



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.ritdpilheus.com.br

E-mails: contato@ritdpilheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

REQUERIMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AO OFICIAL REGISTRADOR DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

PRENOTAÇÃO Nº	
PROTOCOLO ONR	
MATRICULA Nº	
NOTA DE EXIGÊNCIA Nº	

I – DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

DADOS PROMITENTE COMPRADOR:

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE	DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO
ESTADO CIVIL	REGIME DE CASAMENTO	DATA DE CASAMENTO

FILIAÇÃO (Nome do pai e da mãe)

PORTADOR DO RG

PORTADOR DO CPF

--	--

ENDEREÇO

--

ENDEREÇO DE E-MAIL

TELEFONE

--	--

DADOS DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO (quando houver)

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE

NACIONALIDADE	DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO

FILIAÇÃO (Nome do pai e da mãe)

PORTADOR DO RG

PORTADOR DO CPF

--	--

DADOS DO PROMITENTE VENDEDOR

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE	DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO
ESTADO CIVIL	REGIME DE CASAMENTO	DATA DE CASAMENTO

FILIAÇÃO (Nome do pai e da mãe)

NO CASO DE PESSOA JURÍDICA, PREENCHER OS CAMPOS ABAIXO:

RAZÃO SOCIAL/DENOMINAÇÃO:

--

CNPJ

ENDEREÇO DA SEDE

--	--



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.ridpjiheus.com.br

E-mails: contato@ridpjiheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vítor Luís Vieira da Motta

REPRESENTANTE DA ENTIDADE:

NACIONALIDADE	DATA DE NASCIMENTO	PROFISSÃO
ESTADO CIVIL	RG	CPF
ENDEREÇO		
ENDEREÇO DE E-MAIL		TELEFONE

II — DO IMÓVEL E DO ATO CUJO REGISTRO SE REQUER

2.1. Requer-se o REGISTRO do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com força de escritura pública, firmado em ____/____/____, cujo objeto é a unidade imobiliária a seguir individualizada, exatamente conforme os dados constantes da respectiva matrícula:

MATRÍCULA	Nº _____, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ilhéus/BA
UNIDADE	Apartamento nº _____, Torre/Bloco _____, Pavimento _____
EMPREENHIMENTO	_____
ENDEREÇO	Rua/Av. _____, nº _____, Bairro _____, Ilhéus/BA, CEP _____
ÁREAS	Privativa: _____ m² Comum: _____ m² Total: _____ m² Fração ideal: _____
VAGA(S) DE GARAGEM	_____
INCORPORAÇÃO	Memorial registrado sob o nº R-_____, na matrícula nº _____ (quando for o caso)
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	_____
VALOR DO NEGÓCIO	R\$ _____)

2.2. Declara o(a) requerente que os dados acima correspondem integralmente ao imóvel objeto do contrato apresentado a registro, ficando expressamente retificada qualquer divergência de indicação de unidade, torre, bloco ou numeração porventura constante de requerimento anterior, que ora se torna sem efeito, prevalecendo, para todos os fins, a descrição desta cláusula e a da matrícula.



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.ridtpilheus.com.br

E-mails: contato@ridtpilheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vítor Luís Vieira da Motta

III — DA CIÊNCIA DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO (ART. 49 DO CDC) E DO PEDIDO DE REGISTRO

3.1. **DECLARA** o(a) promitente comprador(a), sob as penas da lei, ter plena e prévia ciência do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), segundo o qual o consumidor pode desistir do contrato no prazo de 7 (sete) dias, contados de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação ocorrer fora do estabelecimento comercial, com devolução imediata e monetariamente atualizada dos valores eventualmente pagos, direito reiterado, no âmbito da incorporação imobiliária, pelo art. 67-A, §§ 10 a 12, da Lei nº 4.591/1964.

3.2. Declara, ainda, que a contratação ocorreu em () sede da promitente vendedora () estande de vendas / fora da sede, e que, na data deste requerimento, já transcorreu integralmente o prazo de 7 (sete) dias contado da assinatura do contrato, sem que tenha exercido o direito de arrependimento, operando-se a irrevocabilidade do ajuste, na forma do art. 67-A, § 12, da Lei nº 4.591/1964.

