

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Checklist

O “checklist” tem a finalidade apenas de orientar na preparação de documentos para a protocolização no Cartório de Registro de Imóveis, podendo surgir outros requisitos para o caso concreto analisado.



ESCRITURA. A escritura deve ser “original” (Traslado ou Certidão). Não se admite registro de cópia da escritura, ainda que autenticada.



ITBI. A escritura deve estar acompanhada do comprovante de recolhimento do ITBI. Os dados do imóvel, das partes e a base de cálculo na declaração de ITBI devem estar de acordo com a escritura. No caso de ITBI recolhido em atraso deverá haver recolhimento de multa e juros.



COMPROVANTE DE VALOR VENAL. Deve ser apresentada certidão de valor venal ou carnê do IPTU do exercício em curso.



DOCUMENTOS DOS VENDEDORES. Os documentos dos vendedores que constam na escritura devem estar idênticos aos que constam na matrícula. Caso não conste na matrícula nº de RG, CPF, etc., ou conste com números diferentes, esses dados deverão ser atualizados na matrícula mediante apresentação de cópias autenticadas desses documentos.



ESTADO CIVIL DOS VENDEDORES. O estado civil na escritura e na matrícula devem ser o mesmo. Se houve alteração do estado civil dos vendedores – por exemplo: na matrícula consta solteiro e na escritura consta casado - deverá ser apresentada certidão de casamento atualizada (constando o estado civil anterior) original ou cópia autenticada, acompanhada de cópia autenticada do RG e CPF do cônjuge. O mesmo ocorre no caso de separação, divórcio, etc.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL. A descrição do imóvel feita na escritura deve ser idêntica àquela que consta na matrícula. Havendo divergência a escritura deverá ser corrigida.
Continua no verso



Venda e Compra

**“Quem não registra
não é dono”.**

Código Civil

Artigo 1.245.

*Transfere-se entre
vivos a propriedade
mediante o registro do
título translativo no
Registro de Imóveis.*

*§1º Enquanto não se
registrar o título
translativo, o alienante
continua a ser havido
como dono do imóvel.*

IMPORTANTE:

1. Ainda que não preenchidos os requisitos acima, recomenda-se ao interessado promover a prenotação a sua Escritura.

2. O protocolo garante a prioridade do registro que ficará a salvo de qualquer outro documento protocolado posteriormente. Se você não protocolar a escritura, ainda que exista alguma pendência, não terá assegurado o seu direito ao registro. Por isso, se deixar de protocolar o documento por alguma irregularidade e, antes de protocolá-lo, for prenotada uma indisponibilidade, ou uma penhora em favor da Fazenda Nacional, etc., você poderá não conseguir mais registrar a sua escritura.

A Lei dos Registros Públicos exige que as irregularidades sejam apontadas pelo Cartório **por escrito mediante Nota Devolutiva**, garantindo a validade do protocolo por 30 dias contados da sua apresentação.

Por esses motivos não é possível a conferência do documento pelo atendente no balcão do cartório. O seu documento irá passar pela conferência de um Escrevente preparado e experiente que verificará se o documento está hábil a ter acesso ao registro imobiliário, garantido segurança na aquisição da sua propriedade. Se o documento não estiver apto para o registro, as exigências serão apresentadas por meio de Nota Devolutiva.

Eventualmente o atendente pode alertar sobre a falta de algum documento, sem análise aprofundada e sem possibilidade de impedir o protocolo.

3. O depósito das custas no momento da apresentação do documento é feito mediante cálculo prévio e não representa o valor final dos emolumentos. O cálculo final das custas será feito posteriormente, podendo haver diferenças.