



Rua José Felipe de Oliveira, 257,

Tobias Barreto (SE), 49.300-000

email: notasdetobiasbarreto@gmail.com

tel: (79) 9911-09811



COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS COM PESSOA JURÍDICA

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 PUDEIR COMPARECER PARA A ASSINATURA DA ESCRITURA, DEVERÁ SER APRESENTADA PROCURAÇÃO PÚBLICA COM O SINAL PÚBLICO RECONHECIDO;

TODOS OS CONTRATANTES DEVEM POSSUIR CPF, INCLUSIVE CÔNJUGES E MENORES (ARTIGO 5º, V, DA IN/SRF 70/2000);

SE HOUVE INTERMEDIÇÃO 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:

(1) NA ALIENAÇÃO DE BENS DE MENOR OU INCAPAZ;

(2) NA ALIENAÇÃO OU NA AQUISIÇÃO FEITA POR ESPÓLIO;

(3) NA ALIENAÇÃO OU NA AQUISIÇÃO FEITA POR INTERDITO.

(4) 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).

(5) 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).

CÓPIA DO CARTÃO DO CNPJ; CERTIDÃO SIMPLIFICADA DA JUNTA COMERCIAL.

CÓPIAS DO CONTRATO SOCIAL E POSTERIORES ALTERAÇÕES, DEVIDAMENTE REGISTRADAS NA JUNTA COMERCIAL, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE LIMITADA;

CÓPIA DO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO E SUAS ALTERAÇÕES SE HOUVER, REGISTRADOS NA JUNTA COMERCIAL. SE HOUVER CONSOLIDAÇÃO, APRESENTAR A ÚLTIMA E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES, REGISTRADAS NO ÓRGÃO COMPETENTE (PARA ESTE CASO, NÃO É NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE); SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE EM COMANDATA SIMPLES, SOCIEDADE EM NOME COLETIVO, SOCIEDADE EM COTA DE PARTICIPAÇÃO E SOCIEDADE DE CAPITAL E INDÚSTRIA;

CÓPIAS DO ESTATUTO SOCIAL E POSTERIORES ALTERAÇÕES, SE FOR SOCIEDADE ANÔNIMA OU EM COMANDITA POR AÇÕES, JUNTAMENTE COM A CÓPIA DA ATA DE ELEIÇÃO DOS ATUAIS DIRETORES E CÓPIA DA ATA DE AUTORIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL;

CÓPIAS DO ESTATUTO REGISTRADO NA JUNTA COMERCIAL OU SUA PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO; ATA DA ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA REGISTRADA OU PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO E ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL OU CARTA DA DIRETORIA ANTERIOR APRESENTANDO A ATUAL, ACOMPANHADA DA ATA DE ELEIÇÃO, SENDO ESTA SUBSTITUÍDA, NO PRAZO DE 90 DIAS, POR CÓPIA DA PUBLICAÇÃO DA ATA DE ELEIÇÃO DA NOVA DIRETORIA; DOCUMENTO DE AUTORIZAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO, AUTORIZADO PELO PODER EXECUTIVO FEDERAL, NO CASO DE EMPRESAS PÚBLICAS FEDERAIS, AUTARQUIAS FEDERAIS, FUNDAÇÃO PÚBLICA FEDERAL E DE SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA FEDERAL;

CÓPIAS DO ESTATUTO SOCIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA (RCPJ), JUNTAMENTE COM A ATA DA ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA, REGISTRADA OU CARTA DA DIRETORIA ANTERIOR APRESENTANDO A ATUAL, ACOMPANHADA DA ATA DE ELEIÇÃO, CASO NÃO ESTEJA DEFINIDO NO DOCUMENTO DE CONSTITUIÇÃO (EM SERGIPE É UM ÚNICO INSTRUMENTO, ART. 458, §3º, CNNR); A CARTA DE APRESENTAÇÃO DA ATUAL DIRETORIA SERÁ SUBSTITUÍDA, NO PRAZO DE 90 DIAS, POR CÓPIA DA PUBLICAÇÃO DA ATA DE ELEIÇÃO DA NOVA DIRETORIA, REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE; DOCUMENTO DE IDENTIDADE E CPF DO(S) REPRESENTANTE(S), SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR ASSOCIAÇÃO;

