



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Lei nº 9.514/97

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

() **Requerimento solicitando a averbação da Consolidação da Propriedade Fiduciária** haja vista a não purgação da mora pelo devedor – **assinado com firma reconhecida** pelo representante legal do credor, **anexando documento hábil a atestar seus poderes, confeccionado há, no máximo, 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.

() **Certidão que comprove a não purgação da mora pelo devedor** - CERTIDÃO emitida por este Ofício, atestando que foi decorrido o prazo de 15 dias da notificação sem a purgação da mora pelo devedor (§3º do art. 26 da Lei 9514/97).

() **Comprovar** o pagamento do **ITBI** e/ou **laudêmio** - se for o caso. art. 289 LRP c/c § 7º, Art.26 da Lei 9514/97.

() **Emolumentos** - a averbação de consolidação da propriedade fiduciária é averbação com valor– base de cálculo – valor do imóvel (Lei Complementar 411/2008, tabela II, item 11).

() **Recolher FRJ** incidente sobre o ato (valor do imóvel) - Lei Compl. 219/2001, Lei 8.067/90 - Res. 04/2004 CM/TJSC.

() **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).**

Atenção: Deve ser seguido o procedimento legal (art. 26 da Lei 9514/97).

AVERBAÇÃO DO INSUCESSO DE LEILÕES – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – JÁ CONSOLIDADA–PROCEDIMENTO:

AVERBAÇÃO SEM VALOR (Art. 246, LRP), certificando que foi observado o procedimento da Lei (art. 27) mas os dois leilões foram negativos (insucesso do Leilão), havendo extinção da dívida, tendo sido emitido termo próprio de quitação da dívida ao devedor e exoneração do credor da obrigação de que trata o §4º (§ 5º e 6º, do art. 27 da lei 9.514/1997), permanecendo o bem no patrimônio do credor fiduciário sem quaisquer ônus.

Para garantia do credor, do devedor, e, especialmente, do terceiro adquirente, que fiado no registro possa vir a adquirir o imóvel diretamente do credor-fiduciário, **o cartório deverá exigir:**

a) Comprovação da **publicação dos editais de leilão**. Os editais devem ser apresentados para arquivamento no Registro; b) Os §§ 1º e 2º do art. 27 da citada lei fazem referência ao valor do imóvel e ao valor da dívida, respectivamente. Tais circunstâncias deverão constar dos autos de públicos leilões.

c) Declaração do Sr. Leiloeiro de que “não houve licitantes” ou tendo havido a presença de licitantes, deve declarar que no primeiro leilão não foi oferecido lance superior ao valor do imóvel (§1º do art. 27) e que no segundo leilão não foi oferecido lance em valor igual ou superior a dívida (§2º, do art. 27).

d) O artigo 27, § 6º faz referência à quitação da dívida dada ao devedor, “mediante termo próprio”. Assim, apresentar o termo de quitação da dívida, com clara identificação dos valores envolvidos, para arquivamento.



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

e) Se houver extrapolação do prazo de 30 dias contados da data da consolidação da propriedade fiduciária até a data do primeiro leilão: **Deverá ser apresentada declaração expressa do credor fiduciário, com firma reconhecida, de que a extrapolação do prazo para realização do leilão não acarretará prejuízo ao devedor.**

Obs.: Concretamente, o potencial de prejuízo que poderá experimentar o devedor se avaliará com a apresentação dos documentos exigidos nos itens supra, especialmente o valor da dívida no segundo leilão.

f) **Deverá ser apresentada a procuração pela qual o credor foi representado no público leilão (notando-se que deverão ser apresentadas no original ou autenticadas, com reconhecimento das firmas se forem instrumentos privados).**

g) **Igual providência deverá ser tomada no que concerne ao requerimento dirigido ao cartório: firma reconhecida e comprovação da representação, com as notas supra.**

O título será minuciosamente examinado, podendo estar sujeito a exigências.

Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei 13.465, de 2017, dispositivos:

VALOR PRIMEIRO LEILÃO:

Art. 24.

Parágrafo único. **Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.** [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

COMUNICAÇÃO AO DEVEDOR

Art. 27.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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: _____.