



INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA

CELEBRADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO HABITAÇÃO (SFH), COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

(art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o art. 38, da Lei nº 9.514/97)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64, combinado com o art. 38, da Lei nº 9.514/97, e art. 221, II, da Lei nº 6.015/73.

II - Objetivo: registrar instrumentos particulares de compra e venda, com alienação fiduciária em garantia, celebrados no âmbito do SFH.

Obs.1: o instrumento particular deverá atender os requisitos previstos na legislação correspondente.

Obs.2: o contrato deverá estar assinado e rubricado por todas as partes envolvidas, dispensando-se a presença de testemunhas (art. 221, II, §5º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.3: dispensado o reconhecimento de firma das assinaturas por se tratar de ato praticado por instituição financeira que atua com crédito imobiliário, autorizada a celebrar instrumento particular com caráter de escritura pública (art. 221, II, §5º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.4: se o imóvel objeto do negócio jurídico ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: a certidão de inteiro teor com validade de 30 dias deve subsidiar a realização do contrato, constando a data de sua emissão, nos mesmos moldes da escritura pública (art. 874, IV, da CNNR-CGJ/RS e art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/85).

Obs.6: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Duas vias do contrato (no mínimo).

Obs.1: a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: os instrumentos particulares deverão consignar o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado (art. 2º, §1º, da Lei nº 7.433/85).

Obs.3: se o instrumento particular for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração com poderes expressos).

2. Guia de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis), com o respectivo comprovante de pagamento ou isenção (art. 289, da Lei nº 6.015/73, art. 30, XI, da Lei nº 8.935/94 e art. 874, I, CNNR-CGJ/RS).

3. Quando não constar do instrumento particular:

3.1. Com relação às contribuições sociais - CND/INSS (art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/91): tendo em vista os atos de transmissão (compra e venda) e oneração (alienação fiduciária) do imóvel, deverá ser apresentado (em nome do comprador e do vendedor):

Obs1: mais informações sobre às contribuições sociais (CND/INSS) no link: <https://www.irib.org.br/obras/a-cnd-do-inss-e-os-servicos-notariais-e-registrais>.

3.1.1. Sendo pessoa jurídica:

a) Certidão Negativa de Débito-CND ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débito, fornecida pelo órgão competente, ou, se for o caso, vide letra “b” abaixo.

Obs1: a certidão poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

b) Se for o caso, poderá ser apresentada declaração, com firma reconhecida, que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis.

Obs1: vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-que-o-imovel-faz-parte-do-ativo-circulante-da-empresa>.



3.2. Com relação às certidões da matrícula/transcrição, expedidas pelo Registro de Imóveis competente (art. 1º, §§1º e 2º, da Lei nº 7.433/85, e art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86, art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73): caso não conste no contrato a data de expedição das certidões, ou, se estas não foram emitidas dentro do prazo de 30 dias (a contar da data de expedição), será necessário emití-las no Registro de Imóveis competente e apresentá-las juntamente com o contrato.

Obs.1: 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 da matrícula/transcrição e a data da emissão.

Obs.2: as certidões devem estar atualizadas (30 dias) na data da celebração do contrato.

3.3. Em se tratando de unidade autônoma e com relação à prova de quitação das obrigações para com o respectivo condomínio:

a) Certidão negativa de débitos condominiais, ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão de débitos condominiais deverá observar o seguinte:

*** Se assinada pelo SÍNDICO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos;

*** Se assinada por ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de: i - cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos; ii - cópia autenticada do contrato de administração do condomínio, assinado pelo síndico e representante da imobiliária e com firmas reconhecidas em Tabelionato de Notas; iii - comprovante dos poderes de representação de quem assinar pela administradora do condomínio, que poderá ser ser uma procuração e/ou por contrato social e certidão simplificada da junta comercial expedida dentro de 30 dias da administradora do condomínio.

b) A prova de quitação poderá ser substituída pela assunção expressa de eventuais débitos por parte do adquirente (art. 1.345, do Código Civil).

Obs.1: vide modelo de declaração de assunção de débitos no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-assuncao-de-debitos-condominiais>.

3.4. Em se tratando de imóvel rural e das certidões negativas dos órgãos ambientais das esferas federal, estadual e municipal (art. 636, parágrafo único, da CNRR-CGJ/RS):

a) Certidão negativa ambiental do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), certidão negativa ambiental da Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM) e certidão negativa ambiental da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM), ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão (pessoa física e jurídica) do **IBAMA** poderá ser emitida no link: <https://servicos.ibama.gov.br/sicafext/>.

Obs.2: a certidão (pessoa física e jurídica) da **FEPAM** poderá ser emitida no link: <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

Obs.3: a certidão (pessoa física e jurídica) da **SMAM** fica a cargo de cada Prefeitura Municipal.

b) As certidões negativas relativas às multas ambientais, poderão ser substituídas por declaração das partes (com firma reconhecida) de que dispensam a apresentação de certidões negativas ambientais.

Obs.1: vide modelo de declaração de dispensa das certidões ambientais no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-que-dispensa-as-certidoes-negativas-de-dividas-ambientais>.

4. SOMENTE em imóveis rurais:

4.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNRR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=-TAQpTm4Tkc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.



4.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNRCGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#!/home/cib>.

4.3. O Recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que deve ser emitido pelo órgão ambiental competente (art. 440-AS do Provimento 149 do CNJ).

Obs.1: o recibo poderá ser emitido no link: <https://car.gov.br/#/>.

5. SOMENTE em imóveis urbanos:

5.1. Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ).

Obs.1: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

Obs.2: se o número constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

5.2. Quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

6. Quando o imóvel ainda estiver na fase de incorporação imobiliária (se for o caso): deverá ser apresentado requerimento, firmado pelo interessado, em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel e a indicação da futura unidade autônoma, bem como a solicitação de abertura de matrícula (art. 780, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: vide modelo de requerimento constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-para-abertura-de-matricula>.

IV - Observações gerais:

1. Não é permitido a emissão de instrumento particular com caráter de escritura pública, SEM FINANCIAMENTO, na qual seja utilizado somente recurso da conta vinculada do FGTS para a aquisição do imóvel, uma vez que este é feito fora do Sistema Financeiro da Habitação, portanto, não se enquadra na regra de exceção do art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64.

2. Em se tratando de transmitente falecido ou incapaz, deverá ser obtida autorização judicial para a transação, conforme previsto no art. 1.750 do Código Civil e art. 619, I, do Código de Processo Civil.

3. Os Registradores de Imóveis não exigirão nova apresentação de certidões e de documentos que já se encontrem descritos ou com apresentação certificada, no instrumento particular, desde que reproduzidos no título os elementos necessários à realização dos atos registrares correspondentes, devendo também os documentos e certidões apresentados contarem com seus prazos de validade vigentes na data da assinatura do instrumento (art. 448, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

4. A qualificação dos transmitentes deverá estar completa no contrato, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

5. Se alguma parte tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista



de documentos constante dos links:

**** Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

**** União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

Obs.1: em caso de união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

6. Não constando do instrumento particular algum dado de qualificação exigido pelos arts. 500¹ e 501², da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

7. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

8. A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/97³ para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/97), incluindo as cooperativas de crédito (art. 440-AO, do CNN/CN/CNJ-Extra). **Obs.1:** o disposto acima não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo: I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei nº 11.795/08); e II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64) (art. 440-AO, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

9. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro do instrumento particular com força de escritura pública celebrado no âmbito do SFH, com alienação fiduciária em garantia, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Compra e venda (base de cálculo: valor da compra e venda)
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Alienação fiduciária em garantia (base de cálculo: valor da dívida)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ⁴
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁵
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ⁶
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁷
10 - Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 43, da Lei nº 11.977/09 e art. 290, da Lei nº 6.015/73. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art.

1 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

2 Art. 501 – A qualificação da pessoa jurídica compreende: I – o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente; II – a nacionalidade; III – o domicílio; IV – a sede social; V – o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal. § 1º – É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário. § 2º – A prova da apresentação e da representação da pessoa jurídica para que se permita o deferimento do seu pedido deverá ser feita conforme o caso.

3 Art. 38 - Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

4 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

5 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

6 Se não constar da matrícula.

7 Se necessário for.



431, §§6º e 7º, da CNNR-CGJ/RS.

2) Para a averbação da emissão da cédula de crédito imobiliário (CCI) não serão devidos emolumentos, caso esta seja apresentada juntamente com instrumento particular, conforme previsto no art. 18, §6º, da Lei nº 10.931/04. Contudo, se a CCI for apresentada posteriormente, devem incidir emolumentos com valor correspondente à averbação sem valor declarado (item 2 – Tabela B) para a referida averbação, nos termos do art. 523, §4º, da CNNR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, 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.