

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – COMPRA E VENDA *

PROTOCOLO nº _____
MATRÍCULA (S) nº _____

S = Sim
N = Não
NA = Não se aplica

		S	N	NA
ANÁLISE DA MATRÍCULA				
1	Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos-positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual deve estar indicado o(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.			
DOCUMENTO				
2	Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando no cartório sobre o mesmo imóvel?			
3	Sendo escritura pública, constam o tabelião, a data, o livro e as folhas?			
4	Se lavrada em outra comarca, está acompanhada do sinal público do tabelião (ou escrevente), ou, caso este já exista arquivado neste cartório, foi confirmada a sua assinatura?			
5	Se a escritura pública for de outro Estado, foi confirmada a procedência de veracidade e de autenticidade por telefone? <input type="checkbox"/> Ligar no Tabelionato, conferir o telefone pelo <i>site</i> do Min. Justiça ou do CNJ. NUNCA conferir pelo telefone indicado PELA ESCRITURA (Idem para procurações).			
6	Se o imóvel tiver origem em outra circunscrição e for necessária a abertura de matrícula, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações? Nota: não existe, na lei, exigência de prazo de validade dessas certidões. Considera-se razoável o prazo de 30 dias, que é o mesmo utilizado no art. 1º, IV, do Dec. nº 93.240/1986.			

* A planilha de qualificação foi elaborada com base em outras fornecidas pelos registradores: Flaviano Galhardo – 10º Registro de Imóveis de São Paulo e Izaías Gomes Ferro – Registro de Imóveis de Pirapozinho/SP

		S	N	NA
7	Deve ser emitida a DOI – Declaração de Operação Imobiliária?			
DAS PARTES				
8	O(s) vendedor(es) é(são) o(s) proprietário(s) do imóvel?			
9	O(s) vendedor(es) está(ão) qualificado(s) na matrícula com nome completo, RG e CPF?			
10	Há necessidade de averbação anterior ou posterior para inserção ou alteração de dados pessoais (correção de RG, CPF, alteração de nome etc.)?			
11	O estado civil dos vendedores é o mesmo que consta no registro?			
12	O cônjuge é o mesmo que consta na matrícula?			
13	Há necessidade de averbação da certidão de casamento do(s) vendedor(es)? Nota: é necessário averbar certidão de casamento: <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado na matrícula, mas não consta o nome de seu cônjuge e/ou o regime de bens. <input type="checkbox"/> se na escritura ele comparece casado e na matrícula é solteiro, divorciado ou viúvo.			
14	Há necessidade de registrar pacto antenupcial? (Obs.: O registro do pacto antenupcial é feito no Livro 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis do domicílio conjugal dos nubentes). Nota: Será necessário registrar pacto antenupcial: <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado sob o regime da comunhão universal de bens, a partir de 26 de dezembro de 1977; <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado sob o regime da separação total de bens, em qualquer época; <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, antes de 26 de dezembro de 1977; <input type="checkbox"/> se o vendedor é casado sob o regime da participação final nos aqüestros, a partir de 10 de janeiro de 2003.			
15	Há necessidade de averbar pacto antenupcial? Nota: Sempre que o regime de bens exigir pacto antenupcial, além do registro, na forma do item anterior, o pacto antenupcial deverá ser			

	S	N	NA
averbado na matrícula de todos os imóveis do casal, juntamente com a certidão de casamento, comprovando que este já se realizou.			
16 Há outorga do cônjuge?			
17 Analisar o regime de bens para ver se é necessária a outorga ou autORIZAÇÃO do cônjuge ou se esta pode ser dispensada. É necessária a outorga ou anuência do cônjuge:			
<input type="checkbox"/> no regime de comunhão de bens			
<input type="checkbox"/> no regime de comunhão parcial de bens			
<input type="checkbox"/> no regime de separação obrigatória de bens, se o bem foi adquirido após o casamento (aquestos). Súmula nº 377 do STJ.			
<input type="checkbox"/> no regime de participação final dos aquestos, exceto se no pacto antenupcial foi pactuado a livre disposição de bens imóveis particulares (art. 1.656 do CC).			
Nota 1: é desnecessária a anuência ou outorga do cônjuge se o casamento for pelo regime de separação convencional de bens (com pacto antenupcial) desde que a aquisição tenha sido feita somente em nome do cônjuge vendedor (art. 1.647 do CC).			
Nota 2: quando o bem se comunica com o cônjuge, este deve comparecer na venda como transmitente. Quando não há comunicação dos bens o cônjuge deve comparece como anuente. Contudo, não é necessário um rigor neste formalismo, pois o importante é o comparecimento ou a outorga do cônjuge. (Ap.Civ.268-6/4)			
18 Se no registro há informação de que o proprietário vive em união estável, há anuência do companheiro?			
19 Há necessidade de prévio registro de partilha de bens? Ex.: se o proprietário era casado na matrícula e comparece vendendo já em estado civil de separado, divorciado ou viúvo.			
20 Se o vendedor for menor, incapaz, interdito ou espólio, foi mencionado o alvará judicial autorizando a venda?			
<input type="checkbox"/> constam os dados que identificam o alvará (juízo, data, processo no qual foi expedido)?			
<input type="checkbox"/> o estado civil do proprietário mencionado no alvará é o mesmo que consta na matrícula?			

