



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ATÉ 30 SALÁRIOS MÍNIMOS

(Art. 108, do Código Civil)

Versão 2.0

I - Fundamento legal: art.108, do Código Civil.

II - Objetivo: a compra e venda é um contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a propriedade de um bem para a outra parte (comprador), a qual se obriga a pagar-lhe certo preço em dinheiro ou valor fiduciário representativo de dinheiro (nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio etc.). No Brasil, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade da coisa, gerando, simplesmente, a obrigação de transferi-la. A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do *registro* do contrato ou da escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem. Somente a partir desse registro é que nasce o direito de propriedade com eficácia *erga omnes*, ou seja, perante terceiros.

Obs.1: a compra e venda que não se enquadre no valor máximo de 30 salários mínimos nem nas exceções legais, deverá ser firmada por escritura pública (art.108, do Código Civil).

Obs.2: deve-se adotar o salário mínimo nacional, fixado pelo governo federal, não importando o valor dos pisos regionais. O salário mínimo a ser considerado é aquele vigente na data do contrato (negócio jurídico) e não o da época da sua apresentação para registro.

Obs.3: no instrumento particular, não há a intervenção do tabelião e todas essas conferências ficam a cargo do oficial do Registro de Imóveis.

Obs.4: o instrumento deve estar assinado por todas as partes e duas testemunhas, e todas as firmas devem estar reconhecidas, inclusive as das testemunhas. As partes devem rubricar em todas as folhas do contrato (art. 221, II, da Lei nº 6.015/73).

Obs.5: os elementos essenciais do contrato de compra e venda são: o consentimento (o acordo de vontades, o ajuste), a coisa (objeto do contrato) e o preço (valor do negócio jurídico).

Obs.6: o legislador, em alguns casos, estabeleceu algumas limitações à compra e venda, são elas (resumidamente): venda de ascendente a descendente (art. 496, do Código Civil), venda entre cônjuges (art. 499, do Código Civil), venda e direito de preferência (art. 504, do Código Civil e outros), venda por Fundação (art. 66, do Código Civil), aquisição de imóvel rural por estrangeiros (Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74) e venda de imóvel onerado com promessa de compra e venda (art. 1.417, do Código Civil).

Obs.8: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1 – Duas vias do contrato (no mínimo): por tratar-se de instrumento particular, uma via deverá ser arquivada na Serventia.

Obs.1: se for apresentada somente uma via do contrato, esta ficará arquivada na Serventia. O documento, após registrado, somente poderá sair do Cartório através certidão de documento arquivado.

Obs.2: a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.3: os instrumentos particulares deverão fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório (art.222, combinado com o art.223, ambos da Lei nº 6.015/73), assim como descrever, com precisão, as características, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.4: consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior (art. 225, § 2º, da Lei nº 6.015/73).



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN
Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO
Respondente Interina
Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho
Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos
Substitutos

Obs.5: se o contrato for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração com poderes expressos).

2 – Guia de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis), com o respectivo comprovante de pagamento ou isenção (art. 289, da Lei nº 6.015/73).

3 - Qualificação e capacidade das partes: considerando que os contratos são celebrados por instrumento particular, é atribuição do Oficial de Registro a verificação da qualificação e capacidade das partes, requisito para a validade do negócio jurídico, conforme art. 104, do Código Civil. Nesse sentido, faz-se necessário apresentar em nome do(s) vendedor(es) e do(s) comprador(es):

3.1 - Sendo Pessoa Física:

3.1.1

- **Se pessoa física** (serão necessários as xérox autenticadas), nos termos do **Art. 79 e 521 do Provimento nº 156 da CGJ/RN:**

() Certidão de Nascimento ou de Casamento, (atualizada até 90 dias); (**Art. 87 do Provimento nº 156 da CGJ/RN**)

() Carteira de Identidade/RNE ou passaporte; (**Art. 81 do Provimento nº 156 da CGJ/RN**)

() CPF; (**Art. 79 do Provimento nº 156 da CGJ/RN**)

() Comprovante de Residência; (**Art. 79 do Provimento nº 156 da CGJ/RN**)

OBS.: Caso se trate de pessoa física estrangeira, observar o disposto no **Art. 82 do Provimento nº 156 da CGJ/RN.**

– Nome e estado civil:

a) Solteiro(a) –cópia autenticada da certidão de nascimento, (mencionar se convive ou não em união estável)

b) Casado(a), separado(a), divorciado(a) ou viúvo(a) - cópia autenticada da certidão de casamento, contendo todas as anotações/averbações constantes à margem do termo.

Obs.1: a certidão deverá ser atualizada (90 dias).

Obs.2: havendo mais de uma alteração de estado civil poderá ser preciso apresentar a certidão do registro civil de outras núpcias.

3.1.2 – Caso uma das partes tenha pacto ou união estável (com documento formalizado):

- Pacto Nupcial

3.1.3 – RG e/ou CNH:

a) Cópia autenticada do RG e/ou da CNH.

