

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) **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 (Fórum);

- Interdições do Registro Civil – Rua Gustavo Lira;

-Ações distribuídas das Varas Trabalhistas (TRT, atrás dos prédios que ficam em frente a Padaria Madrigal);

-Justiça Federal (www.jfrj.jus.br);

- Débitos Trabalhistas (www.tst.jus.br).

“ Ficam as partes orientadas quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados, devendo constar do respectivo ato que a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes (art.242 – parágrafo 5º da consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça.)”

5) **Apresentar certidões do(s) vendedor(es) a saber:**

- Certidão negativa pessoa física expedida pela municipalidade (PMVR);

- Certidão Federal – expedida pela Receita Federal - (www.receita.fazenda.gov.br);

- 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).

*** Se, por ventura, não forem apresentadas as certidões solicitadas no item 5, deverá constar no Instrumento a seguinte redação:**

*****Fazemos constar no contrato que o credor (a), vendedor(es) e o(s) comprador(es) têm ciência do inteiro teor do artigo 185-CTN, que presume fraudulenta a alienação de bens por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, inscrito como dívida ativa. *******

-Se, por ventura, o(s) vendedor(es) residir(em) em outra cidade, apresentar certidões negativas, mencionadas acima, também de onde reside(m). (art.362 parágrafo único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro).

6) Certidão Negativa de débito da PMVR referente ao Imóvel .

7) apresentar Certidão de Dados Cadastrais atualizada referente ao imóvel (PMVR).

8) Apresentar cópias autenticadas dos documentos pessoais do(s) vendedor(es) e comprador(es) , bem como cópias autenticadas das certidões de casamento e nascimento.

9) Se, por ventura, o(s) vendedor (es) e comprador(es) possuírem o estado de civil de solteiro, apresentar cópia autenticada da certidão de nascimento atualizada e separado judicialmente ou divorciado, apresentar cópia autenticada da certidão de casamento atualizada.

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

*** 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 e Processo nº 2001-107811 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Na impossibilidade da apresentação desta certidão, apresentar certidões negativas do Cartório do Distribuidor (FORUM), desta Comarca .**

OBSERVAÇÕES :

1) Se, por ventura, quaisquer das partes forem representadas, apresentar certidão da procuração, no original atualizada e com firma reconhecida do Tabelião que lavrou a procuração(art.241 III-IV e V – Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro).

2) Se, o imóvel objeto da venda for apartamento, apresentar declaração do síndico, com firma reconhecida, comprovando a quitação com as taxas condominiais , acompanhada da cópia autenticada da ata que elegeu o síndico (artº 4º parágrafo único da Lei 4.591).