

2 – TIPOS DE CONTRATOS E DOCUMENTOS

Os documentos apresentados deverão ser sempre os originais ou cópias autenticadas *(clique nos itens em azul para mais informações)*

VERIFIQUE OS ITENS ESSENCIAIS AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

Encontrando Divergências Ou Dados Incompletos: Será Necessário Solicitar O Termo Aditivo

1- **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (Vendedor é o Proprietário)** Neste caso não há a incidência do ITBI.

2- **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DECORRENTES DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (o vendedor é compromissário)**

Nestes casos, haverá a incidência do ITBI, exceto se já ocorreu a sua DECADÊNCIA, quando então ele não será devido.

Atenção:

Para os documentos abaixo a ATUALIZAÇÃO SOMENTE POR PROCESSO ADMINISTRATIVO DIGITAL

3- **DOAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR** - ou quando o contrato de cessão de direitos for **gratuita**, ou seja, sem valor atribuído para pagamento ou citar doação de parte do imóvel.

4- **PERMUTA DE IMÓVEIS POR INSTRUMENTO PARTICULAR** quando a venda ou compra do imóvel tem como pagamento outro imóvel.

5 - **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS** - NÃO é documento válido para transferir a titularidade, mesmo para os imóveis localizados em área de mananciais (loteamentos irregulares). Só pode ser transferido os direitos do imóvel após o Formal de Partilha. Se houver insistência do requerente, abrir processo.

6 -**CONTRATO DE VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE** - Deve haver o consentimento de outros descendentes e do cônjuge alienante no contrato apresentado. Dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória. Este tipo de contrato é anulável, art. 496,cc .

7-CONTRATO DE VENDA DE IMÓVEL PERTENCENTE À MENOR (art. 1691, cc) -Não podem os pais alienar os imóveis dos filhos salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz. Anexar cópia do instrumento particular com firmas reconhecidas e da autorização do juiz.

8 -CONTRATO DE VENDA ENTRE CÔNJUGES (ART. 499, CC) Com relação a bens excluídos da comunhão, é lícita a compra e venda entre cônjuges. Anexar a Certidão de casamento e o Título aquisitivo do imóvel.

9-CONTRATO CONSIGO MESMO (art. 117, cc) - É anulável o negócio jurídico em que o representante legal, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo, salvo se: a lei ou o representado o permitir. **O cadastro não deve ser atualizado**

PARA OUTROS TIPOS DE DOCUMENTOS CONSULTAR [ALTERAÇÃO DO NOME NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO POR DOCUMENTO PÚBLICO \(matricula, escritura, documentos expedidos pelo Poder Judiciário\)](#)

O que não pode faltar nos contratos particulares

Identificação das partes, vendedores, compradores e procurador (se o contrato estiver assinado por um procurador) - nome completo, número do CPF e do RG e endereço residencial.

Qualificação dos vendedores e dos compradores quanto ao estado civil. Caso não conste em contrato estas informações, será necessária a apresentação da Certidão de Nascimento ou Certidão de Casamento atualizadas para comprovação do estado civil.

Identificação/ Descrição exata do imóvel - nome da rua, bairro, número de lote e quadra do loteamento, área de terreno e a medida de frente para a rua, número de Matrícula.

Valor da compra e venda e/ou da cessão

Data, local e assinatura das partes : NA COMPRA NÃO É NECESSÁRIA A ASSINATURA DO CÔNJUGE. NA VENDA A ASSINATURA DO CÔNJUGE É OBRIGATÓRIA.

Para casos em que o instrumento particular não é assinado pelos vendedores e/ou compradores, mas sim por um procurador deverá ser apresentado uma Procuração Pública, que necessariamente deve conter elementos que deixem claro que o procurador poderá vender (ou comprar) a quem quiser e a quem lhes convier o imóvel, além dos poderes para que o outorgado possa representar o outorgante em repartições públicas para tratar de todos os assuntos do interesse do outorgante relativos à compra e venda/cessão do imóvel. Deve ser anterior a data do contrato. Observar a validade dessa procuração.

Reconhecimento de firma de todas as assinaturas, exceto das testemunhas (não constitui impedimento para efetuar a alteração quando a data do reconhecimento de firma é diferente da data do contrato).

Instrumento Particular: Compromisso de Compra e Venda

É o primeiro contrato particular feito após uma Escritura Pública registrada ou não na matrícula do imóvel. Neste caso não há a incidência do ITBI.

Fique atento: pode dar-se o nome de Compromisso de Compra e Venda a um instrumento particular que na verdade é uma Cessão de Direitos. Na dúvida consulte o gestor.

Instrumento Particular: Cessão de Direitos decorrentes de Compromisso de Compra e venda

São os contratos particulares seguintes ao primeiro, ou seja, são todos os contratos particulares que vêm depois do Compromisso de Compra e Venda. Nestes casos, haverá a incidência do ITBI, exceto se já ocorreu a sua DECADÊNCIA, quando então ele não será devido.

ESQUEMA EXPLICATIVO: COMPROMISSO DE C/V E CESSÃO DE DIREITOS - clique [AQUI](#).

O Termo Aditivo

Documento destinado a incluir cláusulas contratuais e/ou retificar informações constantes do instrumento particular inicial ou ainda completar o referido instrumento. Deve constar:

- Logo no seu início fazer referência ao contrato que ele adita, mencionando compradores e vendedores, data do instrumento, objeto da compra e venda ou cessão.
- O Termo Aditivo sendo um instrumento particular deve conter os dados que lhe são essenciais (consulte o item: o que não pode faltar em um instrumento particular).
- O Termo Aditivo deve descrever de forma clara os dados que estão sendo acrescentados ou retificados.
- O Termo Aditivo deve sempre acompanhar o instrumento particular principal não tendo qualquer valor sem o acompanhamento do referido instrumento.

MODELO DE TERMO ADITIVO - clique [AQUI](#).

ITBI

O ITBI DEVERÁ SER LANÇADO ANTES DA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL.

O ITBI NÃO INCIDE NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (INCIDIRÁ QUANDO A ESCRITURA FOR LAVRADA).
NA CESSÃO DE DIREITOS O ITBI É DEVIDO, SE NÃO ESTIVER DECADENTE.

COMO CALCULAR A DECADÊNCIA DO ITBI:

- INICIA-SE A CONTAGEM NO ANO SEGUINTE AO ANO DA ASSINATURA DO CONTRATO.
- CONTA-SE CINCO ANOS. EXEMPLO: CONTRATO ASSINADO EM 2015.
- CONTAGEM: 2016 A 2020.
- A DECADÊNCIA OCORRE EM 2021.
- OU SEJA, A PARTIR DO ANO DE 2021, INCLUSIVE, O ITBI NÃO PODERÁ SER LANÇADO.

TELAS PARA PESQUISAR LANÇAMENTOS DE ITBI:

- PITBI: PESQUISA PELA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
- CITBI: PESQUISA PELO NÚMERO DA GUIA
- RI905: PESQUISA PELO NOME DO CONTRIBUINTE

[Consultar lista de serviços da SF-103 para orientações do como efetuar o lançamento](#)