

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONSTRUTORA/IMOBILIÁRIA

Obter a carta de autorização de escritura junto à Construtora/Imobiliária ou carta de quitação.

DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO COMPRADOR e VENDEDOR

Do comprador/vendedor pessoa física:

- Solteiro: Certidão de Nascimento;
- Casado: Certidão de Casamento;
- Separado: Certidão de Casamento com averbação da separação judicial ou extrajudicial;
- Divorciado: Certidão de Casamento com averbação do divórcio;
- Viúvo: Certidão de Casamento e Certidão de Óbito;
- Cópia do CPF e RG ou CNH (casal, documentos de ambos);
- Comprovante de residência;

Do Vendedor pessoa jurídica:

- Contrato Social e Alterações Contratuais;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, quando for associações, sociedades civis, fundações sem fins lucrativos ou organizações religiosas (dentro do prazo de validade de 90 dias);
- Estatuto Social, quando associação, sociedade anônima e/ou entidades sem fins lucrativos;
- Ata de Eleição e Posse da Diretoria (quando associação e/ou sociedade anônima);
- Ata de autorização de alienação (quando determinado pelo Estatuto Social ou Contrato Social);
- Cartão do CNPJ;

Do representante da pessoa jurídica:

- Solteiro: Certidão de Nascimento;
- Casado: Certidão de Casamento;
- Separado: Certidão de Casamento com averbação da separação;
- Divorciado: Certidão de Casamento com averbação do divórcio;
- Viúvo: Certidão de Casamento e Certidão de Óbito;
- Cópia do CPF e RG ou CNH;
- Comprovante de residência;

Do imóvel:

- Certidão de Inteiro Teor e ônus atualizada (Vale por 30 dias);
- PREFEITURA ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (Requerido no Cartório onde será lavrado a escritura e levado ao órgão competente para avaliar o imóvel – RÁPIDO em Anápolis/GO);
- CND (Certidão Negativa de Débitos relativos ao IPTU, se imóvel urbano);

CERTIDÕES RELATIVA À PESSOA DO VENDEDOR (PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA):

- Certidão Cível do Ofício Distribuidor (Fórum ou <https://projudi.tjgo.jus.br/CertidaoNegativaPositivaPublica>);
- Certidão Negativa de débitos estadual (Emitida pelo site <http://www.sefaz.go.gov.br/>);
- Certidão Negativa de Débitos relativa à créditos tributários federais e à dívida ativa da União (Emitida pelo site <http://idg.receita.fazenda.gov.br/>)
- Certidão Trabalhista (Emitida pelo site <http://www.tst.jus.br/certidao>)
- Certidão Cível Federal (Justiça Federal ou <http://www.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/>)

Observações:

- 1)** São considerados documentos de identificação da parte:
 - a) Carteira de Identidade, emitida pelos órgãos de segurança pública das unidades da Federação;
 - b) Registro de Identidade Civil;
 - c) Carteiras de Identidade expedidas pelos conselhos federais de exercício profissional;
 - d) Carteira Nacional de Habilitação (CNH);
 - e) Registro Nacional de Estrangeiro, válido e vigente e
 - f) Carteira de Trabalho (CTPS), modelo recente.
- 2)** Se imóvel rural, deve ser apresentado CCIR atual (quitado), expedido pelo INCRA e ITR dos últimos cinco anos;
- 3)** Quando o casal é casado sob o regime da comunhão universal, da separação de bens ou participação final nos aquestos, é necessário a apresentação da escritura pública de pacto antenupcial.
- 4)** Quando a pessoa é representada por procuração, a procuração para venda de imóveis deverá ser pública e específica.
- 5)** Para imóvel em condomínio, deverão ser apresentadas as certidões de débitos condominiais, emitida pelo síndico.
- 6)** Na hipótese de alienação de bens de menores e/ou incapazes, deverá ser apresentado o alvará judicial que autorizou a alienação.

CERTIDÕES RELATIVAS AO IMÓVEL:

Do imóvel rural:

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);

Comprovante de pagamento do ITR referente aos últimos cinco exercícios, ou certidão de quitação do ITR emitida pela Receita Federal;

Certidão de Inteiro Teor Atualizada (Vale por 30 dias);

Do imóvel urbano:

Certidão de Inteiro Teor Atualizada (Vale por 30 dias);

Certidão Negativa de débitos do Condomínio (emitida pelo síndico ou administradora, na hipótese de apartamento ou casa em condomínio)

VALORES A RECOLHER POR PARTE DOS COMPRADORES:

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis –1,5% sobre o valor de avaliação da Prefeitura, este valor é recolhido diretamente no Banco, através de boleto emitido prefeitura, após geração de guia pelo Cartório.

Tabelionato – valor tabelado de acordo com a Tabelado Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás;

Registro de Imóveis – valor tabelado de acordo com a Tabelado Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Observação: 1)

Na hipótese de alienação de bens de menores e/ou incapazes, deverá ser apresentado o alvará judicial que autorizou a alienação.

Observação: 2) Quando a pessoa for representada, é indispensável a apresentação de procuração pública, a qual deverá atender os requisitos do art. 661, § 1º, do Código Civil.

Observação: 5)

Na hipótese do (s) vendedor (es) ou comprador (es) ser emancipado, apresentar Escritura Pública de Emancipação registrada no livro E do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Circunscrição.

Observação: 4)

Na hipótese do (s) vendedor (es) ou comprador (es) conviverem em união estável declarada por instrumento público, apresentar a Escritura Pública Declaratória de União Estável.