

2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP

Documentação básica para escritura pública

Pessoa física

- CPF
- Carteira de Identidade ou Carteira Nacional de Habilitação - CNH (**SE ESTRANGEIRO**- Carteira de Identidade RNE ou passaporte)
- Certidão de casamento
- Fornecer ou anotar o endereço, a profissão e o telefone para contato.
- Certidão de óbito no caso de viúvo/ viúva; Certidão de Casamento com averbações se separado ou divorciado.

Obs.: Se o regime do casamento entre os cônjuges for diferente da comunhão parcial de bens ou separação obrigatória e celebrado após o advento da Lei 6.515 de 26/12/77, apresentar a escritura de pacto antenupcial registrada ou não.

Pessoa jurídica

- Certidão simplificada da Junta Comercial ou, conforme o caso, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, onde conste, dentre outros, sobre a administração (representação) e o objeto social da empresa;
- Contrato social com todas as suas alterações ou Alteração onde conste a Consolidação Contratual;
- Estatuto + Ata de Eleição da Atual Diretoria + Ata de Autorização da Alienação ou Aquisição do Imóvel, tudo devidamente registrado.
- CNPJ/ MF;
- Do (s) representante (s) da empresa:
 - CPF
 - Carteira de Identidade.
 - Anotar o endereço, profissão e telefone para contato.

Obs.: Caso não conste a comercialização de imóveis como único objetivo social da empresa, e estiver alienando bens imóveis, a mesma deverá apresentar: Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Imóvel

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel com Negativa de Ônus e Alienações atualizada, com prazo inferior a 30 (trinta) dias, onde conste a titularidade do imóvel; ou a apresentação do título aquisitivo que prove a titularidade, mas ainda pendente de registro.

Imóvel rural +

- CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural) ref. aos exercícios de 2017, com a taxa do correio/banco quitada e anexada.
- Declaração Completa do ITR/2016, acompanhada do recibo de entrega da declaração.
- Comprovantes do pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR), relativo aos últimos 05 (cinco) exercícios – DARF'S 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017; **ou** Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural (Obs.: Esse documento (Certidão) obtém-se no site da RECEITA FEDERAL DO BRASIL - (www.receita.fazenda.gov.br).
- Certidão negativa de Débito do IBAMA. (www.ibama.gov.br).
- Se houver desmembramento de área (acima da fração mínima de parcelamento ou inferior a esta fração, somente para anexação), apresentar mapas e memoriais descritivos das áreas (destacada e remanescente) + A.R.T. do Engenheiro Responsável.
- Termo de Avaliação (para os municípios que adotam este sistema)
- CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL (no caso de desmembramento já é exigido).

Imóvel urbano+

- Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal.
 - Se for unidade autônoma em condomínio (apartamento, loja, sala, box) ou terreno em condomínio fechado – **Declaração de Inexistência de Débitos** a ser firmada pelo Síndico ou Responsável legal.
 - **IPTU/2018** (Carnê ou Espelho do Cadastro, onde consta o número do cadastro e valor venal do imóvel)
- ATENÇÃO:** Por cautela e, se possível sempre solicite do(s) proprietário(s) do imóvel os seguintes documentos:
- Certidões Neg. de Distribuição de Ações Cíveis, Criminais e Executivos Fiscais (situação do imóvel e domicílio dos proprietários).
 - Certidões dos Cartórios de Protestos (Todos) da situação do imóvel e do domicílio dos proprietários.
 - Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais (administrados pela Secretaria da Receita Federal).
 - Certidão Negativa da Procuradoria Fiscal do Estado.
 - Certidão da Justiça Federal (www.jfsp.gov.br).
 - Certidão da Justiça do Trabalho (vara do trabalho do domicílio dos proprietários e da situação do imóvel). **Obs.** Não é a do TST.

Obs.: As certidões serão tiradas de todos os vendedores, mesmo sendo marido e mulher.

Obs2: Caso alguma certidão seja POSITIVA, deverão ser elas acompanhadas, no caso de distribuidores, de certidões elucidativas dos feitos existentes de modo a comprovar que tais feitos não comprometem ou poderão de futuro comprometer a solidez do negócio. No caso de homônimo, deverá ser apresentada a certidão de homonímia.

Obs3: No caso de protestos, deverão ser acompanhadas dos comprovantes dos pagamentos efetuados.

Para averbação de benfeitorias

Pessoa Física/Jurídica

- Planta aprovada pela Prefeitura Municipal.
- Certidão Negativa de Débitos do INSS (Administrados pela Receita Federal do Brasil) – referente à edificação.
- Habite-se e Certidão de Edificação da Prefeitura.
- Requerimento com firma reconhecida.
- Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal do Brasil (somente para as pessoas jurídicas)

Para averbação de demolição

- Certidão Negativa de Débitos do INSS (Administrados pela Receita Federal do Brasil) – referente à demolição.
- Certidão de Demolição expedida pela Prefeitura Municipal.
- Requerimento com firma reconhecida.