

<b>FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST<sup>1</sup> –</b>	
<b>NATUREZA: REGISTRO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA (04)</b>	
<b>03 vias originais do contrato</b>	<p>Devem ser apresentadas 03 vias originais do contrato, vez que 01 caberá ao agente fiduciário, 01 à parte e 01 ao arquivo da Serventia, a teor do que determina o artigo 194 da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73:</p> <p>Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.</p>
<b>Cópia do documento das partes</b>	<p>Necessária apresentação da cópia autenticada dos documentos pessoais das partes, conforme mencionados no contrato, nos termos do que disciplinam os artigos 306, III <i>do</i> Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, <i>e ainda, por analogia</i> o artigo 349, § 1º, I da mesma normativa estadual:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações:</p> <p>III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>Art. 349. (omissis) § 1º Para lavratura da escritura e comprovação dos requisitos necessários acima indicados, serão exigidos dos cônjuges os seguintes documentos: I - cópia de Carteira de Identidade e do comprovante de inscrição no CPF dos cônjuges e dos filhos, ou certidões de</p>

<sup>1</sup> Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

	nascimento ou de casamento destes, se houver (Lei n. 13.726/2018);
<b>ITBI com comprovante de pagamento</b>	<p>Deve ser apresentando o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão – ITBI, a teor do que disciplina o artigo 926, VIII <i>do</i> Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências:</p> <p>VIII - comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, devido ao Município de situação do imóvel, com indicação do número da inscrição municipal, sequencial, número do processo, valor de avaliação fiscal, valor do imposto, data do pagamento e agente arrecadador do imposto, podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITBI;</p>
<b>Negativa de condomínio</b>	<p>Deve ser apresentando o comprovante da quitação condominial, a teor do que disciplinam os artigos 306, XIII e 926, XI <i>do</i> Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações:</p> <p>XIII - a declaração do alienante sobre a inexistência de débitos junto ao condomínio ou a quitação expedida pelo síndico;</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências:</p> <p>XI - declaração de quitação das taxas de condomínio, no caso de unidades imobiliárias autônomas reguladas pelo regime de condomínio edifício ou de lotes;</p>
<b>Ata de eleição do síndico</b>	<p>Deve ser apresentada a ata de eleição do síndico, a teor do que disciplinam os artigos 1.347 e 1.348, II <i>do</i> Código Civil Brasileiro, bem como, por analogia, o artigo 488, § 3º, inciso I <i>do</i> Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Código Civil:</p>

	<p>Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.</p> <p>Art. 1.348. Compete ao síndico: II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 488. (omissis) § 3º Tratando-se de crédito decorrente de cotas condominiais, para o protesto, o tabelionato deverá solicitar do apresentante: I - ata de assembleia (ou cópia autenticada) de eleição do síndico;</p>
<b>Declaração no contato do enquadramento no PCVA</b>	<p>Deve constar no contrato a declaração e enquadramento ao Programa, nos termos do artigo 12 e seguintes da Lei Federal nº 14.118 de 12/01/2021.</p>
<b>Dispensa no contrato certidões Decreto 93.240</b>	<p>Deve constar do contrato as declarações atinentes ao Decreto nº 93.240/1986, a teor do que determina o artigo 306, §1º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: § 1º A apresentação das certidões previstas no inciso IV do art. 1º do Decreto n. 93.240/1986 não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais, incidentes sobre ele, exceto a certidão de feitos ajuizados.</p>
<b>Não enquadramento para da CND INSS (P. Física)</b>	<p>Não foi apresentada a CND Conjunta da Receita Federal. A mesma deve ser apresentada, sendo que, para a dispensa, necessário constar do contrato a declaração de Enquadramento nas Condições de Empresário Individual, Produtor ou Comerciante de Produtos, com declaração Requerimento de Dispensa em nome dos vendedores, com firma reconhecida, nos termos do que disciplina o <i>artigo 329, VIII do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça</i></p>

	<p>do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 329. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles referentes deverão conter, ainda:</p> <p>VIII - a indicação das certidões do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e de órgãos públicos, quando exigidas por lei, ou, se as partes não estiverem sujeitas às contribuições devidas à seguridade social ou forem dispensadas por lei, a declaração desta circunstância, sob as penas da lei;</p>
<p><b>CND do INSS (P. Jurídica)</b></p>	<p>Deve ser apresentada a Certidão Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB nos termos do que disciplina o <i>artigo 329, VIII do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE</i> e ainda o artigo 17, inciso I da Portaria da Receita Federal nº 1751/2014;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 329. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles referentes deverão conter, ainda: VIII - a indicação das certidões do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e de órgãos públicos, quando exigidas por lei, ou, se as partes não estiverem sujeitas às contribuições devidas à seguridade social ou forem dispensadas por lei, a declaração desta circunstância, sob as penas da lei;</p> <p><i>Portaria da Receita Federal nº 1751/2014: Art. 17. Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal: I - na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da</i></p>

	empresa;
<b>Declaração no contrato referente a CNDT</b>	<p>Deve constar do contrato a declaração relativa a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, a teor do que disciplinam os artigos 306, V “d” e 929, parágrafo único do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: V - a natureza do negócio jurídico e do seu objeto, sendo que, especialmente no caso de imóveis, deverão ser feitas as seguintes menções: d) identificação das partes sobre a possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, conforme Orientação n. 3/2012 do CNJ;</p> <p>Art. 929. O comprador ou adquirente poderá dispensar, expressamente, por sua conta e responsabilidade, e advertido pelo tabelião ou oficial dos riscos decorrentes, inclusive de eventual anulação do negócio jurídico, por caracterização de fraude à execução, caso existam ações ou execuções ajuizadas contra o vendedor, a apresentação das certidões dos feitos ajuizados, conforme previsão contida neste Código. Parágrafo único. O comprador poderá também dispensar, expressamente, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, prevista no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, com redação dada pela Lei n. 12.440/2011, devendo constar sua ciência da escritura lavrada ou de declaração que acompanhará o título apresentado, referida no caput deste artigo.</p>
<b>Cópia da procuração, se for o caso</b>	<p>Não foi apresentada cópia da procuração que confere poderes para a prática do ato, o que é necessário, nos termos do que disciplinam os artigos 396 e 782 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 396. Para alienar, dispor, transferir domínio,</p>

	<p>direito e ação, hipotecar, gravar ou praticar quaisquer outros atos que exorbitem os poderes da administração ordinária, será exigida procuração com poderes especiais e expressos, mesmo que não conste todos os dados dos bens de forma especializada e pormenorizada, desde que haja referência e determinação dos bens e a vontade do outorgante esteja clara e específica para o ato a ser praticado.</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente arquivado.</p>
<b>Cópia do contrato social, se for o caso</b>	<p>Deve ser apresentada a cópia do contrato social consolidado, bem como a certidão simplificada da Junta Comercial do Estado, emitida dentro de 30 dias, para a conferência da situação social e de representação, em atenção ao que disciplinam, por analogia, os artigos 305 VII e 306 III, bem como o artigo 783, todos do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 305. Antes da lavratura da escritura, deverão ser observados os seguintes pontos: VII - se há a regularidade da representação da pessoa jurídica, quando esta for parte, devendo o tabelião exigir a apresentação de certidão atualizada da Junta Comercial ou do órgão onde houver sido registrado seu ato constitutivo, podendo, inclusive, exigir, se esta não for clara ou suficiente, o contrato social com as alterações posteriores;</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se</p>

	<p>de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>Art. 783. O documento particular firmado por pessoa jurídica só será admitido a registro à vista da prova da representação legal do signatário, salvo se tratar-se de agente do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.</p>
<b>03 vias originais da CCI, se for o caso</b>	<p>Devem ser apresentadas 03 vias originais da Cédula de Crédito Imobiliário, vez que 01 caberá ao agente fiduciário, 01 à parte e 01 ao arquivo da Serventia, a teor do que determina o artigo 194 da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73:</p> <p>Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.</p>

**POR: DANIELA FERNANDES**