

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O “checklist” tem a finalidade apenas de orientar na preparação de documentos para a protocolização no Cartório de Registro de Imóveis, podendo surgir outros requisitos para o caso concreto analisado.



INSTRUMENTO PARTICULAR. O contrato deve ser *“original”* . Não se admite registro de cópia, ainda que autenticada. Deve estar assinado por todas as partes e por duas testemunhas qualificadas com nome, RG e CPF. Todas as folhas do contrato devem estar rubricadas, por todas as partes.



ITBI. O contrato deve estar acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI. Os dados do imóvel, das partes e a base de cálculo na declaração de ITBI devem estar de acordo com o contrato. No caso de ITBI recolhido em atraso deverá haver recolhimento de multa e juros.



COMPROVANTE DE VALOR VENAL. Deve ser apresentada certidão de valor venal ou carnê do IPTU do exercício em curso.



DOCUMENTOS DOS VENDEDORES. Os documentos dos vendedores que constam no contrato devem estar idênticos aos que constam na matrícula. Caso não conste na matrícula nº de RG, CPF, etc., ou conste com números diferentes, deverão ser atualizadas essas informações na matrícula mediante apresentação de cópias autenticadas desses documentos.



ESTADO CIVIL DOS VENDEDORES. O estado civil no contrato e na matrícula devem ser o mesmo. Se houve alteração do estado civil dos vendedores – por exemplo: na matrícula consta solteiro e no contrato consta casado - deverá ser apresentada certidão de casamento atualizada (constando o estado civil anterior) original ou cópia autenticada, acompanhada de cópia autenticada do RG e CPF do cônjuge. O mesmo ocorre no caso de separação, divórcio, etc.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL. A descrição do imóvel feita no contrato deve ser idêntica àquela que consta na matrícula. Havendo divergência o contrato deverá ser corrigido.



Venda e
Compra e
Alienação
Fiduciária

Continua no verso

IMPORTANTE:

1. Ainda que não preenchidos os requisitos acima, recomenda-se ao interessado promover a prenotação de seu título.

2. O protocolo garante a prioridade do registro que ficará a salvo de qualquer outro documento protocolado posteriormente. Se você não protocolar a escritura, ainda que exista alguma pendência, não terá assegurado o seu direito ao registro. Por isso, se deixar de protocolar o documento por alguma irregularidade e, antes de protocolá-lo for prenotada uma indisponibilidade ou uma penhora em favor da Fazenda Nacional, etc., você poderá não conseguir mais registrar a sua escritura.

A Lei dos Registros Públicos exige que as irregularidades sejam apontadas pelo Cartório **por escrito mediante Nota Devolutiva**, garantindo a validade do protocolo por 30 dias contados da sua apresentação.

Por esses motivos não é possível a conferência do documento pelo atendente no balcão do cartório. O seu documento irá passar pela conferência de um Escrevente preparado e experiente que verificará se o documento está hábil a ter acesso ao registro imobiliário, garantido segurança na aquisição da sua propriedade. Se o documento não estiver apto para o registro, as exigências serão apresentadas por meio de Nota Devolutiva.

Eventualmente o atendente pode alertar sobre a falta de algum documento, sem análise aprofundada e sem possibilidade de impedir o protocolo.

3. O depósito do valor das custas no momento da apresentação do documento é feito mediante cálculo prévio e não representa o valor final dos emolumentos. O cálculo final das custas será feito posteriormente, podendo haver diferenças.