



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): art. 1.225, VII (direito do promitente comprador como direito real); arts. 1.417 e 1.418 (direito real à aquisição e adjudicação compulsória); arts. 462 a 466 (contrato preliminar); art. 108 (escritura pública para imóveis acima de 30 salários mínimos); art. 1.647, I (vênia conjugal). **Lei nº 6.015/1973 (LRP):** arts. 167, I, n. 9 (registro do compromisso) e n. 20; 169; 176; e 221. **CNP-BA — Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: arts. 947 (CND de pessoa jurídica) e 950 a 955 (promessa de compra e venda), com destaque para o art. 951 (requisitos do contrato). **Decreto-Lei nº 58/1937 e Lei nº 6.766/1979** (no que couber, para imóvel loteado). **Decreto-Lei nº 2.398/1987 e IN SPU nº 1/2018** (imóvel da União).

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Instrumento da promessa de compra e venda em original: instrumento público (obrigatório para imóveis acima de 30 salários mínimos - art. 108 do CC) ou instrumento particular , assinado digitalmente, ou fisicamente com firma reconhecida, ou, ainda, assinado no balcão da Serventia (art. 951, §1º, do CNP-BA);
2.0	Certidão Negativa de Débito da Previdência Social e Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil e da Dívida Ativa da União (PGFN) , ou positiva com efeito de negativa, quando o promitente vendedor for pessoa jurídica, ressalvada a hipótese de dispensa da Observação 1 (empresa de atividade imobiliária com o imóvel lançado no ativo circulante);
3.0	Documentos de qualificação e representação: sendo pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações posteriores, ou a última alteração contratual consolidada; havendo representação por procurador, a respectiva procuração (cópia autenticada ou certidão, se pública; original com firma reconhecida e poderes específicos, se particular).

REQUISITOS

1.0	No instrumento da promessa deverão constar os seguintes elementos e cláusulas essenciais (art. 951 do CNP-BA):
1.1	Qualificação completa das partes (promitente vendedor, promitente comprador, anuentes e intervenientes): sendo pessoa física - nome, nacionalidade, estado civil, com indicação do regime de bens do casamento, data do matrimônio e nome do cônjuge ou companheiro (se casado(a) ou em união estável), referência a pacto antenupcial, se houver, número do RG e do CPF, profissão, domicílio e residência. Sendo pessoa jurídica - nome empresarial, sede e endereço completo, CNPJ e qualificação completa de diretores, administradores, representantes legais e procuradores (art. 951, I, do CNP-BA);
1.2	Descrição do imóvel conforme os dados da matrícula respectiva constante na Serventia (art. 951, II, do CNP-BA);
1.3	Determinação do valor do negócio jurídico , importância paga a título de sinal, prazo e condições de pagamento, fixado em moeda legal e corrente (art. 951, III, do CNP-BA);
1.4	Critério de atualização monetária das parcelas de pagamento do preço, juros e encargos moratórios incidentes (art. 951, IV, do CNP-BA);
1.5	Cláusula expressa de irretratabilidade , com direito à adjudicação compulsória, ou hipótese de arrependimento , com a estipulação de prazo para o desfazimento do negócio e restituição da posse do imóvel ao promitente vendedor, estipulada por opção das partes (art. 951, V, do CNP-BA; arts. 1.417 e 1.418 do CC);
1.6	Anuência do cônjuge do promitente vendedor, se casado, salvo no regime de separação absoluta de bens (art. 1.647, I, do CC);
1.7	Assinatura das partes e de 2 (duas) testemunhas , com firmas reconhecidas (art. 951, VI, do CNP-BA);
1.8	Pedido de custas para saneamento preliminar da matrícula , caso seja identificada a necessidade



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

pelo Cartório de Registro de Imóveis.

OBSERVAÇÕES

1.0	Pessoa jurídica - CND e hipótese de dispensa. Sendo o promitente vendedor pessoa jurídica, deverá apresentar a Certidão Negativa de Débito da Previdência Social e a Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil e da Dívida Ativa da União (PGFN), ou positiva com efeito de negativa (arts. 47 e 48 da Lei nº 8.212/1991; art. 947 do CNP-BA). É dispensada a apresentação da CND quando se tratar de empresa que explore, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa , devendo tal declaração ser consignada expressamente no instrumento (art. 947, §2º, do CNP-BA). A ciência poderá ser substituída por declaração acessória apresentada ao Registro (art. 947, §3º, do CNP-BA).
2.0	Promessa por escritura pública. Celebrada a promessa por escritura pública, o instrumento deverá consignar a apresentação das certidões referidas na Observação 1 (art. 951, §3º, do CNP-BA).
3.0	ITIV/ITBI não é prévio. O registro da promessa de compra e venda não depende do prévio recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITIV), o qual se considera devido apenas no ato da celebração da escritura definitiva ou do seu registro. Ressalva: nas hipóteses de antecipação tributária previstas na legislação municipal, que situem o fato gerador na assinatura da promessa, será exigida a comprovação do pagamento no ato (art. 952 do CNP-BA).
4.0	Imóvel da União (terreno de Marinha / aforamento / ocupação). Sendo o imóvel objeto do compromisso situado, ainda que parcialmente, em terreno de Marinha ou sob regime de aforamento/ocupação da União, recomenda-se que o instrumento consigne essa condição. A Certidão de Autorização para Transferência - CAT, expedida pela SPU, não é exigível para o registro do compromisso , mas será condição para o registro da transferência definitiva (art. 941 do CNP-BA). A promessa de imóvel da União é considerada transação onerosa para fins de controle da SPU e de eventual antecipação do laudêmio (Decreto-Lei nº 2.398/1987; IN SPU nº 1/2018).
5.0	Rescisão por inadimplemento. Ainda que celebrado em caráter irrevogável e irretratável, o contrato de promessa de compra e venda pode prever cláusula de rescisão em razão de inadimplemento do promitente comprador, com a aplicação das sanções contratuais e cláusulas penais cabíveis, inclusive para efeito de perda do valor do sinal pago e retomada do imóvel pelo promitente vendedor (art. 953 do CNP-BA).
6.0	Desfazimento. O desfazimento do negócio, por arrependimento voluntário ou inadimplemento da parte, será objeto de ato de averbação, promovendo-se o cancelamento do direito real do promitente comprador (art. 954 do CNP-BA, com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
7.0	Dispensa de averbação de cancelamento. É dispensável a averbação de cancelamento do registro do compromisso quando ocorrer o registro da escritura definitiva; se efetuada, deverá sempre suceder ao registro da escritura definitiva (art. 955 do CNP-BA).
8.0	Consultas e verificações necessárias. Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.