

## DOCUMENTOS PARA LAVRAR ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Apoio:

# CARTÓRIO PINHEIRO

## TERCEIRO OFÍCIO DE NOTAS

### Do(s) vendedor(es) - Pessoa Jurídica:

- Contrato Social, Alterações e CNPJ;
- Estatuto Social, Ata de Eleição, Ata de Assembleia para venda/ doação do imóvel;
- Certidão Negativa do INSS;
- Certidão Negativa da Receita Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

### Do Imóvel:

- Certidão Narrativa (atualizada);
- Certidão de ônus reais;
- Certidão de Ações reipersecutórias;
- Certidão Negativa do IPTU;
- Certidão de Nada Consta do Condomínio.

### Do(s) Comprador(es)- Pessoa Física

- RG e CPF (se casado RG e CPF do cônjuge);
- Certidão de Casamento;
- Pagar o ITBI que é 2% sob a avaliação do imóvel. Essa avaliação é realizada pela Prefeitura.

### Do(s) Escritura de compra e venda

- 



Rua José Clemente, 336 - Centro  
(92) 2123-7979/ 2123-7979  
3oficiopinheiro@terra.com.br  
www.catoriopinheiro.com.br

Rua José Clemente, 336 - Centro  
Cep: 69010-070  
(92) 2123-7979/ 2123-7979  
3oficiopinheiro@terra.com.br

# SERVIÇOS OFERECIDOS

## ⇒ Procuração

A procuração ou mandato é o ato pelo qual o interessado (outorgante) nomeia alguém de sua plena confiança (procurador) para praticar determinados atos. O interessado deve comparecer portando RG ou Carteira de Habilitação nova e CPF (originais).

Se o interessado tiver até 15 anos, apenas seus responsáveis legais deverão comparecer com seus documentos. Se o interessado tiver entre 16 e 17 anos deverá comparecer acompanhado de seus responsáveis legais portando todos os seus documentos originais.

**Obs.:** Trazer a qualificação completa do procurador: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, nº. do RG, nº. do CPF e endereço.

## ⇒ Autenticação

Autenticar documentos é o ato de se conferir à uma cópia de determinado documento a mesma validade da documentação original.

O interessado deve comparecer portando o documento original do qual se deseja as cópias autenticadas.

O documento original não pode: conter rasuras, ter sido adulterado por raspagem, corretivo ou lavagem com solventes, conter escritos à lápis, conter espaços em branco, estar em forma de papel térmico (fax).

**Obs.:** Não é permitida a autenticação de cópias a partir de outra cópia autenticada. É indispensável a apresentação da documentação original.

## ⇒ Reconhecimento de Firma

É o ato de atestar que a assinatura constante de um documento é de determinada pessoa. Quem faz o reconhecimento de firmas é o Registrador/Tabelião.

Para o reconhecimento de firma ser feito é necessário que a pessoa que assinou o documento possua “ficha de firma” no referido cartório. É importante que o portador do documento saiba o nome completo de quem assinou. Caso o nome esteja incompleto ou incorreto, ou ainda se trate de um nome muito comum será necessário o número do RG ou CPF da pessoa para que a busca no sistema seja efetuada com sucesso e a ficha localizada.

## ⇒ Instrumentos públicos e particulares

**Instrumentos públicos:** são aqueles lavrados por autoridades notariais ou de registro civil, ou lavrados diretamente nos Livros da Repartição Consular dos quais se extrai certidão.

**Instrumentos particulares:** são aqueles feitos em documentos individuais, assinados pelas partes, legalizados conforme a legislação do país de origem e, em seguida, autenticados no Consulado afim produzirem efeitos no Brasil. Podem igualmente ser reconhecidos diretamente no Consulado, se os signatários forem brasileiros.

