

✓ CONFERÊNCIA OBRIGATÓRIA

# Check List — Escritura de Compra e Venda de Imóvel

Verificar ANTES da lavratura · Cód. Normas PE (Prov. CGJ/PE 11/2023)

Protocolo / Ato: _____	Data: _____	Escrevente: _____
------------------------	-------------	-------------------

## 1 QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — PESSOA FÍSICA

Art. 291, III e IV · PE

- Nome completo — verificar se houve alteração em razão de casamento/divórcio** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, III · Art. 215, §1º CC
- RG + CPF (ou CNH / CRNM / Passaporte) — conferir validade e foto** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, III · IN RFB 461/2004 (CPF obrigatório em operação imobiliária)
- Estado civil — se casado(a): regime de bens, data do casamento, serventia, livro, folha, termo** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, IV — NUNCA omitir regime · Art. 215 CC
- Certidão de casamento atualizada (máx. 90 dias) + pacto antenupcial, se houver (serventia, livro, folha)** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, IX — PE
- Profissão · Endereço completo (logradouro, nº, bairro, cidade, UF, CEP)** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, III — PE
- Se divorciado/viúvo: certidão de casamento com averbação do divórcio ou certidão de óbito** OBRIGATÓRIO
- Se solteiro maior de 70 anos: verificar eventual união estável registrada** ATENÇÃO

## 2 QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — PESSOA JURÍDICA

Arts. 267, 269 e 291, V e VI · Prov. CGJ/PE 11/2023

### DADOS GERAIS DA PESSOA JURÍDICA

- Razão social completa + CNPJ — conferir situação ativa na RFB** OBRIGATÓRIO

- |                          |   |                    |
|--------------------------|---|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Endereço da sede conforme contrato/estatuto social</b>   | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Qualificação completa do representante — nome, CPF, RG, profissão, endereço + cargo/função</b>   | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Ata de eleição da diretoria vigente (se S/A ou associação)</b>   | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Procuração, se representado — verificar poderes específicos e validade</b><br><i>Art. 302 — PE: procuração por instrumento PÚBLICO com poderes especiais</i> | <b>OBRIGATÓRIO</b> |

**SOCIEDADES, ASSOCIAÇÕES E FUNDAÇÕES — Art. 267, Prov. CGJ/PE 11/2023**

**Art. 267: A pessoa jurídica de direito privado deve apresentar o ato constitutivo e sua última alteração OU sua consolidação — em original ou extraído diretamente de meio digital na JUCEPE ou RCPJ — ACOMPANHADO de certidão simplificada ou certidão de inteiro teor do ato, para confirmação do último arquivamento. AMBOS com prazo de validade de 30 dias.**

- |                          |   |                    |
|--------------------------|---|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Ato constitutivo (contrato social, estatuto) + última alteração OR consolidação</b><br><i>Em original ou extraído diretamente de meio digital na JUCEPE ou RCPJ. Art. 267, Prov. CGJ/PE 11/2023</i>                                      | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Certidão simplificada OU certidão de inteiro teor do ato — validade máx. 30 dias</b><br><i>Para confirmação do ÚLTIMO arquivamento. Obrigatória mesmo quando apresentado o ato constitutivo original. Art. 267, Prov. CGJ/PE 11/2023</i> | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Verificar na certidão: cláusula de representação, poderes do representante e validade do mandato</b><br><i>Confirmar se o representante que comparece tem poderes para o ato de compra e venda de imóvel.</i>                            | <b>OBRIGATÓRIO</b> |

**EMPRESA OU EMPRESÁRIO INDIVIDUAL (EI / EIRELI / MEI) — Art. 269, Prov. CGJ/PE 11/2023**

**Art. 269: A empresa ou empresário individual será identificado e qualificado mediante apresentação de CERTIDÃO SIMPLIFICADA DA JUNTA COMERCIAL, emitida com prazo de validade de 30 dias. Não é suficiente apresentar apenas o contrato social ou cartão CNPJ.**

