



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Artigos: 859, I; 863, III; 864 §3º, §4º e §5º, 865, 873, 940, 946 §1º, 948, 958, 959 e 960 do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia - CNBA; Art. 221, I e II e § 5º, da Lei 6.015/1973, com redação dada pelo art. 23 da Lei 14.620/2023; Art. 61, § 5º, da Lei 4.380/1964; Art. 167, I, 29 e 35; e Art. 290 da Lei 6.015/1973; Lei 9.514/1997, arts. 22, 23, 24, 26, 27 e 38; Art. 108 do Código Civil.

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Instrumento Público ou Particular com Constituição de Alienação Fiduciária;
2.0	Certidão de Autorização para Transferência - CAT , com data de vigência, expedida pela SPU (Secretaria do Patrimônio da União), ou a Certidão Negativa de Terreno de Marinha , apenas no caso de imóveis sob regime de aforamento ou ocupação de terreno de Marinha, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de domínio da União.
3.0	Certidão de casamento atualizada, em caso as partes sejam casadas e a informação do regime de bens e da data de registro/celebração não conste nos instrumentos;
4.0	Comprovante de recolhimento do ITIV, com indicação do número da inscrição municipal, sequencial, número do processo, valor de avaliação fiscal, valor do imposto, data do pagamento e agente arrecadador do imposto, podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITIV;
5.0	Procuração, se for o caso, para comprovar a representação da parte.
6.0	Se estiver incluído no Sistema Financeiro de Habitação – SFH, apresentar a declaração de primeira aquisição se cumprir os requisitos apresentados no campo “Observações” abaixo (com firma reconhecida, dispensada no caso de assinatura digital que possa ser verificada e validada);

REQUISITOS

1.0	No título (escritura pública ou instrumento particular) deverão constar:
1.1	Qualificação completa das partes (vendedor, comprador, anuentes, intervenientes...), ou seja, sendo pessoa física, constar: nome, nacionalidade, estado civil, com a indicação do regime de bens do casamento, com a data do matrimônio e o nome do outro cônjuge ou do companheiro (se for casado(a)), referência a existência de pacto antenupcial, se houver, e o número do RG e do CPF, como também a profissão, domicílio e residência. Sendo pessoa jurídica, deverá conter: nome empresarial, a sede e o seu endereço completo, número do CNPJ e o nome e qualificação completa dos seus diretores, administradores, representantes legais e procuradores.
1.2	Descrição do imóvel, conforme certidão atualizada da matrícula (30 dias), constando o número da matrícula;
1.3	Valor da compra e a forma de pagamento;
1.4	Valor da dívida e condições de pagamento, como número de parcelas, valores e índices de atualização;
1.5	Cientificação das partes acerca da possibilidade de obtenção prévia da CNDT e/ou a dispensa expressa desta;
1.6	No caso dos imóveis urbanos, a Referência à certidão negativa de IPTU ou a dispensa desta;
1.7	No caso dos imóveis rurais, a Referência à certidão de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitida pelo INCRA;
1.8	No caso dos imóveis rurais, a Referência à Certidão Negativa de Imposto Territorial Rural (ITR), da Secretaria da Receita Federal do Brasil;
1.9	Declaração de quitação das taxas de condomínio ou declaração de dispensa, no caso de unidades imobiliárias autônomas em regime de condomínio edilício, ou juntada da certidão;
1.10	Cláusula de constituição da propriedade fiduciária (com descrição do imóvel e indicação do título e



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	modo de aquisição);
1.11	Indicação do valor do imóvel para leilão e dos critérios para sua revisão;
1.12	Cláusula assegurando ao fiduciante a livre utilização do imóvel enquanto adimplente;
1.13	Cláusula dispoendo sobre os procedimentos para o leilão extrajudicial.
1.14	Assinatura das partes;
1.15	Data e local da celebração.

OBSERVAÇÕES

1	A Certidão de Inteiro Teor após registro/averbação é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão;
2	A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.
3	Ao declarar a primeira aquisição imobiliária para fins de redução de 50% das custas dos atos de registro, o interessado deve cumprir os requisitos (de forma cumulativa), quais sejam: I. Primeira aquisição imobiliária dentro do sistema financeiro da habitação; e II. Imóvel para fim residencial (entende-se que lotes/terrenos não fazem jus ao benefício pois estes podem possuir destinação diversa a moradia, bem como não se enquadra a construção do imóvel, pois não se insere no conceito de aquisição e sim de construção);
4	Adverte-se que, em caso de declaração falsa, encaminha-se cópia da declaração para o MP, para fins de verificar eventual responsabilidade criminal;
5	O registro da compra e venda está condicionado ao saneamento da matrícula e, se porventura existir gravames (tais quais: hipoteca, cláusula restritiva, alienação fiduciária...), da baixa/cancelamento deles. Ressalta-se que o cancelamento, ou baixa, do gravame de alienação fiduciária já existente na matrícula, pode ser feito mediante autorização do próprio contrato SFH ou SFI, desde que com cláusula expressa para o feito e com a anuência do interveniente quitante.