

CESSÃO DE DIREITOS - AFORAMENTO

Documentos Necessários:

- Contrato de cessão de direitos firmado pelo Município.
- Assinatura e rubrica de todos os envolvidos, em todas as vias do instrumento apresentadas.
- Caso os adquirentes não estejam devidamente qualificados no contrato (regime de bens) deverá ser apresentada a certidão de casamento.
- CND de Tributos Federais e do INSS da Transmitente.
- Guia de ITBI – isenta.
- Certidão de quitação. CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio).
- Identificação das testemunhas (nome completo e CPF).
- O imóvel deve estar descrito na escritura exatamente como consta na matrícula (descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída).
- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção deve ser averbada previamente.
- Sendo imóvel rural adquirido por estrangeiro deverá ter a anuência do INCRA. Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incrá nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.
- Quando recebermos contrato entre Município e particular com a fração ideal de 83%, solicitaremos aditivo ou retificação para que o objeto trate da integralidade do imóvel (100%) OU aditivo de rerratificação firmado pelo Município de Joinville, excluindo a cláusula referente às frações.
- Se na matrícula incidir algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca de SFH, hipoteca do banco da terra, cláusula de impenhorabilidade), deve ser apresentado requerimento firmado pelo credor autorizando expressamente o cancelamento, com firma reconhecida por autenticidade.
- Se na matrícula incidir algum ônus impeditivo de alienação (**averbação de indisponibilidade ou penhora da União Federal, autarquias federais (ex. INSS) ou fundações públicas federais (ex. FUNAI)**), deve ser apresentado prévio cancelamento desses ônus por ordem judicial.
- Se na matrícula incidir algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), deve ser apresentado requerimento firmado pelo credor autorizando expressamente o cancelamento, com firma reconhecida por autenticidade. Caso não sejam cancelados os ônus existentes continuarão ativos.