**ROTEIRO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AOS CONTRATOS**

**Documentos e/ou declarações necessárias para a efetivação do Registro da Escritura Pública ou do Contrato Particular com força de Escritura Pública.**

Para a regularidade da escritura ou contrato com força de escritura pública (4.380/64 e 9.514/97, legislação e atos normativos complementares) que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais são necessários os seguintes documentos ou declarações que deverão estar inseridos no título sujeito a registro, conforme dispõe a Lei 7.433/85, Decreto Federal 93.240/86 e o Código de Normas do Estado de Minas Gerais - Provimento 260/CGJ/TJMG/2013.

**DAS CERTIDÕES NECESSÁRIAS AO REGISTRO:**

 **Certidão conjunta de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União**

Se o(s) transmitente(s) for(em) pessoa(s) jurídica(s), a escritura ou o contrato deverá mencionar: a apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados (se emitida a partir de 3/11/2014 inclui INSS).

Independe da referida certidão a alienação ou a oneração a ser feita por empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o objeto da translação ou oneração esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste nem tenha constado do ativo permanente da empresa, fato que deve constar de forma expressa na escritura.

“consideram-se empresa a sociedade, a associação, a fundação, a firma individual e o contribuinte individual empregador”. Art. 163, § 2º do Prov. 260/2013, CGJ/MG.

Se o(s) transmitente(s) for(em) pessoa(s) física(s) deverá declarar que: “não é Contribuinte de INSS como empregador” no próprio título ou em documento apartado com firma reconhecida por tabelião (poderá ser dispensado a sua apresentação desde que conste a sua dispensa no título a ser registrado).

\* A apresentação de certidão positiva de débitos com efeitos de negativa equivale, para fins de legitimidade de lavratura da escritura, à apresentação de certidão negativa.

**OBS.:** quando a certidão estiver positiva aceitaremos desde que todas as partes envolvidas no negócio compareçam dando ciência.

**Fundamentação:** - IN RFB nº 971 de 13 de Novembro de 2009, a IN RFB nº 1505 de 31 de Outubro de 2014 e Artigo 17, I da IN RFB nº 1751 de 02 de Outubro de 2014; o Art. 1º, Portaria MF nº 358/2014 e o artigo 163, II do Provimento 260/2013 CGJ-MG.

* **Certidão Negativa de Débitos do Imóvel perante o Município**

Certidão Fiscal do Município (débitos relativos ao imóvel). Esta Certidão pode ser dispensada desde que o adquirente expressamente assim declare. Com a declaração passará o adquirente a responder, nos termos da lei, pelos débitos fiscais acaso existentes.

**Fundamentação:** Art. 1º, III, “a”, e §2º, do Decreto 93.240/86. Art. 160, II, §1º do Provimento 260/2013 – CGJ/MG.

* **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**

A apresentação e arquivamento da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula ou do Registro deve estar mencionada na escritura ou no contrato, pois é documento necessário, não podendo ser dispensado.

**Fundamentação:** Artigo 1º, IV, Decreto 93.240/86. Artigo 160, III, do Prov. 260/2013. Artigo 1º, §2º da Lei 7.433/85.

 **Certidão de ônus Reais e Ações Pessoais reipersecutórias da Matrícula**

A apresentação e arquivamento da Certidão de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias da Matrícula ou do Registro deve estar mencionada na escritura ou no contrato, pois é documento necessário, não podendo ser dispensado.

**OBS:** Para os títulos elaborados após 07 de novembro de 2014, na vigência da Medida Provisória 656/2014 (Convertida na Lei 13.097/2015), não há a exigibilidade da Certidão de Ações reais.

# Daniele Alves Rizzo – Registradora

**Fundamentação:** Art. 1º, IV, Decreto 93.240/86. Art. 160, IV, do Prov. 260/2013. Art. 59 da lei 13.097, de 2015 que altera a Lei 7.433/85. Artigo 1º, §2º da Lei 7.433/85.

* **Certidão de Cadastro e Inscrição do Imóvel**

Certidão de cadastro e inscrição imobiliária do imóvel emitida pela prefeitura.

**Fundamentação:** Art. 176, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

* **Certidão de Valor Venal do Imóvel**

Certidão de Valor Venal do imóvel emitida pela prefeitura atualizada\*.

\*Caso o título tenha sido lavrado em ano anterior ao apresentado para registro.

**Fundamentação:** Art. 103, do Provimento nº. 260/CGJMG/2013 c/c art. 10, § 3º, II da Lei 15.424/2004.

**DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO REGISTRO:**

* **Documento de Identificação (CI.RG, CNH, CTPS, etc.), CPF, Certidões do Registro Civil, Contratos Sociais e alterações, Certidões da JUCEMG ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas e procurações.**

Para os instrumentos particulares, em regra é necessário a apresentação de cópias autenticadas dos documentos pessoais das partes envolvidas, conforme qualificação no referido instrumento, tais como RG, CPF, Certidões do Registro Civil, Contratos Sociais, Certidões da Jucemg ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas e procurações.

Em se tratando de instrumentos particulares com força de escritura pública, enquadrados em programas sociais (SFH, PMCMV, COHAB, FAR, PAR, PROMORAR, etc.), o RG e o CPF poderão ser apresentados em cópia simples.

**OBSERVAÇÕES:**

1. Nos casos em que a lei atribuir a documento particular efeitos de escritura pública, a referida documentação poderá ser dispensada mediante a expressa menção no título por parte do Banco credor (carimbo e assinatura do gerente responsável) de que “foi apresentada para a instituição Bancária, e por esta se Daniele Alves Rizzo – Registradora

encontra arquivada toda documentação necessária para a lavratura deste instrumento, dispensando-se assim sua apresentação no Ofício do Registro de Imóveis de Cidade-MG.”

1. O documento comprobatório necessário à averbação será apresentado em cópia autenticada.

1. Nos casos em que estão **gravados os nomes do marido e esposa** utilizando o mesmo CPF, necessário se faz uma alteração cadastral com o intuito de individualizar a inscrição de cada um deles junto a Receita Federal. E, nos casos de **espólio** quando o de cujus não possuir número de inscrição no CPF deverá ser solicitada a inscrição do mesmo junto ao cadastro de pessoa física para viabilizar as operações imobiliárias. Em ambos os casos os interessados deverão se dirigir a uma unidade da Receita Federal para solicitarem as referidas inscrições no CPF. Para saber a documentação necessária a ser apresentada acesse o sítio da RFB no endereço http://www.receita.fazenda.gov.br - opção

“Serviços”, “Cadastro CPF e CNPJ”, “Cadastro de Pessoas Físicas – CPF”, “Orientações ao contribuinte”, “O que Fazer?”. Nesta página estão relacionados todos os procedimentos referentes a cada situação.

1. Para instrumentos particulares, deverá ser apresentado Original ou cópia autenticada da Certidão de Casamento/Nascimento dos ADQUIRENTES e TRANSMITENTES, expedida no máximo 90 (noventa) dias da data do protocolo nesta Serventia.

1. Quando o(s) adquirente(s) ou transmitente(s) forem **pessoas jurídicas** deverão apresentar:
   1. cópia autenticada ou original dos atos constitutivos atualizados da pessoa jurídica: Contrato Social e alterações posteriores devidamente registrados na Junta Comercial/Registro Civil de Pessoa Jurídica\*; \*ou alteração contratual com consolidação.

* 1. cópia autenticada ou original da Certidão emitida pela Junta Comercial/Registro Civil de Pessoa Jurídica, de registro dos referidos atos, expedida há no máximo 30 (trinta) dias da data do protocolo nesta Serventia.

1. Os documentos mencionados neste item serão arquivados nesta Serventia. Informe-se quanto a existência dos referidos documentos nesta Serventia, pois neste caso bastará apenas atualizações.

**Fundamentação:** Artigos 162, I, III e V, 769, 771, 779, 780, §1º do Provimento260/CGJMG/2013.

* **ITBI**

Vias originais da Guia do ITBI, com respectivo comprovante de pagamento, Inter vivos e Certidão de Quitação da Prefeitura quanto aos Tributos Municipais: O ITBI é cobrado pelo município nos casos de atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sendo que o oficial de registro de imóveis não poderá praticar atos, sem que o interessado apresente comprovante original do pagamento do imposto. Sendo assim, no ato de ingresso do título na serventia para registro, deverão ser apresentados os originais da Guia do ITBI, com respectivo comprovante de pagamento, Inter vivos e Certidão de Quitação da Prefeitura (o comprovante de pagamento do imposto de transmissão deve ser apresentado e arquivado no ato da lavratura da escritura/contrato, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, nos termos da Lei Complementar nº. 04 de 07/12/2005 – Código Tributário Municipal de Cidade-MG).

