



1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA – ES

Checklist – RGI – Vila Velha - ES

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA	SIM	NÃO	INFORMAÇÕES ADICIONAIS
1) Escritura Pública: original, por certidão ou através de cópia autenticada, contendo:			
a) o nome e a qualificação completa das partes e demais intervenientes, com expressa referência à nacionalidade, profissão, domicílio, residência e endereço, inclusive eletrônico, se houver, estado civil, incluindo o nome do cônjuge ou do companheiro, se houver, o regime de bens e a data do casamento, menção a escritura pública de pacto antenupcial ou escritura pública declaratória de união estável (se registrada número do registro e Cartório), número da cédula de identidade e repartição expedidora, número de inscrição no CPF ou CNPJ;			
b) quando as partes forem representadas por procurador, menção ao livro, folha e cartório em que foi lavrada a procuração ou em se tratando de sócio menção da qualidade de sócio, administrador e ao contrato social e a certidão simplificada;			
c) Valor individualizado para cada unidade autônoma (ex. apartamento e vaga de garagem) e para cada negócio jurídico celebrado (ex. compra e venda e usufruto vitalício);			
d) Anuência do cônjuge, observando o regime de bens adotado quando da celebração do casamento.			* Comunhão universal de bens: assinatura de ambos os cônjuges/contraentes;
			* Comunhão parcial de bens: deverá ser observado a forma de aquisição pelo transmitente. Se adquiriu através de compra e venda, sem cláusulas deverá constar o cônjuge como transmitente, nos demais deverá constar como anuente;
			* Separação obrigatória: deverá ser adotado procedimento idêntico ao da comunhão parcial de bens, por força da Súmula 377 do STF;
			* Separação legal de bens: não é necessário a anuência do cônjuge, tendo em vista que, a administração dos bens é realizada exclusivamente por cada um dos cônjuges, que poderão livremente alienar ou gravar de ônus real o imóvel;
			* Participação final nos aquestos: não é necessário a anuência do cônjuge.
		* Observações: Quando o menor estiver vendendo o imóvel, deverá constar na escritura pública a transcrição do alvará expedido pelo MM. Juiz de Direito. Já quando o menor estiver adquirindo o imóvel, com recursos financeiros provenientes de terceiros (doação de numerário), é necessário observar o recolhimento do imposto ITCMD referente a doação (do dinheiro) e não há necessidade do alvará judicial.	
		Fundamentação: Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 29; Código Civil, art. 108 e art. 215; Lei 7.433/85; Decreto 93.240/86; Código de Normas do ES, art. 436, art. 397, V e art. 635 a 639;	
2) Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão – ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, através do site: http://tributacao.vilavelha.es.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite			* Observações: Deve ser apresentado uma Certidão de Quitação de ITBI para cada imóvel objeto de registro (apartamento, vaga de garagem, box, loja, sala).
			Fundamentações: Lei nº 6.015/73, art. 289; Lei Municipal nº 3.375/97, art. 198, I; Código de Normas do ES, art. 410.

<p>3) Caso não conste na escritura pública a quitação das taxas condominiais, em se tratando de unidades autônomas (apartamento, sala, loja, box, vaga de garagem) deverá ser apresentada a declaração de quitação de condomínio, podendo esta ser emitida pelo síndico, administradora de condomínio, vendedor ou comprador, nos termos abaixo:</p> <p>Declaração do síndico: original e com firma reconhecida, acompanhada da cópia autenticada da Ata de Assembleia que o elegeu registrada em cartório; ou</p> <p>Declaração da administradora: original e com firma reconhecida do signatário da administradora do condomínio, acompanhada da cópia autenticada da Ata de Assembleia e do contrato social da empresa, para que seja possível verificar sua representação; ou</p> <p>Declaração do vendedor: original e com firma reconhecida ou retificar a escritura pública para constar a citada declaração; ou</p> <p>Declaração do comprador: original e com firma reconhecida, mencionando a ciência de que o mesmo passa a responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios (CC, art. 1.345), em caso de dispensa da apresentação da prova de quitação das obrigações ou retificar a escritura pública para constar a citada declaração.</p>		<p style="text-align: center;">Fundamentação: Lei 4.591/64, art. 4º, parágrafo único; Código de Normas do ES, art. 649, parágrafo único.</p>
<p>Apresentar original ou cópia autenticada da Escritura Pública de Pacto Antenupcial e cópia autenticada da Certidão de Casamento, acompanhados do requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida solicitando o registro do Pacto Antenupcial e averbação do casamento (caso o primeiro domicílio conjugal seja na circunscrição desta Serventia); ou</p> <p>Apresentar certidão original do registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal, acompanhado do requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.</p>		<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia ou através do site www.registrovilavelha.com.br.</p> <p style="text-align: center;">Fundamentação: Código Civil, art. 1.657; Lei nº 6.015/73, art. 244 e 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 369, IV e 448. Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º</p>
<p>Apresentar original ou cópia autenticada da Escritura Pública Declaratória de União Estável, acompanhado de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida, solicitando o registro e a averbação da União Estável; ou</p> <p>Apresentar original da Certidão do registro da União Estável, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida, solicitando a averbação da União Estável na matrícula do imóvel.</p> <p>No caso do instrumento particular deverá conter a firma reconhecida dos celebrantes e das testemunhas, bem como deverá ser apresentado no original.</p>		<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: "As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários".</p> <p style="text-align: center;">Fundamentação: Código Civil, art. 1.657 e 1.723; Lei nº 6.015/73, art. 244 e 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 369, IV e 448. Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º</p>
<p>6) Divergência entre o estado civil do transmitente (pessoa física) constante da escritura pública e a matrícula do imóvel, apresentar cópia autenticada da certidão de casamento, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.</p>		<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: "As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários".</p>
<p>7) Alteração do regime de bens inicialmente adotado pelo casal, será necessário apresentar original ou cópia autenticada da certidão de casamento, na qual conste a averbação da modificação do regime de bens mediante autorização judicial, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.</p>		<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: "As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários".</p> <p style="text-align: center;">Fundamentação: Código Civil, art. 1.639, §2º; Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 5, art. 176, §1º, 4, "a" e art. 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 357, XI; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º.</p>
<p>8) Havendo divergência entre a razão social da transmitente (pessoa jurídica) constante da escritura pública e a matrícula do imóvel, apresentar cópia autenticada ou certidão eletrônica: Contrato Social (alteração contratual) + certidão simplificada emitidos pela Junta Comercial ou Estatuto consolidado com a alteração + Ata (eleição do membro) devidamente registrados no</p>		<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: "As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários".</p>

Cartório de Pessoas Jurídicas + certidão simplificada, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.			<p>Fundamentação: Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 5, art. 176, §1º, 4, "a" e art. 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 357, XI; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º.</p>
9) Certidão de localização emitida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, para os casos em que o endereço do imóvel estiver divergente na escritura, na certidão de quitação de ITBI ou matrícula, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa da parte interessada, assinado e com firma reconhecida.			<p>O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: "As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários".</p> <p>Fundamentação: Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 4 e art. 213, I, "c"; Código de Normas do ES, art. 357, inciso X; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º</p>
<p>10) Cobrança de Emolumentos</p> <p>Registro da Compra e Venda: Tabela 11, I B; Registro do Pacto Antenupcial/União Estável: Tabela 11, I, a; Averbações necessárias: Tabela 11, 2, "a"; Microfilmagem ou digitalização por folha de uma face: Tabela 03, item VIII.</p>			<p>Fundamentação: Lei nº 6.015/73, art. 14; Ato nº 08 e 09/2020 da CGJ/ES; Lei Estadual nº 4.847/93.</p>