



---

## COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

### O que é uma escritura de compra e venda?

É o ato notarial, em que uma das partes – o Vendedor – compromete-se a transferir o domínio sobre o bem objeto do negócio à outra parte – o Comprador -, mediante o pagamento de quantia certa e previamente estipulada em dinheiro.

Após a lavratura da escritura pública, deve-se leva-la a registro no Registro de Imóveis da situação do bem, e, no caso de imóveis rurais, também ao INCRA para emissão de CCIR atualizada em nome do Comprador.

### Documentos das Partes:

#### Comprador:

- Carteira de identidade e CPF (originais);
- Se **casado**, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se **separado** ou **divorciado**, certidão de casamento, contendo averbação da separação ou do divórcio, CPF e qualificação completa do cônjuge.

#### Vendedor (Pessoa Física):

- Carteira de identidade e CPF (originais);
- Se **casado**, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge<sup>1</sup>;
- Se **separado** ou **divorciado**, certidão de casamento, contendo averbação da separação ou do divórcio, CPF e qualificação completa do cônjuge.
- Pacto Antenupcial registrado no Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges (Separação Total de Bens/Participação Final nos Aquestos/Comunhão Universal de Bens a partir de 26/12/1977) <sup>2</sup>;
- Certidão de Interdições e Tutelas expedida no domicílio do Vendedor (1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, se na Capital/RJ);
- Certidão de Tributos Federais (Incluindo Contribuições) da SRF/PGFN (internet);



- Certidão da Justiça Federal da situação do imóvel e do domicílio do Vendedor (internet);
- Certidão da Justiça do Trabalho da situação do imóvel e do domicílio do Vendedor (internet);
- Certidões do Distribuidor da Justiça Estadual da situação do bem e do domicílio do Vendedor, referentes às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda Pública Estadual, Municipal e Federal (1º, 2º, 3º, 4º e 9º Distribuidores, se na Capital/RJ).

**Vendedor (Pessoa Jurídica):**

- CNPJ;
- Contrato Social ou Estatuto Social registrado;
- Última Alteração Societária Consolidada ou Última Assembleia registrada;
- Carteira de identidade e CPF dos Representantes (originais);
- Certidão de Interdições e Tutelas expedida no domicílio do Vendedor (1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, se na Capital/RJ);
- Certidão de Tributos Federais (Incluindo Contribuições) da SRF/PGFN (internet);
- Certidão da Justiça Federal da situação do imóvel e do domicílio do Vendedor (internet);
- Certidão da Justiça do Trabalho da situação do imóvel e do domicílio do Vendedor (internet);
- Certidões do Distribuidor da Justiça Estadual da situação do bem e do domicílio do Vendedor, referentes às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda



Pública Estadual, Municipal e Federal (1º, 2º, 3º, 4º e 9º Distribuidores, se na Capital/RJ).

### Observações:

<sup>1</sup> Sempre que o **Vendedor** for casado pelo Regime da Comunhão de Bens, da Comunhão Universal de Bens ou da Comunhão Parcial de Bens, e, neste último caso, o bem negociado tiver sido adquirido (título aquisitivo) após o início dessa união, faz-se indispensável que o cônjuge também figure como Vendedor.

<sup>2</sup> Se o **Vendedor** for casado por outro Regime de Bens que não o da Comunhão Parcial, faz-se necessário a apresentação do Pacto Antenupcial registrado no Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

### **Documentos do Imóvel:**

#### **Urbano:**

- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias). Esta certidão é requerida diretamente ao cartório de Registro de Imóveis da região em que se localiza o imóvel.
- Certidão do 9º Distribuidor, se este se localizar na capital/RJ;
- Certidão de Quitação Tributária, Fiscal e Situação Enfitêutica expedida pela Prefeitura;
- Carnê do IPTU;
- Se o imóvel for um **apartamento, vaga de garagem** ou **conjunto comercial**: certidão/declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo Síndico, com firma reconhecida, e cópia da Ata de Eleição deste Síndico registrada no órgão competente;
- Certidão de quitação do FUNESBOM (Taxa dos Bombeiros), se houver Corpo de Bombeiros sediado no município da situação do imóvel;
- Se o imóvel for **foreiro** (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Guia e Comprovante de Recolhimento do ITBI (originais).



**Rural:**

- Certidão de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) ou Comprovante de Quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios;
- Certidão Negativa do IBAMA;
- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias).
- Prova do recolhimento do ITBI/ITD.

**Valor da Escritura:** Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ.