

DOCUMENTOS + CONFERÊNCIA OBRIGATÓRIA

Escritura de Compra e Venda de Imóvel

Parte I — Documentos a apresentar pelo cliente · **Parte II** — Checklist de conferência dos escreventes.

Cód. Normas PE (Prov. CGJ/PE 11/2023).

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 material

Estrutura em duas partes · Etiquetas · Sumário

Este material reúne, em um único documento, tudo o que envolve a preparação de uma escritura pública de compra e venda de imóvel na serventia. Ele é dividido em duas partes com públicos diferentes:

PARTE I — Para o cliente: a relação de documentos que vendedor e comprador devem apresentar ao cartório **antes de agendar a lavratura**. Escrita em linguagem simples, serve para o cliente conferir e marcar item por item o que já reuniu.

PARTE II — Para os escreventes: o roteiro interno de conferência prévia à lavratura, com a base normativa de cada exigência (Cód. Normas PE — Prov. CGJ/PE 11/2023 — e normas federais e do CNJ). Organizado em 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).

ETIQUETAS USADAS NA PARTE II

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

Parte I — Cliente · Parte II — Escreventes

PARTE I — DOCUMENTOS A APRESENTAR PELO CLIENTE

A1 Vendedor e comprador — Pessoa Física

A2 Vendedor ou comprador — Pessoa Jurídica

A3 Documentos do imóvel

A4 Certidões do vendedor (recomendadas)

A5 Parte estrangeira ou casada no exterior

A6 Informações do negócio · Exemplo prático

PARTE II — CHECKLIST DE CONFERÊNCIA DOS ESCRIVENTES

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

PARTE I · PARA O CLIENTE

Documentos necessários — o que apresentar ao cartório

Relação padrão de documentos a serem apresentados pelas partes para a escritura pública de compra e venda de imóvel urbano. Reúna os itens abaixo e marque cada quadrado conforme for separando. Em caso de dúvida, entre em contato com a serventia antes de agendar a lavratura.

A1

Vendedor e comprador — Pessoa Física

Documentos pessoais das partes e dos cônjuges

- ☐ Documento de identidade com foto (RG ou CNH) e CPF — de ambas as partes e, se casadas, também do cônjuge
- ☐ Certidão de casamento atualizada (emitida há no máximo 90 dias)
Se houver pacto antenupcial, apresentar a escritura do pacto e a certidão do seu registro.
- ☐ Se divorciado(a): certidão de casamento com a averbação do divórcio. Se viúvo(a): certidão de casamento e certidão de óbito do cônjuge
- ☐ Informar: profissão, endereço completo (com CEP), e-mail e telefone de cada parte
- ☐ Se o vendedor for casado em regime de comunhão de bens: o cônjuge deverá comparecer e assinar a escritura (ou ser representado por procuração pública)

A2

Vendedor ou comprador — Pessoa Jurídica

Documentos da empresa e de quem assina por ela

- ☐ **Sociedades (Ltda., S/A etc.):** contrato ou estatuto social com a última alteração (ou consolidação) + certidão simplificada da Junta Comercial (JUCEPE), emitida há no máximo 30 dias
- ☐ **Empresário individual / MEI:** certidão simplificada da JUCEPE, emitida há no máximo 30 dias
- ☐ Documentos pessoais (RG/CNH e CPF) e dados de qualificação do sócio, administrador ou procurador que assinará pela empresa
- ☐ Se representada por procurador: procuração pública com poderes específicos para o ato



Documentos do imóvel

Matrícula, tributos e situação do terreno

- ☐ Certidão de inteiro teor da matrícula, atualizada (emitida há no máximo 30 dias)
- ☐ Guia do ITBI recolhida junto à Prefeitura, com o comprovante de pagamento
O cartório orienta a emissão após a avaliação municipal.
- ☐ Certidão negativa de débitos de IPTU/TLP do imóvel, emitida pela Prefeitura
- ☐ Se o imóvel integrar condomínio: declaração de quitação das cotas condominiais, assinada pelo síndico ou pela administradora
- ☐ Se o imóvel estiver em terreno de marinha (SPU): guia de laudêmio recolhida e Certidão de Autorização de Transferência — CAT, emitidas pela Secretaria do Patrimônio da União
- ☐ Se a matrícula não informar a natureza do terreno (próprio ou de marinha): Certidão Negativa de Domínio da União, emitida pela SPU

Nota da serventia: Sirinhaém possui núcleos litorâneos (Barra de Sirinhaém, Praia do Guaíamum, A Ver o Mar e Guadalupe) onde é comum o imóvel estar situado em terreno de marinha. Nesses casos, a documentação da SPU é indispensável para a lavratura.



