

➤ Compra e Venda – SFH-SFI-Consórcio

Revisão nº 1 – de 15/03/2021

- Assinatura das partes e testemunhas em todas as vias do contrato apresentadas, com as respectivas firmas reconhecidas (exceto se oriundo do SFH), cujas testemunhas devem estar devidamente identificadas pelo nome completo e CPF;
 - Cópia autenticada e atualizada da certidão de casamento ou nascimento (90 dias) do(s) transmitente(s);
 - Se o transmitente for pessoa física solteiro, viúvo, separado ou divorciado, apresentar declaração de que vive ou não em união estável;
 - Se os transmitentes forem pessoa física, apresentar CND Previdenciária(*) ou declaração com firma reconhecida por autenticidade, de que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de empregador e nem produtor rural, conforme artigo 15, parágrafo único c/c com o artigo 47, inciso I, “b” da Lei nº 8.212/91;
 - Se o transmitente for pessoa jurídica apresentar: cópia autenticada do contrato social e alterações contratuais e certidão simplificada da junta comercial (validade de 30 dias),
 - Se o transmitente for pessoa jurídica apresentar: CND de tributos federais e do INSS(*) ou declaração que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis (Art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/91);
 - Caso o transmitente ou adquirente estiver representado por procurador apresentar cópia autenticada da procuração pública;
 - Se o adquirente/devedor for pessoa física solteiro, viúvo, separado ou divorciado, apresentar declaração de que vive ou não em união estável;
 - Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, as restrições contidas nos incisos I a VI, Art. 7º, da Lei nº 8.668/93 e o destaque que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário devem constar no título aquisitivo e deverão ser averbadas na matrícula.
 - Apresentar certidão de inteiro teor, ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias;
 - Guia de ITBI recolhida;
 - Guia do FUNREJUS (0,2%) recolhida;
- Em se tratando de imóvel da União (terrenos de marinha): Certidão de Autorização para Transferência (CAT/SPU) e Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel (CND/SPU), emitidas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU);
- Se o transmitente estiver representado por procurador, apresentar cópia autenticada da procuração pública;

– Caso os proprietários não estejam qualificados corretamente na matrícula deverá ser averbada previamente a qualificação (CPF, casamento, regime de bens) com a apresentação da cópia autenticada dos documentos;

– É obrigatória a averbação da convenção antenupcial (escritura pública de pacto antenupcial) com a declaração das respectivas cláusulas, no registro referente a imóvel ou direito real pertencente a qualquer dos cônjuges, mesmo o adquirido posteriormente ao casamento. De igual modo, far-se-á a averbação no caso de regime de separação de bens determinado por lei (separação obrigatória de bens).

– apresentar cópia autenticada do registro do pacto antenupcial ou escritura pública do pacto antenupcial dos transmitentes e/ou adquirentes;

– Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus;

– Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato;

– Se a matrícula se referir a área remanescente sem definição geodésica, o que afronta à regra da especialidade objetiva e ao princípio da disponibilidade qualitativa, é necessário que se promova a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento de retificação do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (§ 7º, art. 213, da Lei nº 6.015/73). De igual modo, matrícula com a descrição geodésica precária, deve ser previamente regularizada nos termos do inciso I e/ou II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, conforme o caso;

– Constando descrição na matrícula que o imóvel encontra-se seccionado por via pública, evidenciando tratar-se de matrícula irregular, primeiro, por contrariar o princípio da especialidade objetiva (descrição precária), segundo, por afrontar o princípio da unitariedade matricial (existência de mais de um imóvel na matrícula), e terceiro, por englobar área pública representada pela via pública que a secciona, é necessário proceder a prévia regularização pelo procedimento de retificação (inciso II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73) ou parcelamento de solo (Lei nº 6.766/79), conforme for o caso concreto, fato **que impede a análise** até se ultimar a regularização;

– Apresentar prova de quitação das obrigações do transmitente para com o respectivo condomínio, ou declaração do transmitente, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas para com o condomínio;

~~– No título aquisitivo deve consignar a declaração dos transmitentes, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; (vide Ofício Circular 56/2016)~~

– No título aquisitivo deve mencionar a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais e de feitos ajuizados;

- Caso não conste no contrato a declaração de intermediação ou não por corretor de imóveis, deve ser apresentada uma declaração em separado firmado pelos vendedores e compradores, com firma reconhecida por autenticidade;
- Apresentar a certidão negativa de débitos incidente sobre o imóvel (IPTU), caso a sua apresentação não tenha sido expressamente dispensada pelo adquirente no contrato;
- O imóvel deve estar descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída). Em caso de divergência, as alterações devem ser previamente averbadas na matrícula;
- Apresentar certidão de cadastro imobiliário expedida pela Prefeitura Municipal e requerer a sua averbação, caso inexistente na matrícula.

IMÓVEL RURAL:

-Se imóvel rural apresentar: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR/INCRA) em vigor quitado, bem como a comprovação de pagamento do ITR referente aos últimos 05 (cinco) exercícios (DARFs quitados e respectivas declarações de entrega), podendo ser substituída pela Certidão Negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e o Cadastro Ambiental Rural – CAR (situação ativa). Caso não conste o número do CCIR/INCRA e/ou do NIRF/ITR e/ou do CAR na matrícula, apresentar o pertinente requerimento de averbação.

-Verificar se está enquadrado na obrigatoriedade do georreferenciamento - ([Decreto nº 9.311/2018](#)) - será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural:

- Vigente para imóveis igual ou superior a 100 hectares (1.000.000,00m²)
- 20/11/2023 para os imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares; e
- 20/11/2025 para os imóveis com área inferior a 25 hectares.

- Sendo aquisição de Imóvel rural por estrangeiro: Imóvel rural com área superior a 3 módulos fiscais (1 módulo fiscal = 12ha), ou seja, área igual ou superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuêncio do Incra (Lei nº 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74).

-Se imóvel urbano apresentar certidão de cadastro imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal. Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

Observação:

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, [que engloba todos os créditos tributários federais e a Dívida Ativa da União](#),

incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.