		S	N	NA
21	Se o vendedor ou comprador for PESSOA JURÍDICA, foi indicado: <input type="checkbox"/> CNPJ <input type="checkbox"/> sede <input type="checkbox"/> nome completo e demais dados do representante que assina o ato <input type="checkbox"/> a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro de PJ competente, o artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
22	Constam todos os dados de qualificação dos COMPRADORES e de seus cônjuges? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
23	Há intervenientes ou anuentes no título?			
24	Se há intervenientes, eles estão devidamente qualificados? <input type="checkbox"/> RG <input type="checkbox"/> CPF <input type="checkbox"/> Nacionalidade <input type="checkbox"/> Profissão <input type="checkbox"/> Domicílio <input type="checkbox"/> Estado Civil <input type="checkbox"/> Regime de bens do casamento <input type="checkbox"/> Pacto Antenupcial			
25	Os VENDEDORES estão representados por procurador? Caso positivo, há menção à data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
26	Os COMPRADORES estão representados por procurador? Caso positivo, há menção à data, livro, folhas e tabelião que lavrou a procuração?			
27	As partes ou seus procuradores assinaram o título?			
28	Todos os nomes das partes no campo das assinaturas coincidem com os que foram mencionados no preâmbulo da escritura?			
IMÓVEL				
29	A identificação e a descrição do imóvel alienado constante do título são idênticas àquelas constantes da matrícula?			
30	Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de contribuinte no cadastro fiscal municipal, mudança de nome da rua etc.)?			

	S	N	NA
<p>31 Se no título existe construção, ela está devidamente averbada na matrícula?</p> <p><input type="checkbox"/> A área construída mencionada no título coincide com a existente na matrícula?</p> <p>Se não, deve ser exigida a sua prévia averbação (da construção, ampliação ou demolição). (Ver planilha de “Averbação de edificação”)</p>			
<p>32 Se na matrícula consta uma edificação, ela está mencionada no título?</p> <p>Se não estiver:</p> <p><input type="checkbox"/> há certidão de demolição e CND do INSS para serem averbadas antes do registro da escritura?</p> <p><input type="checkbox"/> se não houver, deve ser solicitado esclarecimento da omissão da edificação na escritura.</p>			
<p>33 Tratando-se de lote proveniente de loteamento aprovado sob a égide do Dec.-Lei nº 58/37 ou Lei nº 6.766/1979, há na matrícula a averbação de eventuais restrições urbanísticas, fixadas pelo loteador, que recaem sobre o loteamento? (art. 26, VII, da Lei nº 6.766/1979).</p> <p>Nota: Se não houver averbação, devem ser examinados o memorial do loteamento e o contrato padrão arquivado, para certificar se não houve omissão na matrícula.</p> <p><input type="checkbox"/> Se houver omissão, fazer averbação <i>ex-officio</i>, incluindo as restrições antes de efetuar o registro da alienação.</p>			
<p>34 Se o imóvel for rural, o imóvel vendido corresponde exatamente ao descrito na matrícula?</p>			
<p>35 Se não corresponder, é necessária prévia retificação com base no artigo 213 da Lei nº 6.015/1973?</p>			
<p>36 Na matrícula constam os dados cadastrais do imóvel?</p> <p><input type="checkbox"/> número do CCIR e seus dados: área total, FMP, módulo fiscal, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> número de cadastro na Receita Federal (Nirf).</p> <p>Se não constam esses dados, deve ser feita prévia averbação.</p>			
<p>37 Pela área do imóvel, deve ser exigido o levantamento georreferenciado, devidamente certificado pelo Incra? (Lei nº 10.267/2001 e Decretos nº 4.449/2002 e nº 5.570/2005)</p>			

