Palestra CRECI

Larissa Ferreira Rosso Nelson

Tabeliã do 5º Tabelionato de Notas de Belém/PA

CHECKLIST DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

1 – Do(s) Vendedor(es)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se houver);
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br);
Certidão de Débitos trabalhistas expedida pelo site da justiça do trabalho (http://www.tst.jus.br/certidao);
Certidão e Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida no site da receita federal (https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir);
Certidão de Natureza Tributária e Não Tributária expedida pela Secretaria da Fazenda (https://app.sefa.pa.gov.br/emissao-certidao/template.action)
Certidões cíveis e criminais expedidas pelo site do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (https://sistemas.trf1.jus.br/certidao)

2- Do(s) Comprador(s)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se houver);
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br);

3 – Do Imóvel

Certidão de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do transmitente, com declaração de ônus reais e de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedida pelo Oficial de Registros de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia para esse fim será de 30 (trinta) dias;

Certidão fiscal expedida pelo município e/ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;
Carnê de IPTU do ano vigente com pagamento em dia ou o cadastro municipal do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel;
CCIR, Certidão Negativa de ITR e do IBAMA quando o imóvel for rural, dentro do prazo de validade (se for o caso);
CAT – expedida pela Delegacia de Patrimônio da União, quando o imóvel for aforamento ou ocupação (terreno de marinha), dentro do prazo de validade;
Certidão de Resgate da Enfiteuse para Imóveis da Capital (se houver), emitida pela CODEM (se for o caso);
Boleto e comprovante de pagamento do imposto de transmissão (ITBI ou laudêmio).

CHECKLIST DE ESCRITURA DE DOAÇÃO

1 – Do(s) Doador(es)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se houver);
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br);
Certidão de Débitos trabalhistas expedida pelo site da justiça do trabalho (http://www.tst.jus.br/certidao);
Certidão e Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida no site da receita federal (https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir);
Certidão de Natureza Tributária e Não Tributária expedida pela Secretaria da Fazenda
Certidões cíveis e criminais expedidas pelo site do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (https://sistemas.trf1.jus.br/certidao)

2- Do(s) Donatário(s)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se houver);
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br);

3 – Do Imóvel

Certidão de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do transmitente, com declaração de ônus reais e de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedida pelo Oficial de Registros de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia para esse fim será de 30 (trinta) dias;
Certidão fiscal expedida pelo município e/ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;
Carnê de IPTU do ano vigente com pagamento em dia ou o cadastro municipal do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel;
CCIR, Certidão Negativa de ITR e do IBAMA quando o imóvel for rural, dentro do prazo de validade (se for o caso);
Boleto e comprovante de pagamento do imposto de transmissão (ITCD ou laudêmio)

CHECKLIST DE ESCRITURA DE INVENTÁRIO

1 - Do(s) Autor(es) da Herança

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial e registro do mesmo junto ao Cartório de registro de imóveis se for o caso;
Certidão de óbito do proprietário do acervo de bens cujos direitos estão sendo inventariados;
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br);
Certidão de Débitos trabalhistas expedida pelo site da justiça do trabalho (http://www.tst.jus.br/certidao);
Certidão e Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida no site da receita federal (https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir)
Certidão de Natureza Tributária e Não Tributária expedida pela Secretaria da Fazenda (https://app.sefa.pa.gov.br/emissao-certidao/template.action)
Certidões cíveis e criminais expedidas pelo site do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (https://sistemas.trf1.jus.br/certidao)
Certidão Negativa de Testamento emitida através do site https://censec.org.br/ (pode ser requerida no cartório em que tramita o processo de inventario).

2 – Do(s) Herdeiro(s)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias de todos;
Herdeiros casados com pacto Antenupcial devem apresentar certidão do pacto antenupcial, registrada junto ao Cartório de registro de imóveis se for o caso;
Documento de identificação de cônjuge/companheiro (a) e informar dele (a): indicar a profissão, telefone, e-mail e endereço completo.

