

➤ Promessa de Compra e Venda

- Reconhecimento de firma por autenticidade de todas as partes;
- Se o promitente vendedor for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada apresentar declaração de união estável, com firma reconhecida por autenticidade;
- Se o promitente vendedor for pessoa jurídica, mencionar as CND's de tributos federais e do INSS(*) ou apresentar declaração de que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis;
- Se o promitente vendedor/comprador for pessoa jurídica, apresentar contrato social e alterações contratuais (a certidão simplificada deve estar vigente – 30 dias) procuração;
- Quando constar como promitente comprador a firma individual, deve ser corrigido para a pessoa física;
- Imóvel loteado (1): o compromisso será sempre irretratável (art. 25 Lei n. 6.766/79) e caso conste cláusula de retratibilidade, deve ser corrigido;
- Imóvel não loteado: pode haver cláusula de arrependimento;
- Imóvel oriundo de incorporação imobiliária: o compromisso é irretratável (art. 32, §2º, Lei 4.591/64) e caso conste cláusula de retratibilidade, deve ser corrigido;
- Cópia autenticada e atualizada da certidão de casamento ou nascimento do(s) promitente(s) vendedor(es); (90 dias);
- Se for imóvel rural apresentar: CCIR, CND do ITR, CND do Ibama;
- Se for imóvel rural apresentar a inscrição do imóvel no CAR (ativo);
- Se urbano apresentar certidão de inscrição imobiliária;
- Recolhimento do ITBI, dependendo do município;
- Se os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro da promessa de compra e venda deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, acompanhado da certidão de casamento;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra

e venda), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus;

– Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato;

– Se a matrícula se referir a área remanescente sem definição geodésica, o que afronta à regra da especialidade objetiva e ao princípio da disponibilidade qualitativa, é necessário que se promova a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento de retificação do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (§ 7º, art. 213, da Lei nº 6.015/73). De igual modo, matrícula com a descrição geodésica precária, deve ser previamente regularizada nos termos do inciso I e/ou II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, conforme o caso;

-Constando descrição na matrícula que o imóvel encontra-se seccionado por via pública, evidenciando tratar-se de matrícula irregular, primeiro, por contrariar o princípio da especialidade objetiva (descrição precária), segundo, por afrontar o princípio da unitariedade matricial (existência de mais de um imóvel na matrícula), e terceiro, por englobar área pública representada pela via pública que a secciona, é necessário proceder a prévia regularização pelo procedimento de retificação (inciso II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73) ou parcelamento de solo (Lei nº 6.766/79), conforme for o caso concreto, fato **que impede a análise** até se ultimar a regularização;

– O imóvel deve estar descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída), caso esteja descrito de modo diverso na matrícula ou sem a construção mencionada no contrato, deverá ser apresentada a documentação referente à averbação da construção para averbá-la previamente ao registro da promessa de compra e venda. A prévia averbação de construção regular é condição para o registro do negócio jurídico.

- Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

Observações:

(1): Quando o lote objeto do compromisso de compra e venda decorrer de um loteamento irregular ou clandestino, fica proibida o registro do compromisso de compra e venda na matrícula da gleba, sujeitando-se as sanções penais do art. 50, 51 e 51 da Lei nº 6.766/79;

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente

pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.