



2.2 - de Cessão de Compromisso de Venda e Compra.

Apresenta o instrumento assinado e com reconhecimento de firma acompanhado dos seguintes documentos

Imóvel Urbano:

- Guia de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).
- Comprovante de Valor Venal e Cadastro.

* No caso da transmitente ser Pessoa Jurídica, apresentar a CND do INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).

NOTA: Referida certidão será dispensada quando se tratar de Pessoa Jurídica cujo objeto social seja **EXCLUSIVAMENTE** a comercialização de imóveis e desde que o imóvel não faça parte de seu ativo permanente. Fato esse que deverá ser declarado no título, sob as penas da Lei, pela transmitente.

* No caso da transmitente ser Pessoa Jurídica, apresentar a Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Sociais expedida pela Secretaria da Receita Federal.

NOTA: Referida certidão será dispensada quando se tratar de Pessoa Jurídica cujo objeto social seja, dentre outros, a comercialização de imóveis, desde que o imóvel não pertença ao seu ativo permanente. Fato esse que deverá ser declarado no título, sob as penas da Lei, pela transmitente.

Imóvel Rural:

- Guia de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).
- C.C.I.R (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) expedido pelo INCRA, referente ao último exercício.
- Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural, constando a quitação do ITR dos últimos 05 exercícios, expedida pela Secretaria da Receita Federal (Instrução Normativa nº 256 de 11.12.02 ? art. 55).

OU,

* No caso de imóveis com área inferior a 200ha, poderá ser apresentada Declaração do(a)s proprietário(a)s, com firma reconhecida, declarando sob as penas da Lei, que o imóvel está quite com os ITRs dos últimos 05 exercícios. (Instrução Normativa nº 256 de 11.12.02 ? art. 56).

- DIAT (Documento de Informação e Apuração do ITR) para fins de cálculo das custas e emolumentos.

* No caso da transmitente ser Pessoa Jurídica, apresentar a CND do INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).

NOTA: Referida certidão será dispensada quando se tratar de Pessoa Jurídica cujo objeto social seja **EXCLUSIVAMENTE** a comercialização de imóveis e desde que o imóvel não faça parte de seu ativo permanente. Fato esse que deverá ser declarado no título, sob as penas da Lei, pela transmitente.

* No caso da transmitente ser Pessoa Jurídica, apresentar a Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Sociais expedida pela Secretaria da Receita Federal.

NOTA: Referida certidão será dispensada quando se tratar de Pessoa Jurídica cujo objeto social seja, dentre outros, a comercialização de imóveis, desde que o imóvel não pertença ao seu ativo permanente. Fato esse que deverá ser declarado no título, sob as penas da Lei, pela transmitente.

* No caso do adquirente ser Pessoa Jurídica, apresentar o Contrato Social da firma, podendo referido documento ser substituído por Certidão expedida pela JUCESP, no original ou cópia autenticada, para averiguação da existência ou não de sócios de nacionalidade estrangeira, esclarecendo-se que, se houver sócios estrangeiros com a maioria das quotas, a aquisição deverá ser autorizada pelo INCRA, autorização esta que deverá ser transcrita no título. (Art. 1º parág. 1º, art. 11º parág. 1º, e art. 20º parág. 1º do Decreto nº 74.965/74, que regulamentou a Lei nº 5.709/91).

* No caso de adquirente estrangeiro, se a área for maior que os 03(três) módulos de exploração indefinida (MEI) - 36ha, apresentar autorização do INCRA e comprovante de residência, no original ou cópia autenticada.

* No caso de adquirente estrangeiro, se a área for inferior aos 03(três) módulos de exploração indefinida (MEI) - 36ha e constar na escritura declaração de que o adquirente não possui nenhum outro imóvel rural no Território Nacional, deve apresentar somente o Comprovante de Residência.

NOTA: em qualquer forma de aquisição por estrangeiro(a) casado(a) com brasileiro(a), conforme o regime de bens, também deverá apresentar autorização do INCRA, atendendo-se os itens acima.

* No caso em que os parcelamentos, destaques e divisões correspondam a áreas inferiores a fração mínima de parcelamento (f.m.p.) ? 2,00ha, deverá ser apresentada autorização do INCRA. Também quando desses procedimentos resultarem em remanescentes inferiores a fração mínima de parcelamento (f.m.p.) ? 2,00ha, deverá ser apresentada autorização do INCRA.