

CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1. Instrumento Particular original, em pelo menos duas vias, com **firma reconhecida de todas as partes**, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (Lei 4.380/1964); Programa Minha Casa Minha Vida (Lei 11.977/2009); Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a CAIXA como agente executor e o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – como financiador.

OBS: É necessário o reconhecimento de firma de todas as partes do contrato (adquirente, transmitente, credor) nos Instrumentos Particulares firmados no âmbito do Sistema de Consórcio (Lei 11.795/2008) e Sistema de Financiamento Imobiliário (Lei 9.514/1997);

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – relativos ao imóvel

1. Via original do comprovante de pagamento do ITIV;
2. Sendo o imóvel terreno de marinha, ou foreiro a União, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio
3. Imóvel foreiro a outras pessoas físicas ou jurídicas, apresentar comprovante de pagamento do Laudêmio, com firma reconhecida e comprovante da legitimidade de quem dá quitação
4. Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s) se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;
5. Certidão Negativa de Débitos Estaduais da Bahia em nome do(s) transmitente(s) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s) se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;
6. Se o imóvel for unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito, OU declaração feita pelo(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração do síndico, ainda, pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida
7. Se a matrícula estiver gravada com algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cédular, 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
8. Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula ou apresentar termo de cancelamento do ônus.
9. Cópia da certidão de ônus que instruiu a elaboração do contrato
10. o instrumento deverá constar: **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;

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS – relativos ao vendedor/comprador

1. Vendedor(es): apresentar Certidão Negativa de Débitos Federais em nome dos mesmos, **OU, se for o caso**, apresentar declaração do(s) 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) adquirente(s), de que dispensa o vendedor de apresentar a certidão CND Conjunta da Receita Federal, se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida.
2. CND Conjunta da Receita Federal do Brasil em nome dos compradores (caso o imóvel seja dado em alienação fiduciária) **OBS:** O documento indicado neste item 2 pode ser substituído pela declaração, escrita, por parte do Banco financiador, de que dispensa o vendedor de apresentar a certidão CND Conjunta da Receita Federal, se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida.
3. 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.
4. 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)
5. CND Trabalhista em nome dos 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
6. Cópia autenticada dos documentos de identificação dos compradores, utilizados para a elaboração do contrato
7. Cópia autenticada da certidão de casamento dos compradores (se estes forem casados), atualizada (atentar para juntada do registro de eventual pacto antenupcial existente)
8. 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).