

Hipoteca Convencional

Hipoteca Convencional é aquela livremente constituída pelo proprietário, mediante contrato, por mútuo acordo entre credor e devedor.

Previsão Legal: artigos 108, 118, 1.424 e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigo 61, § 5º da Lei n. 4.380/1964; artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012.

41.1.1 FORMA DE COBRANÇA

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Hipoteca; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

41.1.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Escritura Pública, na forma original OU Instrumento Particular, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, assinado por todas as partes, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR*;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida*;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s)*;
- Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU se pessoa jurídica, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente OU se pessoa física, apresentar declaração do(s) alienante(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS*;
- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;

- Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, dispensando a apresentação das certidões*;
- O título deverá conter os seguintes requisitos: a) o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo; b) o prazo fixado para pagamento; c) a taxa dos juros, se houver; d) o(s) bem(ns) dado(s) em garantia com as suas especificações, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Nos casos de instrumento particular, se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

* A apresentação das certidões, declarações e autorizações são dispensadas caso estejam transcritos na escritura pública. Para os instrumentos particulares será sempre necessária a apresentação das certidões, das autorizações e das declarações com firmas reconhecidas, se estas não estiverem contidas no contrato.