**Quais documentos são necessários para lavrar uma escritura pública?**

Pode não ser algo muito comum, mas por vezes uma pessoa precisa lavrar determinada escritura pública. Antes de mais nada, você sabe o que é uma escritura pública?

**Escritura Pública**

## Primeiramente, a escritura pública é um importante fator na hora de adquirir imóveis. Ela é necessária para que a validade formal do ato jurídico possa acontecer, é exigido por Lei (o ato jurídico pode ser uma compra/venda; uma doação; uma simples declaração; etc). Além disso, ela garante uma segurança maior jurídica às pessoas que desejam formalizar formalizam no Cartório de Tabelionato de Notas do seu município.

## A escritura pública é a ferramenta jurídica de declaração de vontades feita entre uma ou mais pessoas diante de um Tabelião. Esse Tabelião possui a responsabilidade legal e formal para a sua lavratura, visto que através de aprovação em Concurso Público de Provas e Títulos, está legalmente investido da fé pública outorgada pelo Poder Público competente.

Existem vários tipos de Escrituras Públicas, dentre elas: a de Compra e Venda; a de Cessão de Direitos Hereditários; a de Cessão de Direitos de Posse; a de Reconhecimento de Paternidade; a de Confissão de Dívida; a de Convenção de Condomínio; a de Declaração de União Estável; a de Desapropriação Amigável; a de Divórcio Consensual; a de Separação Consensual; a de Doação (com reserva de usufruto ou não); a de Pacto Antenupcial; a de Permuta...

Diante disso, sabemos agora o que é a escritura pública, bem como a sua importância na hora de adquirir algum imóvel, da mesma forma ela é importante para que a regularização dos registros dos imóveis urbanos e rurais possam ser feitas de forma correta, além é claro da transferência dos direitos de posse e de propriedade.

Abaixo, seguem os documentos necessários para que a lavratura da escritura pública possa ser feita, confira:

**Documentos para Lavrar Escritura Pública**

1. CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM NEGATIVA DE ÔNUS E ALIENAÇÕES, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada (máximo 30 dias), EM NOME DO (S) OUTORGANTE (S);

2. CARTELA DO IPTU (original ou fotocópia autenticada) do ano 2015 ou Certidão de Valor Venal p/ 2015, expedida p/ Prefeitura Municipal;

3. DADOS PESSOAIS DAS PARTES:

Nome, RG, CPF/MF, Profissão, Endereço, Estado Civil, Data do Casamento, Regime de Bens adotado: apresentar fotocópia autenticada da certidão de casamento atualizada (máximo 90 dias) e, se houver, a Escritura de Pacto Antenupcial com a Certidão do Registro (Livro 3 - Auxiliar) do Registro de Imóveis do 1º domicílio do casal);

ATENÇÃO: Se uma das partes (seja vendedora ou compradora) mantiver União Estável, o Contrato que Regulamentar a União Estável (público ou particular) deverá ser registrado em dois locais, a saber: no 1º Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais da sede (Livro E) e no Cartório de Registro de Imóveis do 1º domicílio dos conviventes (Livro 3 – de Registro Auxiliar).

4. CERTIDÕES PESSOAIS DOS TRANSMITENTES (Vendedores etc.):

CERTIDÕES FISCAIS DO IMOVEL:

a- Negativa de Débitos de IPTU, da PM;

b- Negativa de Débitos Condominiais (quando for o caso), assinada p/ síndico (com firma reconhecida); e fotocópia autenticada da ata da assembleia de eleição do mesmo.

5. SE FOR PESSOA JURIDICA:

Estatutos Sociais de Constituição, alterações contratuais; atas de Assembleias, procurações, autorizações (quando for o caso) e cartão válido do CNPJ. Da transmitente: serão verificadas, via Internet, sua regularidade fiscal junto ao INSS, a SRF e a P. G. F. N, com emissão das respectivas C. N. Ds. - Certidões Negativas de Débitos.

SE FOR PESSOA FÍSICA: (ver se se enquadra nos termos da Lei do INSS/ Receita Federal, como empregador/ produtor rural).

6. OBSERVÂNCIA DA LEI nº 9.278, de 10/05/1996 (União Estável de Não Casados), quando o companheiro/ convivente, se houver, deverá comparecer ao ato de Assinatura da Escritura Pública; ou, quando for o caso, o Solteiro, o Divorciado, o Separado ou o Viúvo deverá declarar expressamente que: *"não estabeleceu convivência pública, contínua e duradoura, com objetivo de constituição de família"*. Esta lei já consta da redação do Código Civil (Art. 1.723).

7. Apresentar o título que deu origem ao registro (escritura, sentença judicial, formal de partilha etc.), para que possam ser dirimidas eventuais dúvidas e/ou retificados eventuais erros do RI.

8. Outros Documentos relacionados a IMOVEL SOB DOMÍNIO DA UNIÃO (aforamento): Laudêmio, Autorização do SPU; IMOVEL RURAL: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR de 2010 – 2014; Declaração do ITR 2014; os 05 últimos ITRs pagos ou Certidão da RFB; Memorial Descritivo e A. R. T. (superior a 100HA), Autorização do INCRA (para estrangeiros) etc.

9. Recolhimento do ITBI/ ITCMD.

Quando a transmissão for *onerosa o imposto é devido à Prefeitura Municipal da localidade*, quando *gratuita ao Governo do Estado*.