

INSTRUMENTOS PARTICULARES COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - SFH, SFI, CASA VERDE E AMARELA (ANTIGO PMCMV)



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. Os instrumentos particulares de financiamento bancário se enquadram nessas 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.

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, que efetuará 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 bem. 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:

- Vias do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.
Recomenda-se a apresentação de 03(três) vias. Apresentando-se apenas uma via, esta ficará arquivada na Serventia, podendo o usuário solicitar certidões do seu teor ou do registro efetivado. Todas as vias devem estar assinadas pelas partes (vendedor, comprador, instituição financeira) e testemunhas e todas as folhas do instrumento devem estar rubricadas pelas partes.
- Comprovação da regularidade fiscal quanto ao Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos da legislação municipal.
- Se for o caso, requerimento para a obtenção do desconto de 50% nos emolumentos.
SFH (art. 290, Lei 6.015/73): será necessário preencher declaração de que atende os 03 (três) requisitos cumulativos previstos na citada lei: 1) Primeira aquisição imobiliária; 2) Para fins residenciais; 3) Financiada pelo SFH.
Casa Verde e Amarela/antigo PMCMV (art. 15-B da Lei 15.424/04, art. 43 da Lei 11.977/09 e art. 10 da Lei 14.118/21): será necessário preencher declaração de que atende os requisitos previstos nas citadas leis.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- Vias negociável e não negociável da Cédula de Crédito Imobiliário, se for o caso;
- Documentos de qualificação (pessoa física), que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF, caso não conste na matrícula ou no título a qualificação completa dos proprietários;
- Documentos de qualificação (pessoa jurídica), que pode ser: Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original ou cópia autenticada, caso não constem na matrícula dados completos da pessoa jurídica proprietária;
- Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias, contados da data do título), caso não constem na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;
- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados em regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste no título ou na matrícula;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e o constante do ITBI estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

OBSERVAÇÃO:

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