



CARTÓRIO TUBARÃO
– 2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS –

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

O que é?

A escritura pública de compra e venda é o meio mais seguro, segundo a lei, para transferir bens móveis e imóveis, como casas, terrenos, veículos e aeronaves. Esse contrato estabelece que o vendedor transfere a propriedade de um bem ao comprador mediante pagamento em dinheiro (art. 481 do Código Civil).

Para imóveis de valor acima de 30 salários mínimos, a venda ou doação deve ser feita por escritura pública, ato exclusivo do Tabelião de Notas (Lei Federal 8.935/94). No entanto, a propriedade só é efetivamente transferida após o registro da escritura no cartório de Registro de Imóveis.

Restrições

Venda de ascendente a descendente: Para esse tipo de venda, os demais descendentes e o cônjuge do vendedor devem participar da escritura, concordando com a transação; caso contrário, o ato pode ser anulado (art. 496 do Código Civil).

Venda entre cônjuges: Somente é permitida para bens que não estejam incluídos na comunhão, conforme o artigo 499 do Código Civil.

Venda de bem comum ou em condomínio: O outro coproprietário possui direito de preferência, de acordo com o artigo 504 do Código Civil.

Venda de fração ideal: Em Santa Catarina, o Código de Normas proíbe a lavratura de escritura pública de frações ideais quando houver indícios de fraude ou tentativa de criação de loteamento clandestino. Isso também vale para escrituras de posse que possam evidenciar a regularização de loteamento irregular.

Outorga conjugal: A presença e assinatura do cônjuge do vendedor são necessárias na escritura, concordando com a venda, exceto no caso de casamentos em regime de separação convencional de bens.

Documentos Necessários – Do(s) vendedor(es):

- **Documento de Identidade:** RG ou CNH (o mais recente), CPF e informações sobre profissão (seus e do cônjuge/companheiro(a)). *Documentos danificados, replastificados ou que não tenham elementos de segurança exigidos por lei não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).*
- **Certidão de Estado Civil:** Certidão de nascimento (para solteiros) ou certidão de casamento (para casados, separados, divorciados ou viúvos), emitida pelo Registro Civil há menos de 90 dias (disponível em <https://registrocivil.org.br> – solicite a via digital e nos encaminhe).
- **Casados com Pacto Antenupcial:** Apresentar a certidão de registro no Registro de Imóveis (disponível em <https://registradores.onr.org.br> – solicite a via digital e nos encaminhe).
- **Comprovante de Residência.**

Pessoa Jurídica:



CARTÓRIO TUBARÃO

– 2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS –

- **Contrato Social e Alterações:** Contrato Social e suas alterações, ou, se aplicável, a última alteração consolidada com as alterações posteriores, registrado na Junta Comercial competente, com certidão simplificada da Junta Comercial, emitida há menos de 90 dias. *Para sociedades anônimas:* estatuto consolidado, ata de eleição dos administradores e certidão simplificada da Junta Comercial, também emitida há menos de 90 dias (disponível em <https://apps.jucesc.sc.gov.br> – solicite a via digital e encaminhe).
- **Sócios Administradores:** RG ou CNH (o mais recente). Documentos danificados, replastificados ou sem elementos de segurança não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).
- **CND Federal:** Empresas que não são exclusivamente construtoras ou incorporadoras devem apresentar a Certidão Negativa de Débitos Federal (disponível em <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br>).

Para Pessoas Jurídicas registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (associações, sindicatos, igrejas, etc.):

- Estatuto Social e Alterações.
- Ata de Eleição dos Representantes.
- Certidão de Breve Relato: Emitida há menos de 90 dias.
- Documentos dos Representantes: RG, CPF, profissão, estado civil.

Documentos Necessários – Do(s) comprador(es):

- **Documento de Identidade:** RG ou CNH (o mais recente), CPF e informações sobre profissão (seus e do cônjuge/companheiro(a)). *Documentos danificados, replastificados ou que não tenham elementos de segurança exigidos por lei não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).*
- **Certidão de Estado Civil:** Certidão de nascimento (para solteiros) ou certidão de casamento (para casados, separados, divorciados ou viúvos), emitida pelo Registro Civil (disponível em <https://registrocivil.org.br> – solicite a via digital e nos encaminhe).
- **Casados com Pacto Antenupcial:** Apresentar a certidão de registro no Registro de Imóveis (disponível em <https://registradores.onr.org.br> – solicite a via digital e nos encaminhe).
- **Comprovante de Residência.**

Pessoa Jurídica

- **Contrato Social e Alterações:** Contrato Social e suas alterações, ou, se aplicável, a última alteração consolidada com as alterações posteriores, registrado na Junta Comercial competente, com certidão simplificada da Junta Comercial, emitida há menos de 90 dias. *Para sociedades anônimas:* estatuto consolidado, ata de eleição dos administradores e certidão simplificada da Junta Comercial, também emitida há menos de 90 dias (disponível em <https://apps.jucesc.sc.gov.br> – solicite a via digital e encaminhe).
- **Sócios Administradores:** RG ou CNH (o mais recente). Documentos danificados, replastificados ou sem elementos de segurança não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).