3.3. **REQUER**, por conseguinte, o registro da promessa ainda que o quadro-resumo do contrato não contenha, de forma expressa, a informação de que trata o art. 35-A, inciso VIII, da Lei nº 4.591/1964 (incluído pela Lei nº 13.786/2018), porquanto: (i) a informação omitida destina-se exclusivamente à proteção do adquirente, que dela tem ciência inequívoca por esta declaração; (ii) inexiste, portanto, qualquer prejuízo ao(à) declarante; e (iii) a sanção do art. 35-A, § 1º, da mesma Lei — aditamento em 30 (trinta) dias, sob pena de justa causa para rescisão — constitui faculdade posta em favor do próprio adquirente, que expressamente **declara não pretender invocá-la quanto ao inciso VIII**, manifestando interesse na conservação e no registro do contrato.

3.4. Assume o(a) declarante inteira responsabilidade pelo teor desta manifestação, ciente de que ela **não convalida nem substitui** os demais requisitos legais e normativos exigíveis para o ingresso do título no fôlio real, notadamente os do art. 951 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia (CNP-BA).

IV — DA DISPENSA DA CND DA PROMITENTE VENDEDORA

4.1. **A promitente vendedora, pessoa jurídica acima qualificada, DECLARA, sob as penas da lei**, para os fins do art. 951, § 2º, c/c o art. 947 do CNP-BA, e do art. 17, inciso I, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014, que:

a) explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, conforme objeto social constante do contrato/estatuto social anexo;

b) o imóvel objeto desta transação está contabilmente lançado em seu ATIVO CIRCULANTE;

c) o referido imóvel **NÃO CONSTA**, nem em qualquer tempo constou, do ativo permanente (imobilizado) da empresa;

d) por essa razão, **REQUER** seja dispensada a apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), ou da certidão positiva com efeitos de negativa, ficando esta declaração arquivada na serventia e o seu teor consignado no ato registral.

Alternativa: não se enquadrando a promitente vendedora na hipótese de dispensa, fica desde já consignado que segue anexa a () **CND** () **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa**, emitida em ____/____/_____, válida até ____/____/_____.

4.2. A declarante está ciente de que a falsidade desta declaração a sujeita às sanções do art. 299 do Código Penal, sem prejuízo da responsabilidade solidária de que trata o art. 48 da Lei nº 8.212/1991 e da responsabilização por perdas e danos perante terceiros.

V — DA DECLARAÇÃO DO VALOR REAL OU DE MERCADO DO IMÓVEL (PARA FINS DE EMOLUMENTOS)



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.rtdpilhheus.com.br

E-mails: contato@rtdpilhheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

5.1. Cientes da impugnação de ofício prevista no art. 785-A do CNP-BA, os declarantes **DECLARAM** que o valor real ou de mercado do imóvel acima descrito é de R\$ _____, valor este que adotam, expressa e voluntariamente, como base de cálculo dos emolumentos e da taxa de fiscalização judiciária (DAJE) do ato ora requerido.

5.2. Declaram estar cientes de que a base de cálculo do ato corresponde ao maior valor entre o de avaliação fiscal do imóvel e o valor econômico do negócio jurídico ora declarado, na forma da tabela de emolumentos do Estado da Bahia e do CNP-BA, e de que a presente declaração não produz efeitos perante a Fazenda Municipal quanto ao ITBI, cujo lançamento é de competência do Município de Ilhéus/BA.

5.3. Quando exigida a avaliação técnica, segue anexo o laudo/parecer de avaliação mercadológica subscrito por corretor avaliador inscrito no conselho competente, com indicação do método empregado e firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado ICP-Brasil.

VI — DOS DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PEDIDO

6.1. Seguem anexos, em formato PDF, os documentos abaixo assinalados, cuja autenticidade e atualidade os declarantes afirmam:

A) PROMITENTE COMPRADOR(A) — PESSOA NATURAL

☐	Documento oficial de identidade com foto (RG, CNH ou equivalente) — titular e cônjuge/companheiro(a);
☐	Comprovante de inscrição no CPF/MF — titular e cônjuge/companheiro(a);
☐	Certidão de casamento atualizada (ou certidão de nascimento, se solteiro; ou escritura/termo de união estável), expedida há menos de 90 (noventa) dias;
☐	Pacto antenupcial registrado, quando o regime de bens não for o legal;
☐	Comprovante de residência atualizado (últimos 90 dias);
☐	Procuração com poderes específicos e firma reconhecida, quando representado.

B) PROMITENTE COMPRADOR(A) — PESSOA JURÍDICA

☐	Cartão de inscrição no CNPJ (comprovante de situação cadastral atualizado);
☐	Contrato social consolidado ou estatuto social, com todas as alterações posteriores, devidamente registrados;
☐	Ata de eleição/designação dos administradores em exercício, ou procuração com poderes específicos;
☐	Documento de identidade e CPF do(s) representante(s) legal(is);



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.ridpjiheus.com.br

E-mails: contato@ridpjiheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

() Comprovante de endereço da sede da sociedade.

