

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

- 1- O **Instrumento Particular com Força de Escritura Pública deve ser apresentado em 3 vias originais**, assinado pelo(s) vendedor(s), comprador(es), credor (carimbado pelo gerente do banco), com a qualificação completa das partes, contendo firma reconhecida de todos, bem como descrição completa do imóvel, **ficando dispensado o reconhecimento de firma para as entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH**;
- 2- Se o contrato for emitido contendo em anexo a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, esta deverá estar assinada e carimbada pelo gerente do banco (credor), em pelo menos (02) duas vias, sendo uma via negociável e outra via não negociável;
- 3- ITIV - Imposto de Transmissão Inter-Vivos, deverá anexar comprovante de quitação, em via original, podendo ser substituído pela correspondente certidão quitação de ITIV emitida pelo Município de Salvador/BA;
- 4- IPTU - Certidão Negativa de Débito Tributário do Imposto Predial ou Territorial Urbano;
- 5- Se o imóvel estiver em condomínio, apresentar Declaração de Quitação das obrigações condominiais, com prazo de 30 dias (contados do protocolo), assinada pelo síndico, com reconhecimento de firma e sinal público se necessário, acompanhada de cópia autenticada da ata de Assembleia na qual foi eleito o síndico, devidamente registrada no RTD – Registro de Títulos e Documentos;
- 6 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas válida em nome do (s) vendedor(es);
- 7- Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União em nome do (s) vendedor(es);
- 8- Se os vendedores estiverem sendo representados por procuração, necessário apresentar a Procuração dos vendedores (s) e/ ou comprador(es), com firma reconhecida, na qual contenha outorga de poderes específicos para a venda e compra, contendo informação da matrícula e a descrição detalhada do imóvel transacionado, em via original ou cópia autenticada, com sinal público, se necessário;
- 9- Quanto aos prepostos do Banco, necessário apresentar a procuração do (s) **representante(s) do credor**, em via original ou cópia autenticada, com sinal público, se necessário, que contenham poderes de representação.
- 10- **Se houver ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, deve conter ainda as seguintes informações referentes ao negócio fiduciário: a) o valor do principal da dívida; b) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; c) a taxa de juros e os encargos incidentes; d) a descrição do(s) imóvel (is) dado(s) em garantia, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel; e) a cláusula de



constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

f) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; g) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; h) a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27 da Lei n. 9.514/1997; i) prazo de carência após o qual será expedida a intimação do devedor;

Fundamentação legal:

Art 1º, § 2º da Lei nº 7433/1985; Art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987; Art. 221, § 2º e 225 da Lei nº 6015/1973; Art. 47 da Lei nº 8.212/1991; Art. 22 e ss. da Lei nº 9514/1997; Arts.118, 481 e 661 §1º do Código Civil de 2002; Art. 2º do Provimento 61/2017 do CNJ; Art. 9º do Provimento 88 do CNJ; Arts. 166, XIII, 300, 1.865 caputs e inciso V, Art. 940, § 2º e 942 e parágrafo único do Código de Normas/BA

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

01. Os adquirentes poderão dispensar, por sua conta e responsabilidade, assumindo os débitos porventura existentes, a certidão negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, conforme § 2º, do art. 1º, do Decreto nº 93.240/ 86;

02. Os adquirentes poderão dispensar, expressamente, a apresentação da declaração de débitos condominiais, desde que assumam, nos termos do art. 1.345, do Código Civil, os débitos do alienante perante o condomínio;

03. Se quaisquer das partes for pessoa jurídica e estas forem representadas por administrador/diretor, necessário instruir com 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 ou com elementos que permitam a conferência de teor e autenticidade eletronicamente;

04. Sendo as partes sendo representadas por procurador, necessário apresentar a cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada;

05. Visando atender norma, solicita-se apresentação da Declaração Complementar de Dados, devidamente preenchida **por todas as partes** que participarem do ato.

Links: **pessoa** **Jurídica:** https://29c66db5-905f-4153-aa6c-e4aece83702e.filesusr.com/ugd/3c75d4_bd742a82d08843568b0163cbfce5faa2.pdf

e **pessoa física:** https://29c66db5-905f-4153-aa6c-e4aece83702e.filesusr.com/ugd/3c75d4_b275ca240f104bd5be597e165e583c5b.pdf OU
solicitado através do nosso e-mail: protocolo1ri@primeiorisalvador.com.

06. **Deverá constar no Instrumento a forma de pagamento do valor denominado como recursos próprios/valor de entrada**, se em dinheiro, títulos de crédito ou cheque, este identificado pelo seu número e nome do banco sacado, ou outra forma estipulada pelas partes. Caso seja através de TED, informar a conta e titularidade de origem bem como do destinatário final. Podendo ser apresentada Declaração de Recursos Próprios, assinada por todas as partes, com firma reconhecida e sinal público, se necessário.

Link: https://29c66db5-905f-4153-aa6c-e4aece83702e.filesusr.com/ugd/3c75d4_0bba9d46163c46f4a3c64fdaf32e457c.pdf OU pode ser solicitado através do e-mail: protocolo1ri@primeiorisalvador.com

07. Se a matrícula estiver gravada de algum ônus/ gravame impeditivo de alienação, apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, em 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;

08. Se a matrícula estiver gravada de algum ônus/ gravame ou averbação de ação, não impeditivos de alienação, necessário apresentar declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de ciência da existência do(s) ônus constante(s) da matrícula

09. Tratando-se de imóvel edificado **em terreno foreiro**, necessário apresentar comprovante de **recolhimento do laudêmio com a autorização para transferência**, com firma reconhecida do signatário, acompanhado do instrumento de representação. Em sendo o caso de terreno de marinha da união, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

10. Se solicitada a **redução de emolumentos prevista no art. 290, da Lei 6015/73**, apresentar declaração de primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, com firma reconhecida do (s) adquirente (es).

11. Solicita-se apresentar a cópia simples da certidão de ônus que foi utilizada pela Instituição Financeira por ocasião da elaboração do contrato apresentado. (art. 1º, § 1º da Lei 7.433/85 c/c art. 1º, §3º do Decreto Federal 93.240/86).

* 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.