CÓPIA DA CERTIDÃO DA ATA DE ELEIÇÃO DO SÍNDICO, REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE DOCUMENTOS E TÍTULOS; ESCRITURA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO REGISTRADA NO RI OU ATA DA ASSEMBLEIA QUE DELIBEROU SOBRE A INSCRIÇÃO NO CNPJ REGISTRADA NO RTD OU CERTIDÃO DO RI CONTENDO AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS À INSCRIÇÃO; A COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DA ESCRITURA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO SERÁ MEDIANTE DECLARAÇÃO DO SÍNDICO LEGALMENTE CONSTITUÍDO EM ATA, DE QUE O CONDOMÍNIO NÃO POSSUIU CONVENÇÃO REGISTRADA EM CARTÓRIO, NESSE CASO, NÃO HAVENDO ESCRITURA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, PODERÁ SER ACEITA SOMENTE A CERTIDÃO DA ATA DE ELEIÇÃO DO SÍNDICO REGISTRADA; DOCUMENTO DE IDENTIDADE E CPF DO SÍNDICO, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

CÓPIA DO DECRETO DE AUTORIZAÇÃO E ATO DE REGISTRO OU AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO (ART. 129, CNNR), EXPEDIDO PELO ÓRGÃO COMPETENTE, QUE INFORME E QUALIFIQUE OS REPRESENTANTES LEGAIS RESPONSÁVEIS PELA DIREÇÃO DA ENTIDADE, OU O GERENTE DELEGADO (FILIAL, SUCURSAL OU AGÊNCIA); DOCUMENTO DE IDENTIDADE E CPF, QUANDO FOR O CASO, DO(S) REPRESENTANTE(S) E APROVAÇÃO DO MINISTÉRIO DA AGRICULTURA NO CASO DE IMÓVEIS RURAIS (ART. 124, CNNR), SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR EMPRESA ESTRANGEIRA EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

CÓPIA, PARA AS EMPRESAS CONSTITUÍDAS APÓS JANEIRO DE 2003, DO FORMULÁRIO DE “REQUERIMENTO DE EMPRESÁRIO”; ATO DE ALTERAÇÃO DE DADOS (SE HOUVER) REGISTRADO NA JUNTA COMERCIAL, TAMBÉM CHAMADO DE REQUERIMENTO DE INSCRIÇÃO DE EMPRESA, OU CERTIFICAÇÃO SIMPLIFICADA. JÁ PARA AS EMPRESAS CONSTITUÍDAS ATÉ JANEIRO DE 2003, CÓPIA DA “DECLARAÇÃO DE FIRMA INDIVIDUAL”; ALTERAÇÕES POSTERIORES (SE HOUVER) REGISTRADAS NO ÓRGÃO COMPETENTE; CASO NÃO HAJA COMO COMPROVAR A FIRMA INDIVIDUAL PODERÁ SER ACEITA DECLARAÇÃO IMPRESSA DE PÁGINAS DA INTERNET, DESDE QUE O SITE SEJA OFICIAL (ÓRGÃOS FEDERAIS, ESTADUAIS OU MUNICIPAIS); A IMPRESSÃO DA CONSULTA DEVE GARANTIR A IDENTIFICAÇÃO DO “SITE” E DATA DA PESQUISA, E POR FIM O Ato Constitutivo por Transformação de Empresário Individual em EIRELI devidamente registrado, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR FIRMA INDIVIDUAL/EMPRESÁRIO INDIVIDUAL TRANSFORMADA EM EIRELI. (VIDE EIRELI-SIMPLES NA SOCIEDADE SIMPLES ADIANTE)

CÓPIA DO ESTATUTO (ESCRITURA PÚBLICA OU TESTAMENTO, ART. 458, CNNR) REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA; ATA DA ASSEMBLEIA GERAL (SE HOUVER) REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE; CÓPIA DA PUBLICAÇÃO DE ATO DE POSSE DO REPRESENTANTE ATUAL NO DOE/DOU OU ATA DE ELEIÇÃO E POSSE DA DIRETORIA ATUAL REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE; PARECER FAVORÁVEL DO MP (ART. 95, CNNR), SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR FUNDAÇÃO.