Para Pessoas Jurídicas registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (associações, sindicatos, igrejas, etc.):

- Estatuto Social e Alterações.
- Ata de Eleição dos Representantes.
- Certidão de Breve Relato: Emitida há menos de 90 dias.



CARTÓRIO TUBARÃO

– 2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS –

- Documentos dos Representantes: RG, CPF, profissão, estado civil.

Do Imóvel

- Certidão de inteiro teor de Matrícula obtida no Ofício de Registro de Imóveis, expedida há menos de 30 dias. (Pode ser obtida em: <https://registradores.onr.org.br/> – solicite a via digital e nos encaminhe)
- Carnê de IPTU ou boletim de cadastro do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel.

Impostos

- Em Tubarão a alíquota do ITBI é de 2% – Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado o valor pactuado no negócio jurídico
- Imóvel Rural – CCIR atual paga + Certidão Negativa de ITR, todas dentro do prazo de validade.
- Terreno de Marinha (Aforamento ou Ocupação) – CAT – Certidão de autorização para transferência – Emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, dentro do prazo de validade. (<http://www.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/17>) – Laudêmio: alíquota de 5% do valor atual do domínio útil e benfeitorias.

Embarcação:

- Apresentar a Provisão de registro de propriedade, (pedir a Certidão emitida pela Marinha, Delegacia da Capitania dos Portos competente, informando quem é o proprietário da embarcação e se possui ou não ônus, com emissão inferior a 30 dias).

* Compra e venda de outros bens não especificados acima (informar o exato bem para que possamos lhe informar qual documento precisaremos para comprovar a titularidade).

Informar:

- o valor total pago no negócio
- o valor total pago por cada bem
- a data do negócio
- se pago à vista ou parcelado
- o meio de pagamento (em espécie, PIX, boleto bancário, cheque ...)
- * Pagamento **em espécie** informar local e data;
- * Pagamento por **transferências bancárias**, especificar os dados bancários, tanto de origem quanto de destino, bem como dos seus titulares e das datas e dos valores das transferências.
- * Pagamento em cheques, informar a conta bancária de origem e de eventual conta de destino dos recursos correspondentes e dos seus titulares, bem como a data, número dos cheques e os valores envolvidos;
- * Pagamentos de forma parcelada, discriminar os meios de pagamento correspondentes a cada parcela, incluindo os dados apontados nos itens anteriores conforme o meio de pagamento de que se trate.
- se o pagamento do ITBI será à vista ou parcelado;
- se alguma das partes é considerada pessoa politicamente exposta
- se alguma das partes assinará por videoconferência ou se todos assinarão presencialmente



CARTÓRIO TUBARÃO

– 2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS –

- telefone ou e-mail das partes caso seja necessário enviar a minuta para aprovação para pessoa diversa da solicitante
- se houve ou não intermediação por corretor de imóveis. Se houve intermediação, informar: Nome completo do corretor, CPF e nº CRECI. É possível informar empresa imobiliária que atendeu, seu CNPJ e seu CRECI

Sugestões de cláusulas especiais:

- **Reserva de Usufruto:** o proprietário transfere a nua-propriedade do imóvel a terceiros, mas reserva para si o direito de uso e fruição do bem
- **Instituição de Usufruto:** o proprietário transfere a um terceiro o direito de uso e fruição do imóvel, mantendo para si ou transferindo a uma pessoa distinta do usufrutuário o poder de dispor e reaver o bem, isto é, retendo ou alienando a nua-propriedade a terceiros.
- **Direito de Acrescer no Usufruto:** com o falecimento de qualquer um dos usufrutuários, o usufruto é revertido automaticamente em favor do usufrutuário sobrevivente.

Importante:

- As certidões deverão estar válidas no momento da lavratura do ato;
- O tabelião de notas poderá recusar a prática do ato ou a abertura de ficha-padrão caso o documento de identificação tenha sido replastificado, contenha foto muito antiga ou que não corresponda à aparência atual do titular, ou em outras circunstâncias que gerem insegurança na identificação;
- Em todos os casos, os documentos podem ser adiantados pelo e-mail ou whatsapp, **MAS devem ser apresentados no dia agendado para assinatura**, na via original ou em cópia autenticada, dispensados apenas os documentos eletrônicos que possam ter a autenticidade do certificado digital do emissor/signatário confirmada, salvo identidades, que sempre deve ser apresentado o original.
- O registro do pacto antenupcial poderá ser dispensado se as partes declararem que o apresentarão no momento do registro;
- Podemos providenciar a solicitação das certidões atualizadas, com as custas a cargo do cliente;

2º Tabelionato de Tubarão/SC
Fone/Whatsapp: (48) 3626-0868
e-mail: escrituras@2tt.com.br