- |                          |   |                    |
|--------------------------|---|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Certidão Simplificada da JUCEPE — validade máx. 30 dias</b><br><i>Obrigatória para EI, EIRELI, MEI e qualquer empresário individual. Substitui a apresentação separada do contrato social + certidão. Art. 269, Prov. CGJ/PE 11/2023</i> | <b>OBRIGATÓRIO</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Verificar na certidão simplificada: nome empresarial, CNPJ, objeto social, representante e poderes</b><br><i>Confirmar que o representante indicado tem poderes para o imobiliário.</i>  | <b>OBRIGATÓRIO</b> |

**■ RESUMO PRÁTICO — TIPO DE PJ × DOCUMENTO EXIGIDO: Ltda. / S/A / Assoc. / Fundação → Ato constitutivo + última alteração (ou consolidação) + Certidão Simplificada ou Inteiro Teor (máx. 30 dias) [Art. 267] EI / EIRELI / MEI / Empresário Individual → Certidão Simplificada da JUCEPE (máx. 30 dias) [Art. 269]**

**3**
**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Art. 291, VII · PE

- |                          |  |             |
|--------------------------|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> | Descrição conforme certidão de matrícula — área, confrontações, medidas (conferir CADA dado)   | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Logradouro, nº, bairro, cidade, CEP  | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Nº da matrícula · Nº do sequencial · Nº da inscrição imobiliária   | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Nº do RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) — se terreno de marinha/SPU   | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Terreno PRÓPRIO ou de MARINHA? — se marinha: constar cláusula própria na escritura<br><small>■ Se matrícula não menciona natureza → exigir Certidão Negativa de Domínio da União</small> | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | Imóvel FOREIRO? — verificar certidão da entidade/órgão foreiro (Santa Casa, etc.) e se está na minuta  | OBRIGATÓRIO |
| <input type="checkbox"/> | CIB — Cadastro Imobiliário Brasileiro (substituiu NIRF/CCIR para rurais)<br><small>Art. 291, VII — PE · Lei 4.947/66</small>   | OBRIGATÓRIO |

**4**
**CERTIDÕES DO IMÓVEL**

Verificar se citadas na minuta · Podem ser dispensadas

- |                          |  |           |
|--------------------------|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> | Certidão de inteiro teor da matrícula (val. 30 dias) + Certidão Negativa de Assentamento Registral (quando for o caso) | VERIFICAR |
| <input type="checkbox"/> | Certidão de quitação ITBI ou Demonstrativo SEFAZ · Certidão débitos IPTU · Certidão débitos TPEI                       | VERIFICAR |
| <input type="checkbox"/> | Quitação condominial (se aplicável) · CAT NÃO ONEROSA (divórcio/inventário/doação)                                     | VERIFICAR |
| <input type="checkbox"/> | CAT + DARF + comprovante pgto (marinha) · GRU + DARF laudêmio (marinha + transmissão onerosa)                          | VERIFICAR |
| <input type="checkbox"/> | Certidão Negativa de Domínio da União (quando matrícula não consta natureza jurídica do terreno)                       | VERIFICAR |

**5**
**CERTIDÕES E CONSULTAS — DO TRANSMITENTE/VENDEDOR**

Lei 7.433/85 (red. Lei 13.097/2015) · PCA CNJ 0001611-12.2023

**EXIGÊNCIAS LEGAIS (Art. 1º, §2º, Lei 7.433/85 — red. Lei 13.097/2015)**

**Comprovante ITIV + certidões fiscais + certidões de propriedade e ônus reais** **OBRIGATÓRIO**  
*"Feitos ajuizados" foi removido da redação vigente pela Lei 13.097/2015 — não é mais exigência legal.*

**CONSULTAS RECOMENDADAS DO VENDEDOR/TRANSMITENTE (ASSESSORAMENTO — NÃO CONDICIONAM)**

**Consulta de INDISPONIBILIDADE do(s) vendedor(es) — CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens)** **RECOMENDAD**  
○  
*Art. 53 da Lei 13.097/2015 · Prov. CNJ 39/2014*

**Regularidade fiscal RFB/PGFN do vendedor → cláusula padrão: CND/CPEND → Opção 1 · CPD → Opção 2 (art. 185 CTN)** **RECOMENDAD**  
○  
 ■ *Certidão positiva NÃO impede lavratura — PCA CNJ 0001611-12.2023 (15/08/2025)*

