

RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1) CERTIDÕES EM NOME DOS VENDEDORES PESSOAS FÍSICAS:

- 1º E 2º OFÍCIOS DE INTERDIÇÕES E TUTELAS;
- CERTIDÃO DA JUSTIÇA FEDERAL (www.jfrj.gov.br);
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS (www.tst.jus.br/certidão) ou declaração expressa da dispensa da sua retirada através do mencionado site;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS EXPEDIDA PELA RECEITA FEDERAL (www.receita.fazenda.gov.br), ou declaração que não são contribuintes obrigatórios com a Previdência Social como empregadores;
- CERTIDÃO DO 9º DISTRIBUIDOR; e,
- CERTIDÕES DOS 1º ao 4º DISTRIBUIDORES. **Tais certidões, relativas aos feitos de jurisdição contenciosa ajuizados, poderão ser dispensadas pelos adquirentes, devendo-se, em tal situação, juntar declaração, com firma reconhecida, que a sua ausência se deu por vontade das partes.**

2) CERTIDÕES EM NOME DO VENDEDOR PESSOA JURÍDICA:

- Além das certidões relacionadas como necessárias para a pessoa física, deverá ser apresentada a CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS EXPEDIDA PELA RECEITA FEDERAL (www.receita.fazenda.gov.br). Tal certidão será dispensada caso a empresa explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento, incorporação ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do seu ativo permanente (Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1751/2014).

OBS: Se os vendedores residirem ou, no caso de pessoas jurídicas, tiverem sede, em outra localidade, também deverão ser apresentadas as certidões de tal região.

3) CERTIDÕES RELATIVAS AO IMÓVEL:

- ÔNUS REAIS, EXPEDIDA PELO RGI
- CERTIDÃO DO 9º DISTRIBUIDOR, COM RELAÇÃO AO IMÓVEL
- QUITAÇÃO FISCAL/SITUAÇÃO ENFITÊUTICA, EXPEDIDA PELA PREFEITURA
- QUITAÇÃO CONDOMINIAL EXPEDIDA PELO SÍNDICO OU ADMINISTRADORA (que poderá ser substituída por declaração de quitação do vendedor, no próprio título, sob as penas da lei)

4) IMPOSTOS:

- IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI ORIGINAL)
- LAUDÊMIO (SE FOR FOREIRO, ALVARÁ + CAT)

5) PROVA DE REPRESENTAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS CONTRATANTES:

- Em se tratando de pessoa jurídica, representada conforme contrato social, deverá ser juntada certidão da última alteração contratual (expedida dentro do prazo de 6 meses) ou Estatuto Social com prova de eleição da Diretoria.
- Sendo uma das partes representada por procuração, esta deverá ter seu traslado ou certidão expedida dentro do prazo de 6 meses anteriores à assinatura do contrato e ser apresentada no original.
- Deverão ser juntadas cópias autenticadas das identidades dos contratantes signatários do contrato ou de seus representantes legais.
- Deverá ser juntada cópia autenticada da procuração do agente financeiro.

6) OUTRAS INFORMAÇÕES:

- CÓPIA AUTENTICADA DA IDENTIDADE DO APRESENTANTE DO TÍTULO NO RGI
- RECONHECER FIRMA DE TODOS QUE ASSINARAM O CONTRATO, INCLUSIVE TESTEMUNHAS (CASO NÃO SEJA FINANCIAMENTO VINCULADO AO SFH).