

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
COMPRA E VENDA – ESCRITURA PÚBLICA

DOCUMENTOS

Na escritura pública consta que foram apresentadas as certidões inteiro teor OU inteiro teor, ônus e ações? (art. 19, §11 da Lei nº 6.015/73).

- Positiva
- Negativa

Foi mencionado na escritura pública a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais?

- No caso da dispensa expressa pelo adquirente deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes (art. 1.198, c, CNCGFPE)

Houve a declaração de que imóvel não responde por dívidas do condomínio?

- Somente se unidade instituída.
- Dispensa de débitos condominiais de casas geminadas.
- Não havendo declaração de quitação condominial, o adquirente poderá dispensar a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais (art. 813, parágrafo único do CNCGFPE).

OU

- Rerratificação para constar a declaração do transmitente de que inexistem débitos, assumindo eventual dívida existente relacionada ao referido imóvel, nos termos do art. 1.345 do Código Civil (esta declaração não pode ser avulsa, precisa ser no instrumento de transferência, em que já tenha sido assinada pelos adquirentes).

A escritura menciona recolhimento de ITBI?

PARTES

Os vendedores são os proprietários do imóvel e estão qualificados no título com nome completo e CPF? (art. 706, CNCGFPE)?

União estável: A declaração conjunta dos companheiros prova a união estável; todavia, não havendo declaração no instrumento, presume-se a inexistência de união estável. Vedado ao registrador exigir declaração expressa (art. 706, §2º CNCGFPE).

- Caso o regime da união estável seja diverso da parcial de bens, deverá ser apresentada a EP declaratória de união estável ou contrato particular (com firma reconhecida por autenticidade e termo de união estável do Registro Civil) e registrar-se-á no Livro-3, bem como será averbada na matrícula o reconhecimento da união estável (caso não tenha) e o nº do registro da união estável no Livro 3/AUX (Art.729 do CNCGFPE).

Se o **transmitente for pessoa física**, consta declaração de que o transmitente não está vinculado à Previdência Social ou ao INSS, e não está, igualmente, equiparado à empresa, não estando, assim, sujeito à apresentação da CND do INSS?

(Instrução Normativa da RFB nº 971/2009; Art. 47, I da lei 8.212/91).

Se o TRANSMITENTE for pessoa jurídica, **apresentou CND de tributos federais e do INSS** ou declarou 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?** (Obrigatório para a alienação ou oneração de imóvel - art. 780, CNCGFE).

Base legal: art. 47, I, b e art. 47, II da Lei 8.212/91.

Não pode ser dispensada.

Se o **ADQUIRENTE/DEVEDOR** for integrante do **Fundo de Investimento Imobiliário**, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93.

Restrições legais devem estar contidas na escritura pública e serão averbadas na matrícula.

O adquirente é menor incapaz?

Necessidade de exigir alvará judicial para registro de aquisição de imóvel por menor incapaz, quando o pagamento ocorrer mediante uso de numerário que lhe pertence. Fundamento: art. 1691, CC e art. 821 do CNCGFE.

Desnecessidade de apresentação do alvará, caso mencionado na escritura pública. A responsabilidade de analisar o teor do alvará judicial é do Tabelião de Notas.

Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro?

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro.

Base legal: art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.

Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar:

Deverá constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNCGFE), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

a) o INCRA, para os de colonização;

b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;

c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNCGFE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

IMÓVEL

Venda de vaga de garagem para **não-condômino**: Necessidade de autorização expressa na convenção

de condomínio (art. 1331, par. 1º - unidades autônomas e art. 1339 - unidades acessórias).

O Imóvel foi objeto de consolidação de propriedade (Alienação Fiduciária)?

- Deverá constar previamente à compra e venda a averbação dos Leilões Negativos.
- Venda Direta para o devedor após a consolidação de propriedade: Não há necessidade de exigir averbação dos leilões negativos quando o imóvel é transferido para o próprio devedor, conforme autorizado pelo art. 27, par. 2º-B da Lei 9.514/97.

Se for a 1ª alienação de unidade futura (R) após a incorporação, deverá ser observado o prazo de validade da incorporação (180 dias – conforme art. 33 da Lei 4.591/64).

Ultrapassando o prazo deverá ser apresentada a revalidação da incorporação (observar check-list no site 1RI).

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum **ônus não impeditivo** de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto)?

- Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no título?

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum **ônus impeditivo de alienação** (alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS ou de autarquias e fundações federais – art. 53, par. 1º da Lei nº 8.212/91, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens)?

- Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?
- Caso não haja cancelamento desse ônus, o registro não será realizado.

O imóvel está descrito na escritura exatamente como consta na matrícula?

- Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída.
- SE IMÓVEL RURAL: é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número de matrícula, sendo dispensada sua descrição perimetral (art. 805 do CNGFE).

Se for **terreno de marinha**, a escritura menciona a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?

- Caso não tenha a informação expressa de terreno de marinha na matrícula, mas haja a averbação da CAT: consideraremos como terreno de marinha, com a necessidade de apresentação da CAT.
- Caso haja informação de área de marinha na matrícula: deverá ser apresentada a menção da CAT.
- É obrigatório que a CAT seja apresentada em nome do transmitente.

Se o imóvel estiver **matriculado em outra comarca**, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações?

- Não sendo apresentada a certidão pelo usuário, solicitaremos na ONR (com cobrança para o usuário, art. 714, CNGFE).

Se for **imóvel rural**, foram apresentados:

- CCIR
- CND do ITR

Certificação do INCRA: Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º:

Obrigatório – Área de 250.000,00 m² ou superior.

Área inferior a 250.000,00 m² - a partir de 20/11/2025

Há menção do CAR na matrícula?

Necessidade de averbação do CAR, mesmo que já haja reserva legal previamente averbada na matrícula.

Basta a publicidade do CAR uma única vez na matrícula, independentemente de ter sido realizado em averbação apartada ou inserido em outro ato.

Necessidade de o comprador declarar na escritura pública ou em documento avulso (com firma reconhecida por autenticidade) que manterá a destinação rural da fração ideal adquirida (CN, art. 1043) quando estiver havendo início de formação do condomínio.

Necessidade, também, de a fração ideal ser superior à FMP (CN, art. 1203).

Para as transferências de frações já preexistentes, não há necessidade da declaração de destinação ou de obediência à FMP.