**CND Trabalhista do vendedor (cndt-certidao.tst.jus.br) · CND Estadual SEFAZ (se inventário/divórcio/doação)** **RECOMENDAD**  
○

**BASE LEGAL** CC arts. 215, 1.639-1.688 · Lei 7.433/85 (red. Lei 13.097/2015) · Prov. CNJ 39/2014 · PCA CNJ 0001611-12.2023 · Prov. CGJ/PE 11/2023, arts. 267, 269, 291-302

Escrevente responsável: _____	Tabelião/Substituto — Visto: _____
----------------------------------	---------------------------------------

■ PARTES ESTRANGEIRAS OU CASADAS NO EXTERIOR

# Check List Complementar — Estrangeiros

Itens adicionais obrigatórios quando qualquer parte ou cônjuge é estrangeiro ou casou fora do Brasil

## 6 IDENTIFICAÇÃO DO ESTRANGEIRO

Art. 291, III — PE · IN RFB 461/2004

- CPF obrigatório — mesmo não residente, deve ter CPF para operação imobiliária** **OBRIGATÓRIO**  
IN RFB 461/2004, art. 20
- CRNM (Carteira de Registro Nacional Migratório) ou Passaporte válido** **OBRIGATÓRIO**  
Se residente: CRNM. Se não residente/turista: passaporte + CPF são suficientes.
- Nacionalidade — indicar na qualificação. Se dupla nacionalidade, indicar ambas** **OBRIGATÓRIO**
- Endereço no Brasil ou no exterior — obrigatório constar na escritura** **OBRIGATÓRIO**  
Art. 291, III — PE

## 7 CADEIA DOCUMENTAL — AS 3 FASES OBRIGATÓRIAS

Art. 302 par. único — PE · Res. CNJ 228/2016

**Todo documento estrangeiro (certidão de casamento, procuração, pacto etc.) deve passar pelas 3 fases abaixo para ter validade.**

- FASE 1 — Apostila de Haia (se país signatário — +120 países) ou Legalização Consular (se não signatário)** **OBRIGATÓRIO**  
A apostila é feita NO PAÍS de origem. Verificar selo/carimbo padrão. Dec. Leg. 148/2015 · Decreto 8.666/2016 · Res. CNJ 228/2016
- FASE 2 — Tradução juramentada — por tradutor público concursado na Junta Comercial** **OBRIGATÓRIO**  
■ Tradução 'comum' (professor, amigo, agência) NÃO tem fé pública — RECUSAR. Consultar lista: portal.jucepe.pe.gov.br → seção 'Tradutores'. Art. 18 CC · Art. 148 e 129, §6º, LRP · Art. 302 par. único Cód. Normas PE
- FASE 3 — Registro no RTD (Cartório de Registro de Títulos e Documentos)** **OBRIGATÓRIO**  
■ Apostila + tradução SEM registro no RTD = NÃO é suficiente em PE. Art. 129, §6º, e 148 LRP · Art. 302 par. único Cód. Normas PE (Prov. 11/2023)

### ■ FASE EXTRA — Transcrição no RCPN (só se 1+ cônjuge brasileiro)

**Se pelo menos 1 cônjuge é brasileiro: certidão de casamento deve ser transcrita no RCPN do domicílio.**



Art. 1.544 CC. Sem transcrição, o casamento não produz efeitos plenos para fins de registro de imóveis. Estrangeiros casados entre si NÃO precisam dessa transcrição.

