



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

CONTRATOS BANCÁRIOS oneração (Alienação Fiduciária/hipoteca) – SFH/SFI/PMCMV

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

() Se Imóvel matriculado no RI de Tijucas-SC – **Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP). Verificar necessidade de retificação de área/registo ou averbação especialidade objetiva (art. 213, I e II, LRP).

() **Contrato Original – duas vias (arquiva-se uma, fornecendo-se certidão)**, com **descrição completa do imóvel, número de matrícula e cartório** (arts. 194, 221, 222, 225 LRP);

() **Assinaturas** das partes ou seus procuradores e testemunhas no título. **No âmbito do SFH** – dispensa do reconhecimento. **Se fora do SFH – reconhecimento de firma**, devedores fiduciantes ou hipotecantes, por autenticidade. Credor e testemunhas por semelhança. Para caracterizar 1ª aquisição SFH exigir declaração expressa do interessado, inserta no contrato ou apartada com firma reconhecida (art. 221, II, LRP, arts. 678 e 822, I, novo CN).

() **Qualificações: 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:** requerer contrato social, última alteração e certidão da junta emitida até 30 (trinta) dias (ats. 461,II, c/c 483 novo CN).

() **Estado Civil do devedor fiduciante/hipotecante:** Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada** (30 dias), art. 484 novo CN. **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. Se não for registrado ainda, registrar. **Se não casado:** Declarar não vive em **União Estável**. Caso conviva, constar anuência convivente (salvo separação total de bens) e averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC).

() **Estrangeiro:** constar CPF, passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.) e expressamente que certidão de estado civil foi consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência (Instrução Normativa nº 461, de 18 de outubro de 2004 arts. 478 e 479 do novo CN).

() **Procuração:** constar cartório, livro, folha e data da lavratura e a sua confirmação (arts. 488, novo CN) e apresentar procuração (traslado ou certidão) para arquivamento (art. 489, novo CN) – confirmar (termo – art. 490, novo CN). Se vendedor representado por comprador (tem que ser em causa própria ou simples com expressa autorização do vendedor para transferir para si próprio (negócio consigo mesmo) – art. 117 CC.

() **Certidão Ações Reais, Reipersecutórias e Ônus Reais + declaração** inexistência de outras ações (Lei 7433/85 e Dec. 93240/86 e 802, III e IV, novo CN).

() **Se imóvel rural:** apresentar último **CCIR e CND de ITR** dos 05 últimos exercícios (art. 21 da Lei 9393/96, art. 22 Lei 4947/66 e art. 1º do Decreto 4.449/2002). **CAR: apresentar o recibo de inscrição do imóvel no CAR** e cobrar uma averbação sem valor (Comunicado 15/2014 CGJ/SC). Obs.: Se já foi efetuada a inscrição do imóvel no CAR, ainda assim pode o proprietário, assim **desejando, averbar a RESERVA LEGAL no RI** (Art. 167, II, 22, da Lei 6015/73, art. 18, caput e § 4º da Lei 12.651, de 25/05/2012, art. 6º e 21 do Decreto 7.830/2012 c/c art. 3º do Decreto 8.235/2014, INSTRUÇÃO NORMATIVA No 2/MMA Ministério do Meio Ambiente, DE 06 DE MAIO DE 2014, Capítulo IV-B, Título IV da Lei Estadual 14.675 e Decreto Estadual 2.219, de 04/06/2014, e Circular n. 165, de 04 de agosto de 2014 da CGJ/SC). Ver Georreferenciamento: **NOVOS PRAZOS:** Alterados pelo Decreto 4.620/2011: maior de 250 hectares **JÁ EXIGÍVEL**. Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- 20/novembro/2016- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- 20/novembro/2019- Imóvel Rural inferiores a 25 hectares (agricultores familiares) ----- 20/novembro/2023. Se estrangeiro ou PJ com sócio estrangeiro – registro Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Incra – 905 e 906 CN. Ver Súmula..