**Fundamentação:** Art. 1º, II, do Decreto 93.240/86. Artigo 1º, §2º da Lei 7.433/85; Art. 160, I e II, do Prov. 260/2013. Artigos 46 e 49 do Código Tributário Municipal e Artigo 289 da Lei 6.015/73.

* **Procuração**

Havendo representação por procurador:

Para os instrumentos particulares, deverá ser apresentada a procuração pública em via original ou certidão de procuração pública em via original, expedida no máximo 30 (trinta) dias da data do protocolo nesta Serventia.

**OBSERVAÇÕES:**

A) A referida documentação poderá ser dispensada mediante a expressa menção no título por parte do Banco credor (carimbo e assinatura do gerente responsável) de que “foi apresentada para a instituição Bancária, e por esta se encontra arquivada toda documentação necessária para a lavratura do instrumento particular com efeito de escritura pública, dispensando-se assim sua apresentação no Oficio do Registro de Imóveis de Cidade - MG.”

B) Em caso de Escrituras Públicas, deverão constar nome e qualificação completa de procurador, se houver com menção à data, ao livro, à folha e à serventia em que tenha sido lavrado o instrumento público de procuração e, se houver de substabelecimento, assim como a data da certidão de seu inteiro teor, quando não se tratar do traslado;

**Fundamentação:** Art. 156, IV, §6º e §7º, do Prov. 260/2013.

 **Declaração de Primeira Aquisição Imobiliária**

**DESCONTO EM DECORRÊNCIA DA PRIMEIRA AQUISIÇÃO**

**IMOBILIÁRIA.**

O Programa Minha Casa Minha Vida e o Sistema Financeiro da Habitação, têm como objetivo o estímulo à construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição e registro da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

No caso do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, somente terão direito ao desconto de 50% nos emolumentos e taxas o adquirente de primeiro imóvel, observado os limitadores estabelecidos nas leis 11.977/2009 e 15.424/2004 quanto à renda familiar, ao valor do imóvel financiando e a primeira aquisição imobiliária residencial.

No caso do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, somente será concedido o benefício ao adquirente que preencha cumulativamente os 4 (quatro) requisitos exigidos pelo art. 290 da Lei nº 6.015/1973, quais sejam: 1) primeira aquisição imobiliária, 2) para fins residenciais, 3) financiada e 4) pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Nesses casos, os adquirentes devem apresentar declaração de primeira aquisição imobiliária, com firmas reconhecidas ou virem assinar nesta Serventia.

**OBS.:** Para aqueles que já possuíram ou possuem imóveis deverá ser apresentada Declaração de "Aquisição Imobiliária”.

Os requerimentos podem ser retirados em <www.2rimc.com.br>.

**Fundamentação:** Artigos 1º, 3º e 43 da Lei 11.977/2009. Art. 15-B da Lei Estadual 15.424/04 e alterações posteriores. Art. 1º, 8º e 9º da lei 4.380/64. Art. 789, do Provimento 260/2013 – CGJ/MG. Artigo 290 da Lei 6.015/73

* **Identificação do Imóvel**

Descrição do Imóvel com referência à Matrícula e serventia nos termos do art. 158, incisos e 159 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013.

* **Qualificação das Partes**

São requisitos da Escritura Pública/Instrumentos Particulares a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro (vendedor, comprador, credor), dessa forma é necessário constar no título:

Se Pessoa Física:

Nome e qualificação completa de participante que seja pessoa natural, indicando nacionalidade, estado civil, profissão, endereço e lugar de domicílio, menção ao número do CPF e de documento de identidade, ainda com a indicação, se casado, da data e da serventia, livro, folha e termo do casamento, do regime de bens adotado, menção expressa à serventia, livro e folha onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge, com sua qualificação completa;

Se Pessoa Jurídica:

Nome, endereço e lugar da sede, número do CNPJ, menção ao registro mercantil (NIRE) ou civil das pessoas jurídicas e indicação da representação de participante que seja pessoa jurídica, ainda com os dados constantes no inciso II, no que couber, em relação à pessoa natural representante;

Testemunhas: Constar o nome completo de forma legível, assinatura e número do CPF.

**Fundamentação:** Artigo 156, 621, e 780 do Prov. 260/2013. Artigo 215 do Código Civil de 2002.

 **Regime de Bens, pacto, união estável e outros.**

**Casamento/União Estável:**

São requisitos da Escritura Pública/Instrumentos Particulares a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro, dessa forma é necessário constar no título quando casados, a data do casamento e respectivo livro, folha e termo, regime de bens adotado, menção expressa à serventia, livro, folha

onde foi lavrado o pacto antenupcial, se houver, e ao nome do cônjuge com qualificação completa; data da separação ou do divórcio, se for o caso.

