



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: arts. 108 e 481 e seguintes, do Código Civil, art. 550 e seguintes e art. 874 e seguintes, todos da CNRR-CGJ/RS, Prov.01/2020.

II - Objetivo: pela escritura pública de compra e venda, celebrada em qualquer Tabelionato de Notas de preferência das partes, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro (art. 481, do Código Civil). A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do *registro* 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: a escritura pública deverá atender os requisitos previstos na legislação correspondente.

Obs.3: os elementos essenciais da compra e venda são: o consentimento (o acordo de vontades, o ajuste), a coisa (objeto da escritura) e o preço (valor do negócio jurídico).

Obs.4: 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.5: quando o imóvel objeto do negócio jurídico estiver gravado com indisponibilidade de bens em nome do transmitente ou se existir ordem de indisponibilidade lançada em seu nome, é possível a lavratura da escritura pública, desde que nela conste que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade (art.14, §1º, do Provimento nº 39/2014, do CNJ). Contudo, não será possível efetuar o registro desta no Registro de Imóveis, uma vez que o imóvel está indisponível e a prática consistente em ato de disposição. O registro do título somente poderá ser efetuado se a indisponibilidade de bens for cancelada.

Obs.6: 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 CNRR-CGJ/RS).

Obs.7: a certidão de inteiro teor com validade de 30 dias deve subsidiar a realização da escritura pública, constando a data de sua emissão (art. 874, IV, da CNRR-CGJ/RS e art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/85). Lembrando que a certidão resumida/simplificada não tem validade para fins de transmissão ou oneração a qualquer título, conforme determina o art. 874, IV, da CNRR-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. Escritura Pública (original ou cópia autenticada pelo mesmo Tabelionato que a lavrou, conforme determina o art. 494, §1º, da CNRR-CGJ/RS), lavrada por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados, atendendo todos os requisitos elencados no art. 874 e seguintes da CNRR-CGJ/RS, vide **“ANEXO I”** para resumo da qualificação registral de uma compra e venda.

Obs.1: para a lavratura de escrituras relativas a imóveis, o título anterior deve estar registrado no Registro de Imóveis, a fim de preservar o princípio da continuidade registral (art. 858, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.2: na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e caracterização conste da Certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, para efeitos de identificação do imóvel, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado (art. 2º, § 1º, da Lei nº 7.433/85, art. 3º, do Decreto nº 93.240/86 e art. 874, § 1º, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.3: já na escritura pública relativa a imóvel rural, submetido ao georreferenciamento, cuja descrição e caracterização conste da Certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, para efeitos de identificação do imóvel, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, confrontações gerais, cidade, Estado (art. 874, § 2º, da CNRR-CGJ/RS e Lei nº 10.267/01).

Obs.4: 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). 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, município, localidade, entre outros, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.5: em caso de dúvidas com relação as certidões e as declarações que deverão constar dos atos notariais e registrais, vide orientação constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16884974651106>.

2. Quando não constar da escritura pública apresentar:

2.1. SOMENTE em imóveis rurais:

2.1.1. 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 CNRR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao?jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto à 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>.

2.1.2. 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 CNRR-CGJ/RS].

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

2.1.3. O Recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que deve ser emitido pelo órgão ambiental competente (art. 440-AS do Provimento 149 do CNJ).

Obs.1: o recibo poderá ser emitido no link: <https://car.gov.br/#/>.

2.1.4. Certidões negativas dos órgãos ambientais das esferas federal, estadual e municipal (art. 636, parágrafo único, da CNRR-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/sicafiext/>.

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 as 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>.

2.2. SOMENTE em imóveis urbanos:

2.2.1. Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ).

Obs.1: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que



o imóvel não possui tal registro.

2.2.2. Quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

2.2.3. Em se tratando de unidade autônoma, no que se refere à prova de quitação das obrigações para 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 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(s) adquirente(s) (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>.

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.