Se a autorização do marido/mulher for necessária à validade do ato jurídico, objeto da escritura, deverá intervir o cônjuge cuja outorga é necessária e a qualificação dele deverá constar do assento. A autoridade consular não deve opinar sobre o conteúdo de ato jurídico que lhe caiba lavrar, salvo se lhe parecer contrário ao direito.

## ⇒ Emancipação

É a aquisição da plena capacidade civil pela antecipação da idade legal habilitando a prática de todos os atos da vida civil, cessando a menoridade aos 18 anos completos. É feita por meio de instrumento público lavrado por Tabelião de Notas.

A emancipação requer, para sua validade, o assentimento paterno e materno. As escrituras de emancipação poderão ser concedidas por um dos genitores se detentor de guarda ou se não houver notícia do genitor ausente. Havendo dúvida, o notário submeterá à apreciação do juiz corregedor do foro extrajudicial. O menor deverá ter, no mínimo, 16 (dezesseis) anos completos.

## ⇒ Divórcio

É obrigatório constituir advogado, sendo que o mesmo deverá lhe prestar todos os esclarecimentos. Caso deseje saber antecipadamente sobre custas deve se dirigir a um cartório, pois cada situação apresentada é um valor.

Art. 33. Para a lavratura da escritura pública de separação e de divórcio consensuais, deverão ser apresentados: a) certidão de casamento; b) documento de identidade oficial e CPF/MF; c) pacto antenupcial, se houver; d) certidão de nascimento ou outro documento de identidade oficial dos filhos absolutamente capazes, se houver; e) certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos; e f) documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver.

## ⇒ Testamentos

É a disposição de última vontade de qualquer pessoa capaz civilmente. Para ser feito um testamento, o tabelião fará uma entrevista prévia com o testador e este último lhe explicará suas vontades bem como o tabelião lhe explicará minuciosamente sobre as possibilidades de serem ou não atendidas.

O testador deverá nomear duas testemunhas conhecidas, alfabetizadas e maiores de 16 anos para o ato da lavratura do testamento. Todos deverão estar munidos de cédulas de identidades (na forma da lei) e CPF. O testamento é ato absolutamente revogável, ou seja, a qualquer momento o testador pode se arrepender e modificar o testamento anteriormente feito.

## ⇒ Escrituras públicas

### Documentos necessários:

#### 1. Da pessoa física (vendendo ou comprando):

Se for SOLTEIRO (RG e CPF);

Se for CASADO (RG, CPF e Certidão de Casamento do casal; e, se o casamento tiver sido feito conforme escritura de pacto antenupcial, esta deve estar registrada no Registro de Imóveis, mais próximo do primeiro domicílio do casal);

Se for SEPARADO ou DIVORCIADO, (RG, CPF e Certidão de Casamento com a devida averbação);

Se for VIÚVO (RG, CPF, Certidão de Casamento, bem como a Certidão de Óbito do falecido);

Se for representado por PROCURAÇÃO (RG e CPF do procurador, juntamente com Procuração Atualizada).

**Obs.:** As certidões de nascimento, casamento ou óbito, bem como as procurações apresentadas que tiverem sido expedidas fora no Município de Manaus devem estar com a firma do Tabelião/Oficial que a assinou reconhecida nesta Capital antes da lavratura do ato notarial.

#### 2. Do imóvel

Se for urbano: IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano) ou Certidão de Valor Venal – exercício de 2004, Certidão de Propriedade Atualizada (Matrícula ou Transcrição) do Registro Imobiliário, Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais da Prefeitura Local. Em caso de imóvel em condomínio, apresentar também, Declaração de que nada deve ao condomínio, assinada pelo síndico e com firma reconhecida juntamente com a ata de eleição que o elegeu.

Se for rural: ITR (Imposto Territorial Rural) exercício de 2003, CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) 2000/2001/2002, Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal, ou, os 05 (cinco) últimos ITR pagos., Certidão de Propriedade.

Para maiores informações acesse o nosso site:

[www.cartoriopinheiro.com.br](http://www.cartoriopinheiro.com.br)