



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ATÉ 30 SALÁRIOS MÍNIMOS

(Art. 108, do Código Civil)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art.108, do Código Civil.

II - Objetivo: a compra e venda é um contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a propriedade de um bem para a outra parte (comprador), a qual se obriga a pagar-lhe certo preço em dinheiro ou valor fiduciário representativo de dinheiro (nota promissória, cheque, duplicata, letra de câmbio etc.). No Brasil, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade da coisa, gerando, simplesmente, a obrigação de transferi-la. A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do *registro* do contrato ou da escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem. Somente a partir desse registro é que nasce o direito de propriedade com eficácia *erga omnes*, ou seja, perante terceiros.

Obs.1: a compra e venda que não se enquadre no valor máximo de 30 salários mínimos nem nas exceções legais, deverá ser firmada por escritura pública (art.108, do Código Civil).

Obs.2: deve-se adotar o salário mínimo nacional, fixado pelo governo federal, não importando o valor dos pisos regionais. O salário mínimo a ser considerado é aquele vigente na data do contrato (negócio jurídico) e não o da época da sua apresentação para registro.

Obs.3: no instrumento particular, não há a intervenção do tabelião e todas essas conferências ficam a cargo do oficial do Registro de Imóveis.

Obs.4: o instrumento deve estar assinado por todas as partes e duas testemunhas, e todas as firmas devem estar reconhecidas, inclusive as das testemunhas. As partes devem rubricar em todas as folhas do contrato (art. 221, II, da Lei nº 6.015/73).

Obs.5: os elementos essenciais do contrato de compra e venda são: o consentimento (o acordo de vontades, o ajuste), a coisa (objeto do contrato) e o preço (valor do negócio jurídico).

Obs.6: o legislador, em alguns casos, estabeleceu algumas limitações à compra e venda, são elas (resumidamente): venda de ascendente a descendente (art. 496, do Código Civil), venda entre cônjuges (art. 499, do Código Civil), venda e direito de preferência (art. 504, do Código Civil e outros), venda por Fundação (art. 66, do Código Civil), aquisição de imóvel rural por estrangeiros (Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74) e venda de imóvel onerado com promessa de compra e venda (art. 1.417, do Código Civil).

Obs.7: se o imóvel objeto do negócio jurídico ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.8: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Duas vias do contrato (no mínimo).

Obs.1: a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: os instrumentos particulares deverão fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório (art.222, combinado com o art.223, ambos da Lei nº 6.015/73), assim como descrever, com precisão, as características, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.3: consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior (art. 225, § 2º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.4: se o contrato for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração com poderes expressos).

2. Guia de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis), com o respectivo comprovante de pagamento ou isenção (art. 289, da Lei nº 6.015/73).

3. Qualificação e capacidade das partes: considerando que os contratos são celebrados por instrumento particular, é atribuição do Oficial de Registro a verificação da qualificação e capacidade das



partes, requisito para a validade do negócio jurídico, conforme art. 104, do Código Civil. Nesse sentido, faz-se necessário apresentar em nome do(s) vendedor(es) e do(s) comprador(es):

3.1. Sendo Pessoa Física:

3.1.1. CPF:

a) Comprovante de situação cadastral no CPF.

Obs.1: o comprovante de situação cadastral poderá ser emitido no link: <https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CPF/ConsultaSituacao/ConsultaPublica.asp>.

b) Cópia autenticada do cartão do CPF, RG, CNH ou outro documento oficial de identificação que contenha tal informação.

c) Via original ou cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento que contenha o CPF da parte.

3.1.2. Nome e estado civil:

a) **Solteiro(a)** – via original ou cópia autenticada da certidão de nascimento.

b) **Casado(a), separado(a), divorciado(a) ou viúvo(a)** - via original ou cópia autenticada da certidão de casamento, contendo todas as anotações/averbações constantes à margem do termo.

Obs.1: a certidão deverá ser atualizada (30 dias).

Obs.2: havendo mais de uma alteração de estado civil poderá ser preciso apresentar a certidão do registro civil de outras núpcias.

3.1.3. Caso uma das partes tenha pacto ou união estável (com documento formalizado):

a) **Pacto** - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável** - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

3.1.4. RG e/ou CNH:

a) Cópia autenticada do RG e/ou da CNH.

3.2. Sendo Pessoa Jurídica:

3.2.1. Certidão emitida pela Junta Comercial, Industrial e Serviços ou exemplar da publicação no Diário Oficial, caso se trate de sociedades empresárias (nome coletivo, comandita simples, comandita por ações, limitada, sociedade anônima), ou certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, em relação às sociedades simples (sociedade simples pura, cooperativa, nome coletivo, comandita simples, limitada)..

3.2.2. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador ou membro de outra pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração).

4. Quando não constar do instrumento particular ou não for apresentado:

4.1. Com relação às contribuições sociais - CND/INSS (art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/91): tendo em vista o ato de transmissão (compra e venda) do imóvel, deverá ser apresentado (em nome do vendedor):

Obs1: mais informações sobre às contribuições sociais (CND/INSS) no link: <https://www.irib.org.br/obras/a-cnd-do-inss-e-os-servicos-notariais-e-registrais>.