	S	N	NA
38 O adquirente é estrangeiro (pessoa física ou jurídica) ou brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro? <input type="checkbox"/> Se a resposta for positiva, é necessário o registro no Livro de Estrangeiro.			
39 Pela dimensão da área, há necessidade de autorização do Incra para a aquisição do estrangeiro? Ver exigências da Lei nº 5.709/1971 e Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974).			
ÔNUS E GRAVAMES			
40 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus NÃO impeditivo de alienação (hipoteca convencional, penhora em execução comum, arresto, servidão, usufruto, arrolamento fiscal de bens)?			
41 Se há algum ônus NÃO impeditivo de alienação ele foi mencionado na escritura?			
42 Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus IMPEDITIVO de alienação: <input type="checkbox"/> penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991) <input type="checkbox"/> cláusula de inalienabilidade <input type="checkbox"/> hipoteca censual rural <input type="checkbox"/> hipoteca do SFH <input type="checkbox"/> averbação de indisponibilidade de bens <input type="checkbox"/> promessa de compra e venda a terceiro <input type="checkbox"/> alienação fiduciária a favor de terceiro <input type="checkbox"/> outros. Especificar:.....			
43 Existe requerimento do interessado e autorização do credor, com firma reconhecida, para cancelamento prévio desse ônus?			
44 Em caso negativo, existe anuência do credor no título? Nota: a alienação com anuência do credor apenas é possível se o ônus consistir em hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros, os demais ônus impedem a alienação.			

		S	N	NA
45	Existe no indicador pessoal indisponibilidade de bens em nome do(s) VENDEDOR(es)? Nota: se existir, esse fato impede o registro da venda do imóvel.			
46	Existe, no indicador pessoal, indisponibilidade de bens em nome do(s) ADQUIRENTE(s)? <input type="checkbox"/> Caso positivo, após o registro da aquisição, deve ser efetuada a averbação dessa indisponibilidade. Nota: No Estado de São Paulo, deve ser verificado também na Central de Indisponibilidades.			
O NEGÓCIO JURÍDICO – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES				
47	Consta que o preço do imóvel foi fixado em moeda nacional? Nota: a lei admite apenas o uso de outra moeda como indexador, referencial, parâmetro, mas o pagamento tem de ser em moeda nacional (art. 318 do CC)			
48	Havendo mais de um imóvel, foi estabelecido o preço de cada um? <input type="checkbox"/> Se não foi, no registro em cada matrícula deve ser mencionado que o preço é global de tantos imóveis quantos os que constam na escritura.			
49	Há menção expressa de Cláusula Resolutiva ou de Retrovenda na escritura? <input type="checkbox"/> Caso positivo, indicar a cláusula no teor do registro da compra e venda.			
DECLARAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS				
50	Na escritura existe a declaração dos outorgantes, pessoas físicas, da isenção de apresentação da CND do INSS?			
51	Se a alienante for pessoa jurídica, foram mencionadas a apresentação da CND do INSS e a Certidão Conjunta da Receita Federal, ou há declaração de isenção, compatível com o objeto social da empresa alienante?			

S	N	NA
---	---	----

QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS			
52	Consta na escritura a quitação do imposto de transmissão – ITBI?		
53	Caso a legislação municipal permita o pagamento do ITBI posterior à lavratura da escritura, ou se a venda e compra for por instrumento particular (quando cabível), as guias de pagamento comprovando a quitação desse imposto foram juntadas ao título? Nota: Nessa hipótese, as guias devem ficar arquivadas no Registro de Imóveis (ou digitalizadas/microfilmadas) .		
54	Verificar se a legislação municipal exige a apresentação de certidão negativa de tributos municipais para fins de lavratura de escritura e registro de transmissão da propriedade. Se exige, ela foi apresentada?		
CERTIDÕES			
55	Consta na escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados ou a sua dispensa? Nota: verificar nas normas estaduais se há possibilidade de dispensa dessas certidões.		
56	Consta que foram apresentadas as certidões fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel ou a sua dispensa? (§ 2º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986)		
57	Consta que foram apresentadas as certidões de registros de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e a de ônus reais, todas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de 30 (trinta) dias? (§ 1º, IV, do Dec. nº 92.340/1986)		
58	A apresentação das certidões expedida pelo Registro de Imóveis, previstas no item anterior, não eximirá o vendedor de declarar na escritura, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele. ESTA DECLARAÇÃO CONSTA NA ESCRITURA? (§ 3º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).		

