

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA

**Rua Vereador Luiz da Fonseca Guimarães, nº 149, Aterrado, Volta Redonda, tel.: (24)
3347-3100/3347-1950, CEP 27213-320**

DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A LAVRATURA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS PARTES CONTRATANTES

A. PESSOA FÍSICA

A.1. Carteira de Identidade e CPF de vendedores e compradores, cópias, acompanhadas dos originais para conferência.

A.2. Certidão de estado civil:

- (i) certidão de nascimento para os solteiros;
- (ii) certidão de casamento para casados, divorciados e separados; e
- (iii) certidão de óbito para os viúvos.

A.3. Se casados por regime da comunhão universal de bens, separação de bens ou o regime da comunhão de aquestos: apresentar o pacto antenupcial registrado.

A.4. Declaração do comprador e do vendedor informando se vivem, ou não, em união estável.

B. PESSOA JURÍDICA

B.1. Cartão CNPJ e certidão simplificada e de inteiro teor do registro da Pessoa Jurídica (Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas. https://jucerja.rj.gov.br/Servicos/Certidao/cnpjreva/Cnpjreva_solcitacao.asp?cnpj=

B.1.1. Ata de nomeação de representante da empresa, se for o caso;

B.1.2. Autorização dos demais sócios, se prevista no contrato social, se for o caso. Em se tratando de pessoa jurídica que tenha como objeto social a oneração ou a venda de bens imóveis, fica, como regra, dispensada a aprovação pela maioria dos sócios, por força da regra constante no art. 1.015, do Código Civil de 2002. Não obstante, atentar-se ao disposto no contrato social, que pode estabelecer disposição em sentido diverso.

B.1.3. Cópias das carteiras de identidade e CPF (acompanhadas dos originais para conferência) dos administradores.

C. PESSOA FÍSICA E JURÍDICA: DISPOSIÇÕES COMUNS

C.1. Apresentar endereço eletrônico de todas as partes ou declaração de que não o possuem (art. 2º do Provimento 61/2017 do CNJ);

C.2. Se as partes estiverem representadas por procuração, apresentar certidão do cartório de notas que a lavrou; ter reconhecido o sinal público do responsável pela sua expedição (Art. 337 do Código de Normas).

C.3. Comprovante de residência do vendedor e do comprador – para o seguinte efeito:

(i) identificar a competência, em se tratando de ato eletrônico;

C.4. Certidão de Interdição e Tutelas do domicílio do vendedor, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 1º Ofício. Em Volta Redonda, ao lado deste Cartório do 1º Ofício de Volta Redonda;

C.5. Certidões fiscais:

(i) Certidão emitida pela Receita Federal e da Dívida Ativa da União

(i.i) Pessoa física:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>

(i.ii) Pessoa jurídica:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>

(ii) Certidão emitida pela Fazenda Estadual (certidão de regularidade fiscal expedida pela Secretaria de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro – <https://www4.fazenda.rj.gov.br/certidao-fiscal-web/emitirCertidao.jsf>

(ii.i) Certidão negativa da dívida ativa expedida pela Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro – <https://pge.rj.gov.br/divida-ativa/certidao-de-regularidade-fiscal>

(iii) Certidão negativa de dívida ativa emitida pelo Município de Volta Redonda – (iii.i)

pessoa física ou jurídica – certidão pessoal:

Pessoalmente ou através do site portalvr. Através do site, será necessário realizar um cadastro para viabilizar a formulação do pedido de certidão *on line*.

(iii.ii) em face do imóvel – inscrição municipal:

http://www2.voltaredonda.rj.gov.br/smf/mod/divida_ativa/mod/cnd/index.php

- **As certidões dos itens (i), (ii) e (iii) podem ser dispensadas, mas o comprador assume o risco de ser a venda considerada em fraude à execução**
- **Se o vendedor for pessoa jurídica, a certidão (i) emitida pela Receita Federal não pode ser dispensada, devendo ser negativa, sob pena de não poder ser lavrada a escritura (art. 47, I, b, da Lei 8.212/91).**

CERTIDÕES REFERENTES AO IMÓVEL

A. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis. Validade de 30 dias. (Art 1º - IV do Decreto 93.240).

Presencialmente ou através do site: <https://www.registrodeimoveis.org.br>.

B. Pagamento do ITBI.

Ato seguinte, deverá ser levado para averbação do fiscal (Prefeitura de Volta Redonda). Em seguida: apresentar guia do imposto constando a averbação, acompanhado do respectivo comprovante de pagamento, com averbação (ato praticado pela Prefeitura após a realização do pagamento) e comprovante de pagamento.

C. Certidão de tributos que incidem sobre imóveis, expedidas pela Prefeitura Municipal (art. 356 do Código de Normas).

Onde consigo obtê-la?

Site: http://www2.voltaredonda.rj.gov.br/smf/mod/divida_ativa/mod/cnd/index.php

A apresentação é obrigatória?

A apresentação dessas certidões pode ser dispensada. Se dispensada a apresentação, o comprador assume o risco

C.1 – Certidão de Dados Cadastrais, para obter o valor venal – (Art. 352 - VIII - b - CN)

SITUAÇÕES ESPECIAIS

D. Imóveis situados em outras cidades: verificar se o imóvel é foreiro. Se positivo, apresentar: (i) certidão de quitação enfiteútica; (ii) alvará; (iii) laudêmio; e (iii) CAT.

E. Tratando-se de imóvel rural, apresentar: (i) CCIR; (ii) quitação do ITR (art. 357 do Código de Normas).

F. Em se tratando de unidade autônoma condominial: declaração do síndico quanto à existência de débitos condominiais.

A apresentação é obrigatória?

A apresentação dessa declaração pode ser dispensada, uma vez que o comprador irá sempre responder (art. 1345 do CC), mas é conveniente que apure a existência ou não do débito.

Caso os alienantes e, ou adquirentes optarem pela apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais cíveis e criminais ou quaisquer outros documentos que entendam relevantes para a segurança do negócio jurídico, será consignado na escritura e mencionará eventual existência de apontamentos. (Art. 356, §1º do Código de Normas.)

Se a opção for pela dispensa, o fato será igualmente consignado no instrumento.

As certidões de Distribuição de Ações, Cíveis e Fiscais das Justiças Estadual, Federal e do Trabalho, podem ser dispensadas.

No entanto, caso as partes considerem prudente a apresentação, poderão ser obtidas nos seguintes sites:

1) CERTIDÕES CÍVEIS E FAZENDÁRIAS DO DISTRIBUIDOR:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/certidao/>

2) CERTIDÃO JUSTIÇA FEDERAL:

<https://certidoes.trf2.jus.br/certidoes/#/principal/solicitar>

3) CERTIDÃO TRT (TRABALHISTA) :

<https://www.trt1.jus.br/certidao-de-feitos-trabalhistas>

Emitir processos físicos e eletrônicos (os dois links)

4) CERTIDÃO TRABALHISTA (TST):

<https://www.tst.jus.br/certidao1>

FORMULÁRIOS

Apresentar declaração de ciência do art. 185 do Código Tributário Nacional caso dispense o adquirente as certidões de regularidade fiscal da União, do Estado e do Município.

Apresentar formulários do Provimento 161/2024 do CNJ