

CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - SFH

O QUE É?

Em regra, toda transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos deve ser feita por meio de escritura pública (art. 108 do Código Civil), sendo que as exceções a essa regra devem estar expressamente previstas em lei. A compra e venda com alienação fiduciária efetuada no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é uma dessas exceções, sendo permitido que a transferência do bem imóvel e a constituição da garantia sejam formalizadas no próprio contrato particular emitido pela instituição financeira, o qual se constitui no documento hábil a ser registrado no Registro de Imóveis competente (art. 61, §5º, da Lei 4.380/64).

Trata-se, em resumo, de contrato de compra e venda de bem imóvel firmado entre vendedor e comprador em que este, não dispondo de recursos suficientes para pagamento do preço à vista, recorre à instituição financeira para que esta efetue o pagamento integral (ou parte do pagamento) do negócio diretamente ao vendedor. Em troca, a instituição financeira receberá o bem imóvel adquirido em garantia do pagamento da dívida contraída pelo comprador junto a ela, tornando-se proprietária resolúvel do imóvel. Se o comprador não quitar sua dívida com a instituição financeira, esta promoverá a sua regular constituição em mora, a consolidação da propriedade em seu nome e os leilões públicos do bem. Por outro lado, uma vez quitada toda a dívida, o comprador se tornará proprietário pleno do imóvel e poderá requerer o cancelamento do registro da alienação fiduciária.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

- **3 (três) vias do Contrato**, devidamente assinadas por todas as Partes (vendedor(es), comprador(es), testemunhas e, também assinadas e carimbadas pelo(s) representante(s) do Credor).
- **Declaração de Primeira Aquisição** com a(s) firma(s) reconhecida(s) do(s) comprador(es), para desconto de 50% nos emolumentos para imóveis residenciais financiados nos termos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), conforme o art. 290 da Lei 6.015/73. O valor total do imóvel tem que ser inferior a **R\$ 1.500.000,00**, conforme Resolução 4.676 de 31/07/2018, que entrou em vigor em 01/01/2019.

Baixe aqui Modelo: **Declaração de primeira aquisição:** <https://bit.ly/3tY6nXp>

[Declaração de Primeira Aquisição - SFH](#)

Os imóveis financiados nos termos do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e os que são adquiridos através de Consórcio não são passíveis de desconto nos emolumentos.

- **Declaração de Quitação Condominal**, devidamente assinada, com a firma reconhecida do Síndico e cópia da Ata da Assembléia que elegeu o síndico, atestando que o Vendedor está adimplente com suas obrigações financeiras perante o Condomínio, conforme art. 4º, parágrafo único da Lei 4591/64 e art. 1147, VII do Código de Normas/BA. **OU Declaração de Responsabilidade pelos Débitos Condominiais** conforme o Art. 1.345 do Código Civil com firma reconhecida do(s) Comprador(es). Baixe aqui o modelo: <https://bit.ly/3t03d4k> **Declaração de Responsabilidade - IPTU e Condomínio**

- **Certidão Negativa de Débitos do IPTU** emitida através do site da SEFAZ (acesse a página aqui: <https://bit.ly/3vhCRfB> ou <https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Certidoes/CtdNegaDbtImob?Length=9#gsc.tab=0>)

Obs.: O comprador ou adquirente poderá 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. **Conforme modelo no site:** <https://bit.ly/3t03d4k>

Declaração de Responsabilidade - IPTU e Condomínio

- **ITIV original com comprovante de pagamento ou Declaração de ITIV** emitida através do site da SEFAZ <https://dti.sefaz.salvador.ba.gov.br/Modulos/DTI/ItivDeclaracaoFrm.aspx> ou <https://bityli.com/CBa3U>

Tratando-se de Terreno Foreiro, apresentar laudêmio com o comprovante de pagamento.

- Todos os documentos que envolvam transferência de valores e que foram **lavrados a partir do dia 03 de fevereiro de 2020**, devem estar de acordo com o Provimento nº 88 de 1º de outubro de 2019 do Conselho Nacional de Justiça e as **Partes devem preencher as Declarações correspondentes (modelos para Pessoa Física e Pessoa Jurídica disponíveis nesta Serventia e através do site conforme modelos abaixo, onde vendedores e compradores assinam.**

[Declaração Pessoa Física - Casado ou União Estável \(Provimento 88\)](#)

[Declaração Pessoa Física - Solteiro - Divorciado - Viúvo - Não Convivente em União Estável. \(Provimento 88\)](#)

[Declaração Pessoa Jurídica. \(Provimento 88\)](#)

- Deverá constar no contrato a **declaração de recursos próprios**, contendo a forma de pagamento, se em dinheiro, títulos de crédito ou cheque, este identificado pelo seu número e nome do banco sacado, ou outra forma estipulada pelas partes, bem como a data que ocorreu. Caso seja através de TED, informar a conta e titularidade de origem, bem com do destinatário final. (Provimento nº 161/2024)

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- Pelo menos 2 vias da Cédula de Crédito Imobiliário (se houver), devidamente assinadas e carimbadas pelo representante do Credor. Nos termos do §6º do art. 18 da Lei Federal nº 10.931 de 02/02/2004, **se a Cédula acompanhar o Contrato de Compra e Venda**, sua averbação não deverá ser cobrada da Parte. Contudo, **caso a Cédula seja apresentada após o registro do Contrato de Compra e Venda**, será cobrado um Daje de Averbação sem valor declarado, conforme Instrução Normativa 002/2013 da CGJ/CCI.

- **Procuração** original ou autenticada quando houver representação dos Vendedores ou Compradores no Contrato, sendo que tal procuração deve, também, estar descrita na qualificação das Partes no contrato.

- Caso as firmas sejam reconhecidas em outra comarca (outra cidade ou estado), é preciso do **Sinal Público do Tabelião** no documento.

- **Imóvel de outra circunscrição de Registro de Imóveis**, apresentar certidão original e atualizada (dentro do prazo de validade), com DAJE de averbação sem valor declarado, para o encerramento da matrícula da Circunscrição de origem. Art.829 e 939 do CNP/BA.

- **Cópia simples do RG ou CNH ou Comprovante de Situação Cadastral no CPF emitido através do Site da Receita Federal do Brasil dos Compradores**, caso a data de nascimento não esteja descrita no contrato.

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (vide Nota I-24 da Tabela de Custas)
I	Registro (complementar)	Compra e venda (Base de cálculo: Maior valor - Valor da compra e venda - valor ITIV – Avaliação do Município) (vide Nota I-3 da Tabela de Custas)
I	Registro	Alienação Fiduciária em garantia (Base de Cálculo: valor da dívida)
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (normalmente solicitada pelos Agentes Financeiros)
Em ALGUNS casos:		
III	Averbação	Dados pessoais dos adquirentes/transmitentes (se os dados no título não estiverem completos/atualizados)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.

Dispositivos legais pertinentes:

Art 1º, §2º da Lei 7433/85
Art.221,§2º da Lei 6015/73
Art.118 do Código Civil de 2002
Art. 661, §1º do Código Civil de 2002
Art. 47, II, da Lei 8.212/91.
Art.264 do Código de Normas/BA
Art.481 do Código Civil de 2002
Art.117, XIII, do Código de Normas/BA;
Art.1.147 do Código de Normas/BA;
Art.1.149 e § u do Código de Normas/BA
Art. 2º do Provimento 61/2017
Art. 867 §4º, do Código de Normas da CGJ-BA,(alterado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI-16/2020-GSEC);