C) PROMITENTE VENDEDORA — DOCUMENTOS EXIGÍVEIS NO REGISTRO DA PROMESSA

- () Cartão de inscrição no CNPJ (comprovante de situação cadastral atualizado);
- () Contrato ou estatuto social consolidado e alterações posteriores registrados, com demonstração do objeto social (necessário à dispensa do item IV);
- () Ata de eleição/designação dos administradores em exercício ou procuração com poderes expressos para prometer alienar;
- () Documento de identidade e CPF do(s) representante(s) legal(is) signatário(s) do contrato;
- () Comprovante de endereço da sede;
- () CND ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União) OU a declaração de dispensa do item IV deste requerimento;
- () Contrato-padrão arquivado e memorial de incorporação registrados, quando se tratar de unidade autônoma integrante de incorporação imobiliária.

D) TÍTULO E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

- () Instrumento particular de promessa de compra e venda (via original ou cópia autenticada), assinado pelas partes e por 2 (duas) testemunhas, com firmas reconhecidas ou assinaturas eletrônicas com certificado ICP-Brasil;
- () Aditivo, rerratificação ou termo aditivo ao contrato, quando exigido;
- () Guia de recolhimento e comprovante de pagamento do ITBI, ou declaração municipal de não incidência/diferimento, quando aplicável;
- () Laudo ou declaração de valor de mercado (item V), quando exigido.

VII — DA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

7.1. () Segue anexa a certidão de inteiro teor da matrícula nº _____, expedida em ____/____/_____.

7.2. () Não dispondo o(a) requerente da referida certidão, REQUER, desde já, a sua emissão pela própria serventia, previamente ao registro do contrato, autorizando o lançamento dos respectivos emolumentos e taxas na mesma DAJE do ato principal, bem como a sua entrega por meio eletrônico no endereço de e-mail indicado no item I.

VIII — DECLARAÇÕES FINAIS



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE ILHÉUS-BA

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

Site: www.ridpjiilheus.com.br

E-mails: contato@ridpjiilheus.com

Fone: (73) 3190-0166

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

8.1. Os declarantes afirmam, sob as penas do art. 299 do Código Penal, a veracidade de todas as informações prestadas neste instrumento, assumindo integral responsabilidade civil, administrativa e penal por seu conteúdo, e isentando a serventia de responsabilidade quanto a fatos ou circunstâncias que lhe tenham sido dolosamente omitidos.

8.2. Declaram ciência de que o presente requerimento não vincula a qualificação registral, que permanece sujeita ao exame de legalidade a cargo do Oficial, nos termos do art. 5º, incisos III, VII e VIII, do CNP-BA, e de que remanescem exigíveis as demais formalidades legais do título.

8.3. Autorizam o tratamento dos dados pessoais aqui informados exclusivamente para a instrução, a prática e o arquivamento do ato registral, nos termos do art. 7º, incisos II e V, da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), bem como as comunicações por meio do e-mail indicado.

8.4. Nestes termos, pedem deferimento.

Na qualidade de proprietário (a) ou interessado (a) à justo título do imóvel (a ser) registrado na Matrícula nº _____ do Livro nº 2 de Registro Geral, venho requerer que se digne a **REGISTRAR** e/ou **AVERBAR** à margem da inscrição os seguintes atos:

☐ Averbação de Qualificação Subjetiva do Proprietário	☐ Averbação de Dados Objetivos do Imóvel
☐ Averbação de Alteração do Estado Civil	☐ Abertura de Matrícula Individualizada
☐ Averbação/Registro de Pacto Antenupcial	☐ A Retificação de Descrição do Imóvel
☐ Averbação de Alteração de Razão Social	☐ Averbação de Retificação de Áreas
☐ Averbação de Alteração de Representantes Empresa	☐ Averbação de Unificação/Fusão de Áreas
☐ Averbação de Cancelamento de Alienação/Hipoteca	☐ Averbação Desmembramento/Desdobro
☐ Averbação de Cancelamento de Usufruto	☐ Registro da Instituição de Condomínio
☐ Averbação de Cancelamento de Cláusulas Restritivas	☐ Averbação da Instituição de Condomínio

Especificar/Outros:

Conforme dispõe o Provimento CGJ/CCI-15/2023, alterado pelo Provimento 004/2024 do TJBA.

Ilhéus-BA, ____/____/____.

Assinatura do Requerente