

EXIGÊNCIAS PARA REGISTROS DE CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS

(Sistema Financeiro de Habitação - SFH)

PESSOA FÍSICA

- 1) Apresentar o contrato em 03 vias.
- 2) Requerimento, dirigindo-se ao Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Volta Redonda-RJ, requerendo o registro do Contrato, mencionando Livro, folhas e matrícula, onde está registrado o imóvel no Cartório (modelo anexo).
- 3) Imposto de Transmissão (PMVR).
- 4) Apresentar cópia simples dos documentos pessoais do(s) vendedor(es) e comprador(es) (carteira de identidade, CPF e certidão de nascimento/casamento)
- 5) Apresentar cópia autenticada do Instrumento de Procuração do credor(a) mencionado no contrato.

“ Ficam as partes, orientadas quanto à faculdade de apresentação das certidões abaixo (itens 6 e 6.1)”

6) Certidões negativas em nome do(s) vendedor(es) (20 anos) desta Comarca:

- Ações e Execuções Cíveis, Executivos Fiscais, Tutelas, Curatelas e Interdições, do Cartório do Distribuidor (www.tjrj.jus.br);
- Interdições do Registro Civil – Ver. Luís da Fonseca Guimarães, 167 - loja 4 - Aterrado;
- Ações distribuídas das Varas Trabalhistas, processos eletrônicos e físicos (www.trt1.jus.br);
- Justiça Federal (www.jfrj.jus.br);
- Débitos Trabalhistas (www.tst.jus.br);
- Certidão negativa pessoa física expedida pela municipalidade (PMVR);
- Certidão Estadual (Regularidade Fiscal expedida pela Secretaria do Estado de Fazenda)- (www4.fazenda.rj.gov.br);
- Certidão Estadual (Procuradoria Geral do Estado – Dívida Ativa) – (www.consultadividaativa.rj.gov.br).

6.1) Apresentar Certidão Negativa da PMVR atualizada referente ao imóvel.

7) Verificar com o credor(a) se após o registro é necessário a certidão de ônus reais da matrícula atualizada.

8) Apresentar cópia simples da carteira de identidade do apresentante do título.

9) Apresentar Declaração de Pessoa Politicamente Exposta, dos vendedores e compradores, nos termos do Provimento nº 149/2023 e alterações pelo Provimento 161/2024 – CNJ.

Obs.: Se porventura, o(s) vendedor(es) e comprador(es) possuírem o estado de civil de solteiro, separado judicialmente ou divorciado, **caso não conste no contrato**, apresentar declaração informando se mantém ou não união estável, nos termos do provimento nº 61/2017 do CNJ.

*** Para que o(s) adquirente(s) obtenha(m) as isenções previstas no artº 44 da Lei 3350/99, torna-se necessária a apresentação de certidão(ões) negativas(s) em nome(s) do(s) comprador(es)** de todos os atos envolvendo imóveis, do Ofício de Distribuição desta Comarca - artº 44 - parágrafo 3º da Lei 3350/99 e Processo nº 2001-107811 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

IMPORTANTE: Fica dispensada a apresentação da certidão caso o valor do imóvel tenha valor inferior ao teto de financiamento do programa habitacional vigente do governo federal ou a 75.000 UFIR-RJ, o que for maior. O Oficial de registro que fará a consulta em nome dos adquirentes, caso negativa, terá a isenção previstas em Lei. (artigo 1.077 § 1º do Novo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado).

OBSERVAÇÕES:

1) Se, porventura, o vendedor for representado, apresentar cópia autenticada da certidão da procuração atualizada (art. 1.097, I do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro).