

CERTIDÕES PARA COMPRA / VENDA DE IMÓVEL

COMPRADOR:

Deverá pagar o imposto de transmissão, laudêmio (se for o caso), o cartório que lavrará a escritura e o registro da compra e venda no respectivo cartório do registro de imóveis.

VENDEDOR DEVE APRESENTAR:

- 1º e 2º ofícios do registro de interdição e tutela;
- 1º, 2º, 3º, 4º e 9º ofícios de distribuição da justiça estadual e de executivos fiscais da justiça federal em seu nome (se casal do marido e mulher);

DO IMÓVEL:

- Certidão de ônus reais do registro de imóveis;
- 9º ofício de distribuição;
- Certidão de quitação fiscal e de situação enfitêutica expedida pela prefeitura do rio de janeiro;
- Declaração de quitação do condomínio, se for o caso;
- Comprovantes de pagamento das taxas de incêndio (pelo menos 5 últimos anos); luz, gás e cedae, se for o caso.

1 - Quais as certidões necessárias para total segurança do comprador na aquisição de imóvel?

(Ednéia Oliveira Silva, Volta Redonda – Creci 54.159)

Documentação necessária para lavradura da escritura pública no estado do Rio de Janeiro:

Do Imóvel:

Certidão de Ônus reais atualizada (30 dias);
Guia de Quitação do ITBI (na compra e venda) ou do ITD (na doação);
Declaração de quitação do condomínio, se for o caso;
Pagamento do Laudêmio, se o imóvel for foreiro;
Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica;
Certidão da Vara da Fazenda Estadual
Carteira de identidade;
CPF;
Comprovante de Residência;
Certidão do distribuidor, (Cível; Empresarial; Fazenda Estadual; Registros Públicos; Órfãos e Sucessões; Família; Criminal; Juizado Especial);
Certidão de Interdições e Tutelas e Falência do domicílio dos vendedores;
Certidão da Justiça Federal (pode ser obtida pela internet);
Justiça do Trabalho;
Certidão de Indisponibilidade de respectivo fornecida pela corregedoria
CNPJ, contrato social ou estatuto e última assembleia;
Carteira de identidade dos representantes;
CPF dos representantes;
Certidão de Interdições, Tutelas e Falência da pessoa jurídica;
Certidão da Justiça Federal (pode ser obtida pela internet);
Certidão do Distribuidor; (Cível; Empresarial; Fazenda Estadual; Registros Públicos; Órfãos e Sucessões; Família; Criminal; Juizado Especial);
Certidão Negativa de Débito do INSS (dispensável caso o bem imóvel em questão seja integrante do capital circulante da empresa, como no caso de imobiliárias).
Neste caso, o representante da empresa deverá apresentar declaração neste sentido e constar no contrato social da empresa que seu objeto entrega a compra e venda de imóveis);
Certidão de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal;
Justiça do Trabalho;
Certidão de Indisponibilidade fornecida pela corregedoria;

Dos Vendedores:

Do Vendedor Pessoa Jurídica:

2 - Um cliente comprou um terreno e contratou uma construtora para erigir uma casa. O terreno é todo legalizado, a obra foi autorizada pela prefeitura local. Uma vez contraída, e paga, quem legaliza a mesma junto ao registro de imóveis? O proprietário ou a construtora? O que é preciso para tal? Que documentos?

(Jorge Poggi de Araujo, Barra Mansa - Creci 30.174)

O contrato firmado entre as partes é o instrumento que indicará as responsabilidades. Contudo, vale salientar que se tratando de uma incorporação imobiliária a lei n. 4.591/64, em especial o artigo 32 deverá ser observada.

3 - Depois de pago a guia do ITBI existe prazo máximo para realizar a iscritura?

(Giuliano Alcantara da Costa Lemos, Angra dos Reis - Creci 33.996)

O leitor deverá observar a legislação do local da realização da lavratura da escritura.

Na cidade do Rio de Janeiro, ao solicitar a guia de ITBI, o contribuinte recebe um protocolo, com o valor a pagar e a data do vencimento, exceto nos casos em que o cálculo dependa da análise do setor de Fiscalização e/ou do setor de Avaliação, quando o valor a pagar e o vencimento serão informados posteriormente.

Normalmente, a guia do ITBI estará disponibilizada para pagamento no posto do Banco Santander, situado na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Rua Afonso Calvalcanti 455/Anexo - Térreo, a partir de 2 (dois) dias úteis, após 14 horas, excluindo-se desta contagem a data de solicitação da guia. O pagamento deverá ser feito, mediante apresentação do protocolo, em dinheiro ou cheque administrativo da praça, nominal à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

O prazo de pagamento é de 30 dias após a solicitação do contribuinte. Há casos especiais, em que o prazo pode variar para mais ou para menos.

A Consolidação Normativa do Estado, parte extrajudicial, em especial atos dos Cartórios de Notas deverá ser pesquisado pelo corretor de imóveis, tudo de modo a se manter atualizado quanto as regras e prazos para pagamento de impostos e atos notoriais.

Perguntas respondidas pela 2^a vice-presidente e diretora pedagógica do Creci-RJ, Fatima Satoro.