OBRIGATÓRIO

## 8

**REGIME DE BENS — CASAMENTO NO EXTERIOR**

Art. 291, IV — PE · Res. CNJ 583/2024 · LINDB art. 7º, §4º



**Regime de bens identificado e documentado?**

Em PE é VEDADO lavrar sem regime — Art. 291, IV, Cód. Normas PE

OBRIGATÓRIO



**Qual lei rege o regime? LINDB art. 7º, §4º: lei do domicílio conjugal à época do casamento**

Onde MORAVAM, não onde casaram! Ex: casou nos EUA mas morava no BR → lei brasileira

OBRIGATÓRIO

**SE A CERTIDÃO NÃO TRAZ O REGIME — 3 CAMINHOS:**

**CAMINHO A — Brasileiro (tem transcrição no RCPN): orientar averbação complementar no RCPN.**

Procedimento administrativo, sem juiz (Res. CNJ 583/2024, §§3º-A e 3º-C). Volta com certidão atualizada. Res. 155/2012, art. 13, §3º alterado pela Res. 583/2024

CAMINHO A



**CAMINHO B — 2 Estrangeiros + país COM regime legal (Argentina, Portugal, Itália, Alemanha, Japão...): o regime existe por lei mesmo se certidão omite.**

Exigir prova documental: declaração consular, certificação de 2 advogados (art. 409 Bustamante), ou cópia da lei traduzida (art. 376 CPC). Prova vai direto para a escritura. Res. 155/2012, art. 13, §3º, alíneas a), b), c), d)

CAMINHO B



**CAMINHO C — 2 Estrangeiros + Common Law (EUA, UK, Austrália): não existe regime.**

Exigir declaração consular ou dos cônjuges. Mencionar na escritura: "sistema de Common Law, que não contempla regime patrimonial nos moldes brasileiros, conforme LINDB art. 7º, §4º e Res. 583/2024, §3º-C por analogia." Ambos assinam. Res. 583/2024, §3º-C por analogia · LINDB art. 7º, §4º

CAMINHO C

**PACTO ANTENUPCIAL ESTRANGEIRO:**

**Se houver pacto antenupcial estrangeiro: apostilar + traduzir + RTD. Mencionar na escritura.**

NÃO precisa registrar no Livro 3 do RI se casamento é regido por lei estrangeira (LINDB art. 7º, §4º)

OBRIGATÓRIO

## 9

**TRADUTOR PÚBLICO NA LAVRATURA**

Art. 215, §4º CC

- Estrangeiro que NÃO fala português → tradutor público OBRIGATÓRIO na lavratura** OBRIGATÓRIO  
*Agendar presença do tradutor no dia. Nome e matrícula JUCEPE devem constar na escritura.*
- Estrangeiro que fala português (ex: português, angolano) → recomendável, não obrigatório** RECOMENDADO
- Brasileiro casado com estrangeiro → tradutor obrigatório se cônjuge estrangeiro participar do ato** OBRIGATÓRIO
- Dois brasileiros casados no exterior → NÃO precisa de tradutor na lavratura** INFORMATIVO

10

## PROCURAÇÃO DE PARTE NO EXTERIOR

Art. 302 — PE

- Procuração por instrumento PÚBLICO — nunca particular** OBRIGATÓRIO  
■ Procuração particular com firma reconhecida NÃO SERVE — Art. 302, Cód. Normas PE
- Poderes especiais e específicos — descrever o imóvel, preço, condições** OBRIGATÓRIO
- Se lavrada no exterior: apostilada + tradução juramentada + RTD (as 3 fases)** OBRIGATÓRIO
- Pode ser lavrada no consulado brasileiro no país de residência (já tem fé pública BR)** INFORMATIVO

**BASE LEGAL** CC arts. 215 (§4º), 1.544 · LINDB arts. 7º (§§4º-5º), 8º, 9º, 17 · LRP arts. 129 (§6º), 148 · Dec. Leg. 148/2015 · Dec. 8.666/2016 · Res. CNJ 155/2012 · Res. CNJ 228/2016 · Res. CNJ 583/2024 · Art. 302 par. único, Prov. CGJ/PE 11/2023 · IN RFB 461/2004

Escrevente responsável: _____	Tabelião/Substituto — Visto: _____
----------------------------------	---------------------------------------

