

**1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:**

1	( )	Contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com forma de pagamento parcelado, firmado pelos contratantes e por duas testemunhas; <b>Obs.1:</b> As assinaturas deverão ser reconhecidas por autenticidade (promitente vendedor e promitente comprador) e por semelhança (das testemunhas); <b>Obs.2:</b> Se o transmitente for <b>pessoa Jurídica</b> , para fins de comprovação de representação, é necessário apresentar: última alteração contratual e certidão atualizada da Jucesc (90 dias). <b>Obs.3:</b> Caso o requerente seja representado por procurador, deverá ser apresentada certidão ou traslado da procuração que comprove poderes para tanto; <b>Obs.4:</b> Mencionar os dados da procuração no instrumento: data de lavratura, n.º do livro e folhas, bem como o nome do tabelionato que lavrou - Cidade/Estado); <b>Obs.5:</b> Quando tratar-se de firma individual deverão ser apresentados os documentos atinentes a pessoa física;
2	( )	Havendo divergência da qualificação dos transmitentes entre o contrato e a matrícula do imóvel, deverá serem averbados os itens que divergem (carteira de identidade com órgão e estado que expediu, CPF, estado civil, regime de bens, retificação da data de nascimento/casamento), apresentando fotocópia autenticada do documento a ser averbado.
3	( )	Os imóveis devem estar descritos no contrato exatamente como constam da matrícula (descrição do terreno, área do terreno, edificação e suas características), caso esteja descrito de modo diverso providenciar correções ou documentos para retificação de área, ou averbação de atuais confrontantes, atual logradouro etc.)
4	( )	Se o transmitente for pessoa física, é necessário apresentar certidão de casamento ou nascimento dentro do prazo de validade (90 dias).
5	( )	Se o transmitente for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada, é necessário apresentar declaração de que não vive em união estável (no contrato ou avulsa);
6	( )	Tratando-se de pessoa jurídica, apresentar CND de Tributos Federais e do INSS, ou declaração de que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado ou faz parte do circulante e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis;
7	( )	Deve constar no instrumento a declaração de intermediação por corretor de imóveis; Obs.: Caso não conste no instrumento, poderá ser apresentada uma declaração feita pelos vendedores e compradores;
8	( )	Se for imóvel rural, há averbação da reserva legal na matrícula? <b>Obs.1:</b> Se não houver reserva legal averbada na matrícula, será emitida NE exigindo os documentos para averbar a reserva legal previamente. <b>Obs.2:</b> deverá ser aceito requerimento para averbação preliminar do protocolo de especialização do imóvel junto à Fatma. <b>Obs.3:</b> se houver certidão da PMJ de que o imóvel atualmente se encontra em área urbana deve ser feita tal averbação, não se exigindo o mencionado nos itens anteriores. <b>Obs.4:</b> na transformação de imóvel rural para urbano, a ausência de especificação da reserva legal será averbada na matrícula do imóvel e comunicada ao Ministério Público (art. 691 do CNCJ/SC).
9	( )	Tratando de imóvel de marinha, apresentar a CAT (autorização da SPU com recolhimento de laudêmio)
10	( )	Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93. Obs.: Restrições legais devem estar contidas na escritura pública e serem averbadas na matrícula.

**2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:**

1	( )	Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, deverá ser averbado os itens que divergem (carteira de identidade com órgão e estado que expediu, CPF, estado civil, regime de bens, retificação da data de nascimento/casamento), apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e fotocópia autenticada do documento a ser averbado.
2	( )	Caso conste na matrícula a incidência de algum <b>ônus impeditivo de alienação</b> (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de impenhorabilidade, etc), deverá ser apresentado documento hábil para o cancelamento.
3	( )	Se a matrícula estiver gravada de algum <b>ônus não impeditivo de alienação</b> (hipoteca comum, penhora) há a possibilidade de registrar a adjudicação sem o cancelamento dos ônus existentes, desde que, seja apresentado requerimento firmado pelos adquirentes com firma reconhecida por autenticidade ou semelhança esclarecendo que tem conhecimento de que os ônus existentes continuarão ativos. (art. 252 Lei 6015/73).

**3 - ATENÇÃO:**

1	( )	
<b>4 - IMPORTANTE:</b>		
A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.		