

CERTIDOES PARA COMPRA E VENDA

Ao realizar uma compra e venda imobiliária é fundamental, para segurança do negócio jurídico, que o comprador, ou pessoa competente, verifique a legalidade da documentação referente ao imóvel e ao vendedor.

Isso porque, não basta comprovar a propriedade para se vender um imóvel, eis que podem existir diversas restrições impeditivas à realização do negócio, como possível indisponibilidade do bem, penhora, garantia real, etc.

Por isso, em toda compra e venda o vendedor deve apresentar ao comprador os documentos abaixo indicados, informando, ainda, o que se segue:

DO IMÓVEL

IMÓVEL NO RJ? () SIM () NÃO

ENDEREÇO IMÓVEL:

Nº INSCRIÇÃO IPTU:

NÚMERO MATRÍCULA RGI:

PREÇO DECLARADO DA VENDA:

FORMA DE PAGAMENTO CONVENCIONADA:

VENDEDOR (ES) PESSOA FÍSICA

Residência:

NOME:

CPF:

IDENTIDADE Nº:

ÓRGÃO EXPEDIDOR:

DATA EXPEDIÇÃO:

FILIAÇÃO (MÃE E PAI):

CASADO? SIM () NÃO ()

REGIME CASAMENTO: () COMUNHÃO TOTAL DE BENS () COMUNHÃO PARCIAL DE BENS () SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS () SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS

DADOS DO CÔNJUGE *(DESNECESSÁRIO APENAS NO REGIME DA SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS)

NOME:

CPF:

IDENTIDADE Nº:

ÓRGÃO EXPEDIDOR:

DATA EXPEDIÇÃO:

FILIAÇÃO (MÃE E PAI):

VENDEDOR (ES) PESSOA JURÍDICA

NOME EMPRESA:

CNPJ:
NOME REPRESENTANTE LEGAL:
IDENTIDADE Nº:
CPF/MF Nº:
ÓRGÃO EXPEDIDOR:
DATA EXPEDIÇÃO:
FILIAÇÃO (MÃE E PAI):

COMPRADOR PESSOA FÍSICA:

NOME:
CPF:
IDENTIDADE Nº:
ÓRGÃO EXPEDIDOR:
DATA EXPEDIÇÃO:
FILIAÇÃO (MÃE E PAI):

COMPRADOR (ES) PESSOA JURÍDICA

NOME EMPRESA:
CNPJ:
NOME REPRESENTANTE LEGAL:
IDENTIDADE Nº:
CPF/MF Nº:
ÓRGÃO EXPEDIDOR:
DATA EXPEDIÇÃO:
FILIAÇÃO (MÃE E PAI):

DOCUMENTOS/CERTIDÕES QUE DEVEM SER FORNECIDAS

VENDEDOR PESSOA FÍSICA e IMÓVEL NA CAPITAL RJ;

A. PESSOA FISICA

1. Carteira de identidade válida e CPF-obrigatório
2. Comprovante Estado Civil:
3. Comprovante Residência:
4. Certidão do 1 distribuidor;
5. Certidão do 2 distribuidor;
6. Certidão do 3 distribuidor;
7. Certidão do 4 distribuidor;
8. Certidão do 9 distribuidor;

9. Certidão do 1 ofício interdição e tutelas;
10. Certidão do 2 ofício interdição e tutelas;
11. Certidão Justiça Federal;
12. Trabalhista TST;
13. Certidão Negativa Tributos Federais e Dívida Ativa da União (PGFN):
 - B. **Observação 1.** Algumas certidões são facultativas, no entanto, sua dispensa corre por conta e risco do comprador, razão pela qual se recomenda que sempre sejam exigidas. O prazo de validade das certidões do 1-4 distribuidores e 9 distribuidor, são de 90 dias;
 - C. **Observação 2.** Caso o Vendedor resida em cidade diferente do local do imóvel, as certidões acima devem ser tiradas em ambas as cidades;
 - D. **Observação 3.** Em se tratando de imóvel fora da Capital, as certidões do 1-4 distribuidores, 9 distribuidor e 1 e 2 Interdição Tutelas, são substituídas por: Certidão Feitos Cíveis do cartório distribuidor local, Certidão Executivos Fiscais da Prefeitura, Interdição Tutelas do RCPN local, Justiça Federal da Região;
 - E. **Observação 4.** Vendedor representado por procuração, exige-se certidão da procuração expedida a no máximo 180 dias com sinal público do tabelião que lavrou;

I. VENDEDOR PESSOA JURÍDICA.

A. Documentos e Certidões

1. Atos Constitutivos da Sociedade

- Contrato Social ou Estatuto contendo última alteração registrada;
- Ata de nomeação representante da empresa;
- Autorização dos demais sócios, **se prevista no contrato social** (praxe quando empresa não tem por objeto compra e venda);
- Cartão CNPJ-gratuito-Obrigatório

2. Certidão do 1 distribuidor;

3. Certidão do 2 distribuidor;

4. Certidão do 3 distribuidor;

5. Certidão do 4 distribuidor;

6. Certidão do 9 distribuidor;

7. Certidão do 1 ofício interdição e tutelas;

8. Certidão do 2 ofício interdição e tutelas;

9. Certidão Justiça Federal;

10. Trabalhista TST;

11. Certidão Negativa Tributos Federais e Dívida Ativa da União (PGFN):

II. CERTIDÕES REFERENTES AO IMÓVEL

- A. Certidão de ônus reais;
- B. Escritura de aquisição anterior: desnecessária quando escritura já estiver registrada no RGI em nome do vendedor;
- C. Declaração Quitação Condomínio (síndico):
- D. Certidão quitação fiscal/enfiteutica
- E. Alvará Laudêmio/CAT:- Obrigatório para imóveis foreiros e terrenos de marinha;
- F. Certidão Funesbom (Taxa Incêndio) :

III. LINKS UTEIS

- A. KIT CERTIDOES COMPRA E VENDA: e-cartorio. Obtem as certidões do 1-4 distribuidores, 9 distribuidor vendedor e imóvel, 1 e 2 Interdicao e Tutelas, Onus Reais
 - 1. <https://e-cartoriorj.com.br>
- B. Funesbom. Certidao Bombeiros taxa incêndio
 - 1. <http://www.funesbom.rj.gov.br/modules.php?name=Servicos&op=resumo>
- C. Certidao PGFN/Receita Federal
 - 1. <http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=1>
- D. Certidao Trabalhista TST. Ações Trabalhistas
 - 1. <http://www.tst.jus.br/certidao>
- E. Certidao Justiça Federal: Ações Vara Federal
 - 1. http://procweb.jfrj.jus.br/certidao/emissao_cert.asp
- F. **Observação:** As certidões denominadas CNIB e BIB são retiradas apenas pelos cartórios de notas, devendo ser consultadas antes do fechamento do negócio
- G. Cartão CNPJ. Consulta regularidade CNPJ Empresa
 - 1. http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp?cnpj=
- H. Contrato Social. JUCERJA. Junta Comercial, pedido online Certidao Contrato Social Pessoa Juridica.
 - 1. <https://www.jucerja.rj.gov.br/Servicos/Certidao/NovoPedidoasdf>
- J. Guiche de Certidoes: <https://www.registroidmoveis.org.br/guiche-certidoes>