

CONFERÊNCIA OBRIGATÓRIA

Escritura de Compra e Venda de Imóvel

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

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis · Sirinhaém · PE

Como usar este checklist

Estrutura, etiquetas e sumário

Roteiro de conferência prévia à lavratura da escritura de compra e venda de imóvel, organizado em três partes: qualificação e documentos (seções 1 a 5), itens complementares para partes estrangeiras ou casadas no exterior (seções 6 a 10) e verificações finais (seções 11 a 13). As referências entre parênteses indicam a base normativa de cada item; as etiquetas ao lado indicam o status da exigência.

ETIQUETAS USADAS

- OBRIGATÓRIO** exigência legal ou normativa — sem flexibilidade.
- RECOMENDADO** consulta/assessoramento — não condiciona a lavratura.
- ATENÇÃO** ponto sensível que exige cautela do escrevente.
- VERIFICAR** conferir se citada na minuta — pode ser dispensada.
- INFORMATIVO** esclarecimento — não gera exigência.
- NÃO ONEROSA** aplicável a transmissões não onerosas.
- CAMINHO A/B/C** alternativas para quando a certidão não traz o regime.

Sumário

01	Qualificação das partes — Pessoa Física	Art. 291, III e IV · PE
02	Qualificação das partes — Pessoa Jurídica	Arts. 267, 269 e 291, V e VI
03	Características do imóvel	Art. 291, VII · PE
04	Certidões do imóvel	Verificar se citadas na minuta
05	Certidões e consultas — do transmitente/vendedor	Lei 7.433/85 · PCA CNJ 0001611-12.2023
06	Identificação do estrangeiro	Art. 291, III · IN RFB 461/2004
07	Cadeia documental — as 3 fases obrigatórias	Art. 302 par. único · Res. CNJ 228/2016
08	Regime de bens — casamento no exterior	Art. 291, IV · Res. CNJ 583/2024 · LINDB 7º, §4º
09	Tradutor público na lavratura	Art. 215, §4º CC
10	Procuração de parte no exterior	Art. 302 — PE
11	Anuência conjugal na venda	Art. 1.647 CC · Art. 291, IV — PE
12	Menções obrigatórias na escritura	Art. 291 — PE · Art. 215 CC
13	Erros mais comuns — não cometer!	Síntese de vedações

PROTOCOLO / ATO:

DATA:

ESCREVENTE:

01 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**

02 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**
- Endereço da sede** conforme contrato/estatuto social **OBRIGATÓRIO**
- Qualificação completa do representante** — nome, CPF, RG, profissão, endereço + cargo/função **OBRIGATÓRIO**
- Ata de eleição da diretoria vigente** (se S/A ou associação) **OBRIGATÓRIO**
- Procuração, se representado** — verificar poderes específicos e validade **OBRIGATÓRIO**
Art. 302 — PE: procuração por instrumento PÚBLICO com poderes especiais

■ 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.

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

■ 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.

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

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]

03 Características do imóvel

Art. 291, VII · PE

- Descrição conforme certidão de matrícula** — área, confrontações, medidas (conferir CADA dado)

OBRIGATÓRIO

- Logradouro, nº, bairro, cidade, CEP**

OBRIGATÓRIO

- Nº da matrícula · Nº do sequencial · Nº da inscrição imobiliária**

OBRIGATÓRIO

- Nº do RIP (Registro Imobiliário Patrimonial)** — se terreno de marinha/SPU

OBRIGATÓRIO

- Terreno PRÓPRIO ou de MARINHA?** — se marinha: constar cláusula própria na escritura

OBRIGATÓRIO

- 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

OBRIGATÓRIO

- CIB — Cadastro Imobiliário Brasileiro** (substituiu NIRF/CCIR para rurais)

OBRIGATÓRIO

Art. 291, VII — PE · Lei 4.947/66

04 Certidões do imóvel

Verificar se citadas na minuta · Podem ser dispensadas

-
- Certidão de inteiro teor da matrícula (val. 30 dias)** + Certidão Negativa de Assentamento Registral (quando for o caso) VERIFICAR

 - Certidão de quitação ITBI ou Demonstrativo SEFAZ** · Certidão débitos IPTU · Certidão débitos TPEI VERIFICAR

 - Quitação condominial (se aplicável)** · CAT (divórcio/inventário/doação) NÃO ONEROSA

 - CAT + DARF + comprovante pgto (marinha)** · GRU + DARF laudêmio (marinha + transmissão onerosa) VERIFICAR

 - Certidão Negativa de Domínio da União** (quando matrícula não consta natureza jurídica do terreno) VERIFICAR
-

05

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)

RECOMENDADO

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) **RECOMENDADO**

- 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)

RECOMENDADO

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

Art. 302, Prov. CGJ/PE 11/2023 · Res. CNJ 228/2016

06 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

07 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**

Art. 18 CC · Art. 148 e 129, §6º, LRP · Art. 302 par. único Cód. Normas PE

- Tradução 'comum' (professor, amigo, agência) NÃO tem fé pública — RECUSAR. Consultar lista: portal.jucepe.pe.gov.br → seção 'Tradutores'.

FASE 3 — Registro no RTD (Cartório de Registro de Títulos e Documentos) **OBRIGATÓRIO**

Art. 129, §6º, e 148 LRP · Art. 302 par. único Cód. Normas PE (Prov. 11/2023)

- Apostila + tradução SEM registro no RTD = NÃO é suficiente em PE.

■ 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.

OBRIGATÓRIO

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.

08

Regime de bens — casamento no exterior

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

 Regime de bens identificado e documentado? **OBRIGATÓRIO**

Em PE é VEDADO lavar 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 **OBRIGATÓRIO**

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. **CAMINHO A**

Procedimento administrativo, sem juiz (Res. CNJ 583/2024, §§3º-A e 3ºC). 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. **CAMINHO B**

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. **CAMINHO C**

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. **OBRIGATÓRIO**

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

09 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

Prov. CGJ/PE 11/2023

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 **RECOMENDADO**
- 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

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. 267, 269, 291 (III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII, XIII), 292, 295, 296, 299, 302 (par. único), 660
Haia / Receita	Dec. Leg. 148/2015 · Decreto 8.666/2016 · Bustamante: Art. 409 · Receita: IN RFB 461/2004

Escrevente responsável:

Tabelião/Substituto — Visto: