

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (CESSÃO) DE LAJE

A Lei 13.465/17 trouxe a possibilidade da “venda” de um dos andares da laje, de forma separada. Para que a venda possa ser feita, faz-se necessário antes regularizar alguns aspectos:

Requisitos (Primeiros Passos):

1- O imóvel deve possuir registro no Cartório de Imóveis – ou seja: deve possuir a Certidão de Matrícula/Ônus, ao menos do terreno (Caso você não a tenha, provavelmente será caso de Usucapião, que precisará de um advogado);

2- Cada andar da laje deve possuir Inscrição Municipal individual – pagar seu próprio IPTU (caso o seu não tenha inscrições para cada andar, verificar na Prefeitura como “desmembrar” o número de inscrição: um para cada andar); 3- Os andares/construções devem estar averbados no Registro de Imóveis ou a averbação deverá ser requerida junto com a Escritura, apresentando todos os documentos para tal (Caso o seu não esteja averbado, são necessários os seguintes documentos para construção de até 3 pavimentos (Provimento nº 14 da CGJ/BA):

a) Requerimento do interessado (com nº da matrícula, endereço do imóvel, área construída, composição interna, valor atribuído à obra e declaração do requerente de que está ciente que a referida averbação não substitui o alvará de habite-se sobre o imóvel, que será feita pelo oficial tão somente para fins fiscais; que responsabiliza-se exclusivamente por sua própria conta e risco por eventuais danos que cause a terceiros;

b) Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal;

c) Declaração do responsável técnico, com fotos de todos os cômodos e da área externa, acompanhada de ART/RRT, com o cadastro completo da construção, memorial descritivo, inclusive com a afirmação expressa de que imóvel não compromete a segurança de seus habitantes ou de seus vizinhos;

d) Para imóveis cujo valor supere 100 salários mínimos (com base no valor para fins de ITIV): ata notarial (com valor econômico) lavrada mediante visita ‘in loco’ de que constem as informações das alíneas (a), (b) e (c) acima e que ateste com fé de ofício notarial que a construção descrita na planta e memorial descritivo corresponde à encontrada no imóvel;

Caso seu imóvel já esteja regularizado desta forma (já superou os primeiros passos acima mencionados), é possível fazer a venda mediante a apresentação dos seguintes documentos:

VENDEDOR E COMPRADOR (PESSOA FÍSICA)

() RG ou CNH e CPF, inclusive dos cônjuges (trazer cópia e no dia trazer os originais);

() Certidão de Casamento: se casado, separado ou divorciado;

() Certidão de óbito (se o vendedor/comprador for viúvo);

() Pacto antenupcial registrado, se houver (Se o casal for casado sob o regime da comunhão universal, da separação convencional ou participação final dos aquestos, é necessário o prévio registro do pacto antenupcial no cartório de Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges).

() Informar endereço e profissão.

DOCUMENTOS DOS BENS IMÓVEIS URBANO – CASA OU APARTAMENTO:

() Certidão de matrícula (de ônus) ou transcrição atualizada no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição) – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS;

() Cópia do Carnê de IPTU;

() Informar o valor da compra.

() Caso a averbação ainda não conste na Matrícula, os documentos mencionados nos “Primeiros Passos” acima, item 3, “a” a “d”;

DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES EM BOAS CONDIÇÕES E NÃO PODERÃO ESTAR REPLASTIFICADOS.