Certidões do vendedor (recomendadas)

Consultas de assessoramento — não impedem a lavratura

☐ Certidão negativa de débitos federais (Receita Federal/PGFN)

☐ Certidão negativa de débitos trabalhistas — CNDT

Observação: essas certidões e a de IPTU/condomínio podem ser dispensadas pelo comprador mediante declaração expressa na escritura, assumindo ele a responsabilidade por eventuais débitos. A existência de certidão positiva não impede a lavratura, mas as partes serão orientadas sobre os riscos.

A5

Parte estrangeira ou casada no exterior

Itens adicionais quando há elemento estrangeiro

- ☐ CPF brasileiro (obrigatório mesmo para não residentes) e CRNM ou passaporte válido
- ☐ Documentos emitidos no exterior (certidão de casamento, procuração, pacto): apostilados no país de origem, com tradução juramentada e registro no Cartório de Títulos e Documentos (RTD)
- ☐ Brasileiro casado no exterior: certidão de casamento transcrita no Registro Civil no Brasil
- ☐ Estrangeiro que não fala português: será necessária a presença de tradutor público no dia da assinatura

Exemplo prático: João (brasileiro) e Emily (americana) casaram-se nos Estados Unidos e querem comprar uma casa em Barra de Sirinhaém. Antes da escritura, eles precisarão: (1) do CPF de Emily, mesmo que ela não more no Brasil; (2) da certidão de casamento americana **apostilada** nos EUA, **traduzida** por tradutor juramentado e **registrada no RTD**; (3) da **transcrição** desse casamento no Registro Civil brasileiro, porque João é brasileiro; e (4) se Emily não falar português, de um tradutor público presente no dia da assinatura. Sem essas providências, a escritura não poderá ser lavrada.

A6

Informações do negócio

Valor, pagamento e contratos anteriores

☐ Valor da venda e forma de pagamento (à vista, parcelado, transferência bancária, PIX etc.), com dados bancários quando houver

☐ Se houver contrato particular (promessa de compra e venda) anterior, apresentar uma via

Importante: conforme o caso concreto, poderão ser solicitados documentos complementares. Em caso de dúvida, entre em contato com a serventia antes de agendar a lavratura.

Dica da serventia: apresente os documentos com antecedência. A conferência prévia pelo escrevente evita que a lavratura seja remarcada por falta de certidão ou documento vencido — lembre-se de que a certidão de casamento vale 90 dias e as certidões da matrícula e da JUCEPE valem 30 dias.

PARTE II · MATERIAL INTERNO PARA ESCRIVENTES

Checklist de conferência prévia à lavratura

Roteiro de conferência prévia à lavratura da escritura de compra e venda de imóvel. As referências entre parênteses indicam a base normativa de cada item; as etiquetas ao lado indicam o status da exigência. Cód. Normas PE (Prov. CGJ/PE 11/2023).

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

Art. 291, III · Art. 215, §1º CC

OBRIGATÓRIO

☐ RG + CPF (ou CNH / CRNM / Passaporte) — conferir validade e foto

Art. 291, III · IN RFB 461/2004 (CPF obrigatório em operação imobiliária)

OBRIGATÓRIO

☐ Estado civil — se casado(a): regime de bens, data do casamento, serventia, livro, folha, termo

Art. 291, IV — NUNCA omitir regime · Art. 215 CC

OBRIGATÓRIO

☐ Certidão de casamento atualizada (máx. 90 dias) + pacto antenupcial, se houver (serventia, livro, folha)

Art. 291, IX — PE

OBRIGATÓRIO

☐ Profissão · Endereço completo (logradouro, nº, bairro, cidade, UF, CEP)

Art. 291, III — PE

OBRIGATÓRIO

☐ 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 OU 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.

02 Qualificação das partes — Pessoa Jurídica (continuação)

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

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 x DOCUMENTO EXIGIDO

Tipo de pessoa jurídica	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
■ Se matrícula não menciona natureza → exigir Certidão Negativa de Domínio da União

OBRIGATÓRIO
- ☐ 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)
Art. 291, VII — PE · Lei 4.947/66

OBRIGATÓRIO

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**
"Feitos ajuizados" foi removido da redação vigente pela Lei 13.097/2015 — não é mais exigência legal.

OBRIGATÓRIO

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

RECOMENDADO

- ☐ **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)

RECOMENDADO

- ☐ **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**
IN RFB 461/2004, art. 20

OBRIGATÓRIO

☐ **CRNM (Carteira de Registro Nacional Migratório) ou Passaporte válido**
Se residente: CRNM. Se não residente/turista: passaporte + CPF são suficientes.

OBRIGATÓRIO

☐ **Nacionalidade — indicar na qualificação. Se dupla nacionalidade, indicar ambas**

OBRIGATÓRIO

☐ **Endereço no Brasil ou no exterior — obrigatório constar na escritura**
Art. 291, III — PE

OBRIGATÓRIO

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 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

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 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

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**
■ Procuração particular com firma reconhecida NÃO SERVE — Art. 302, Cód. Normas PE

OBRIGATÓRIO

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

13

Erros mais comuns — não cometer!

Síntese de vedações

✗ 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