

Compra e Venda

O contrato de compra e venda é um acordo de vontades entre comprador e vendedor pelo qual, mediante pagamento de certo preço, transfere-se o domínio de determinado bem, objeto do contrato.

24.1 COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

PREVISÃO LEGAL: artigos 108, 118, 481 e ss. e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigos 22 e ss. da Lei n. 9.514/1997; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

24.1.1 FORMA DE COBRANÇA:

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Compra e Venda; Registro com valor declarado (item 76) – Alienação Fiduciária; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

24.1.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, com firma reconhecida de todos que assinam, inclusive de duas testemunhas, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original*;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR*;
- Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio*;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida*;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s)*;

- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU se pessoa jurídica, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente OU se pessoa física, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito ou declaração feita pelo(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de ciência da existência do(s) ônus constante(s) da matrícula;
- Se houver alienação fiduciária de bens imóveis, o título deverá conter os seguintes requisitos: a) o valor do principal da dívida; b) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; c) a taxa de juros e os encargos incidentes; d) a descrição do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel; e) a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; f) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; g) a indicação, para efeito

de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
h) a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27 da Lei n. 9.514/1997; i) prazo de carência; j) avaliação para fins de leilão;

- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

* A apresentação das certidões, declarações, autorizações e impostos são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações, dos impostos e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.

24.1.3 UNIFORMIZAÇÕES

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DIA 22/08/2014

A negativa do devedor em assinar a intimação nos procedimentos de alienação fiduciária deverá ser certificada, sendo, nesse caso, o devedor considerado intimado.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOS TÍTULOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TERÁ QUE VIR EXPRESSO O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO? – DIA 07/09/2015

Sim. A Lei n. 9.514/1997 exige a indicação desse valor no contrato:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

(...)

VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

Assim, é necessária a indicação expressa do valor do imóvel para efeito de venda em público leilão em termos numéricos, seja direta (p. ex.: “as partes atribuem ao imóvel, para efeito de

venda em público leilão, o valor R\$ 100.000,00”) ou indiretamente (p. ex.: “Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, assinalado no campo 6 da letra “C” deste contrato ...”). E, se deve constar do contrato, o exame de sua existência faz parte da nossa qualificação, devendo, portanto, ser devolvidos com exigências os títulos que não façam menção a esse valor.

No entanto, a Lei n. 9.514/1997 exige a indicação desse valor no contrato, mas não no ato de registro. Assim, para evitar erros, não mais faremos menção a esse valor no ato de registro.

- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA (MAIS DE UM IMÓVEL)– DIA 26/06/2015**

No registro de alienação fiduciária e hipoteca, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, a base de cálculo, para cada registro, é o valor do mútuo (dívida, empréstimo, financiamento etc.) dividido pelo número de unidades dadas em garantia, independentemente se os imóveis fazem parte da mesma circunscrição. Exemplo: valor da dívida: R\$ 200.000,00, sendo 4 (quatro) imóveis dados em garantia (dois imóveis deste Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição e dois imóveis do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição). Nesse caso, a base de cálculo é R\$ 50.000,00 ($R\$ 200.000,00 / 4 = R\$ 50.000,00$) e a cobrança feita da seguinte forma: dois atos de registro da alienação fiduciária/hipoteca no valor de R\$ 50.000,00 cada um.

- **COMPRA E VENDA COM HIPOTECA**

PREVISÃO LEGAL: artigos 108, 118, 481 e ss., 1.424 e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigo 61, § 5º da Lei n. 4.380/1964; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

24.2.1 FORMA DE COBRANÇA:

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Compra e Venda; Registro com valor declarado (item 76) – Hipoteca; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item

75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

24.2.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, assinado por todas as partes, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma;
- Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original*;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR*;
- Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio*;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida*;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s)*;
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU se pessoa jurídica, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente OU se pessoa física, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito ou declaração feita pelo(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração

do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de ciência da existência do(s) ônus constante(s) da matrícula;
- Se houver hipoteca de bens imóveis, o título deverá conter os seguintes requisitos: a) o valor do crédito, sua estimativa, ou valor máximo; b) o prazo fixado para pagamento; c) a taxa dos juros, se houver; d) o(s) bem(ns) dado(s) em garantia com as suas especificações, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

* A apresentação das certidões, declarações, autorizações e impostos são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações, dos impostos e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.

- **COMPRA E VENDA SIMPLES**

PREVISÃO LEGAL: artigos 108, 118, 481 e ss. e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

24.3.1 FORMA DE COBRANÇA:

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Compra e Venda; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

24.3.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, com firma reconhecida de todos que assinam, inclusive de duas testemunhas, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma, desde que o valor do imóvel não seja superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País;
- Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original*;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR*;
- Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio*;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida*;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s)*;
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU se pessoa jurídica, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente OU se pessoa física, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;

- Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito ou declaração feita pelo(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de ciência da existência do(s) ônus constante(s) da matrícula;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

* A apresentação das certidões, declarações, autorizações e impostos são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações, dos impostos e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.