



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Rua 460-A, nº 10, salas 01 e 02, Bairro Jardim Praia Mar, Edifício Green Park Residence, Itapema/SC, CEP 88220-000

Contato: , Fone 47 3368-4993. Cx. Postal 08 - escrituras@tabelionatoitapema.com.br

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO	Onde conseguir	Validade	Base legal
Matrícula atualizada (inteiro teor)	Registro de Imóveis	30 dias	Alínea "b", inciso III, do Art. 1.198 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina
Certidão Negativa Municipal	Prefeitura	-	§2º do Art. 1º da Lei 7.433/85
Valor da negociação			
Informar: - DATA; - MEIO: dinheiro (local/cidade do pagamento), transferência (informar dados bancários de quem transferiu e quem recebeu) boleto ou cheque e; - FORMA: à vista, parcelado (quantas parcelas e valor de cada parcela) do pagamento de cada negociação;		-	Art. 1.193 e Art. 1.198 do CNECJ/SC e Art. 165-A parágrafo 1º inciso I provimento 161

CONDOMÍNIOS

Certidão Negativa de Débitos Condominiais	Administradora do Condomínio	30 dias	Alínea "e", inciso III, do Art. 1.198 do CNECJ/SC
ou			
Declaração do Síndico que não há débitos condominiais		30 dias	Alínea "e", inciso III, do Art. 1.198 do CNECJ/SC
Ata de eleição do Síndico (registrada)	Cartório de Títulos e documentos		1.347 e 1.350 do Código Civil e princípio da publicidade registral

IMÓVEL RURAL

Certidão de Regularidade Fiscal	www.receita.fazenda.gov.br	-	§2º do Art. 1º da Lei 7.433/85
CCIR - Certidão do Cadastro do Imóvel Rural atualizado	www.incra.gov.br	-	Alínea "a", inciso I do Art. 1.198 do CNECJ/SC
Certidão Negativa do IBAMA	www.ibama.gov.br	30 dias	Conforme §2º do Art. 1º da Lei 7.433/85

IMPOSTOS/TAXAS/EMOLUMENTOS

ITBI – Boleto e comprovante	Tabelionato (quando imóvel de Itapema)	-	Alínea "a", inciso III, do Art. 1.198 do CNECJ/SC, Art. 4º da Lei ordinária municipal 3002/2011 e §2º do Art. 1º da Lei 7.433/85
ITCMD – Boleto e comprovante	Tabelionato (imóvel de Santa Catarina)	-	Art. 12, inciso III da Lei 13.136, de 25 de novembro de 2004
Emolumentos/FRJ/ISS – Boleto e comprovante	Tabelionato	-	Lei Complementar 755/2019, Lei Comp. Estadual n. 807/2022, Lei Comp. Estadual n. 808/2022, Circular n. 643 de 10 de dezembro de 2025 e da Lei Comp. n.º 846, de 20 de dezembro de 2023). Destinação do FRJ conforme LC 807/2022 - Art. 15

DO VENDEDOR E COMPRADOR (INSTITUIDOR DO USUFRUTO)

PESSOA FÍSICA	Onde conseguir	Validade	Base Legal
RG e CPF ou CNH		-	Art. 290 e inciso V do Art. 287 do CNECJ/SC
Certidão de Casamento atualizada	Cartório onde foi efetuado o Casamento Civil	90 dias	Art. 297 e §3º do CNECJ/SC
Registro do Pacto Antenupcial	Ofício de Reg. De Imóveis do domicílio	-	Alínea "i", inciso III, do Art. 1.198 do CNECJ/SC
Certidão de Nascimento atualizada (quando solteiro(a))	Cartório onde foi efetuado o Registro do Nascimento	90 dias	Art. 297 e §3º do CNECJ/SC
Qualificação completa (profissão, endereço, telefone, e-mail)	-	-	Incisos I ao VII do Art. 287 do CNECJ/SC e conforme Art. 145, inciso I, II e III, alíneas "a" até "k" do Provimento 149/2023 do CNJ

E/OU PESSOA JURÍDICA			
Contrato social e alterações		-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC
Cartão do CNPJ		-	Inciso II do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
RG e CPF do(s) representante(s)		-	Alínea "a" e "b" do inciso IV, do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
Certidão Simplificada	Junta Comercial	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC
Declaração do Ativo	Contador	-	
OU			
CND da Receita Federal	www.receita.fazenda.gov.br	180 dias	§2º do Art. 1º da Lei 7.433/85
Estatuto e Ata (devidamente registrados)	Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas	-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, conforme §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, e Art. 296 do CNECJ/SC
Certidão atualizada do Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas	Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, e Art. 296 do CNECJ/SC
S.A. Ata de Assembleia (deliberando sobre a venda)			

DO USUFRUTUÁRIO - BENEFICIÁRIO

PESSOA FÍSICA	Onde conseguir	Validade	Base legal
Cópia do RG e CPF ou CNH (de todos)		-	Art. 290 e inciso V do art. 287 do CNECJ/SC
Certidão de Casamento	Cartório onde foi efetuado o Casamento Civil	-	Art. 297 e §3º do CNECJ/SC
Registro do Pacto Antenupcial	Ofício de Registro de Imóveis do domicílio	-	Alínea "I", inciso III, do Art. 1.198 do CNECJ/SC
Certidão de Nascimento	Cartório onde foi efetuado o Registro do Nascimento	-	Art. 297 e §3º do CNECJ/SC
Qualificação completa (profissão, estado civil, endereço, telefone, e-mail)	-	-	Incisos I ao VII do Art. 287 do CNECJ/SC e conforme Art. 145, inciso I, II e III, alíneas "a" até "k" do Provimento 149/2023 do CNJ

E/OU PESSOA JURÍDICA			
Contrato social e alterações contratuais	Junta Comercial	-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC
Cartão do CNPJ		-	Inciso II do §2º do art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
RG e CPF do(s) representante(s)		-	Alínea "a" e "b" do inciso IV, do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
Certidão Simplificada	Junta Comercial	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC
OU			
Estatuto e Ata (devidamente registrados)	Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas	-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC
Certidão atualizada do Registro de Pessoas Jurídicas	Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNECJ/SC

Observações: -Todos os documentos de identidade devem ser apresentados no original, não podem ser replastificados, em mau estado ou antigo a ponto de não identificar o portador pela foto, conforme artigo 291 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. -Os documentos estrangeiros deverão ser apostilados/legalizados, traduzidos e registrados no Ofício competente, conforme artigo 340, inciso I, II e III do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina -É admissível às partes se fazerem representar por mandatário, desde que por instrumento público com poderes especiais. No caso de procuração para vender imóvel, deverá constar expressamente a outorga de poderes para "transmitir posse, domínio e ação; responder pela evicção e direito", além dos demais exigidos no ato, conforme §1º do artigo 661 do Código Civil. -O Tabelião poderá exigir, <i>ad cautelam</i> , outros documentos que julgar necessários para a segurança jurídica do ato a ser formalizado, além dos acima relacionados.			
---	--	--	--