3 - ***Do(s) Imóvel(is)

Certidão de inteiro teor e certidão de ônus reais da matrícula do imóvel a ser inventariado;
Carnê de IPTU do ano vigente com pagamento em dia ou o cadastro municipal do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel;
CCIR, Certidão Negativa de ITR e do IBAMA quando o imóvel for rural, dentro do prazo de validade;
Boleto e comprovante de pagamento do imposto de transmissão (ITCMD) e Laudo de Avaliação dos bens emitido pela SEFA

4 – Do(s) Advogado(s)

Documentos de Identificação (OAB, informação de endereço pessoal ou profissional);
Petição com devido plano de partilha.

CHECKLIST DE ESCRITURA DE DIVÓRCIO SEM BENS A PARTILHAR

1 - Do(s) Divorciando(s) e

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se for o caso);
Certidão de nascimento ou outro documentos de identificação oficial dos filhos (se houver);
Documentos de Identificação do(s) Advogado(s) das partes (OAB, informação de endereço);
No caso de haverem filhos menores apresentar processo judicial relativo a guarda e pensão alimentícia.

2 – Do(s) Advogado(s)

Documentos de Identificação (OAB, informação de residência, e-mail)
Petição devidamente assinada

CHECKLIST DE ESCRITURA DE DIVÓRCIO COM BENS A PARTILHAR

1 - Do(s) Divorciando(s)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
Pacto Antenupcial registrado junto ao registro de imóveis (se for o caso);
Certidão de nascimento ou outro documentos de identificação oficial dos filhos (se houver);
Documentos de Identificação do(s) Advogado(s) das partes (OAB, informação de endereço);
No caso de haverem filhos menores apresentar processo judicial relativo a guarda e pensão alimentícia do menor;
Certidão de propriedade dos bens comuns a serem partilhados;

Se houver transmissão de propriedade na partilha de verá ser apresentado o recolhimento e pagamento do tributo devido (ITCD).

CHECKLIST DE ESCRITURA DE TESTAMENTO

1 - Do(a) Testador(a)

	Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
	Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias;
	Para efeitos de testamento, a prova de capacidade clínica ou de atestado médico **poderá ser exigido se o tabelião** de notas entender necessário.

2 – Do(a) Testamenteiro (a)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias de todos;
Herdeiros casados com pacto Antenupcial devem apresentar certidão do pacto antenupcial, registrada junto ao Cartório de registro de imóveis se for o caso;
Documento(s) de identificação do(s) legatário(s) e qualificação completa (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão).

CHECKLIST DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

1 - Do(s) Cedente(es)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias de todos, inclusive anuentes;
Cedentes casados com Pacto Antenupcial devem apresentar certidão do pacto antenupcial, registrado junto ao registro de imóveis;
Certidão de óbito do proprietário do acervo de bens cujos direitos estão sendo cedidos;
Certidão judicial Cível expedida no site do TJPA(https://certidaocivel.tjpa.jus.br), dos cedentes e do de cujus;
Certidão de Débitos trabalhistas expedida pelo site da justiça do trabalho (http://www.tst.jus.br/certidao) dos cedentes e do de cujus
Certidão e Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida no site da receita federal (https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir)
Certidão de Natureza Tributária e Não Tributária expedida pela Secretaria da Fazenda
Certidões cíveis e criminais expedidas pelo site do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (https://sistemas.trf1.jus.br/certidao)

2 – Do(s) Cessionário(s)

Documentos de Identificação (Identidade e CPF, informação de residência, e-mail, profissão);
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias de todos;
Pessoa jurídica – cópia do contrato social e alterações e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial a menos de 90 dias. RG e CPF dos sócios administradores;
Cessionários casados com pacto Antenupcial devem apresentar certidão do pacto antenupcial, registrada junto ao registro de imóveis
Documento de identificação de cônjuge/companheiro (a) e informar dele (a): indicar a profissão, telefone, e-mail e endereço completo.

3 - ***Do Imóvel

Certidão de inteiro teor e certidão de ônus reais da matrícula do imóvel a ser cedido;
Certidão do estado civil (certidão de nascimento para solteiros e de casamento para casados, separados ou divorciados) expedida pelo Registro Civil a menos de 90 dias de todos;
Carnê de IPTU do ano vigente com pagamento em dia ou o cadastro municipal do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel;
CCIR, Certidão Negativa de ITR e do IBAMA quando o imóvel for rural, dentro do prazo de validade;
CAT – expedida pela Delegacia de Patrimônio da União, quando o imóvel for aforamento ou ocupação (terreno de marinha), dentro do prazo de validade;
Boleto e comprovante de pagamento do imposto de transmissão (ITBI)

CHECKLIST DA ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO

Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.
Art's. 3º ao 8º

Nome do Requerente (e do seu cônjuge) .....
RG nº ..... data de emissão .....
CPF/MF ou CNPJ/MF: .....
Estado Civil: ..... Ocupação: .....
Endereço: ..... CEP: .....
Telefone:(...) ...../ E-mail: .....

Nome do Advogado.....
OAB nº ..... data de emissão .....
CPF/MF:.....Estado Civil: .....
Endereço Profissional: ..... CEP: .....
Telefone:(...) ...../ E-mail: .....

1. Descreva o imóvel (conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo):
2. O imóvel possui matricula junto ao cartório de registro de imóveis? Se sim, qual o número e qual o Oficio?
3. O imóvel possui inscrição municipal? Se sim, qual?
4. Qual o modo de aquisição do imóvel, possui justo título?
5. Qual o tempo de posse? .....
6. Qual a modalidade de Usucapião pretendida e o seu fundamento?
7. Qual o óbice para a regularização do imóvel pelas vias convencionais?
8. Quem são os confrontantes do imóvel?

9. Qual o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização? Estão situados em uma ou em mais circunscrições?
10. Qual o valor venal do imóvel (conforme IPTU atualizado)? .....
11. Possui planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional? .....
12. Certidões Cíveis Negativas dos distribuidores da Justiça Estadual (https://certidaocivel.tjpa.jus.br/pages/inicio.action) do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) Requerente (e cônjuge ou companheiro se houver):.....
b) Do proprietário do imóvel (e cônjuge ou companheiro, se houver) .....
c) De todos os demais possuidores (e cônjuges ou companheiros, se houver) .....

13. Certidões Cíveis Negativas dos distribuidores da Justiça Federal (https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao) do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) Requerente (e cônjuge ou companheiro se houver):.....
b) Do proprietário do imóvel (e cônjuge ou companheiro, se houver) .....
c) De todos os demais possuidores (e cônjuges ou companheiros, se houver) .....

14. Possui justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, quais?

A Solicitação de Ata Notarial de Usucapião tem como objetivo instruir as partes interessadas, sendo necessário para o efetivo pedido:

a) Apresentação de requerimento assinado pelo advogado e pelo requerente, nos moldes da **petição inicial**, respeitando o Provimento 65/2017 do CNJ e subsidiariamente, o art. 319 do CPC, com as devidas adequações ao procedimento extrajudicial, endereçada ao respectivo titular da serventia;
b) Apresentação da Planta e Memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT, respeitando o Provimento 65/2017 do CNJ;
c) Apresentação das declarações dos confrontantes com as firmas reconhecidas em cartório;
d) Apresentação da Certidão de buscas (pelo endereço e pelo nome dos requerentes) dos Cartórios de Registros de Imóveis da circunscrição do imóvel;
e) Apresentação de documentos que demonstrem a dominialidade do imóvel (CODEM, PREFEITURA, REGISTRO DE IMÓVEIS);
f) Apresentação da Certidão de Registro Civil de nascimento ou casamento;

Obs.: Em se tratando e unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, basta que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula, sendo dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo, bem como deverá ser apresentada a declaração com a devida a anuência do síndico(a) do condomínio;

Obs.: Todas os documentos e informações solicitadas, possuem como base o **Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça** (Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis);

PROVIMENTO 100/2020 DO CNJ: ATOS ELETRONICOS (E-NOTARIADO)

Art. 3º. São requisitos da prática do ato notarial eletrônico:

I - videoconferência notarial para captação do consentimento das partes sobre os termos do ato jurídico;

II - concordância expressada pela partes com os termos do ato notarial eletrônico;

III - assinatura digital pelas partes, exclusivamente através do e-Notariado;

IV - assinatura do Tabelião de Notas com a utilização de certificado digital ICP-Brasil;

IV - uso de formatos de documentos de longa duração com assinatura digital;

Art. 4º. Para a lavratura do ato notarial eletrônico, o notário utilizará a plataforma e-Notariado, através do link www.e-notariado.org.br, com a realização da videoconferência notarial para captação da vontade das partes e coleta das assinaturas digitais.