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

() Se **terreno de marinha - aforamento** (art. 49, § 3º das Adcts da CRFB/1988): constar CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio). Neste caso, a proprietária do imóvel é a União (art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, "a", do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946), e o detentor do domínio útil, a parte interessada/comprador. Já no caso de se tratar de ocupação, é vedada a abertura de matrícula no Registro de Imóveis. Se já houver matrícula aberta, esta será mantida.

() **APTO**: Quitação das obrigações condominiais OU declaração do devedor fiduciante de que não existem débitos (art. 802, VII, novo CN) . **Vaga**, se tem unidade condominial no mesmo edifício, caso contrário, negar registro. Art. 1339 do CC.

() **valor da transação e data. Avaliação do Imóvel para fins de leilão (AF)** – art. 24, VI, LEI 9.514/97).

() **Há na matrícula ônus impeditivo de alienação** [hipoteca censual rural*, do SFH*, do Banco da Terra*, penhora da União /INSS (indisponibilidade - art. 53, lei 8212/91), cláusula de inalienabilidade/impenhorabilidade, *promessa de compra e venda, alienação fiduciária, averbação de indisponibilidade*]? Neste caso, apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, com comprovação poderes para o cancelamento do ônus. **Se não baixar o ônus, existe anuência do credor no título (art. 292 LRP)? (a anuência do credor apenas é possível na hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros). Os demais ônus impedem a alienação. Neste caso negar o registro e oficiar ao Juízo da indisponibilidade. *não vale contra adjudicação em execução trabalhista, fiscal/INSS ou de débitos condominiais do próprio imóvel. Segunda Hipoteca: constar a primeira no título. Se a primeira do CC não precisa anuência do 1º credor, mas se censual/SFH sim. Não é possível segunda AF. Necessário antes cancelar a primeira.**

() **CERTIDÕES FISCAIS:**

- **CND de Tributos Municipal** do imóvel ou dispensa sob responsabilização do credor fiduciário (**Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651 e 802, II**);

- **proprietário/devedor (hipotecante/fiduciante) – PF: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS) ou declaração** assinada com firma reconhecida de que não é empregador nem contribuinte obrigatório da Previdência Social (art. 47, I, b, da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, Decreto 3.048/99, Decreto 3.265/99 e OS/INSS 207/99; **PJ: 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; 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.**

() **CNDT** – (Recomendação 03/12 CNJ). Em caso negativo, não precisa retificar o contrato.

() **IPTU** ou Certidão da Prefeitura com n. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação (art. 176, § 1º, II, 3) ,b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). Verificar averbação de construção.

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

() **FRJ**. Gerar boleto para Recolhimento. Incide hoje quando valor da dívida superior a R\$16.000,00, incidência de 0,3%) – Resolução 05/13 CMTJSC. **REGRA: FRJ única sobre o valor da dívida, não importando o número de imóveis ou garantias (art. 2º, §1 Res. 04/04-CM/TJSC. CASOS ESPECIAIS:() Primeira Aquisição pelo SFH - FRJ: Isenção. () PMCMV – LEI 12.424/2011: 50% sobre valor da dívida. () Emolumentos** – base de cálculo é a dívida (RCE).

() **1ª Aquisição SFH E PMCMV – LEI 12.424/2011: 50% sobre valor da dívida.** CM/TJSC: Consulta n. 2010.900037-9, de Mondaí - Relator: Des. Irineu João da Silva. **Vide: Circular 62/2014 CGJ/SC. () Mais de um imóvel: a) regra geral AF/Hip.:** valor da dívida divide pelo número de imóveis (1º integral e 2º 2/3). **b) Primeira Aquisição pelo SFH AF/hipoteca:** emolumentos divide o valor da dívida pelo número de imóveis e recolher emolumentos sobre 50%. Não se aplica a regra dos 2/3. **Vide: Circular 62/2014 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: _____.