

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.

1. Instrumento Particular original, em pelo menos duas vias, com **firma reconhecida de todas as partes, INCLUSIVE DAS DUAS TESTEMUNHAS**, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma.
2. **No instrumento deve conter:** I - qualificação completa das partes, II - descrição do imóvel conforme os dados da matrícula respectiva constante no Cartório de Registro Imobiliário; III - determinação do valor do negócio jurídico, importância paga a título de sinal, prazo e condições de pagamento, fixado em moeda legal e corrente; IV - critério de atualização monetária das parcelas de pagamento do preço, juros e encargos moratórios incidentes; V - cláusula expressa de irrevocabilidade, com direito a adjudicação compulsória, ou hipótese de arrependimento, com a estipulação de prazo para o desfazimento do negócio e restituição da posse do imóvel ao promitente vendedor, estipulada por opção das partes; VI - assinatura das partes e de 2 (duas) testemunhas, com firmas reconhecidas.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – relativos ao imóvel

1. Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) promissário(s) compradores se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;
2. Certidão Negativa de Débitos Estaduais da Bahia em nome do(s) promitente(s) vendedores ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) promissário(s) comprador se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;
3. Se a matrícula estiver gravada com 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), deverá apresentar requerimento do credor solicitando o cancelamento do ônus, com firma reconhecida, acompanhado de documentação hábil que comprove poderes do credor (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial), ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na forma original ou cópia autenticada pela Vara Judicial
4. Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) promissário(s) comprador, com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula ou apresentar termo de cancelamento do ônus.
5. Cópia da certidão de ônus que instruiu a elaboração do contrato

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – relativos ao promitente vendedor/promissário comprador

1. Promitente Vendedor(es): apresentar Certidão Negativa de Débitos Federais em nome dos mesmos, **OU, se for o caso**, apresentar declaração do(s) promitente vendedor(es), com firma reconhecida, 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. **OBS:** O documento indicado neste item pode ser substituído pela declaração, escrita, por parte do(s) promissário(s) comprador, de que dispensa o vendedor de apresentar a certidão CND Conjunta da Receita Federal, se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida.
2. Se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar o contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, acompanhado da certidão específica da JUCEB, contendo todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada ou contendo autenticação digital passível de conferência.

3. Se as partes forem representadas por procurador: apresentar a cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada (sinal público se necessário)
4. CND Trabalhista em nome dos promissários vendedores (caso o imóvel seja dado em alienação fiduciária, apresentar dos compradores também), que poderá ser substituída por declaração dos envolvidos, constante do contrato, de que foram orientados sobre a possibilidade de sua prévia obtenção, gratuita, pela internet
5. Cópia autenticada dos documentos de identificação dos promissários compradores, utilizados para a elaboração do contrato
6. Cópia autenticada da certidão de casamento dos promissários compradores (se estes forem casados), atualizada (atentar para juntada do registro de eventual pacto antenupcial existente)
7. Declaração Complementar de dados Prov.88 CNJ devidamente preenchida e com firma (anexo).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- ✓ Caso o credor seja representado por procuração, deverá ser anexa a via original da mesma, se particular, ou cópia autenticada, se pública, como ordena o art. 1.271 do CNP.
- ✓ Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019, **caso haja necessidade de prévia retificação da matrícula, para inserção de dados de qualificação das partes proprietárias ou referentes à descrição do imóvel.**
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal público (art. 264 do CNP).