

<b>FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST<sup>1</sup> – COMPRA E VENDA (06)</b>	
<b>Escritura Original ou Certidão</b>	<p>Necessária a apresentação do título original (ou certidão emitida pelo cartório competente), a teor do que disciplina o rol taxativo do artigo 221 da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, que quando trata da ‘escritura’ como título apto a registro, disciplina como sendo o documento escrito no original:</p> <p>Art. 221 - Somente são admitidos registro:</p> <p>I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.</p>
<b>Sinal Público do tabelião, se for o caso</b>	<p>Necessária a confirmação da escritura ou o reconhecimento do sinal público do tabelião, a teor do que determina o parágrafo único do artigo 1.725 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 1.725 (<i>omissis</i>): Parágrafo único. Em se tratando de traslado de instrumento público lavrado em comarca diversa, deverá ser confirmada a sua autenticidade, preferencialmente por meio do malote digital ou Central Eletrônica de Integração e Informação dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Mato Grosso - CEI/MT, e nos casos que não seja possível, exigir que seja reconhecido o sinal público de quem o tiver assinado.</p>
<b>Qualificação completa das partes</b>	<p>Necessária a qualificação completa das partes, nos termos do que disciplina o Princípio registral da Especialidade Subjetiva, bem como determinam os artigos 306, incisos III e IV, e seu § 4º, bem como o 926, inciso I do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações:</p> <p>III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da</p>

<sup>1</sup> Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

	<p>respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>IV - a qualificação completa do cônjuge do adquirente do imóvel nas escrituras públicas e no registro;</p> <p>§ 4º Quando se tratar de escrituras de bens imóveis, na qualificação das partes deverá constar declaração de que convive, ou não, em união estável, e, em caso positivo, a qualificação completa da(o) convivente.</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: I - qualificação completa das partes, de acordo com os requisitos deste Código e da Lei n. 6.015/1973.</p>
<p><b>Descrição completa do Imóvel ou a sua dispensa</b></p>	<p>Necessária a descrição completa do imóvel, ou sua dispensa, nos termos do que disciplina o Princípio registral da Especialidade Objetiva, bem como determinam os artigos 306, inciso V 'a' e artigo 329, incisos I e II do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: V. a) individualização do imóvel com todas suas características, número da matrícula no registro de imóveis, a circunscrição a que pertence e, na hipótese de não estar matriculado, o lugar, as características e as confrontações, exceto tratando-se de imóvel urbano, quando então deverá observar o disposto no art. 2º da Lei n. 7.433/1985;</p> <p>Art. 329. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles referentes deverão conter, ainda:</p> <p>I - para imóveis rurais georreferenciados, o número do registro ou da matrícula no cartório de registro de imóveis, sua localização, denominação, área total, o número do cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e o Número de</p>

	<p>Imóvel Rural na Receita Federal - Nirf; enquanto para os demais imóveis rurais, especialmente os não georreferenciados e os objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, às suas características e confrontações; II - para imóveis urbanos cujas descrições e caracterizações constem da certidão do registro de imóveis, o número do registro ou da matrícula no registro de imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado; enquanto para os demais imóveis urbanos, principalmente aqueles objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, às suas características e confrontações.</p>
<p><b>Certidões fiscais ou dispensa (Lei 7.433/85)</b></p>	<p>Necessária a apresentação das certidões fiscais – estadual, municipal (se urbano) ou sua dispensa, e do ITR (se rural), a teor do que disciplinam os artigos 4º da Lei Estadual 7882/2002, bem como o artigo 1º, inciso III, alíneas ‘a’ e ‘b’ e § 2º do Decreto 93.240/1986. E ainda o artigo 306, inciso XI do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Lei Estadual/MT nº 7882/2002:  Art. 4º Não se lavrará escritura de transferência, a qualquer título, de imóvel, nem se efetuará o respectivo registro no Cartório competente, sem que seja exigida a apresentação de certidões Negativas de Débitos, relativas a tributos estaduais, expedidas pela Secretaria de Estado de Fazenda e pela Procuradoria-Geral do Estado.</p> <p>Decreto 93.240/1986:  Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:  III - as certidões fiscais, assim entendidas:  a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;  b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;  § 2º As certidões referidas na letra a, do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a</p>

