

## **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - DEFINITIVA**

**Pessoais:** RG, CPF, CERTIDÃO DE NASCIMENTO, SE SOLTEIRO (A), CERTIDÃO DE CASAMENTO, ESC. De pacto antenupcial registrada no oficial de registro de imóveis (se for o caso), certidão de casamento com averbação, se for separado (a) ou divorciado (a), certidão de óbito e de casamento, se viúvo (a), escritura de união estável registrada no oficial de registro civil (se for o caso) **AS CERTIDÕES DE COMPROVAÇÃO DO ESTADO CIVIL DAS PARTES DEVERÃO ESTAR ATUALIZADAS DENTRO DE 90 DIAS.**

QUANDO QUALQUER DAS PARTES FOR REPRESENTADA POR UM PROCURADOR, ENVIAR A PROCURAÇÃO ANTES PARA ANÁLISE. AS PROCURAÇÕES DEVERÃO SER LAVRADAS POR INSTRUMENTO PÚBLICO COM PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS.

**OBS.: SERÃO ACEITAS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS PARA AGENDAMENTO DA ESCRITURA. NO ATO DA ASSINATURA DA ESCRITURA SERÃO EXIGIDOS TODOS OS DOCUMENTOS NOS ORIGINAIS**

**Imóvel:** - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (Registro de Imóveis); OBS: ATUALIZADA ATÉ 30 DIAS.  
- IPTU DO EXERCÍCIO CORRENTE (Prefeitura);  
- NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS (Prefeitura);  
- NEGATIVA DE CONDOMÍNIO (síndico ou administradora).

**Certidões Pessoais (vendedores):** 1) Negativa de Protestos (Tabelião de Protesto)  
2) Negativa de Ações Trabalhistas (TRT 15ª - Interior // TRT 2ª – São Paulo e região)  
3) Negativa de Ações Cíveis, Criminais e Execuções Fiscais (site: [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br))  
4) Negativa de Débitos da Justiça Federal (site: [www.jfsp.jus.br](http://www.jfsp.jus.br))  
5) Negativa de Débitos da Receita Federal (site: [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br))  
6) Negativa de Débitos Trabalhistas (site: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br))

**OBS:** As TRÊS PRIMEIRAS certidões deverão ser providenciadas no município da situação do imóvel e no domicílio dos vendedores.

## **OBSERVAÇÃO**

**VALOR DOS CONTRATOS:** Deve o Tabelião alertar os contratantes sobre o que hoje temos nos artigos 156 (Estado de Perigo) e 157 (Lesão), que prevêem a possibilidade do negócio ser anulado à vista da desproporção do valor atribuído ao negócio, segundo os valores vigentes ao tempo em que o mesmo foi celebrado. Esta observação é de extrema importância, pois sabemos que a maior parte dos que negociam a compra e venda de um imóvel trabalham com valores muito aquém do previsto pelo mercado visando o recolhimento a menor dos impostos, bem como do que efetivamente seria devido com a lavratura da escritura, o que a partir de agora poderá trazer aos contratantes sérias complicações, **principalmente para o comprador que poderá ver sua aquisição anulada.** Lembramos aqui que na legislação anterior não tínhamos qualquer previsão sobre o que ora colocamos, o que faz por justificar essa preocupação.

**\*artigo 156 do Novo Código Civil - Do Estado de Perigo**

**Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa. Parágrafo único. Tratando-se de pessoa não pertencente à família do declarante, o juiz decidirá segundo as circunstâncias.**

**\*Artigo 157 do Novo Código Civil - Da Lesão**

Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. § 1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico. § 2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.