
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

1. PARTES

1.1 Pessoa Jurídica

- Autorização para lavratura da escritura (com identificação do adquirente, dados do imóvel, valor pago e assinatura do representante da empresa);
- Contrato Social e respectivas alterações (se sociedade), devidamente registrado(s) na Junta Comercial, Estatuto Social, última ata, e ata de eleição se Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- Certidão simplificada atualizada emitida pela Junta Comercial;
- Instrumento público de procuração ou substabelecimento(s), se houver;
- RG e CPF dos sócios/representantes/procuradores;
- Telefone e e-mail de contato.

1.2 Pessoa Física

- Documento oficial de identificação (RG e CPF, CNH, identidade profissional...);
- Profissão;
- Certidão de Casamento (se casado(a)), juntamente com os documentos e profissão do(a) cônjuge;
- Certidão de Nascimento (se solteiro(a));
- Certidão de Casamento com averbação do divórcio (se divorciado);
- Certidão de Casamento com averbação do óbito ou Certidão de Óbito do(a) cônjuge (se viúvo(a));
- Pacto antenupcial ou Escritura de União Estável, se aplicável;
- Informação se convive ou não em união estável;
- Comprovante de residência;
- Telefone e e-mail de contato.

2. IMÓVEL

- Certidão de Registro de Inteiro Teor (matrícula atualizada) – validade máxima de 30 dias;
- Certidão de Situação Jurídica do Imóvel (ou Certidão Negativa de Ônus Reais e Certidão Negativa Reipersecutória) – validade máxima de 30 dias;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do Imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos Condominiais (se aplicável);
- Certidão de Autorização de Transferência – CAT/TAF, com laudêmio devidamente recolhido, para imóveis foreiros;
- Para imóveis rurais:
 - CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural);
 - Comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 5 anos/Certidão negativa;
 - Certidão do IBAMA;
 - Averbação da Reserva Legal;
 - Averbação do Georreferenciamento;
 - **Obs.:** Se o comprador for estrangeiro, é necessária a autorização do INCRA e da Corregedoria-Geral de Justiça.

- Boleto do ITBI (DAM), comprovante de pagamento e Certidão de Quitação do ITBI (se já solicitado).

3. CERTIDÕES FISCAIS (em nome do(s) vendedor(es))

Obs.: Inicialmente não é necessária a apresentação pelo cliente, pois o próprio Cartório realiza a extração. Caso necessário, poderá ser solicitada a entrega.

- Certidão Negativa de Débito do INSS;
- Certidão Negativa de Tributos Federais;
- Certidão Negativa de Tributos Estaduais;
- Certidão da Justiça do Trabalho;
- Certidão Cível da Justiça Federal da 1ª Região – Seccional do Maranhão;
- Certidão Cível da Justiça Estadual.

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- As certidões de estado civil (nascimento, casamento) devem ser recentes, com emissão inferior a 90 dias;
- Todos os documentos devem estar legíveis, apresentados em **original** ou **cópia autenticada**;
- Documentos digitais (PDF) devem ser **natos digitais** ou **cópias eletrônicas autenticadas (CENAD)**;
- O envio eletrônico deve ser realizado para o e-mail: notas@cartorioraposama.com;
- Após a análise dos documentos apresentados, poderão ser solicitados outros complementares, conforme as particularidades do caso.