4.1.1. Sendo pessoa jurídica:

a) Certidão Negativa de Débito-CND ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débito, fornecida pelo órgão competente, ou, se for o caso, vide letra “b” abaixo.

Obs1: a certidão poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

b) Se for o caso, poderá ser apresentada declaração, com firma reconhecida, que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis.

Obs1: vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-que-o-imovel-faz-parte-do-ativo-circulante-da-empresa>.



4.2. Com relação às certidões da matrícula/transcrição, expedidas pelo Registro de Imóveis competente (art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73): caso não conste no contrato a data de expedição das certidões, ou, se estas não foram emitidas dentro do prazo de 30 dias (a contar da data de expedição), será necessário emití-las no Registro de Imóveis competente e apresentá-las juntamente com o contrato.

Obs.1: a exigência da apresentação das citadas certidões poderá ser suprida pela informação, no próprio contrato, acerca da emissão das certidões pelo Registro de Imóveis, com referência ao número da matrícula/transcrição e a data da emissão.

Obs.2: as certidões devem estar atualizadas (30 dias) na data da celebração do contrato.

4.3. Em se tratando de unidade autônoma e com relação à prova de quitação das obrigações com o respectivo condomínio:

a) Certidão negativa de débitos condominiais, ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão de débitos condominiais deverá observar o seguinte:

*** Se assinada pelo SÍNDICO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos;

*** Se assinada por ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de: i - cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos; ii - cópia autenticada do contrato de administração do condomínio, assinado pelo síndico e representante da imobiliária e com firmas reconhecidas em Tabelionato de Notas; iii - comprovante dos poderes de representação de quem assinar pela administradora do condomínio, que poderá ser ser uma procuração e/ou por contrato social e certidão simplificada da junta comercial expedida dentro de 30 dias da administradora do condomínio.

b) A prova de quitação poderá ser substituída pela assunção expressa de eventuais débitos por parte do adquirente (art. 1.345, do Código Civil).

Obs.1: vide modelo de declaração de assunção de débitos no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-assuncao-de-debitos-condominiais>.

4.4. Em se tratando de imóvel rural e das certidões negativas dos órgãos ambientais das esferas federal, estadual e municipal (art. 636, parágrafo único, da CNR-CGJ/RS):

a) Certidão negativa ambiental do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), certidão negativa ambiental da Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM) e certidão negativa ambiental da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM), ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão (pessoa física e jurídica) do **IBAMA** poderá ser emitida no link: <https://servicos.ibama.gov.br/sicafext/>.

Obs.2: a certidão (pessoa física e jurídica) da **FEPAM** poderá ser emitida no link: <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

Obs.3: a certidão (pessoa física e jurídica) da **SMAM** fica a cargo de cada Prefeitura Municipal.

b) As certidões negativas relativas às multas ambientais, poderão ser substituídas por declaração das partes (com firma reconhecida) de que dispensam a apresentação de certidões negativas ambientais.

Obs.1: vide modelo de declaração de dispensa das certidões ambientais no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-que-dispensa-as-certidoes-negativas-de-dividas-ambientais>.

4.5. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRFB ou **declaração expressa** de dispensa.

Obs1: a certidão poderá ser emitida nos links: para pessoa física: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>. e/ou para pessoa jurídica: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

4.6. Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel emitida pelo respectivo município ou declaração expressa de dispensa.

4.7. Declaração do outorgante, sob pena de responsabilidade civil e penal, acerca da existência ou



não de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre este.

5. SOMENTE em imóveis rurais:

5.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrcr.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4Tk39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

5.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNRCGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

6. SOMENTE em imóveis urbanos: apresentar documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: se o número da inscrição municipal constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

IV - Observações gerais:

1. Em se tratando de transmitente falecido ou incapaz, deverá ser obtida autorização judicial para a transação, conforme previsto no art. 1.750 do Código Civil e art. 619, I, do Código de Processo Civil.

2. A qualificação dos transmitentes deverá estar completa no contrato, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

3. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

4. Não constando do instrumento particular algum dado de qualificação exigido pelos arts. 500¹ e 501², da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

1 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titularer bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

2 Art. 501 – A qualificação da pessoa jurídica compreende: I – o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente; II – a nacionalidade; III – o domicílio; IV – a sede social; V – o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal. § 1º – É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário. § 2º – A prova da apresentação e da representação da pessoa jurídica para que se permita o deferimento do seu pedido deverá ser feita conforme o caso.



5. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

6. Construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação: se for necessário averbar na matrícula do imóvel objeto da compra e venda alguma construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-e-lista-de-documentos-para-construcao-demolicao-reforma-ou-ampliacao-de-edificacao-em-imovel-urbano-ou-rural>.

7. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro do instrumento particular, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Compra e venda (base de cálculo: valor da avaliação fiscal)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ³
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁴
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ⁵
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁶
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

³ Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

⁴ Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

⁵ Se não constar da matrícula.

⁶ Se necessário for.