



O que é?

A Escritura de Compra e Venda é o ato lavrado no Tabelionato de Notas por meio do qual uma das partes vende determinado bem (móvel ou imóvel) para outra. Ela é obrigatória para a transferência de bens imóveis de valor superior a 30 salários mínimos.

Como é feita?

A escritura de compra e venda deve atender aos requisitos exigidos por lei e depende da apresentação tanto da documentação necessária à realização do negócio jurídico, quanto do comprovante de pagamento dos impostos (ITBI) e taxa (Fundo de Reaparelhamento Judiciário do Estado de Santa Catarina) incidentes.

Procure o Tabelionato para que sejam feitos os esclarecimentos necessários e conclua sua transação imobiliária com toda a segurança.

Na data marcada, os interessados devem comparecer ao tabelionato, de posse de seus documentos pessoais originais, para a assinatura da escritura.

Atenção: Depois de lavrada a escritura de compra e venda do imóvel, ela deve ser registrada no Ofício de Registro de Imóveis.

Quais são os documentos necessários?

Documentos Pessoais

Vendedor Pessoa Física:

- RG e CPF originais, inclusive dos cônjuges;
- Certidão Civil emitida há menos de 90 (noventa) dias: de nascimento, se solteiro; de Casamento: se casado, separado ou divorciado e as devidas averbações;
- Pacto antenupcial registrado no ofício imobiliário, se houver;
- Informar endereço;
- Informar profissão.

Vendedor Pessoa Jurídica:

- Contrato ou estatuto social, última alteração e alteração em que conste modificação na administração;
- Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal (PGFN);
- Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS;

- RG, CPF, profissão e residência do diretor, sócio ou procurador que assinará a escritura;
- Certidão da junta comercial de que não há outras alterações (Certidão simplificada emitida há menos de 30 dias).

Compradores:

- RG e CPF originais, inclusive dos cônjuges;
- Certidão Civil: de nascimento, se solteiro; de Casamento: se casado, separado ou divorciado;
- Pacto antenupcial registrado no ofício imobiliário, se houver;
- Informar endereço;
- Informar profissão.

Atenção: O cônjuge deve ter CPF individual próprio.

Se o casal for casado sob o regime da comunhão universal, da separação convencional ou participação final dos aquestos, é necessário o prévio registro do pacto antenupcial no cartório de Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

Documentos dos bens móveis

No caso de bem móvel, deve ser apresentado, quando possível, documento que comprove a propriedade do bem e o respectivo valor, por exemplo, documento único de transferência do veículo e respectiva cotação nos termos da tabela FIPE.

Caso o bem não possua documento específico, como jóias, máquinas e outros, o vendedor descreverá o bem e declarará o valor.

Atenção: No caso de quotas ou ações de determinada empresa é importante a apresentação do balanço patrimonial emitido por contador com firma reconhecida.

Documentos dos bens imóveis

Urbano – Terreno, Casa ou Apartamento:

- Certidão de inteiro teor da matrícula ou transcrição, no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição);
- Certidão de quitação de tributos imobiliários;
- Carnê do IPTU do ano vigente;
- Informar o valor da compra.

Rural:

- Certidão de inteiro teor da matrícula ou transcrição, no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição);
- Certidão de regularidade fiscal do imóvel emitida pela Secretaria da Receita Federal;
- CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- 5 (cinco) últimos comprovantes de pagamento do ITR – Imposto Territorial Rural;
- DITR – Declaração do Imposto sobre a Propriedade Rural;
- Informar o valor da compra.

Imóvel de Marinha:

- Matrícula atualizada do imóvel se houver e Certidões negativas de ônus e ações se houver (validade de 30 dias) do Ofício de Registro de Imóveis;
- Certidão do cadastro no Município e certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pela Prefeitura, ou dispensa pelo adquirente;
- Declaração de débitos condominiais;
- Certidão de Autorização para transferência – CAT dentro de seu prazo de validade emitida pela Internet ou Secretaria do SPU;
- Valor real ou de mercado;
- Comprovante dos laudêmos pagos;
- Informar o valor da compra.

Imóvel de posse:

- Certidão expedida pela Diretoria de Assuntos Fundiários da Secretaria da Agricultura do Estado de Santa Catarina de que o imóvel não pertence ao patrimônio público estadual e não foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação (em Florianópolis).
- Certidão da Secretaria do Patrimônio da União – Delegacia de Santa Catarina, de que a área não pertence ao patrimônio público federal e não se localiza em área de marinha (em Florianópolis).
- Certidão da Secretaria da Fazenda do Município em que se situe imóvel de que o mesmo não integra o seu patrimônio (na Prefeitura do Município onde o Imóvel se localiza).
- Planta de localização do imóvel executada por técnico credenciado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com o detalhamento da

área superficial, confrontações, nome dos confrontantes, localização geográfica e outros pontos de referência.

- Escritura ou contrato de aquisição pelos vendedores;
- Informar o valor da compra.

Outros Documentos

- Procuração de representantes ou Substabelecimento de procuração, no original;
- Alvará judicial, no original.

Quanto custa?

O preço da escritura é tabelado por lei em todos os cartórios deste estado e varia de acordo com o valor dos bens a serem vendidos, conforme tabela própria, instituída por lei, que pode ser encontrada: (tabela de custas e emolumentos).

ESCRITURA DE DOAÇÃO DE BENS

O que é?

A Escritura Pública de Doação é o ato feito e assinado em Tabelionato de Notas por meio do qual uma das partes doa determinado bem – móvel ou imóvel – para outra.

Atenção: A doação é por liberalidade e gratuita, mas pode ser estipulado um ônus ou encargo ou condição, como por exemplo, o compromisso de se construir uma escola no terreno doado.

Como é feita?