	S	N	NA
59 Se a venda for de unidade autônoma condominial, há declaração do alienante quanto à inexistência de débitos condominiais? (§ 2º do art. 2º da Lei nº 7.433/1985)			
60 Sendo rural, consta o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR atual (em vigor) e a quitação com o ITR dos últimos 5 anos? (art. 22 § 3º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966)			
61 Há, na escritura, declaração do tabelião (ou escrevente que a lavrou), atestando que cientificou as partes envolvidas da possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos trabalhistas – CNDT em nome do(s) vendedores? (Recomendação nº 3/2012 do CNJ)			
BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS			
62 Verificar se o valor fiscal do imóvel é maior do que o valor do negócio jurídico, para fins de cálculo dos emolumentos.			
63 Se a escritura foi lavrada em ano anterior ao que foi apresentado o registro, para fins de atualização do valor fiscal e fixação da base de cálculo dos emolumentos, deve ser exigida a apresentação de: <input type="checkbox"/> IPTU do ano em curso, se o imóvel for urbano. <input type="checkbox"/> Declaração do ITR, se o imóvel for rural. Nota: Verificar se a legislação estadual e/ou municipal estabelecem outros parâmetros para fixação da base dos emolumentos.			
OUTRAS OBSERVAÇÕES			
64 O imóvel ainda está dentro de matrícula-mãe? <input type="checkbox"/> Averbar na matrícula-mãe a abertura de matrícula. <input type="checkbox"/> Abrir matrícula-filha com a exata descrição do imóvel. <input type="checkbox"/> Transferir para a matrícula-filha TODOS os ônus existentes na mãe que incidirem sobre o que foi alienado (Ex.: hipoteca, usufruto, penhora) <input type="checkbox"/> Verificar se existe edificação na matrícula-mãe que deve ser transferida para a nova matrícula.			

S	N	NA
---	---	----

VENDA E COMPRA POR INSTRUMENTO PARTICULAR (fora do SFH ou SFI)			
65	Todos os itens anteriores, destinados à qualificação de escritura pública, mas que não forem incompatíveis com o instrumento particular devem ser conferidos e preenchidos.		
66	<p>Verificar, pelo valor do imóvel, se é possível a transação por instrumento particular. Para isso, verificar:</p> <p><input type="checkbox"/> o imóvel inteiro (todo o terreno + edificações) tem valor inferior a 30 salários-mínimos?</p> <p><input type="checkbox"/> foi juntado o IPTU atual do imóvel?</p> <p>Nota: Para fins de fixação do valor venal (real) do imóvel, deve ser examinado o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, o avaliado para fins de ITBI, bem como o valor existente no carnê de IPTU, verificando se consta edificação que não está averbada. Se no IPTU constar a existência de uma casa ou outra edificação, embora o registro possa ser feito sem a exigência de prévia averbação da edificação, para fins de fixação da necessidade de escritura pública, deve ser levado em conta o valor do imóvel (terreno + edificações). E o valor do imóvel inteiro deve ser menor que 30 SM (valor nacional), mesmo que esteja sendo vendido somente parte ou fração.</p>		
67	<p>Todos os documentos que seriam de conferência do tabelião para fins de lavratura de escritura devem ser apresentados ao registrador:</p> <p><input type="checkbox"/> alvará, se for o caso (espólio, incapaz, menor, interdito etc.).</p> <p><input type="checkbox"/> procuração dos vendedores ou compradores.</p> <p><input type="checkbox"/> se qualquer das partes for pessoa jurídica, devem ser anexados os contratos sociais ou estatutos da empresa comprovando que quem assinou tem poderes para tanto.</p> <p><input type="checkbox"/> guias quitadas do ITBI.</p> <p><input type="checkbox"/> declaração previdenciária (pessoa física) ou certidões de CND do INSS e Receita Federal, se pessoa jurídica.</p> <p><input type="checkbox"/> verificar, ainda, a capacidade das partes, qualificação completa, regime de bens, anuência de cônjuge, coincidência na descrição do imóvel, cláusulas contratuais etc. (conforme dados anteriores).</p>		