Obs.1: admite-se a efetivação do contrato definitivo de compra e venda pelo Espólio (outorgante vendedor), independentemente de Alvará Judicial, para cumprir obrigação contratada e liquidada em vida, mediante prova a ser feita ao Tabelião (art. 553, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: não será condição para o registro da compra e venda o prévio registro do contrato preliminar (art. 553, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

2. É necessária a assinatura do cônjuge em todas os casos de venda, doação ou cessão de direitos de imóveis, salvo exceções legal, devendo ser observado o regime de bens do casamento.

Obs.1: no regime da comunhão parcial de bens e na separação obrigatória de bens, o cônjuge deverá assinar como anuente, em caso de transmissão de imóveis adquiridos antes do casamento ou a título gratuito na constância deste (doação, partilha – legítima, etc...). Já nas transmissões de imóveis adquiridos na constância do casamento e a título oneroso, exceto se não houver disposição contrária, o cônjuge assinará como vendedor.

Obs.2: no regime da comunhão universal de bens tanto os bens adquiridos antes e depois do casamento o cônjuge comparece como vendedor, salvo se houver cláusula de incomunicabilidade.

Obs.3: no regime da separação total de bens, salvo condição expressa no pacto antenupcial ou no documento de aquisição do imóvel, o cônjuge não precisa comparecer como vendedor, nem como anuente.

Obs.4: no regime da participação final nos aquestos, é dispensada a assinatura do cônjuge, desde que convencionado no pacto antenupcial a livre disposição dos bens imóveis particulares.

3. Sempre que se tratar de abrigos para veículos (exemplo: box, vaga de estacionamento), estes não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, ou seja, se o comprador não for proprietário de alguma parte suscetível de utilização independente (Exemplo: apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas) ele não poderá adquirir um box ou vaga de estacionamento, por exemplo, salvo se houver autorização expressa na convenção de condomínio (art. 1.331, §1º, do Código Civil).



4. A qualificação dos transmitentes deverá estar completa na escritura, 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 pessoa física vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

Obs.2: para retificação de dados de qualificação pessoa jurídica vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoa-juridica-pj>.

Obs.3: quando a matrícula ou o registro indicar como proprietária uma “Firma Individual”, a necessária averbação de retificação deverá ser procedida para que seja indicada a qualificação completa da pessoa física titular desta, incluindo CPF e CNPJ (art. 614, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

5. Se alguma parte tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

**** Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

**** União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

Obs.1: em caso de 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>.

6. 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>.

7. No momento do registro da aquisição do direito real, tanto por ato inter vivos como causa mortis, deverá ser permitido conhecer, com precisão, todos os seus titulares, para que seja possível realizar o controle dos princípios da disponibilidade e da continuidade. Eventual comunicabilidade por força do regime de bens deverá ser aferida no momento do registro da aquisição do direito real, exigindo-se, quando necessário, a apresentação do registro do pacto antenupcial (art. 449 e §1º, da CNNR-CGJ/RS).

8. 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>.

9. Quando o imóvel ainda estiver na fase de incorporação imobiliária (se for o caso): deverá ser apresentado requerimento, firmado pelo interessado, em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel e a indicação da futura unidade autônoma, bem como a solicitação de abertura de matrícula (art. 780, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: vide modelo de requerimento constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-para-abertura-de-matricula>.

10. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do registro da compra e venda, vide lista de documentos constante do link:

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 titular de 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.



<https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

11. Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

12. Para cancelamento de usufruto: se for necessário averbar na matrícula do imóvel o cancelamento de usufruto, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/cancelamento-de-usufruto-renuncia-ou-morte-do-usufruario>.

13. Cindibilidade (art. 416, II, da da CNNR-CGJ/RS): caso a escritura tenha como objeto mais de um imóvel e a parte não quiser registrar todos eles, mas apenas um ou alguns, poderá ser apresentado requerimento de cindibilidade, vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-para-registro-parcial-cindibilidade>.