## ✓ VERIFICAÇÕES FINAIS

## Anuência Conjugal + Menções na Escritura + Erros

Últimas conferências antes de submeter a minuta ao tabelião

11

### ANUÊNCIA CONJUGAL NA VENDA

Art. 1.647 CC · Art. 291, IV — PE

- Regime com comunhão (comunhão parcial, universal, comunidade de ganancias, comunhão de adquiridos etc.) → cônjuge DEVE anuir na escritura de venda OBRIGATÓRIO
- Regime de separação total (Gütertrennung, separação convencional) → cônjuge NÃO precisa assinar, mas regime deve estar comprovado ATENÇÃO
- Common Law (EUA, UK) → como não há regime, prudência: ambos os cônjuges assinam RECOMENDAD  
O
- Cônjuge ausente? → somente por procuração PÚBLICA com poderes específicos (art. 302 PE) OBRIGATÓRIO

12

### MENÇÕES OBRIGATÓRIAS NA ESCRITURA

Art. 291 — PE · Art. 215 CC

- Qualificação completa — nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, CPF, RG/CRNM OBRIGATÓRIO  
Art. 291, III e IV
- Regime de bens — nomen juris estrangeiro + equivalente brasileiro. Ex: "comunidade de ganancias (comunhão parcial)" OBRIGATÓRIO  
Art. 291, IV
- Pacto antenupcial — serventia, livro, folha. Se estrangeiro: mencionar existência e lei aplicável OBRIGATÓRIO  
Art. 291, IX
- Lei aplicável (LINDB) — "nos termos do art. 7º, §4º, da LINDB" + domicílio conjugal OBRIGATÓRIO  
LINDB art. 7º, §4º
- Documentos apresentados — nº apostila, nome do tradutor (matrícula JUCEPE), nº registro RTD, nº transcrição RCPN OBRIGATÓRIO  
Art. 291, XIII

- Tradutor público — nome completo + matrícula na JUCEPE (se presente na lavratura)** OBRIGATÓRIO  
Art. 215, §4º CC
- Descrição completa do imóvel — conforme matrícula, com todas as medidas e confrontações** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, VII
- Valor do negócio + forma de pagamento + menção a certidões exibidas/dispensadas** OBRIGATÓRIO  
Art. 291, X, XI, XII

### 13. ERROS MAIS COMUNS — NÃO COMETER!

- ✘ **Aceitar apostila sem RTD**  
 Apostila + tradução sem registro no RTD NÃO basta em PE (art. 302 par. único)
- ✘ **Aceitar procuração particular**  
 Art. 302 PE exige instrumento PÚBLICO. Consular serve.
- ✘ **Omitir regime de bens**  
 Vedado pelo art. 291, IV. Devolver para complementar.
- ✘ **Dispensar tradutor público**  
 Se estrangeiro não domina português com fluência jurídica, é obrigatório (art. 215, §4º CC)
- ✘ **Aceitar tradução não juramentada**  
 Só tradutor concursado na Junta Comercial tem fé pública
- ✘ **Brasileiro casado fora sem transcrição no RCPN**  
 Falta fase obrigatória (art. 1.544 CC)
- ✘ **Não verificar hash/código das certidões online**  
 Certidão com código inválido não tem valor
- ✘ **Exigir CND como condição para lavrar**  
 Vedado pelo PCA CNJ 0001611-12.2023 (2025). Consulta é informativa.

### ■ FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

<b>Federal:</b>	CC arts. 215, 1.544, 1.639-1.688 · LINDB arts. 7º (§§4º-5º), 8º, 9º, 17 · LRP arts. 129 (6º), 148, 221 (III) · Lei 7.433/85 (red. Lei 13.097/2015) · CTN art. 185 (LC 118/2005)
<b>CNJ:</b>	Res. 155/2012 · Res. 228/2016 · Res. 583/2024 (§§3º-A e 3º-C) · Prov. 149/2023 · Prov. 204/2025 · PCA 0001611-12.2023.2.00.0000
<b>PE:</b>	Prov. CGJ/PE 11/2023, arts. 267, 269, 291 (III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII), 292, 295, 296, 299, 302 (par. único), 660
<b>Haia / Receita:</b>	Dec. Leg. 148/2015 · Decreto 8.666/2016 · Bustamante: Art. 409 · Receita: IN RFB 461/2004



Escrevente responsável:

\_\_\_\_\_

Tabelião/Substituto — Visto:

\_\_\_\_\_