

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DOCUMENTOS

Foi apresentado instrumento particular ou escritura pública de alienação fiduciária?

Base legal: art. 879 do CNCGFE/SC.

No caso de apresentação de instrumento particular, as partes assinaram todas as páginas das vias do contrato apresentado?

- Dispensa do reconhecimento de firma nos contratos que envolvam instituição financeira que atue com crédito imobiliário. Base legal: §1º do art. 879 e art. 791 do CNCGFE/SC.
- Desnecessidade de testemunhas quando instituições financeiras. Base legal: §1º do art. 879 do CNCGFE/SC.
- Quando houver cancelamento de ônus por interveniente quitante (outro credor) deve ser apresentado a assinatura pelo ICP-Brasil ou reconhecimento de firma por autenticidade acompanhado de documentação que comprove a legitimidade da representação. Base legal: art. 880 do CNCGFE/SC.
- Possibilidade de aceitarmos assinatura eletrônica “avançada e qualificada” quando o documento envolver instituição financeira que atue com crédito imobiliário (Ex: Poderemos aceitar GOV.br; mas não docsign, certisign, clicksign, pois essas últimas são assinaturas eletrônicas simples), com base no artigo 17-A da Lei nº 14.063/2020. Base legal: art. 762 do CNCGFE/SC.

Consta emissão de cédula de crédito imobiliário?

- Necessidade de apresentação da via negociável.
- Averbar a CCI após a alienação fiduciária/hipoteca.
- Consta alguma condição informando o caráter fiduciário da transação (Lei 8.668/93)?

Foi apresentado no instrumento particular ou na escritura os requisitos da Alienação Fiduciária, Lei 9.514/97?

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.

PARTES

Os proprietários estão qualificados no título com nome completo e CPF? (art. 706, CNCGFE)

- Caso falte qualificação, averbar a qualificação previamente ao registro da alienação.

União estável: Não havendo declaração de convivência em união estável, presume-se a sua ausência,

vedado ao registrador exigir declaração expressa (§2º, art. 706 do CNGFE/SC).

ATENÇÃO: No caso de união estável com regime de bens diferente da parcial, deverá ser registrada a EP de declaração de união estável no Livro Auxiliar, bem como averbado o pacto na respectiva matrícula (art. 729, CNGFE).

O devedor é o proprietário na matrícula?

Se o **DEVEDOR** é proprietário e há anuência dos cônjuges (exceto se casados pelo regime da separação convencional de bens após 11/1/2003 ou pelo regime da participação final nos aquestos – ambos necessária apresentação do pacto antenupcial) ou alvará judicial (imóvel de menores ou incapazes)?

Se o devedor for pessoa física, consta declaração de que o devedor não está vinculado à Previdência Social ou ao INSS, e não está, igualmente, equiparado à empresa, não estando, assim, sujeito à apresentação da CND do INSS? (Instrução Normativa da RFB nº 971/2009; Art 47, I da lei 8.212/91).

Se o TRANSMITENTE for pessoa jurídica, **apresentou CND de tributos federais e do INSS ou declarou que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis?** Base legal: art. 47, I, b e art. 47, II da Lei 8.212/91. Obrigatória a apresentação para transferência/onerção/alienação – art. 780 do art. 706, CNGFE

Teremos as seguintes opções:

a) Apresentação da Certidão Negativa de Débitos do INSS em nome da transmitente;

b) Dispensa da Certidão Negativa de Débitos do INSS em nome da transmitente através de informação no contrato, nos moldes do art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014. Declarando, ainda, que a empresa 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 transação está contabilmente lançado no ativo circulante, e não consta, nem já tenha constado, no ativo permanente da empresa. Atenção: Analisaremos o contrato social para verificar o objeto social da empresa.

Dispensa pelos adquirentes: O fato de os adquirentes terem dispensado a apresentação da CND não é suficiente para a qualificação registral positiva, na medida que tal dispensa não está prevista na Lei 8.212/91. Dessa forma, por força do art. 47, I, b, a apresentação é necessária, sob pena de nulidade do ato registral.

Representação dos DEVEDORES:

CONTRATOS BANCÁRIOS: Não há a necessidade de confirmação da legitimidade dos vendedores e compradores nos contratos bancários, conforme art. 794, CNGFE.

Sendo desnecessário ao registro de imóveis verificar:

I – a representação das demais partes, não se podendo exigir instrumento de procuração neste caso; e
II – a representação societária das pessoas jurídicas, dispensada a exibição e conferência pelo oficial do registro de imóveis do estatuto, contrato social ou atos constitutivos e subsequentes alterações.

Para contratos firmados por Administradoras de Consórcios e Cooperativas:

Se o **DEVEDOR** for pessoa jurídica, apresentou Contrato social e alterações?

Se o **DEVEDOR** estiver representado por procurador, foi apresentada a procuração?

IMÓVEL

O imóvel está sendo totalmente alienado?

Se for apenas parte, mencionar que “a fração ideal de XXX” foi alienada.

Se for a 1ª alienação de unidade futura (R) após a incorporação, deverá ser observado o prazo de validade da incorporação (180 dias – conforme art. 33 da Lei 4.591/64).

Ultrapassando o prazo deverá ser solicitado a revalidação da incorporação.

Foram apresentadas as certidões inteiro teor OU inteiro teor, ônus e ações? (art. 19, §11 da Lei nº 6.015/73).

Houve a declaração de que imóvel não responde por dívidas do condomínio?

Somente se unidade instituída.

Dispensa de débitos condominiais de casas geminadas.

Não havendo declaração de quitação condominial, o credor poderá dispensar a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais (art. 813, parágrafo único do C/CC).

OU

Rerratificação para constar a declaração do transmitente de que inexistem débitos, assumindo eventual dívida existente relacionada ao referido imóvel, nos termos do art. 1.345 do Código Civil (esta declaração não pode ser avulsa, precisa ser no instrumento, em que já tenha sido assinada pelos credores).

Foi mencionado no contrato ou escritura pública a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais?

No caso da dispensa expressa pelo adquirente deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes (art. 1.198, c, C/CC).

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto, patrimônio de afetação)?

Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no contrato/escritura?

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS ou de autarquias e fundações federais – art. 53, par. 1º da Lei nº 8.212/91, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens)?

Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?

Caso não haja cancelamento desse ônus, o registro não será realizado.

O imóvel está descrito na escritura/contrato exatamente como consta na matrícula?

Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída.

Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, averbaremos previamente as alterações.

SE IMÓVEL RURAL: é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número de matrícula, sendo dispensada sua descrição perimetral (art. 805 do C/CC).

O imóvel é considerado terreno de marinha?

Possibilidade de registro de alienação fiduciária de terreno de marinha sem anuência da União.

Base legal: Art. 878 do C/CC/SC.

Se for **imóvel rural**, foram apresentados:

CCIR

CND do ITR

Certificação do INCRA: Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º:

Obrigatório – Área de 250.000,00 m² ou superior.

Área inferior a 250.000,00 m² - a partir de 20/11/2025

Há menção do **CAR** na matrícula?

Necessidade de averbação do CAR, mesmo que já haja reserva legal previamente averbada na matrícula.

Basta a publicidade do CAR uma única vez na matrícula, independentemente de ter sido realizado em averbação apartada ou inserido em outro ato.

Unidades em fase de incorporação:

Imóveis dados em garantia têm averbação de regime de afetação: por força do art. 31-A, par. 1º, da Lei 4591/64, há necessidade de o documento mencionar que a dívida está vinculada ao empreendimento da incorporação. Caso não seja mencionado, emitiremos NE, solicitando EP de rerratificação ou ressalva no contrato.