CÓPIAS DO ESTATUTO SOCIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA (RCPJ), JUNTAMENTE COM A ATA DA ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA. MAS POR SER ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA, E NÃO ASSOCIAÇÃO, DEVE ATENDER OS REQUISITOS REGISTRAIS (ARTIGO 46 DO CC) E NÃO NECESSARIAMENTE OS REQUISITOS ESTATUTÁRIOS (ARTIGO N. 54 DO CC) E REGISTRAIS (ARTIGO 46), QUE HÁ PARA AS ASSOCIAÇÕES, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR ORGANIZAÇÕES RELIGIOSAS.

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REGISTRADA NO RCPJ OU RTD; SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR OUTRAS FORMAS DE ASSOCIAÇÃO.

CÓPIA DO DOCUMENTO DE CONSTITUIÇÃO (LEI ORGÂNICA, PUBLICAÇÃO DE ATO LEGAL DE CONSTITUIÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO); TERMO DE POSSE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR PREFEITURA MUNICIPAL.

CÓPIA DO ESTATUTO OU CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE E ALTERAÇÕES SUBSEQUENTES (SE HOUVER) REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA; ATA DA ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA (QUANDO O ATO CONSTITUTIVO ASSIM O EXIGIR), REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE, OU SUA PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO, OU CARTA DA DIRETORIA ANTERIOR APRESENTANDO A ATUAL, ACOMPANHADA DA ATA DE ELEIÇÃO, SENDO ESTA SUBSTITUÍDA, NO PRAZO DE 90 DIAS, POR CÓPIA DA ATA DE ELEIÇÃO DA NOVA DIRETORIA, REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE, TENDO EM VISTA O DISPOSTO NO ART. 2031 DO CÓDIGO CIVIL, TODAS AS PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITOS PRIVADO ELENCADAS NO ART. 44 DO MESMO DIPLOMA LEGAL, DEVEM ESTAR ADEQUADAS ÀS SUAS DISPOSIÇÕES, DEVENDO SER APRESENTADA ALTERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DA S/C EM S/S. O PRAZO PARA ADAPTAÇÃO, DEPOIS DE ALGUMAS PRORROGAÇÕES, EXPIROU-SE EM 11 DE JANEIRO DE 2007, O QUE NÃO SIGNIFICA QUE NÃO HÁ MAIS COMO ADEQUAR. A ADEQUAÇÃO DEVE SER FEITA, SOB PENA DE SE IMPEDIR REGISTRO E AVERBAÇÕES PERANTE OS ÓRGÃOS DE REGISTROS PÚBLICOS COMPETENTES OU SER CONSIDERADA IRREGULAR, SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE CIVIL;

CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS FUNDADORES OU DO INSTRUMENTO PÚBLICO; ESTATUTO REGISTRADO NA JUNTA COMERCIAL, EXCETO SE TRANSCRITO NA ATA OU ESCRITURA PÚBLICA; ATA DA ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA, REGISTRADA OU CARTA DA DIRETORIA ANTERIOR APRESENTANDO A ATUAL, ACOMPANHADA DA ATA DE ELEIÇÃO, CASO NÃO ESTEJA DEFINIDO NO DOCUMENTO DE CONSTITUIÇÃO. A CARTA DE APRESENTAÇÃO DA ATUAL DIRETORIA SERÁ SUBSTITUÍDA, NO PRAZO DE 90 DIAS, POR CÓPIA DA PUBLICAÇÃO DA ATA DE ELEIÇÃO DA NOVA DIRETORIA, REGISTRADA NO ÓRGÃO COMPETENTE; QUANDO SE TRATAR DE COOPERATIVA DE CRÉDITO, APRESENTAR AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO EMITIDA PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL; SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE COOPERATIVA (O Código Civil NÃO REVOGOU A LEI DAS COOPERATIVAS (LEI 5.764/71). NESTA JUNTA, APESAR DE SEREM EQUIPARADAS ÀS SOCIEDADES SIMPLES PELO Código CIVIL DE 2002, AS COOPERATIVAS DEVEM REGISTRAR SEUS ATOS NA JUNTA COMERCIAL E NÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS);

CÓPIA DO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO E SUAS ALTERAÇÕES SE HOUVER, REGISTRADOS NA OAB; SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS;