Quanto ao Regime de Bens adotado no casamento deverá ser observado a necessidade de apresentação ou não do Pacto Antenupcial.

**Casamento realizado pouco tempo depois do dia 27/12/1977**, data da vigência da Lei 6.515/1977, que modificou o CC/16.

Isso porque o procedimento para o casamento (proclamas + habilitação) pode ter ocorrido antes da vigência da Lei 6.515/77, em que **o** regime de bens legal era o da **comunhão universal de bens, sem pacto antenupcial**, e ter casado depois da vigência da referida lei.

Devendo na Certidão de Casamento constar que o regime de bens adotado foi o escolhido antes da vigência da Lei 6.515/77, no momento do procedimento de habilitação em casamento.

É necessário o **Registro do Pacto Antenupcial** para os casados sob o:

1. regime da comunhão parcial de bens até 26/12/1977;
2. comunhão universal de bens a partir de 27/12/1977;
3. separação de bens (convencional);
4. participação final nos aquestos.

Este registro deverá ser indicado, através de averbação, nas matrículas dos imóveis pertencentes ao casal e nos que vierem a existir.

**OBSERVAÇÃO:** se o pacto antenupcial ainda não tiver sido registrado e o casal tiver tido o 1º domicílio conjugal ou atualmente tiver domicílio na circunscrição desta Serventia, apresentar: 1) Escritura pública de pacto antenupcial; 2) Certidão de casamento expedida há até 90 dias; 3) Declaração assinada por pelo menos um dos cônjuges, com firma reconhecida, indicando o seu 1º ou atual domicílio conjugal.

Não havendo Pacto Antenupcial, ou sendo ele nulo ou ineficaz, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o **regime da comunhão parcial de bens a partir de 27/12/1977**, ou, o **regime da comunhão universal de bens até 26/12/1977**.

Nos casamentos realizados **na vigência do CC/16** quanto ao regime de bens denominado regime da comunhão universal, em que no registro constou **“comunhão de bens”**, a Certidão do Registro Civil de Pessoas Naturais deverá vir constando no campo das “observações” da Certidão de Casamento que o regime descrito como “comunhão de bens” refere-se ao “regime da comunhão universal”.

**Alteração do regime de bens** somente através de autorização judicial.

**Casamento / Nascimento / Óbito realizado em outro país:**

Para que a documentação sejaeficaz para gerar efeitos jurídicos no Brasil, a mesma deverá ser averbada no Registro Civil de Pessoas Naturais no Brasil e, em regra, registrada no Cartório de Títulos e Documentos no Brasil.

**Fundamentação:** 6.015/73 art. 129, 6º + CNCGJ art. 542, art. 555, art. 559.

1. - sentenças de alteração do estado civil de casal estrangeiro cujo casamento tenha sido contraído no exterior;
2. - traslado de certidões de registro civil das pessoas naturais emitidas no exterior (nascimento, casamento e óbito de brasileiros em outro país – Res.

155/CNJ/2012);

1. - registro de nascimento de nascidos no Brasil filhos de pais estrangeiros a serviço de seu país;
2. - opção pela nacionalidade brasileira.

**Quanto aos atos relativos ao casamento:**

Quando o casamento tiver ocorrido no exterior e for de brasileiro: deve haver registro no Livro “E” do Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, devendo constar o regime de bens adotado no momento do casamento. Iremos observar a necessidade de apresentação de pacto antenupcial.

Quando o casamento tiver ocorrido no exterior e for somente de estrangeiros: Quanto aos bens adquiridos no Brasil, deve ser aplicada a norma do local em que esses se situam. Ou seja, embora os adquirentes sejam casados no exterior, sob as leis do país de celebração, adquirindo bens no território brasileiro, principalmente se for bem imóvel, deverão seguir as regras brasileiras para a aquisição dos mesmos.

Fundamentação: Arts. 763, II, e §1º; art. 779, do Prov. 260/2013. Art. 221, II da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Artigos 8º e 61, §5º e §6º da 4.380/64; e artigo 2º da Lei 9514/97.

 **Demais Requisitos**

* **Alienação fiduciária** deverá seguir os requisitos do art. 24, 26 e 27 da 9.514/97.
* **Hipoteca** deverá seguir os requisitos do Art. 1.419 e seguintes da Lei 10.406/2002. - **Consórcio** deverá seguir os requisitos da Lei 11.795/2008.