A escritura de doação deve atender aos requisitos exigidos por lei e depende da apresentação tanto da documentação necessária à realização do negócio jurídico, quanto do comprovante de pagamento dos impostos (ITCMD) e taxa (Fundo de Reaparelhamento Judiciário do Estado de Santa Catarina) incidentes.

A escritura pública é obrigatória para a transferência de bens imóveis de valor superior a 30 salários mínimos.

Procure o Tabelionato para que sejam feitos os esclarecimentos necessários.

Na data marcada, as partes comparecerão ao tabelionato de notas, munidas de seus documentos pessoais originais, para assinar a escritura. Aquele que vai receber o bem em doação também precisa estar presente, para aceitar o bem doado.

Atenção: Depois de lavrada a escritura de doação do imóvel, ela deve ser registrada no cartório de Registro de Imóveis. Somente depois do registro a propriedade fica de fato transferida à pessoa do donatário.

Quais são os documentos necessários?

Documentos Pessoais

Doador Pessoa Física:

- RG e CPF originais, inclusive dos cônjuges;
- Certidão Civil emitida há menos de 90 (noventa) dias: de nascimento, se solteiro; de Casamento: se casado, separado ou divorciado e as devidas averbações;
- Pacto antenupcial registrado no ofício imobiliário, se houver;
- Informar endereço;
- Informar profissão.

Doador Pessoa Jurídica:

- Contrato ou estatuto social, última alteração e alteração em que conste modificação na administração;
- Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal (PGFN);
- Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS;
- RG, CPF, profissão e residência do diretor, sócio ou procurador que assinará a escritura;
- Certidão do órgão de registro competente (Junta Comercial ou Ofício de Registro de Pessoas Jurídicas ou OAB) de que não há outras alterações (Certidão simplificada emitida há menos de 30 dias).

Donatário(s):

- RG e CPF originais, inclusive dos cônjuges;
- Certidão Civil: de nascimento, se solteiro; de Casamento: se casado, separado ou divorciado;
- Pacto antenupcial registrado no ofício imobiliário, se houver;
- Informar endereço;
- Informar profissão.

Atenção: O cônjuge deve ter CPF individual próprio.

Se o casal for casado sob o regime da comunhão universal, da separação convencional ou participação final dos aquestos, é necessário o prévio registro do pacto antenupcial no cartório de Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

Documentos dos bens móveis

No caso de bem móvel, deve ser apresentado, quando possível, documento que comprove a propriedade do bem e o respectivo valor, por exemplo, documento único de transferência do veículo e respectiva cotação nos termos da tabela FIPE.

Caso o bem não possua documento específico, como jóias, máquinas e outros, o vendedor descreverá o bem e declarará o valor.

Atenção: No caso de quotas ou ações de determinada empresa é importante a apresentação do balanço patrimonial emitido por contador com firma reconhecida.

Documentos dos bens imóveis

Urbano – Terreno, Casa ou Apartamento:

- Certidão de inteiro teor da matrícula ou transcrição, no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição);
- Certidão de quitação de tributos imobiliários;
- Carnê do IPTU do ano vigente;
- Informar o valor real ou de mercado do bem dado em doação.

Rural:

- Certidão de inteiro teor da matrícula ou transcrição, no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição);
- Certidão de regularidade fiscal do imóvel emitida pela Secretaria da Receita Federal;
- CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
- 5 (cinco) últimos comprovantes de pagamento do ITR – Imposto Territorial Rural;
- DITR – Declaração do Imposto sobre a Propriedade Rural;
- Informar o valor real ou de mercado do bem dado em doação.

Imóvel de Marinha:

- Matrícula atualizada do imóvel se houver e Certidões negativas de ônus e ações se houver (validade de 30 dias) do Ofício de Registro de Imóveis;

- Certidão do cadastro no Município e certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel emitida pela Prefeitura, ou dispensa pelo adquirente;
- Declaração de débitos condominiais;
- Certidão de Autorização para transferência – CAT dentro de seu prazo de validade emitida pela Internet ou Secretaria do SPU;
- Valor real ou de mercado;
- Comprovante dos laudêmos pagos;
- Informar o valor real ou de mercado do bem dado em doação.

Imóvel de posse:

- Certidão expedida pela Diretoria de Assuntos Fundiários da Secretaria da Agricultura do Estado de Santa Catarina de que o imóvel não pertence ao patrimônio público estadual e não foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação (em Florianópolis).
- Certidão da Secretaria do Patrimônio da União – Delegacia de Santa Catarina, de que a área não pertence ao patrimônio público federal e não se localiza em área de marinha (em Florianópolis).
- Certidão da Secretaria da Fazenda do Município em que se situe imóvel de que o mesmo não integra o seu patrimônio (na Prefeitura do Município onde o Imóvel se localiza).
- Planta de localização do imóvel executada por técnico credenciado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com o detalhamento da área superficial, confrontações, nome dos confrontantes, localização geográfica e outros pontos de referência.
- Escritura ou contrato de aquisição pelos vendedores.
- Informar o valor real ou de mercado do bem dado em doação.

Outros Documentos

- Procuração de representantes ou Substabelecimento de procuração, no original;
- Alvará judicial, no original, se for necessário para o caso concreto.

Doação com reserva de usufruto

Na doação com reserva de usufruto transmite-se somente a nua-propriedade para o donatário, sendo que o usufruto fica reservado ao doador. Isso significa que o doador tem o direito permanecer no uso e no gozo do imóvel pelo prazo estipulado, que pode ser vitalício.

Quanto custa?

O preço da escritura é tabelado por lei em todos os cartórios deste estado e varia de acordo com o valor dos bens a serem doados, conforme tabela própria, instituída por lei, que pode ser encontrada: (tabela de custas e emolumentos).