



PROVIMENTO nº 037/2008-CGJ

Autoriza os serviços de registro imobiliário a procederem à averbação dos contratos referentes aos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação.

O Excelentíssimo Senhor Desembargador **ORLANDO DE ALMEIDA PERRI**, Corregedor-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no artigo 39, “c”, do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado de Mato Grosso – COJE, e

CONSIDERANDO as reiteradas decisões proferidas pelos tribunais pátrios de acordo com o entendimento verificado na Súmula 84 do STJ, que reconhece efeitos jurídicos aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis financiados, não quitados, sem intervenção dos agentes financeiros e não registrados;

CONSIDERANDO que essa modalidade de aquisição de imóvel, popularmente denominada de contrato de gaveta, é prática comum em todo o país, aquece o mercado imobiliário e consiste no caminho mais curto e econômico para a solução do dilema na obtenção da casa própria;

CONSIDERANDO a necessidade de garantir proteção e segurança jurídica a esse negócio imobiliário de destacado relevo social;

CONSIDERANDO a necessidade de prevenir conflitos judiciais decorrentes do desconhecimento acerca da realidade fática do imóvel por terceiros de boa fé;

CONSIDERANDO a compreensão reinante de que os atos de averbação previstos na Lei Federal nº 6.015/73 são meramente exemplificativos, por prevalecerem os princípios da publicidade e da concentração;

RESOLVE:

Art. 1º. Os serviços de registro imobiliário ficam autorizados a procederem à averbação dos contratos e das respectivas transferências relativas a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, os chamados “contratos de gaveta”, sejam eles de promessa de compra e venda, de compra e venda definitiva, de cessão de direitos e obrigações ou com qualquer outra denominação, desde que envolvam a transmissão ou promessa de transmissão de imóveis assim financiados e estejam formalizados por instrumento público ou particular, sendo imprescindível, neste último caso, que as assinaturas dos contratantes e das testemunhas estejam com firmas reconhecidas, independentemente da anuência, comunicação prévia ou qualquer intervenção do agente financeiro.

Parágrafo único. Não estão contemplados nesta autorização os negócios jurídicos celebrados mediante alienação fiduciária.

Art. 2º. Caberá ao registrador, depois de verificada a validade formal do instrumento, nos termos deste provimento, efetuar a averbação

na matrícula do imóvel objeto da transação , fazendo constar a natureza do negócio jurídico, os nomes dos adquirentes com as respectivas qualificações, o valor do negócio, a forma e as condições de pagamento pactuadas, arquivando na serventia, ao final, uma via do contrato apresentado, no caso de instrumento particular, e cópias dos documentos correlacionados com o negócio jurídico.

Art. 3º. Deverá o registrador, em obediência aos princípios que norteiam sua atividade, limitar-se ao exame dos dados que permitam suficiente identificação do imóvel e dos seus contratantes.

Art. 4º. A averbação tratada neste provimento não tem caráter constitutivo de direito real, destinando-se apenas a dar conhecimento, notícia, da existência do negócio jurídico envolvendo o imóvel, de forma que não substitui o futuro e indispensável registro da efetiva transferência da propriedade do bem, que se dará nos termos dos artigos seguintes deste provimento.

Parágrafo Único. A observação acima deverá constar, obrigatoriamente, ao final de cada ato de averbação efetuado e das escrituras públicas de promessa de compra e venda, de cessão de promessa e de negócios jurídicos que contenham acordo de transmissão definitiva de propriedade, em que não haja a intervenção do agente financeiro.

Art. 5º. Os negócios jurídicos que disponham sobre acordo de transmissão definitiva de propriedade, objeto da averbação tratada neste provimento, poderão ser confirmados por registro, a ser realizado mediante a simples apresentação do termo de liberação da hipoteca ou documento equivalente, com o intuito de constituir o direito de propriedade.

Art. 6º. Os negócios jurídicos que contenham promessa de alienação deverão ser objeto de escritura definitiva assim que disponível o termo de liberação da hipoteca ou documento equivalente.

Art. 7º. Os registradores deverão exercer rigorosa fiscalização acerca do recolhimento do imposto de transmissão (ITBI e ITCD) quando do registro da escritura pública de compra e venda ou da cessão da promessa.

Art. 8º. No estrito exercício do dever de fiscalização, os registradores exigirão, obrigatoriamente, a apresentação das certidões negativas impostas por lei para a prática do ato de transmissão definitiva da propriedade (INSS e SRF).

Art. 9º. Os registradores comunicarão à Receita Federal, obrigatoriamente, cada ato averbado nos termos deste provimento, emitindo a respectiva DOI (Declaração sobre Operação Imobiliária), salvo nos casos em que o negócio for instrumentalizado por escritura pública e nesta constar, expressamente, que o aludido documento fora enviado pelo tabelionato de notas.

Art. 10. As cauções averbadas nos contratos de financiamento, originalmente feitas em favor do Banco Nacional da Habitação ou da Caixa Econômica Federal, podem ser canceladas mesmo que não seja apresentado instrumento de liberação próprio, desde que esse cancelamento seja feito concomitantemente com a averbação do cancelamento da hipoteca.

Art. 11. Os emolumentos devidos para cada averbação efetuada nos termos deste provimento serão cobrados de acordo com os valores dispostos no item 19 da Tabela C, anexa à Lei Estadual nº. 7.550/2001.

Art. 12 - Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se.Registre-se e Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 16 de julho de 2008.

Desembargador ORLANDO DE ALMEIDA PERRI

Corregedor-Geral da Justiça