14. O pagamento parcelado do preço da compra e venda, assim como os pagamentos feitos com notas promissórias, cheques, obrigações de efetuar depósito ou transferência bancário ou outros títulos, deverá ser consignado no registro por se tratar de condição resolutiva tácita, salvo se no próprio título houver menção expressa de que é recebido a título pro soluto, caso em que o preço estará quitado para os efeitos do artigo 475 do Código Civil (art. 551, da CNNR-CGJ/RS).

15. Não fere os princípios da disponibilidade e da continuidade registrar uma compra e venda definitiva quando noticiada uma contratação preliminar não registrada, não devendo o Registro de Imóveis condicionar o registro daquele negócio ao deste (art. 552, da CNNR-CGJ/RS).

16. Como os municípios de Capão do Leão-RS e Morro Redondo-RS (pertencentes a esta circunscrição imobiliária) **se situam dentro da Faixa de Fronteira** (faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, considerada indispensável à segurança nacional), o Registrador deverá observar as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira (art 653, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não ultrapassará 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro de Cadastro de Estrangeiro (art 654, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: a aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, qualquer que seja seu tamanho, por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença à pessoa física ou jurídica estrangeira e residam ou tenham sede no exterior, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (art. 667, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: sem o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional não se praticará, na Faixa de Fronteira, atos relativos à transação com imóvel rural, destinados ao haver, por estrangeiros, do domínio, ao titular de posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel (art 668, da CNNR-CGJ/RS).

17. Compra e venda bipartida: é possível a aquisição da nua-propriedade por uma pessoa e o usufruto por outra. Nesse caso, comparecem, em uma mesma escritura, de um lado, o proprietário pleno transmitindo a propriedade e, de outro, duas pessoas, uma adquirindo a nua-propriedade e a outra adquirindo o usufruto. O que não se admite é que, depois de instituído, o usufrutuário aliene o usufruto para outra pessoa. Mas a sua instituição onerosa na mesma escritura em que é transmitida a nua-propriedade é possível. Assim, estando o imóvel já gravado com usufruto, o usufrutuário atual não pode vender o usufruto para o futuro usufrutuário. Nesse caso, esse primeiro usufrutuário terá de renunciar a favor do nu-proprietário, que, em virtude de ter se tornado proprietário pleno, poderá alienar onerosamente o imóvel de forma bipartida (usufruto para A e nua-propriedade para B).

18. Compra e venda com doação do dinheiro (doação modal): a compra e venda na qual o comprador adquire o imóvel mediante doação do dinheiro feita a ele por terceira pessoa denomina-se doação modal. O doador faz a doação do dinheiro impondo ao donatário um encargo (modus) de adquirir um imóvel. Na verdade, há dois negócios jurídicos, uma doação acoplada a uma compra e venda. Aceita-se, inclusive, que o doador do dinheiro grave o imóvel com usufruto a seu favor ou à terceira pessoa e, até, imponha as cláusulas restritivas (inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade). Nessa hipótese, o doador



deve comparecer na escritura como anuente, fazendo a doação do numerário destinado à aquisição e impondo as cláusulas, se for o caso. A compra e venda com doação do numerário para aquisição (doação modal) pode ser aceita para fins de registro. A escritura poderá estabelecer:

- a) a simples aquisição da compra e venda do bem imóvel, sem nenhuma imposição de cláusulas ou usufruto;
- b) a compra e venda do bem imóvel em que conste que o preço foi pago pelo donatário mediante a doação do valor pecuniário ao adquirente da propriedade e, ainda, com a imposição de instituição de usufruto a favor do doador ou de terceira pessoa e/ou imposição de cláusulas restritivas, nesta hipótese deverá ser apresentado de Certidão de quitação/exoneração de ITCD, emitida pela Fazenda Estadual.

19. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano ou vice e versa, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

20. Os Registradores impugnarão escrituras apresentadas a registro envolvendo alienação de frações ideais quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente no instituir ou ampliar de loteamentos de fato (art.688, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.1: será considerada fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas e declaradas como contidas dentro da área original, que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações (art. 688, §1º, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.2: as frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área, seja em metros quadrados, hectares, entre outros (art. 688, §2º, da CNRR-CGJ/RS).

Obs.3: ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino, dentre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isoladamente ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual (art. 688, §3º, da CNRR-CGJ/RS).

21. Compra e venda de bem público - bem dominical (arts. 99, 100 e 101, do Código Civil e arts. 17, 18 e 19, da Lei nº 8.666/93): bens públicos são impenhoráveis, não-oneráveis (impossibilidade de os bens públicos serem objeto de garantia) e inalienáveis relativamente. Os bens de uso comum e os de uso especial, enquanto conservarem essa qualificação (não forem desafetados), não podem ser alienados. São requisitos para alienação:

- a) autorização legislativa;
- b) avaliação prévia;
- c) licitação (salvo as hipóteses de dispensa).

22. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro da compra e venda, 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.



ANEXO I

QUALIFICAÇÃO DE COMPRA E VENDA

Na qualificação da compra e venda, o Oficial do Registro de Imóveis deve verificar, em resumo:

1. Princípio da Prioridade:

Se há outro título tramitando no cartório com número de protocolo inferior que represente direito contraditório ao título em exame.

2. Princípio da Legalidade:

Se a escritura está formalmente perfeita, preenchendo todos os requisitos e obedecendo às determinações legais.

3. Princípio da Especialidade Subjetiva:

Se as partes estão completamente qualificadas, com todos os dados de qualificação pessoal (nome, RG, CPF, nacionalidade, profissão, nome do cônjuge e seus dados, regime de bens do casamento e vigência, domicílio etc.).

4. Princípio da Especialidade Objetiva:

Se o imóvel está perfeitamente descrito, se coincide com aquele mencionado na matrícula.

a) se há necessidade de prévia averbação de construção;

b) se há necessidade de prévia retificação do imóvel (art. 213, da Lei nº 6.015/73).

5. Princípio da Unitariedade da Matrícula:

Cada imóvel deve ter matrícula própria e cada matrícula descreverá apenas um imóvel.

6. Princípio da Continuidade:

Se há um encadeamento na titularidade do imóvel em confronto com o título, ou seja, entre os vendedores na escritura e as pessoas que constam como sendo proprietárias na matrícula, ou se é necessário exigir o registro de título anterior não registrado, ou de alguma averbação para fins de adequar, aperfeiçoar ou atualizar os dados dos proprietários:

a) se o estado civil dos proprietários não sofreu alteração;

b) se sofreu, se há necessidade de averbação das alterações sofridas (mudança de nome por casamento, divórcio etc.);

c) se há necessidade de averbação de partilha de bens em separação ou divórcio.

7. Princípio da disponibilidade. Exemplos:

a) se não há nenhum impedimento para a alienação do imóvel, como indisponibilidade de bens averbada, inalienabilidade, ou ônus que impedem a alienação (hipoteca do SFH, penhora em execução fiscal da União, hipoteca censual etc.);

b) se quem está assinando o ato é o representante legal das partes (caso de instrumento particular);

c) se há necessidade de descrição do remanescente;

d) se o vendedor é proprietário de toda a área que está alienando (disponibilidade quantitativa).

8. Parte fiscal:

Compete ao registrador fiscalizar todos os tributos devidos por força dos atos que lhe são apresentados em razão do seu ofício:

a) verificar se houve pagamento do imposto de transmissão;

b) se consta a quitação com o ITR e se o imóvel possui CCIR (imóvel rural).

9. Exemplos de outras obrigações a cumprir

a) preencher as informações da Declaração de Operação Imobiliária – DOI;

b) informar à Corregedoria de Justiça e ao Incra as aquisições de imóveis rurais de estrangeiros.