



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG

LISTA DE DOCUMENTOS – INSTRUMENTO PARTICULAR

COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária;

Obs.: recomenda-se a apresentação de 03(três) vias. Apresentando-se apenas uma via, esta ficará arquivada na Serventia, podendo o usuário solicitar certidões do seu teor ou do registro efetivado. Todas as vias devem estar assinadas pelas partes (vendedor, comprador, instituição financeira) e eventuais testemunhas e anuentes e todas as folhas do instrumento devem estar rubricadas pelas partes.

- IPTU ou o espelho do IPTU atual (planta de valores), **exercício 2023 e quitado**. Caso não tenha mais o comprovante de pagamento, apresentar também a Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente ao imóvel constante da matrícula objeto da compra e venda;
- Guia de ITBI que conste recolhimento/não incidência/isenção e constando o valor total a tributar;
- Se os compradores ou vendedores forem qualificados como “solteiros”, “divorciados”, “separados judicialmente” ou “viúvos”, apresentar Declaração de União estável (modelo no cartório);
- Em caso de contrato enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida ou SFH, se o comprador cumprir os requisitos da Lei, apresentar Declaração de desconto de 50% dos emolumentos (modelo nesta Serventia);

Obs.: para desconto do SFH (art. 290, Lei 6.015/73) será necessário preencher declaração de que atende os 03 (três) requisitos cumulativos previstos na citada lei:

- 1) Primeira aquisição imobiliária;
- 2) Imóvel para fins residenciais;
- 3) Financiada pelo SFH

OBS: para desconto PMCMV (art. 15-B da Lei 15.424/04, art. 43 da Lei 11.977/09 e art. 10 da Lei 14.118/21): será necessário preencher declaração de que atende os requisitos previstos nas citadas leis.

- Em caso de vendedor Pessoa Jurídica, apresentar CND Tributários Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Quando o Contrato vier acompanhado de Cédula de Crédito Imobiliário, esta deve apresentar apenas uma via negociável, devendo as demais estarem marcadas como não negociáveis, e todas devidamente assinados pelo credor.
- Nos casos em que a credora dá quitação de contrato anterior, a assinatura do credor deve estar com a firma reconhecida e deverá vir acompanhado de instrumento que dê poderes a quem representa a Credora para dar quitação.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

Vias negociável e não negociável da Cédula de Crédito Imobiliário, se for o caso;

Documentos de qualificação (pessoa física), que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF, caso não conste na matrícula ou no título a qualificação completa dos proprietários;

Documentos de qualificação (pessoa jurídica), que pode ser: Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original ou cópia autenticada, caso não constem na matrícula dados completos da pessoa jurídica proprietária;

Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias, contados da data do título), caso não constem na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;

Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados em regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste no título ou na matrícula;

Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e o constante do ITBI estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

Observação.: poderão surgir exigências para apresentação de documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.