	S	N	NA
68 As firmas de todas as partes, inclusive das duas testemunhas, estão reconhecidas?			
69 Todas as folhas do contrato estão rubricadas por todas as partes?			
VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO			
70 Em caso de venda de fração ideal vinculada à unidade autônoma (Lei nº 4.591/1964), a incorporação imobiliária foi devidamente registrada?			
71 Em caso de venda da unidade pronta, o habite-se do edifício ou da unidade já foi averbado na matrícula e o condomínio já se encontra devidamente instituído e especificado?			
72 Se o prédio foi edificado por um grupo de pessoas, todas comparecem, alienando a unidade?			
73 Em caso NEGATIVO, se NÃO são todos os condôminos que estão alienando a unidade, verificar se além da averbação do habite-se, instituição e especificação do condomínio foi também registrada a atribuição de unidades, na qual aquela que está sendo vendida foi atribuída exclusivamente ao(s) vendedor(es).			
VENDA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO ORDINÁRIO			
74 Se a alienação for feita por um ou mais condômino(s), a fração vendida é igual ou inferior a que ele(s) possui (em) no condomínio? Nota: Observar se a venda de fração ideal não configura parcelamento irregular do solo.			
75 Se foi vendida parte certa e determinada do imóvel por um ou alguns dos condôminos, os demais (e seus cônjuges) compareceram no ato anuindo?			
76 Caso a venda seja de parte certa e delimitada: <input type="checkbox"/> se o imóvel é urbano, foi apresentada planta aprovada do parcelamento do imóvel? <input type="checkbox"/> se o imóvel é rural, a Fração Mínima de Parcelamento – FMP foi obedecida?			

	S	N	NA
77			
Foi descrito na escritura o remanescente do imóvel, informando o percentual que cada condômino passou a ter nesse remanescente?			
VENDA E COMPRA EM CUMPRIMENTO A COMPROMISSO ANTERIOR			
78			
O compromisso de compra e venda anterior encontra-se registrado? Se não está registrado, verificar nas normas da Corregedoria ou nas decisões estaduais se é necessário exigir o prévio registro do contrato de compromisso.			
79			
O estado civil do adquirente (e promitente comprador) é o mesmo da época do compromisso?			
80			
A qualificação do adquirente na escritura definitiva de compra e venda é a mesma que ele possuía quando do contrato de promessa de compra e venda?			
81			
Há necessidade de averbação para inserção ou alteração de dados pessoais (RG, CPF, alteração de nome, certidão de casamento etc.) ?			
VENDA E COMPRA COM CESSÃO DE DIREITOS			
82			
Foi mencionado o valor da cessão de direitos?			
83			
Há outorga do cônjuge?			
84			
O cônjuge é o mesmo da época do compromisso?			
85			
Foram recolhidos os impostos de transmissão pela cessão de direitos de acordo com a legislação municipal?			
VENDA E COMPRA COM DOAÇÃO DE NUMERÁRIO (DOAÇÃO MODAL)			
86			
Há na escritura a informação de que o bem imóvel foi adquirido mediante a doação de dinheiro feita por outra pessoa? (normalmente pais ou avós)			
87			
O doador do dinheiro compareceu na escritura como anuente?			
88			
Nesse caso, além do ITBI referente à compra e venda, foi recolhido o ITCMD sobre a doação do dinheiro?			

	S	N	NA
89 Havendo doação do numerário, a jurisprudência e a doutrina aceitam que o doador imponha cláusulas restritivas. Elas foram impostas?			
90 Foi instituído usufruto a favor do doador do dinheiro?			
91 Em caso positivo, foi recolhido o ITCMD sobre a instituição do usufruto?			
VENDA E COMPRA BIPARTIDA			
92 Há na escritura informação de que o bem imóvel foi adquirido de forma bipartida, ou seja, uma pessoa adquirindo a nua-propriedade e outra adquirindo o usufruto?			
93 Se o usufruto foi adquirido onerosamente, foi pago o ITBI sobre toda a transação na forma como exige a legislação municipal?			
94 Se o usufruto foi adquirido gratuitamente, foi recolhido o ITCMD sobre toda a instituição na forma como exige a legislação estadual?			
95 O vendedor é proprietário pleno?			
Nota: se o imóvel já se encontra gravado com usufruto, não se admite que o usufrutuário atual venda o usufruto para o futuro usufrutuário. Nesse caso, ele terá de renunciar ou ceder o seu direito a favor do nu-proprietário, que, desta forma, poderá alienar o imóvel de forma bipartida.			

Conferido por: _____

Anotações: _____

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da Corregedoria Estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas desta planilha.