	<p>lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: XI - o documento comprobatório de inexistência de débito do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, se for o caso, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, certidão de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, ou certidão positiva com efeito negativo ou comprovante de quitação do ITR relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios, se for exigido.</p>
<p><b>Lei 8.212/91 da Regularidade Fiscal</b></p>	<p>Necessária a apresentação da CND conjunta da Receita Federal ou a declaração de não enquadramento, a teor do que disciplina a Lei Federal 8.212/91, bem como o artigo 329, inciso VIII do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Lei 8.212/91: Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: I - da empresa: b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 329. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles referentes deverão conter, ainda: VIII - a indicação das certidões do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e de órgãos públicos, quando exigidas por lei, ou, se as partes não estiverem sujeitas às contribuições devidas à seguridade social ou forem dispensadas por lei, a declaração desta circunstância, sob as penas da lei;</p> <p>Tratando-se de pessoa jurídica, a dispensa somente é possível em conformidade ao que disciplina o § 5º do artigo 306 do já mencionado CNGCE/MT:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser</p>

	<p>consignadas nas escrituras as seguintes informações: § 5º Sendo o vendedor pessoa jurídica, de direito público ou privado, deverá expressamente constar na escritura pública a Certidão Negativa de Débito - CND da Previdência Social e a certidão conjunta, emitida pela Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, relativa a tributos federais e dívida ativa da União, sendo dispensada a apresentação das mesmas, quando se tratar de empresa que explore, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, devendo tal declaração ser consignada expressamente na escritura.</p>
<p><b>Negativa condominial ou a dispensa, se for o caso</b></p>	<p>Deve ser apresentando o comprovante da quitação condominial, a teor do que disciplinam os artigos 306, XIII e 926, XI do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: XIII - a declaração do alienante sobre a inexistência de débitos junto ao condomínio ou a quitação expedida pelo síndico;</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: XI - declaração de quitação das taxas de condomínio, no caso de unidades imobiliárias autônomas reguladas pelo regime de condomínio edilício ou de lotes.</p>
<p><b>Apresentação ou declaração referente a CNDT</b></p>	<p>Deve constar da escritura a declaração relativa a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, a teor do que disciplinam os artigos 306, V “d” e 929, parágrafo único do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: V - a natureza do negócio jurídico e do seu objeto, sendo que, especialmente no caso</p>

	<p>de imóveis, deverão ser feitas as seguintes menções: d) cientificação das partes sobre a possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, conforme Orientação n. 3/2012 do CNJ;</p> <p>Art. 929. O comprador ou adquirente poderá dispensar, expressamente, por sua conta e responsabilidade, e advertido pelo tabelião ou oficial dos riscos decorrentes, inclusive de eventual anulação do negócio jurídico, por caracterização de fraude à execução, caso existam ações ou execuções ajuizadas contra o vendedor, a apresentação das certidões dos feitos ajuizados, conforme previsão contida neste Código. Parágrafo único. O comprador poderá também dispensar, expressamente, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, prevista no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, com redação dada pela Lei n. 12.440/2011, devendo constar sua ciência da escritura lavrada ou de declaração que acompanhará o título apresentado, referida no caput deste artigo.</p>
<p><b>CNIB – Central de Indisponibilidade</b></p>	<p>Deve constar da escritura que foi realizada a consulta junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, a teor do que determina o Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, em seu artigo 7º, bem como em conformidade ao que disciplina os artigos 306, V “d” e 929, parágrafo único do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Provimento 39/2014 CNJ:  Art. 7º: A consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores do país, no desempenho regular de suas atividades e para a prática de atos de ofício, nos termos da Lei e das normas específicas.</p> <p>CNGCE/MT:  Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: XIV - o código de consulta gerado (hash) na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, quando for o caso.</p>
<p><b>DOI – Declaração de Operação Imobiliária</b></p>	<p>Deve constar da escritura que foi realizado o lançamento do ato na Declaração sobre</p>

	<p>Operações Imobiliárias – DOI, da Receita Federal, a teor do que determina o artigo 926, inciso XII do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: XII - referência do registro e lançamento da compra e venda na Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB.</p>
<p><b>ITBI com comprovante de pagamento ou apresentar</b></p>	<p>Deve ser apresentando o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão – ITBI, a teor do que disciplina o artigo 926, VIII do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências:</p> <p>VIII - comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, devido ao Município de situação do imóvel, com indicação do número da inscrição municipal, sequencial, número do processo, valor de avaliação fiscal, valor do imposto, data do pagamento e agente arrecadador do imposto, podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITBI.</p>

**POR: DANIELA FERNANDES**