



CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EFETUADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

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. A **compra e venda com alienação fiduciária efetuada no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)** é uma dessas 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 (art. 61, §5º, da Lei 4.380/64).

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 para que esta efetue 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 imóvel. 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:**

- 03 (três) vias do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária efetuada no âmbito do SFH

Todas as vias devem estar assinadas pelas partes (vendedor, comprador e instituição financeira vinculada ao SFH) e com todas as suas folhas rubricadas.

- Comprovante de quitação do Imposto de Transmissão (ITBI)

Apresentar comprovante de quitação ou isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emitido pela Fazenda Municipal, contendo, inclusive, a base de cálculo do imposto, em original ou cópia autenticada.

- Requerimento para obtenção do desconto de 50% nos emolumentos

Para a obtenção do desconto de 50% dos emolumentos (art. 290, Lei 6.015/73) será necessário preencher declaração (Requerimentos 04A – solteiro e 04B – casado) ([clique aqui para acessar](#)) de que atende os 03 (três) requisitos cumulativos previstos na citada lei: 1) Primeira aquisição imobiliária; 2) Para fins residenciais; 3) Financiada pelo SFH.

*** APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:**

- Vias negociável e não negociável da Cédula de Crédito Imobiliário, caso emitida pelo credor fiduciário.

- Documentos de qualificação (pessoa física), que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e declaração de domicílio e profissão, caso não conste na matrícula ou no título a qualificação completa dos proprietários;

- 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), caso não conste 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 por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula;

- 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 conste na matrícula dados completos da pessoa jurídica proprietária;

- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e no ITBI estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado.

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, desde que digitalizados e assinados eletronicamente pelo agente financeiro credor do financiamento imobiliário, e protocolados por meio da Central Eletrônica (www.crimg.com.br), sem qualquer custo adicional.

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



EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do contrato de compra e venda com alienação fiduciária efetuada no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) apresentado, com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
5-e – Tab 4	Registro	Compra e venda (base de cálculo: o valor da compra e venda)
5-e – Tab 4	Registro	Alienação Fiduciária em garantia (base de cálculo: o valor da dívida)
3-a – Tab 4	Indicação	Indicação para cada via do contrato excedente de duas
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor (normalmente solicitada por todos os Agentes Financeiros – credor fiduciário)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastro do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial dos proprietários (se não constar na matrícula)
4-b – Tab 8	Certidão	Certidão negativa de ônus (normalmente solicitada por alguns Agentes Financeiros – credor fiduciário)

ATENÇÃO: Para a averbação da emissão da cédula de crédito imobiliário (CCI) não serão devidos emolumentos e nem TFJ, caso a mesma seja apresentada juntamente com o contrato (art. 18, § 6º da Lei 10.931/04). Se a CCI for apresentada posteriormente, serão devidos emolumentos e TFJ (item 1-e - Tab 4) para a referida averbação (Aviso 29/CGJ/2013).

ATENÇÃO

1 - Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.



LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- **Título hábil: 03 (três) vias do Contrato Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária efetuado no âmbito do SFH (art. 61, §5º, da Lei 4.380/64, art. 221, II, da Lei 6.015/73 e art. 861, II, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)**

Todas as vias devem estar assinadas pelas partes (vendedor, comprador e instituição financeira vinculada ao SFH) e com todas as suas folhas rubricadas.

Observação 1: não é necessário o reconhecimento de firma das assinaturas dos signatários do contrato (art. 861, II, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 2: o título deverá conter declaração de que a **documentação necessária à lavratura do instrumento** foi apresentada ao emissor (Instituição Financeira) e por esta arquivada (art. 878, §1º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 3: o contrato que serve de título ao **negócio fiduciário** deverá conter os seguintes **requisitos** (art. 955 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG e art. 24 da Lei 9.514/97):

I – o valor do principal da dívida;

II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III – a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V – cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII – cláusula dispondo sobre os procedimentos do eventual leilão do imóvel alienado fiduciariamente;

VIII – o prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor ou fiduciante inadimplente.

