

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ESCRITURA PÚBLICA DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

<b>PESSOA FÍSICA:</b>	<p>Cópia dos documentos pessoais de identificação e originais no dia lavratura (RG e CPF ou CNH); profissão e endereço completo (rua, número, complementos, bairro, cidade e CEP);</p> <p>Se for <b>solteiro</b>: certidão de nascimento</p> <p>Se for <b>casado</b>: certidão de casamento e documentos de identidade do cônjuge (RG e CPF ou CNH)</p> <p>Se for <b>divorciado/separado</b>: certidão de casamento com averbação do divórcio ou separação</p> <p>Se convivente em <b>união estável</b>: traslado da escritura pública de reconhecimento de união estável e documentos de identidade do convivente (RG e CPF ou CNH)</p> <p><i>OBS 1: se casado em regime diverso do comum, o interessado deverá apresentar certidão do registro do pacto antenupcial;</i></p> <p><i>OBS 2: salvo no regime de separação total/absoluta de bens, o cônjuge do vendedor deverá comparecer e assinar a escritura ou ser representado por procuração pública;</i></p> <p><i>OBS 3: Se uma das partes não for alfabetizada, deverá comparecer ao cartório com um acompanhante alfabetizado para assinar em seu lugar (assinatura A ROGO).</i></p>
<b>PESSOA JURÍDICA:</b>	<p>Certidão atualizada em inteiro teor do contrato social expedida pela Junta Comercial na qual a empresa encontra-se registrada;</p> <p>Certidão simplificada atualizada - 90 dias;</p> <p>Cópia autenticada dos documentos pessoais de identificação ou originais para autenticação no próprio cartório (RG e CPF ou CNH); profissão e endereço completo (rua, número, complementos, bairro, cidade e CEP) da(s) pessoa(s) física(s) que representa(m) a pessoa jurídica;</p> <p>Procuração (se for o caso);</p>
<b>IMÓVEIS URBANOS</b>	<p>Certidões atualizadas em inteiro teor do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do local do bem;</p> <p>Declaração de quitação de condomínio assinada pelo síndico, com firma reconhecida e cópia autenticada da ata de eleição do síndico</p> <p>Certidão negativa de débitos fiscais expedida pelo município;</p> <p>Boletim de Cadastro Imobiliário;</p>



<b>IMÓVEIS RURAIS</b>	Certidões atualizadas em inteiro teor do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do local do bem; Última declaração do ITR, acompanhada de Certidão Negativa de Débitos Fiscais do Imóvel Rural ou Positiva com Efeitos de Negativa; CCIR atualizado (último cadastro);
<b>NEGÓCIO</b>	Minuta com: - Definição do objeto do direito de superfície, com a descrição precisa e detalhada da construção, benfeitorias, acessões ou plantações que serão implantadas no terreno, com o custo da edificação e investimentos a serem realizados pelo superficiário; - Estipulação do caráter oneroso ou gratuito da concessão do direito de superfície, e se oneroso o valor e periodicidade dos pagamentos pela exploração do terreno; - Prazo de exploração do direito de superfície e condições de devolução do imóvel, com a incorporação das benfeitorias e acessões ao patrimônio do proprietário do terreno.
<b>DO IMPOSTO:</b>	A parte interessada deverá apresentar Guia de Informação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emitida pela prefeitura do Município em que se localiza o bem transmitido, <b><u>ou requerer confecção da guia no próprio cartório. – R\$ 52,90</u></b>  <b>OU</b> a parte poderá requerer expressamente que a comprovação do imposto de transmissão seja apresentada posteriormente no registro – e não no momento da escritura.

**CUSTOS DE EMOLUMENTOS (Conforme Tabela do Provimento N. 80/2025-CGJMT):**

<b>07 – ESCRITURA</b> (incluindo o primeiro traslado)	
a) com valor de <b>R\$ 0,01</b> e até <b>R\$ 5.353,45</b>	R\$ 300,65
b) acima de <b>R\$ 5.353,45</b> será cobrado <b>R\$ 29,50</b> para cada acréscimo de <b>R\$ 1.338,53</b> até o emolumento máximo de	R\$ 6.948,45
c) sem valor declarado	R\$ 300,65
<b>NOTAS:</b>	
I) O preço do ato praticado será calculado de acordo com os valores determinados pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior:	
a) – preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelos interessados;	
b) – valor tributário do imóvel, estabelecido no último lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua, as acessões e as benfeitorias;	
c) – base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão “inter vivos” de bens imóveis (decisão prolatada pelo Corregedor-Geral da Justiça, nos autos de Pedido de Providências n. 719/2008-DOF, em face da ADIN n 3.887, julgada pelo Supremo Tribunal Federal).	
II) Os atos lavrados fora do horário normal do expediente, por solicitação escrita do cliente, terão os respectivos preços acrescidos da metade.	
III) Pela escritura declarada sem efeito, por culpa ou a pedido de qualquer das partes, será devido um quarto do preço, não podendo exceder o valor mínimo.	



IV) Nas escrituras onde constar mais de um contrato de qualquer natureza, ainda que se refiram às mesmas partes, contar-se-á por inteiro o emolumento de cada ato, **podendo**, neste caso e na hipótese de permuta, **ultrapassar o valor máximo** estabelecido neste item.

V) O valor da escritura que contenha mais de um imóvel será cobrado da seguinte forma: pelo primeiro imóvel será cobrado o **emolumento integral**; e por imóvel que acrescer, será cobrado **um quarto (1/4) dos emolumentos**.



TABELIONATO  
**BIANCHIN**  
DESDE 1921