



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL  
CONTRATOS BANCÁRIOS

(Compra e Venda com 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**, transmitentes e devedores fiduciários, 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: Se pessoa jurídica**, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88.

( ) **Estado Civil partes:** Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada**, art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC. Não sendo apresentada, pedir-se-á via CRC e será passado valor em exigência para o interessado.

( ) **Transmitente(s)/devedor(es) fiduciante(s)/garantidor(es): casado, anuência cônjuge** (salvo separação total de bens), **qualificação deste, regime e data do casamento. Se regime de casamento não for o legal, deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3.** Se houve alteração do estado civil pedir certidão para averbar e verificar necessidade registro Partilha/Inventário. **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). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

( ) **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/apostilada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência (Instrução Normativa nº 1548/2105 e 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).

( ) **Comprovante do Recolhimento do imposto de transmissão – DI ITBI original** (mencionando valor, banco, data e autenticação bancária do pagamento) – arts. 505, 802, I, 803, do novo CN e 289 LRP. **Se internet ou xerox, apresentar certidão de quitação do ITBI específica da prefeitura.** Caso haja isenção ou não incidência, apresentar a exoneração da autoridade fazendária.



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

( ) **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..

( ) **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 alienante de inexistência de débitos (art. 802, VII, novo CN) . **Vaga,** se tem unidade **condomínial no mesmo edifício**, caso contrário, negar registro. Art. 1339 do CC.

( ) os dados constantes do **alvará**, decorrer de autorização judicial (art. 802, VIII, novo CN) – **menor, incapaz, interdito ou espólio** e pedir alvará para arquivamento no RI.

( ) **valor da transação e data.** Se mais de um imóvel, **valores individuais** dos imóveis (art. 802, IX, novo CN e provimento 19/09 CGJ/SC). **Avaliação do Imóvel para fins de leilão** (AF) – art. 24, VI, LEI 9.514/97).

( ) constar Declaração **corretor de imóveis** – desde **01/12/07** (LC 383/07 e Circular 29/07).

( ) **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.*

( ) Compra e venda de pai p/ filho: anuência demais filhos (art. 496 c/c 2002 CC)

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

( ) **Transmitente pessoa jurídica: CND de Tributos Municipal** do imóvel ou dispensa sob responsabilização do adquirente (**Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651**); **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;**



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

( ) **CERTIDÕES FISCAIS: Adquirente (hipotecante, AF) – 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 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.**

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

( ) **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.

( ) **DOI** - emitir no registro (art. 460 do novo CN).

( ) **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).**

( ) **EMOLUMENTOS E FRJ** - conferir - base maior valor – valor para fins fiscais, contrato ou avaliação – art. 16 LC 156/97; se fora do valor de mercado impugnar – Arts. 502 a 504 do CN 2014 e Enunciado n. 01 RI (ANOREG/SC e ATC/SC). Gerar boleto para Recolhimento. Incide hoje quando valor do imóvel superior a R\$19.800,00, incidência de 0,3%) – Resolução 11 e12 12/2016 CMTJSC. Vide Res. 04/04 CMTJSC - **seguir as seguintes regras:**

( ) **Primeira Aquisição pelo SFH - FRJ: Isenção abrange SOMENTE a parte financiada; - FRJ INTEGRAL sobre a parte não financiada (RECURSOS PRÓPRIOS).** Cálculo: pega-se o maior valor declarado (Res. 04/04/CM c/c LCE 156/97) e diminui-se o valor financiado – O FRJ incide sobre o montante que restar. Ex: Compra e Venda com Alienação Fiduciária – maior valor declarado R\$ 100.000,00, sendo R\$ 80.000,00 – financiado. FRJ 0,3% sobre R\$ 20.000,00 na compra e venda (recursos próprios) e não incidência no restante. **EMOLUMENTOS: - INTEGRAL da sobre a parte não financiada e 50% sobre a financiada** - no registro da compra e venda; - 50% do valor da dívida – no registro da alienação fiduciária; **OBSERVAÇÃO:** Os emolumentos somados de um único ato não poderão ser superiores ao teto. Vide: Decisão do Conselho da Magistratura do TJSC, Consulta nº 2009.900015-0, Comarca da Capital, Relator: Des. Fernando Carioni). **Vide: Circular 62/2014 -> critérios 1ª aquisição SFH e emol.**

( ) **Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – LEI 12.424/2011: 50% emolumentos e FRJ - O VALOR PODE FICAR ABAIXO DO MÍNIMO DA TABELA:** CM/TJSC: Consulta n. 2010.900037-9, de Mondá - Relator: Des. Irineu João da Silva.

( ) **Mais de um imóvel: a) regra geral (SFI/SFH não é 1ª aquisição): EMOL: CV: sobre maior Valor declarado de cada imóvel (1º integral e 2º 2/3). AF/Hip.: valor da dívida divide pelo número de imóveis (como a cv é integral, em regra, a AF é 2/3). FRJ: no 1º ato de maior valor de cada matrícula (1º integral e 2º 2/3); b) Primeira Aquisição pelo SFH : Circular 62/2014 -> critérios 1ª aquisição SFH e emol.** Diminuir o valor da dívida da avaliação do imóvel de maior valor. Sobre o saldo emolumentos integrais e FRJ integral. Sobre o valor da dívida emolumentos na fração de 50% e não incide FRJ. 2º Imóvel (menor valor): Emolumentos integrais sobre o registro da compra e venda e FRJ integral. Registro da AF/hipoteca: emolumentos divide o valor da dívida pelo número de imóveis e recolher emolumentos sobre 50%. Não incide FRJ (segundo ato mesma matrícula – Res. 04/04 CMTJSC). Não se aplica a regra dos 2/3 (emol/FRJ); c) **PMCMV:** 50% Emolumentos sobre cada ato. 50% de FRJ sobre o 1ºato/de maior valor, de cada matrícula. Não se aplica a regra dos 2/3 (emol/FRJ).

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: \_\_\_\_\_.