

Check List — Escritura de Compra e Venda de Imóvel

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

Ato: _____ Livro/Folha: _____ Data: _____
 Escrevente: _____ Tabelião: _____

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — PESSOA FÍSICA

Art. 291, III e IV – PE

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

2. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — PESSOA JURÍDICA

Art. 291, V e VI – PE

- Razão social completa + CNPJ** — conferir situação ativa na RFB
- Endereço da sede** conforme contrato/estatuto social
- Contrato/Estatuto Social registrado na JUCEPE** (ou RCPJ) — verificar cláusula de representação, poderes, validade do mandato
- Qualificação completa do representante** — nome, CPF, RG, profissão, endereço + cargo/função
- Ata de eleição** da diretoria vigente (se S/A ou associação)
- Procuração**, se representado — verificar poderes específicos e validade
Art. 302 – PE: procuração por instrumento PÚBLICO com poderes especiais

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Art. 291, VII – PE

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

4. CERTIDÕES DO IMÓVEL

Verificar se citadas na minuta · Podem ser dispensadas

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

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**
"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)
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)
⚠ 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)

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

- FASE 1 — Apostila de Haia** (se país signatário — +120 países) ou **Legalização Consular** (se não signatário)
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
Δ 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)
Δ 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: a 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.

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?**
Δ Em PE é VEDADO lavrar sem regime — Art. 291, IV, Cód. Normas PE
- 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

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 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 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

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)



9. TRADUTOR PÚBLICO NA LAVRATURA

Art. 215, §4º CC

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



10. PROCURAÇÃO DE PARTE NO EXTERIOR

Art. 302 – PE

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

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



12. MENÇÕES OBRIGATÓRIAS NA ESCRITURA

Art. 291 – PE · Art. 215 CC

- Qualificação completa** — nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, CPF, RG/CRNM
Art. 291, III e IV
- Regime de bens** — nomen juris estrangeiro + equivalente brasileiro. Ex: "*comunidad de ganancias* (comunhão parcial)"
Art. 291, IV
- Pacto antenupcial** — serventia, livro, folha. Se estrangeiro: mencionar existência e lei aplicável
Art. 291, IX
- Lei aplicável (LINDB)** — "nos termos do art. 7º, §4º, da LINDB" + domicílio conjugal
LINDB art. 7º, §4º
- Documentos apresentados** — nº apostila, nome do tradutor (matrícula JUCEPE), nº registro RTD, nº transcrição RCPN
Art. 291, XIII
- Tradutor público** — nome completo + matrícula na JUCEPE (se presente na lavratura)
Art. 215, §4º CC
- Descrição completa do imóvel** — conforme matrícula, com todas as medidas e confrontações
Art. 291, VII
- Valor do negócio + forma de pagamento** + menção a certidões exibidas/dispensadas
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

Federal: 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)

CNJ: 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

PE: Prov. CGJ/PE 11/2023, arts. 291 (III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII), 292, 295, 296, 299, 302 (par. único), 660

Haia: Dec. Leg. 148/2015 · Decreto 8.666/2016 · **Bustamante:** Art. 409 · **Receita:** IN RFB 461/2004

Escrevente responsável

Tabelião/Substituto — Visto