



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

Rua Capitão Gualberto Leal Nunes, n. 135, sala 03, centro, Porto Belo – SC
47 33694032 riportobelo@riportobelo.com.br www.riportobelo.com.br

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Lei 10.931/2004, arts. 18 a 25

GUIA nº _____ Matrícula nº ____ Vinculada ok (); Vinculada a guia ____; Central Indisp. ok().

A CCI pode ser integral ou fracionária; com ou sem garantia real ou fidejussória; e sob a forma escritural (tem custodiante) ou cartular. Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, **a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel**, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, **o número, a série e a instituição custodiante**.

A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

De acordo com Ofício da lavra do Ministro Francisco Falcão nos autos de Pedido de Providências – Corregedoria do CNJ nº 0004451-15-2011.2.00.0000, recebido via Malote digital (Ofício-Circular da CGJ/SC nº 147/2013, de 10/05/2013), **quando apresentado pedido de averbação da CCI em momento distinto da solicitação do registro da garantia real, deve incidir emolumentos com valor correspondente à averbação sem valor declarado.**

Para a averbação da CCI há as seguintes cautelas a serem tomadas
(arts. 18, §8º, e 25 da Lei 10.931/2004):

É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de **qualquer mandado ou ação judicial**.

E, APÓS A AV. DA CCI:

Se realizada qualquer **averbação ou registro decorrente de constrição judicial**, o registrador deve **imediatamente comunicar o credor**

REQUISITOS GERAIS

1) **DUAS vias** (uma não negociável – arquivada em cartório e outra negociável);

2) Assinatura do **emitente ou de procurador** com poderes especiais e se o caso, do **terceiro garantidor**; nas assinaturas pode haver **dispensa de reconhecimento de firma (assinatura do credor, quando emitida em forma cartular e comprovar poderes)** – Provimento n. 16/11 CGJ/SC;

3) REQUISITOS (art. 19):

I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartular;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

Rua Capitão Gualberto Leal Nunes, n. 135, sala 03, centro, Porto Belo – SC
47 33694032 riportobelo@riportobelo.com.br www.riportobelo.com.br

matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartular;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

4) Emolumentos: 01 registro livro 02 da garantia real (ANEXO 03 - RCE), englobado nesse valor os emolumentos da averbação da CCI. *Se apresentada a CCI em data distinta da garantia real, incide emolumentos correspondentes à averbação sem valor declarado.

5) FRJ (base de cálculo 0,3% sobre valor da dívida) - Lei 8.067 de 17/09/1990 e RESOLUÇÃO 04/04 CM/TJSC – recolher no registro da garantia.

ANÁLISE DO CONTRATO COM INSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

6) Qualificações das partes:

PF: nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação – se a matrícula for divergente ou omissa: averbar retificação/inserção de qualificação (arts. 476, 688 do Novo CN). **PJ:** CNPJ e sede, qualificação completa do representante legal, requerer contrato social, última alteração e certidão da junta emitida até 30 (trinta) dias (ats. 461,II, c/c 483 novo CN).

6.1 **Estado Civil devedor fiduciante/ou terceiro garantidor:** Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada** (90 dias), art. 484 novo CN c/c **enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC**.

Se casado, anuência cônjuge (salvo separação total de bens), **qualificação do cônjuge, regime e data do casamento**. Se regime de casamento não for o legal, **deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3** e averbaremos o pacto. Cobrar av. (art. 167, II, 1, LRP e Provimento 22/2011 – CGJ/SC e Enunciado nº 8 da ANOREG/SC e ATC/SC). Se não for registrado ainda, registrar no L3.

Se não casado: Declarar não vive em União Estável. Caso conviva, constar anuência convivente - salvo separação total de bens (Art. 1.725 c/c 1.647, I, do Código Civil; Art. 663 c/c 667, do Código Civil; Art. 82, I, do CPC, Provimentos nºs 06/2003 e 15/2003 e Enunciado 24 Anoreg-SC) e averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

Rua Capitão Gualberto Leal Nunes, n. 135, sala 03, centro, Porto Belo – SC
47 33694032 riportobelo@riportobelo.com.br www.riportobelo.com.br

02 Anoreg/SC e ATC/SC). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

6.2 **PROCURADOR:** apresentar procuração pública (traslado ou certidão). Substabelecimentos podem ser particulares no original com firma reconhecida. Confirmar procuração por termo – arts. 488 e 489 novo CN.

7) descrição completa e número de matrícula do **imóvel hipotecado ou dado em alienação fiduciária** (art. 19, III, da Lei 10.931/04).

8) Se garantidor/proprietário **P Física:** apresentar declaração do proprietário (com firma reconhecida) que não empregador não estando vinculado Previdência Social (TEMOS MODELO) ou **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS)**. Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014. Fundamento legal: Lei 8.212/91, art.15, p. único c/c art. 47, I, "b" (**Hipoteca/AF**);

o contribuinte precisar comprovar a regularidade para com a Fazenda

9) Se garantidor/proprietário **P Jurídica:** **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS)**. Lei 8.212/91, art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014 (**Hipoteca/AF**); **OU declarar que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;**

10) **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC.

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura:_____.