONSTAR OS SEGUINTE TEXTOS DE TODAS AS ESCRITURAS).

- ✓ CERTIDÕES FISCAIS, EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS RURAIS, O CERTIFICADO DE CADASTRO EMITIDO PELO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, COM A PROVA DE QUITAÇÃO DO ÚLTIMO IMPÔTO TERRITORIAL RURAL LANÇADO, DOCUMENTAÇÃO JÁ REFERIDA ACIMA NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESSA ESCRITURA.
- ✓ CERTIDÕES FISCAIS, EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS URBANOS, AS CERTIDÕES REFERENTES AOS TRIBUTOS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL, OBSERVADO QUE PODERÁ - COMO DE FATO O FOI PELO COMPRADOR - SER DISPENSADA PELO ADQUIRENTE QUE, NESTE CASO, RESPONDERÁ, NOS TERMOS DA LEI, PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS FISCAIS EXISTENTES.
- ✓ CERTIDÕES FISCAL MUNICIPAL **OBRIGATÓRIA**: TENDO SIDO APRESENTADA, AINDA, AGORA POR FORÇA DO QUE EXIGE O ART. 133 E SEU PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL DE Nº 118/2021, DE 30 DE SETEMBRO DE 2021, A COMPETENTE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO.
- ✓ CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS (CNDT): AS PARTES FORAM CIENTIFICADAS PELO ESCREVENTE SUBSTITUTO, CONFORME RECOMENDAÇÃO Nº 03 DO CNJ, QUE PODIAM OBTER A PRÉVIA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS, NOS TERMOS DO ART. 642-A DA CLT, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 12.440/2011, **O QUE FOI DISPENSADO PELAS PARTES**.
- ✓ CERTIDÕES DE ÔNUS REAIS: O VENDEDOR E O COMPRADOR, APÓS ACONSELHAMENTO DO ESCREVENTE SUBSTITUTO, DECLARAM QUE DISPENSAM A APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS ENUMERADOS NO DECRETO Nº 93.240/86, INCLUSIVO AS CERTIDÕES FISCAIS E DE FEITOS AJUIZADOS, SUBSTITUINDO-AS PELA CERTIDÃO CONJUNTA DE INTEIRO TEOR.
- ✓ CERTIDÕES JUDICIAIS
 - **COMUNICADO CG Nº 276/2015 (CGJ/SP)**, QUE TRATA DA DISPENSA DA EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES JUDICIAIS: "A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, COMUNICA AOS TABELIÃES DE NOTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO, A DISPENSA DA EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES JUDICIAIS PARA A LAVRATURA DE ESCRITURAS RELATIVAS À ALIENAÇÃO OU ONERAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, À LUZ DA NOVA REDAÇÃO DO ART. 1º, §2º, DA LEI Nº 7.433/85".
 - **OFÍCIO N.º 0594/2015-CGJ (CGJ/SE)**, SEM PREJUÍZO DO FIM DA EXIGÊNCIA NOTARIAL, NA QUALIDADE DE COMPRADORES DO IMÓVEL CITADO, NESTE ATO, POR LIVRE E ESPONTÂNEA VONTADE, DECLARA ESTAR CIENTE DA IMPORTÂNCIA E POSSIBILIDADE DE OBTERÃO PRÉVIA DE CERTIDÕES E SEUS RESPECTIVOS ESCLARECIMENTOS FEITOS AJUIZADOS EM NOME DA VENDEDOR, E DISPENSA ESTA EXIBIÇÃO E A EXIGÊNCIA DAS CERTIDÕES PESSOAIS, DISTRIBUIDORES CÍVEIS, TUTELAS E CURATELAS, EXECUTIVOS FISCAIS, DE PROTESTOS E DA JUSTIÇA FEDERAL EM NOME DA VENDEDOR DO IMÓVEL, BEM COMO A DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS E/OU A DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE DE FORO (PARA OS CASOS DE FORO PARTICULAR DA ENFITEUSE CIVIL).
 - O(S) COMPRADOR(ES) DECLARA AINDA QUE OPTOU PELA DISPENSA DOS DOCUMENTOS ACIMA REFERIDOS, ESTANDO, PORÉM, CIENTE DE QUE A DISPENSA DAS CERTIDÕES E DECLARAÇÕES ACIMA MENCIONADAS PARA FINS DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEL NÃO O EXIME DE CONFERIR TODAS AS INFORMAÇÕES PRESTADA PELA VENDEDOR, INCLUSIVO NO QUE SE REFERE À INEXISTÊNCIA DE EVENTUAIS AÇÕES E/OU EXECUÇÕES JUDICIAIS E A REGULARIDADE DOS PAGAMENTOS DE VALORES RELACIONADOS AO CONDOMÍNIO, IPTU E/OU AOS DEMAIS IMPOSTOS QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL, OS QUais PODERÃO, EM ESTANDO IRREGULARES, SE MATERIALIZAR EM PREJUÍZO E A SEU DESFAVOR.
- ✓ OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTORIAS, DECLARA O VENDEDOR, SOB RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL, A INEXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTORIAS OU OUTROS ÔNUS REAIS QUE POSSAM COMPROMETER O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE, O QUE É DECLARADO EM CUMPRIMENTO AO § 3º DO ART. 1º, DECRETO 93.240/86.
- ✓ **CASO NÃO SEJA DO INTERESSE DO COMPRADOR "DISPENSAR" AS REFERIDAS CERTIDÕES, ENTÃO NÃO RESTA SAÍDA A NÃO SER PROVIDENCIAR CADA UMA DELAS NA INTERNET EM NOME DA SEGURANÇA JURÍDICA, AINDA QUE EXISTA HOJE O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA.**



GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS (LEI 10.267/2001).

É NECESSÁRIO O PRÉVIO GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL RURAL PARA O REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA EM QUALQUER SITUAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL RURAL, NOS PRAZOS FIXADOS PELO PODER EXECUTIVO, ART. 176, §§ 3º E 4º DA LEI Nº 6.015/73 (APELAÇÃO Nº 0001745-94.2015.8.26.0614, CSM/SP).

- ✓ TODAVIA, TAL OBRIGAÇÃO DEVE SER OBSERVADA NO MOMENTO DO REGISTRO DA ESCRITURA; E NÃO DE SUA LAVRATURA (**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 26, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2005, INCRA**).