CÓPIA CONTRATO SOCIAL REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS (RCPJ) DO LOCAL DE SUA SEDE (SE HOUVER CONSOLIDAÇÃO, APRESENTAR A ÚLTIMA E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES, REGISTRADAS NO ÓRGÃO COMPETENTE) ; SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR SOCIEDADE SIMPLES OU EIRELI-SIMPLES;

CÓPIA DOS DOCUMENTOS DE CONSTITUIÇÃO QUE QUALIFIQUEM E AUTORIZEM OS REPRESENTANTES LEGAIS A PRATICAR ATOS JURÍDICOS EM SEU NOME; SE O(S) PROPRIETÁRIO(S) E/OU ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL FOR DEMAIS PESSOAS JURÍDICAS NÃO MENCIONADAS.

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (ARTIGOS 47/48 DA LEI FEDERAL 8212/1991, ARTIGO 257, § 10, II, DO DECRETO FEDERAL 3048/1999, E DECRETO FEDERAL 5586/2005), EMITIDA PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL E PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL, EM NOME DA

PESSOA	JURÍDICA	PROPRIETÁRIA	DO	IMÓVEL
(HTTP://WWW.RECEITA.FAZENDA.GOV.BR/APLICACOES/ATSPO/CERTIDAO/CNDCONJUNTAINTER/INFORMANICERTIDAO.ASP?TIPO=1).				

QUANDO O IMÓVEL ESTIVER SENDO ADQUIRIDO POR UMA PESSOA JURÍDICA, AS CND,S NÃO SÃO NECESSÁRIAS. BEM COMO MESMO HAVENDO POSITIVAÇÃO, CASO A PESSOA ADQUIRENTE ASSUMIR OS RISCOS, NADA IMPEDE QUE SEJA LAVRADA A ESCRITURA.

ESCRITURA ANTERIOR REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

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.

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 AJUIZADA UMA AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL.

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 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, CONSIDERA-SE QUE A CERTIDÃO NÃO REFLETE MAIS OS DADOS E/OU CONDIÇÕES DO IMÓVEL E PRECISA SER ATUALIZADA. DESTA 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.

GUIA 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;

CASO O(S) ADQUIRENTE(S) DO IMÓVEL SEJA(M) ISENTA(S) OU IMUNE(S) DO PAGAMENTO DO ITBI, APRESENTAR A CERTIDÃO DE ISENTAÇÃO 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 LAUDÊMIO, 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 BOLETIM 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 (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 LAUDÊMIO, EMITIDA PELA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA, EQUIVALENTE A 2,5% DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PELA ASSOCIAÇÃO, DEVIDAMENTE QUITADA.

APRESENTAR NA “SPU” O BOLETIM 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/MISSAO;jsessionid=pr3uKW+O-iYn4PMxFUYHBFLLCCIR2?windowId=7fa](https://sncr.serpro.gov.br/ccir/missao;jsessionid=pr3uKW+O-iYn4PMxFUYHBFLLCCIR2?windowId=7fa)); CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL DO IMÓVEL RURAL, EMITIDA PELA “RECEITA FEDERAL” ([HTTP://WWW.RECEITA.FAZENDA.GOV.BR/APLICACOES/ATSPO/CERTIDAOITR/CERTIDAO/MISSAO](http://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atspo/certidaoitr/certidao/missao)); CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA, EMITIDA PELO “IBAMA” ([HTTP://WWW.IBAMA.GOV.BR/CERTIFICADOS-E-CERTIDOES/CERTIDAO-NEGATIVA-DE-DEBITOS](http://www.ibama.gov.br/certificados-e-certidoes/certidao-negativa-de-debitos)); E RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL ([WWW.CAR.GOV.BR](http://www.car.gov.br)). (LEIS FEDERAIS 4771/1965, 4947/1966 E 10267/2001, IN/SRF 94/2001 E DECRETO FEDERAL 4449/2002).

CERTIDÃO NEGATIVA DE FORO, EMITIDA PELA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA (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 LAUDÊMIO, EMITIDA PELA ASSOCIAÇÃO ARACAJUANA DE BENEFICÊNCIA, EQUIVALENTE A 2,5% DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PELA ASSOCIAÇÃO, DEVIDAMENTE QUITADA.

APRESENTAR NA “SPU” O BOLETIM 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.

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).