3.2 - Sendo Pessoa Jurídica: (serão necessários os xérox autenticados)

() Cartão do CNPJ, emitido pelo endereço eletrônico:

https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp ;

() Certidão Simplificada (expedida pelo órgão competente do Registro do Comércio), atualizada até 60 dias, juntamente com o ultimo arquivamento mencionado na certidão;

() Ato Constitutivo, Contrato Social e respectivo(s) aditivo(s) (se houverem);

() CPF/RG OU CNH do representante.

3.2.1 - Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador ou membro de outra pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração).



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN
Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO
Respondente Interina
Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho
Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos
Substitutos

Observação: se houver procurador, é necessário os documentos pessoais do procurador autenticados e apresentar a procuração original, com poderes específicos para assinar, nos termos do Art. 661, §1º da **Lei 10.406/2002 (Código Civil)**:

3.3 – Em se tratando de unidade autônoma e com relação à prova de quitação das obrigações com o respectivo condomínio:

a) Certidão negativa de débitos condominiais, ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão de débitos condominiais deverá observar o seguinte:

*** Se assinada pelo SÍNDICO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos;

*** Se assinada por ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de: i - cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos; ii - cópia autenticada do contrato de administração do condomínio, assinado pelo síndico e representante da imobiliária e com firmas reconhecidas em Tabelionato de Notas; iii - comprovante dos poderes de representação de quem assinar pela administradora do condomínio, que poderá ser uma procuração e/ou por contrato social e certidão simplificada da junta comercial expedida dentro de 30 dias da administradora do condomínio.

b) A prova de quitação poderá ser substituída pela assunção expressa de eventuais débitos por parte do adquirente (art. 1.345, do Código Civil).

4 – SOMENTE em imóveis urbanos: apresentar documento oficial da Prefeitura Municipal, ficha do imóvel ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: se o número da inscrição municipal constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

IV - Observações gerais:

a) Em se tratando de transmitente falecido ou incapaz, deverá ser obtida autorização judicial para a transação, conforme previsto no art. 1.750 do Código Civil e art. 619, I, do Código de Processo Civil.

b) A qualificação dos transmitentes deverá estar completa no contrato, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

c) Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, deve este apresentar declaração de união estável.

d) Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações .



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

e) Formas de pagamentos: Deverá constar expressamente se o pagamento foi realizado em espécie ou mediante transferência bancária. Na hipótese de transferência, deverá ser informado, de maneira clara e completa, o número e o tipo da conta, a agência, o banco e o CPF do pagador e do favorecido, ou, alternativamente, a chave PIX utilizada, se for o caso, em conformidade com o art. 165-A, § 1º, inciso II, do Provimento nº 161/2024 do Conselho Nacional de Justiça. Caso se opte pela dispensa das informações acima, as partes concordantes deverão fazer menção expressa ao § 3º do mesmo artigo e provimento.

f) As assinaturas devem conter as seguintes orientações:

f.1) se pessoa física - cópia autenticada do documento de identidade e CPF do requerente e comprovante de residência;

f.2) se pessoa jurídica empresarial e cooperativas - ato constitutivo e TODOS os aditivos, se houver, acompanhado de certidão simplificada da Junta Comercial atualizada no prazo de 60 dias, bem como cópia do documento de identidade e CPF do representante legal;

f.1) se físicos - as firmas do representante ou proprietário(s) devidamente reconhecidas por tabelião público (artigo 221, II, da Lei nº 6.0015/1973);

f.2) se eletrônicos – assinaturas eletrônicas do representante(s), sendo admitidas: **b.1)** a assinatura eletrônica qualificada – ICP-Brasil; ou **B.2)** a assinatura eletrônica avançada da plataforma gov.br (artigo 17, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.015/1973 e artigos 208 e 329-A do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial – Provimento CNJ nº 149/2023).

Obs: Não serão aceitas assinaturas via Gov, pelo ingresso físico, (presencial), apenas assinadas e reconhecidas as suas devidas assinaturas.

g) Cláusula Pro solvendo – Se houver menção a este dispositivo este deve estar claro, especificado, e fundamentado, em cláusula própria no corpo do contrato, as partes contratantes devem ajustar expressamente que a transmissão foi feita através de cláusula resolutiva expressa em caráter pro solvendo. Conforme os artigos 127, 128, 474, 475, c/c o artigo 1.359 do código civil Brasileiro.

g.1) Posteriormente após o registro na matrícula do imóvel, deverá se observar que o imóvel se encontra condicionado ao previo cancelamento, ou seja deve abrir um protocolo (averbação do cancelamento), para que possa dar continuidade com a futura venda do imóvel.

Assinaturas:

Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Tabelião

Jordy Douglas de Oliveira Campelo

Escrevente Autorizado

Fabiano de Araújo

Escrevente Autorizado