Formato eletrônico: Os contratos e os documentos que o acompanham podem ser digitalizados e assinados eletronicamente pelo agente financeiro autorizado pelo Banco Central do Brasil (credor do financiamento).

- **Comprovante de quitação do Imposto de Transmissão - ITBI (art. 187, I, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).**

Apresentar comprovante de quitação ou isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emitido pela Fazenda Municipal, contendo, inclusive, a base de cálculo do imposto, em original ou cópia autenticada.

Formato eletrônico: A autenticidade das certidões de pagamento do ITBI (emitida pelo município de Pouso Alegre) podem ser validadas no sítio eletrônico oficial da respectiva repartição fazendária, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

- **Requerimento para obtenção do desconto de 50% nos emolumentos**

Para concessão do **desconto de 50% dos emolumentos e da TEJ**, será necessário apresentar declaração na qual os adquirentes declarem que o instrumento de compra e venda apresentado refere-se à primeira aquisição imobiliária para fins residenciais e que não são, nem nunca foram, proprietários de outro imóvel em território nacional. Para prestar essa declaração, os adquirentes podem utilizar os formulários **04A (se solteiro) ou 04B (se casado)** ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Segundo entendimento já pacificado da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais, órgão responsável pela fiscalização e orientação dos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais, por ocasião do julgamento do Processo nº 2012/60303, dentre muitos outros, **os requisitos para a concessão da redução dos emolumentos, previstos no art. 290 da Lei 6.015/73, são cumulativos**, ou seja, é necessário que o requerente atenda **simultaneamente** ao seguinte:

1) Seja a primeira aquisição imobiliária do requerente – ATENÇÃO: significa dizer que o requerente não pode ser **ou** ter sido proprietário de outro imóvel, ainda que o tenha recebido por herança e não o tenha utilizado para moradia, por exemplo. Nesse caso, o requisito da primeira aquisição imobiliária não estará preenchido e o requerente não fará jus à redução dos emolumentos.

2) Para fins residenciais;

3) Financiada pelo SFH.

Observação 2: Se o requerente for **representado por procurador**, será necessário apresentar procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado, quando for procuração pública, ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante, quando for procuração particular.

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

- Cédula de Crédito Imobiliário – CCI (art. 18, da Lei 10.931/04)

- Somente se o credor fiduciário tiver emitido CCI, devem ser apresentadas as Vias Negociável e Não Negociável da mesma, assinadas pela credor fiduciário.

Formato eletrônico: A via negociável da CCI deve ser digitalizada e assinada eletronicamente pelo agente financeiro autorizado pelo Banco Central do Brasil (credor do financiamento emissor da cédula).

ATENÇÃO: Para a averbação da emissão da cédula de crédito imobiliário (CCI) não serão devidos emolumentos e nem TFJ, caso a mesma seja apresentada juntamente com o contrato (art. 18, § 6º da Lei 10.931/04). Se a CCI for apresentada posteriormente, serão devidos emolumentos e TFJ (item 1-e - Tab 4) para a referida averbação (Aviso 29 CGJ/2013).

- Documentos de qualificação (art. 868, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula ou no título a qualificação completa dos proprietários (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF e domicílio), devem ser apresentados os seguintes documentos:

- Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF dos proprietários;
- Declaração de profissão e domicílio dos proprietários (pode constar do próprio requerimento).

Formato eletrônico: Faz a mesma prova que a cópia autenticada o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidões de casamento (art. 870, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a certidão de casamento atualizada, expedida há até 90 dias, em original ou cópia autenticada, caso não conste na matrícula o estado civil, o regime de bens ou a data do casamento dos proprietários.

Formato eletrônico: se a certidão de casamento for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil ou seus prepostos autorizados).

- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial (art. 797, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**



Formato eletrônico: se a certidão de registro do Pacto no Livro 3-Auxiliar for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seus prepostos autorizados).

- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada sempre que o valor do imóvel contido no título ou na avaliação fiscal estiver em flagrante dissonância do valor real atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o 00 – Formulário Padrão ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.