

CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI



# GHIDUL CUMPĂRĂTORULUI INFORMAT

[www.cnpb.ro](http://www.cnpb.ro)





Prezentul ghid al cumpărătorului informat reprezintă un mic îndrumar de navigare printre dificultățile de încheiere și, uneori, de executare a promisiunilor (antecontractelor) și a contractelor de vânzare cumpărare, un instrument util și practic pentru cumpărători, ancorat în realitatea pieței noastre imobiliare.

*Acest ghid nu înlătură recomandarea ca, oricând, în orice situație juridică imobiliară v-ați afla, să apelați la explicațiile și îndrumările profesioniste ale notarului public în care aveți încredere.*

Martie 2026

*Camera Notarilor Publici București*

## De ce aveți nevoie de un notar?

### Pentru că notarul vă oferă:



- **Pregătirea și experiența sa profesională**

Cunoștințele profesionale și experiența notarului sunt puse în slujba dvs., atenționându-vă de lucruri pe care nu le știți.

- **Consiliere gratuită și imparțială**

Primiți explicații clare, sunteți informat în mod nepărtinitor și corect, ca să știți exact ce alegeți să semnați.

- **Verificarea legalității**

Actele sunt verificate de notar, aflați riscurile și modalitățile de protecție, contractul este legal și valabil încheiat.

- **Prevenirea litigiilor**

Un contract clar și concis redactat previne neînțelegerile, evită litigiile și vă poate salva timp, bani și griji.

- **Siguranța executării obligațiilor**

Actul notarial are forță probantă sporită și putere executorie: dacă o parte nu își respectă obligațiile, puteți trece direct la executare, fără litigii.

- **Protecție pe termen lung**

Documentele dvs. sunt arhivate și păstrate de notar, drepturile dvs., înscrise de notar în cartea funciară, devin cunoscute și protejate.

**Siguranța juridică a unei tranzacții imobiliare  
începe cu notarul public.**

# Pașii cheie pentru finalizarea tranzacției imobiliare

## 1. Verificarea situației juridice a proprietății

Notarul obține actele de proprietate, istoricul juridic al proprietății și alte documente și informații relevante pentru a se asigura că vânzătorul deține și poate transmite un drept valabil de proprietate.

## 2. Pregătirea, redactarea și semnarea antecontractului

Notarul facilitează procesul de negociere dintre cumpărător și vânzător și redactează antecontractul (promisiunea bilaterală de vânzare) pentru a da o formă juridică înțelegerii dintre părți.

## 3. Obținerea documentelor necesare încheierii vânzării

Între perioada cuprinsă între semnarea antecontractului și semnarea contractului de vânzare, notarul public sprijină părțile și, unde e cazul, obține avizele, certificatele, actele necesare vânzării.

## 4. Finalizarea, redactarea și semnarea contractului de vânzare

Notarul redactează contractul de vânzare și supraveghează semnarea acestuia, în termenii și condițiile care să asigure respectarea oricăror cerințe legale. Ulterior, notarul se asigură că drepturile dobândite sunt corect înregistrate în cartea funciară.



**La capătul acestui drum, sunteți proprietarul  
deplin și exclusiv al imobilului cumpărat.**



## Care sunt beneficiile antecontractului de vânzare încheiat la notar?

**Autoritate publică:** Actul purtând sigiliul și semnătura notarului este un act de autoritate publică, cu forță probantă și juridică sporită.

**Imparțialitate:** Prin îndrumarea sa, notarul ajută părțile să evite situațiile litigioase și îmbracă în formă juridică voința reală a părților, .

**Identificarea riscurilor:** Notarul poate să identifice eventuale riscuri și intenții ascunse și să armonizeze interesele părților. Experiența sa nu poate fi înlocuită de inteligența artificială, antrenată pe cazuri teoretice.

**Prezumția de validitate:** Actul autentic face dovadă deplină cu privire la constatările notarului, bucurându-se de prezumția de autenticitate și de validitate.

**Titlul executoriu:** Actul notarial este titlu executoriu pentru obligațiile certe, lichide și exigibile pe care le constată. În caz de neexecutare de către o parte, cealaltă parte poate trece la executarea silită directă, evitând litigiile.

# Întrebări frecvente



- **Se poate încheia o promisiune de vânzare-cumpărare pentru o construcție nefinalizată?**

Da, se poate încheia. Promisiunea (antecontractul) de vânzare-cumpărare se încheie obligatoriu în formă autentică, în fața notarului public și, după autentificare, notarul o va nota în cartea funciară. Imobilul promis spre vânzare nu mai poate fi promis spre înstrăinare sau înstrăinat către o altă persoană.

- **Este obligatorie încheierea antecontractului la notar?**

Da, este obligatorie în cazul antecontractului pentru construcții nefinalizate la data antecontractului.

Nu, nu este obligatorie în cazul antecontractului pentru construcții finalizate, dar este recomandat cu tărie să încheiați antecontractul în forma autentică, deoarece aceasta oferă protecție juridică și caracter executoriu.

- **Cumpărătorul este obligat să prezinte certificat fiscal la cumpărarea unui imobil?**

Da. Recent, a devenit obligatoriu pentru cumpărător să prezinte notarului public certificatul de atestare fiscală eliberat de Direcția de Taxe și Impozite de la domiciliul acestuia, din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor de plată până la momentul eliberării.

# Întrebări frecvente



- **Cum se calculează onorariul notarial ?  
Se pot acorda reduceri ?**

Onorariile notariale minimale, stabilite prin ordin al Ministrului Justiției, se calculează în funcție de prețul vânzării. Dacă prețul declarat este mai mic decât valoarea stabilită în Studiul de Piață, onorariul se calculează la această valoare.

Notarul nu poate acorda scutiri/reduceri de onorarii, în afara cazurilor expres prevăzute în ordinul M.J. Onorariul de la autentificarea antecontractului se poate deduce din onorariul de la autentificarea contractului de vânzare, dacă ambele acte sunt încheiate la același notar.

- **Ce alte taxe se mai plătesc la notar?**

Pe lângă onorariul notarial, promitentul cumpărător sau cumpărătorul, după caz, achită TVA aferentă acestuia și tariful de intabulare în cartea funciară, iar vânzătorul va achita impozitul pe venitul încasat din tranzacția imobiliară.

Dacă prețul este plătit prin credit bancar, la taxele pentru vânzare se adaugă și cele pentru ipotecă.



## De reținut

Este important ca în actul notarial să vă verificați cu atenție datele personale și datele de identificare a imobilului, termenele stabilite pentru executarea obligațiilor și eventualele sancțiuni pentru neexecutare, prețul și modalitatea de plată, clauzele care limitează sau prin care renunțați la anumite drepturi!

Dacă achiziția o faceți ca persoană fizică, trebuie să prezentați notarului actele de identitate, și dacă este cazul, certificatul de căsătorie și convenția matrimonială. Dacă nu vă prezentați personal, puteți da o procură în formă autentică!

La final, veți primi de la notar duplicate al actelor semnate. Prin grija notarului, vânzătorul vă va preda actele de proprietate, schițele cadastrale și certificatul energetic ale imobilului cumpărat!



# Îndrumări utile !!



Întrebați notarul ori de câte ori aveți nelămuriri privind anumite aspecte legate de proprietate sau cu privire la anumite clauze !

**Solicitați o consultație notarială prealabilă dacă doriți să clarificați anumite aspecte înainte de semnare !**

**Solicitați un proiect de act înainte de ziua semnării dacă apreciați că nu veți avea timp suficient pentru studiu în ziua semnării !**

Luati-vă timp suplimentar de gândire atunci când considerați că nu aveți toate informațiile necesare sau nu sunteți siguri că vă doriți sau puteți merge mai departe cu tranzacția!



## **Ați semnat contractul, mai sunt câteva lucruri de făcut!**



Asigurați-vă că primiți din partea vânzătorului dovada încasării prețului, dacă ați plătit o parte din preț după încheierea contractului !

## **Solicitați vânzătorului dovada radierii ipotecii dacă imobilul era grevat de sarcini la data cumpărării !**

Reveniți la notariat, la data comunicată de notar, pentru a primi încheierea de intabulare și extrasul de carte funciară care atestă înscrierea dvs. ca proprietar. Atenție! Eliberarea acestor documente se face în termenele stabilite de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.



## **Înregistrați-vă pe rolul fiscal proprietatea !**

**Adresați-vă asociației de proprietari pentru luarea în evidență !**

**Schimbați contractele de utilități pe numele dvs!**



**Ați ales o casă?**

**Nu vă întrebați prietenii  
sau pe ChatGPT!**

**APELAȚI CU ÎNCREDERE  
LA NOTARUL PUBLIC!**

**Acte notariale clare înseamnă  
proprietăți imobiliare sigure.**

