

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

**COMPRA E VENDA – SFH, SFI, 9.514/97, CONSÓRCIO E PAR/FAR**

Foi apresentado contrato de compra venda?
As partes assinaram todas as páginas/três vias? <input type="checkbox"/> Não se tratando de SFH ou PMCMV, as firmas foram reconhecidas? (autenticidade: vendedor, devedor e credor/semelhança: testemunhas)
Se o transmitente for pessoa física, apresentou a certidão de nascimento ou de casamento atualizada (dentro de 90 dias)?
Se o <u>TRANSMITENTE</u> for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada, consta declaração de que não vive em união estável (no contrato ou avulsa)?
Se o <u>ADQUIRENTE/DEVEDOR</u> for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada, consta declaração de que não vive em união estável (no contrato ou avulsa)? <input type="checkbox"/> Nos casos de Alienação Fiduciária
Se o transmitente for pessoa jurídica, apresentou CND de tributos federais e do INSS ou declarou que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis? (artigo 47, I, b da Lei 8.212/91)
Se o transmitente for pessoa jurídica, apresentou Contrato social e alterações? contratuais ou procuração <input type="checkbox"/> A certidão simplificada foi apresentada e encontra-se vigente (90 dias) ? <input type="checkbox"/> Quando tratar-se de firma individual deverão ser apresentados os documentos atinentes a pessoa física.
Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93. <input type="checkbox"/> Restrições legais devem estar contidas na escritura pública e serem averbadas na matrícula.
Foi apresentada a guia de ITBI recolhida?
Foi apresentada a guia de FRJ recolhida?
Se o transmitente e/ou adquirente estiver representado por procurador, foi apresentada a procuração?
Foram apresentadas as certidões de ônus e ações?
Foi mencionado na escritura pública a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais e de feitos ajuizados?
Houve a declaração de intermediação por corretor de imóveis? <input type="checkbox"/> Caso negativo poderá ser apresentada uma declaração feito pelos vendedores e compradores.
Houve a declaração de que imóvel não responde por dívidas do condomínio?
Se for terreno de marinha, a escritura menciona a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?
Os vendedores estão qualificados na matrícula com nome completo, RG, CPF?

<p><input type="checkbox"/> Caso falte qualificação, deverá ser apresentada a cópia autenticada do RG, CPF, certidão de casamento.</p>
<p>As testemunhas foram identificadas (nome completo/CPF)?</p>
<p>Analizando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto)?</p>
<p>Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no contrato?</p>
<p>Analizando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade)?</p>
<p>Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?</p>
<p>O imóvel está descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída)?</p> <p><input type="checkbox"/> Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no contrato, deverá ser averbada previamente as alterações.</p>
<p>Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro?</p> <p><input type="checkbox"/> Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m<sup>2</sup>, portanto, qualquer imóvel rural com <b>área superior a 360.000,00 m<sup>2</sup> adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra</b>. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.</p>
<p>Se for imóvel rural, a promessa menciona a apresentação de:</p> <p><input type="checkbox"/> CCIR                      <input type="checkbox"/> CND de ITR                      <input type="checkbox"/> CND do IBAMA?</p>
<p>Se for imóvel rural, há averbação da reserva legal na matrícula?</p> <p><input type="checkbox"/> Se não houver reserva legal averbada na matrícula, será emitida NE exigindo os documentos para averbar a reserva legal previamente.</p> <p><input type="checkbox"/> Poderá ser aceito requerimento para averbação preliminar do protocolo de especialização do imóvel junto à Fatma.</p> <p><input type="checkbox"/> se houver certidão da PMJ de que o imóvel atualmente se encontra em área urbana deve ser feita tal averbação, não se exigindo o mencionado nos itens anteriores.</p>
<p>Emolumentos: Registro com valor</p>