CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO SFH:

Objetivo: registrar os contratos de compra e venda e alienação fiduciária (ou hipoteca), celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

O contrato deve atender os requisitos previstos na legislação correspondente. Por tratar-se de instrumento particular, o qual deverá ser arquivado na serventia, devem ser apresentadas duas vias do contrato.

O contrato deve estar assinado e rubricado por todas as partes envolvidas, bem como por duas testemunhas. Artigo 221, II, da Lei nº 6.015/73.

Documentos que devem instruir o contrato:

1 – Guia de ITBI devidamente quitada. Artigo 289, da Lei n° 6.015/73, e artigo 30, XI, da Lei n° 8.935/94.

2 – Considerando que, em regra, os contratos são celebrados por instrumento particular, é atribuição do oficial de registro a verificação da qualificação e capacidade das partes, requisito para a validade do negócio jurídico, conforme artigo 104 do Código Civil Brasileiro. Nesse sentido, faz-se necessário apresentar as certidões atualizadas, de nascimento ou de casamento, dos vendedores e compradores.

3 – Tratando-se de empresa, é necessário comprovar a legitimidade do signatário pela empresa transmitente. Para tanto, deve ser apresentada certidão atualizada da junta comercial, instruída com a cópia autenticada do contrato social e de suas alterações. Esses documentos serão dispensados caso haja reconhecimento de firma dos signatários (pode ser por semelhança), indicando que os mesmos assinaram pela empresa contratante.

4 – Nos casos em que os contratos importarem em transmissão ou oneração por empresa ou pessoa física equiparada, é necessário apresentar certidão negativa de débitos expedida pela Secretaria da Receita Federal. Artigo 15, I, e 47, I, b, da Lei 8.212/91. Alternativamente, se for o caso para a pessoa física, poderá ser apresentada declaração, com firma reconhecida, de não vinculação à Seguridade Social, nos termos das Leis nsº 8.212/91 e 8.218/91 e suas alterações (solicitar modelo nº 01 no atendimento ou imprimir modelo 01 no site [www.registrosls.com.br](http://www.registrosls.com.br)).

5 – Tendo em vista o disposto no artigo 1º, §§1º e 2º, da Lei nº 7.433/1985, e artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986, os contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação devem ser instruído com as certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto do contrato.

A exigência da apresentação das citadas certidões poderá ser suprida pela informação, no próprio contrato, acerca da emissão das certidões pelo Registro de Imóveis, com referência ao número de matrículas e a data das emissões. É de observar que as certidões devem estar atualizadas à data da celebração do contrato.

6 – Se alguma instituição financeira comparecer no contrato na qualidade de interveniente quitante, é necessário apresentar, para fins de comprovação da legitimidade do signatário, procuração, celebrada por instrumento público, com poderes para o representante assinar pela instituição. Esse documento será dispensado caso haja reconhecimento de firma (pode ser por semelhança) do representante da interveniente quitante, indicando que o mesmo assina pela instituição financeira.

OBSERVAÇÃO: A análise completa da documentação apresentada somente poderá ocorrer quando da apresentação do título para registro. Dependendo do caso concreto, documentos complementares poderão ser solicitados.