Art. 9º. O acesso ao e-Notariado será feito com assinatura digital, por certificado digital notarizado, nos termos da MP n. 2.200-2/2001 ou, quando possível, por biometria.

§ 4º O notário fornecerá, gratuitamente, aos clientes do serviço notarial certificado digital notarizado, para uso exclusivo e por tempo determinado, na plataforma e-Notariado e demais plataformas autorizadas pelo Colégio Notarial Brasil-CF.

Art. 14. A consulta aos dados e documentos do sistema e-Notariado estará disponível por meio do link http://www.e-notariado.org.br/consulta.

§ 1º Para a consulta de que trata o *caput* deste artigo será exigido o cadastro no sistema através do link http://www.e-notariado.org.br/cadastro.

Art. 16. Os atos notariais eletrônicos reputam-se autênticos e detentores de fé pública, como previsto na legislação processual.

Art. 19. Ao tabelião de notas da circunscrição do imóvel ou do domicílio do adquirente compete, de forma remota e com exclusividade, lavrar as escrituras eletronicamente, por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

Art. 21. A comprovação do domicílio, em qualquer das hipóteses deste provimento, será realizada:

I - em se tratando de pessoa jurídica ou ente equiparado: pela verificação da sede da matriz, ou da filial em relação a negócios praticados no local desta, conforme registrado nos órgãos de registro competentes.

II - em se tratando de pessoa física: pela verificação do título de eleitor, ou outro domicílio comprovado.

Parágrafo único. Na falta de comprovação do domicílio da pessoa física, será observado apenas o local do imóvel, podendo ser estabelecidos convênios com órgãos fiscais para que os notários identifiquem, de forma mais célere e segura, o domicílio das partes.

Art. 22. A desmaterialização será realizada por meio da CENAD nos seguintes documentos:

I - na cópia de um documento físico digitalizado, mediante a conferência com o documento original ou eletrônico; e

II - em documento híbrido.

§ 3º A autenticação notarial gerará um registro na CENAD, que conterá os dados do notário ou preposto que o tenha assinado, a data e hora da assinatura e um código de verificação (hash), que será arquivado.

§ 4º O interessado poderá conferir o documento eletrônico autenticado pelo envio desse mesmo documento à CENAD, que confirmará a autenticidade por até 5 (cinco) anos.

Art. 23. Compete, exclusivamente, ao tabelião de notas:

I- a materialização, a desmaterialização, a autenticação e a verificação da autoria de documento eletrônico;

II - autenticar a cópia em papel de documento original digitalizado e autenticado eletronicamente perante outro notário;

III - reconhecer as assinaturas eletrônicas apostas em documentos digitais; e

IV - realizar o reconhecimento da firma como autêntica no documento físico, devendo ser confirmadas, por videoconferência, a identidade, a capacidade daquele que assinou e a autoria da assinatura a ser reconhecida.

Art. 29. Os atos notariais eletrônicos, cuja autenticidade seja conferida pela internet por meio do e-Notariado, constituem instrumentos públicos para todos os efeitos legais e são eficazes para os registros públicos, instituições financeiras, juntas comerciais, Detrans e para a produção de efeitos jurídicos perante a administração pública e entre particulares.

Art. 30. Fica autorizada a realização de ato notarial híbrido, com uma das partes assinando fisicamente o ato notarial e a outra, a distância, nos termos desse provimento.

Art. 36. Fica vedada a prática de atos notariais eletrônicos ou remotos com recepção de assinaturas eletrônicas a distância sem a utilização do e-Notariado.