

Promessa de Compra e Venda

Promessa de compra e venda é um contrato preliminar pelo qual o proprietário de um imóvel promete vendê-lo ao comprador mediante o pagamento de um preço. Não é definitivo, ou seja, não transfere a propriedade. Após a quitação do preço deverá ser lavrada a escritura definitiva de compra e venda que deverá ser registrada no cartório de Registro de Imóveis.

Previsão Legal: artigos 118, 462 e ss., 1.417, 1.418 e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012.

60.1 FORMA DE COBRANÇA

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Promessa de Compra e Venda; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

60.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, com firma reconhecida de todos que assinam, inclusive de duas testemunhas, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma;
- Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original*;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR*;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) promitente(s) comprador(es), com firma reconhecida*;

- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) promitente(s) vendedor(es)*;
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) promitente vendedor(es) OU apresentar declaração do(s) promitente(s) vendedor(es) de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente, no caso de pessoa jurídica OU apresentar declaração do(s) promitente(s) vendedor(es) de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS, no caso de pessoa física*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) promitente(s) vendedor(es), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) promitente(s) comprador (es), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) promitente(s) vendedor(es), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) promitente(s) comprador(es), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões*;
- Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito ou declaração feita pelo(s) promitente(s) vendedor(es), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) promitente(s) comprador(es), com firma reconhecida;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) promitente(s) comprador(es), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula.
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;

- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

* A apresentação das certidões, declarações, autorizações e impostos são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações, dos impostos e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.