



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE COMPRA E VENDA PELO SFH

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Artigos: 859, I; 863, III; 864 §3º, §4º e §5º, 865, 873, 940, 946 §1º e 948 do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia - CNBA; Art. 221, 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; e Art. 167, I, 29 e 35; e Art. 290 da Lei 6.015/1973.

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Instrumento particular com efeitos de escritura pública firmado por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH;
2.0	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);
3.0	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.
4.0	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 no instrumento;
5.0	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;
6.0	Procuração, se for o caso, para comprovar a representação da parte.

REQUISITOS

1.0	No Instrumento particular deverá conter:
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, com número da matrícula, conforme certidão atualizada da matrícula;
1.3	Valor da compra e a forma de pagamento;
1.4	Valor da dívida, se houver, 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;



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

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	Assinatura das partes (não precisa de firma reconhecida);
1.11	Data e local da celebração.

OBSERVAÇÕES

1	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);
2	Adverte-se que, em caso de declaração falsa, encaminha-se cópia da declaração para o MP, para fins de verificar eventual responsabilidade criminal;
3	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, desde que com cláusula expressa para o feito e com a anuência do interveniente quitante.