

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONTRATO

DOCUMENTOS

Foi apresentado no instrumento particular (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.

As partes assinaram a via do contrato apresentada (ao final)?

Dispensa do reconhecimento de firma nos contratos que envolvam instituição financeira que atue com crédito imobiliário (não mais exigiremos reconhecimento de firma para SFI), com base na Lei 14.620/2023 e art. 791 do CNEC/SC.

Declaração de 1ª aquisição - ONR - PMCMV - Casa Verde Amarela - SFH: Dispensa do reconhecimento de firma na declaração de 1ª aquisição.

Quando houver cancelamento de ônus por interveniente quitante (outro credor) deve ser apresentado assinatura eletrônica qualificada (moldes ICP-Brasil) ou reconhecimento de firma por autenticidade.

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.

O CREDOR é integrante do SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), Cooperativa de Crédito ou Operadora de Consórcio?

Caso o credor fiduciário seja uma incorporadora, uma loteadora ou uma factoring, há que se observar o art. 108 do Código Civil, impondo-se, via de regra, a instrumentalização do negócio por meio de escritura pública.

Consta emissão de cédula de crédito imobiliário?

Caso conste, averbar a CCI após a alienação fiduciária/hipoteca.

PARTES

Os vendedores são os proprietários do imóvel e estão qualificados no título com nome completo e CPF? (art. 706, CNEC/SC)?

União estável: A declaração conjunta dos companheiros prova a união estável; todavia, não havendo

declaração no instrumento, presume-se a inexistência de união estável.
Vedado ao registrador exigir declaração expressa (art. 706, §2º CNCGF).

Caso o regime da união estável seja diverso da parcial de bens, solicitaremos a EP declaratória de união estável ou contrato particular (com firma reconhecida por autenticidade e termo de união estável do Registro Civil) e registraremos no Livro-3, bem como deveremos averbar na matrícula o reconhecimento da união estável (caso não tenha) e o nº do registro da união estável no Livro 3/AUX (Art.729 do CNCGF).

Se o TRANSMITENTE for pessoa física, e alterou seu estado civil, apresentou a certidão de nascimento ou de casamento atualizada (expedida há pelo menos 90 dias, considerando a data do contrato, conforme art. 297, CNCGF)?

Solicitaremos a certidão de casamento apenas quando houver necessidade de alteração de estado civil. Para confirmação do estado civil não há mais necessidade. (EX: na matrícula consta como casados e no contrato também como casados), conforme §3º do art. 706, CNCGF).

Se lavrada em SC verificar através do site do TJSC foi confirmada a autenticidade do selo da certidão de nascimento/casamento?

Se o transmitente for pessoa física, consta declaração de que o transmitente 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**? (Obrigatório para a alienação ou oneração de imóvel - art. 780, CNCGF).

Base legal: art. 47, I, b e art. 47, II da Lei 8.212/91.

Não pode ser dispensada.

Representação dos transmitentes e adquirentes:

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

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 TRANSMITENTE for pessoa jurídica, apresentou Contrato social e alterações?

Fazer consulta na Junta Comercial do Estado competente;

Verificar se o último contrato/estatuto social e demais arquivamentos já não constam na pasta da PJ;

Arquivar na nossa pasta quando apresentado.

Para contratos firmados por Administradoras de Consórcios e Cooperativas:

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

Fazer consulta na Junta Comercial do Estado competente;

Verificar se o último contrato/estatuto social e demais arquivamentos já não constam na pasta da PJ;

- Arquivar na nossa pasta quando apresentado.

Para contratos firmados por Administradoras de Consórcios e Cooperativas:

Se o ADQUIRENTE e/ou TRANSMITENTE estiver representado por procurador, foi apresentada a procuração?

- Verificar poderes e data da outorga.
- Confirmar a procedência por e-mail ou telefone (preencher o termo e assinar). Sendo necessária a solicitação de certidão, incluir o valor nos repasses e solicitar por e-mail.
- Se lavrada em SC confirmar autenticidade do selo através do site do TJSC.

Se o ADQUIRENTE/DEVEDOR for integrante do **Fundo de Investimento Imobiliário**, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93. Restrições legais devem estar contidas no contrato e serem averbadas na matrícula.

Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro?

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro.

Base legal: art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.

Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar:

Deverá constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNCGFE), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

a) o INCRA, para os de colonização;

b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;

c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNCGFE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

IMÓVEL

O Imóvel foi objeto de consolidação de propriedade (Alienação Fiduciária)?

Deverá constar previamente à compra e venda a averbação dos Leilões Negativos.

Venda Direta para o devedor após a consolidação de propriedade: Não há necessidade de exigir averbação dos leilões negativos quando o imóvel é transferido para o próprio devedor, conforme autorizado pelo art. 27, par. 2º-B da Lei 9.514/97.

<p>Venda de vaga de garagem para <u>não-condômino</u>: Necessidade de autorização expressa na convenção de condomínio (art. 1331, par. 1º - unidades autônomas e art. 1339 - unidades acessórias).</p>
<p>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 apresentada a revalidação da incorporação (observar check-list no site 1RI).</p>
<p>Foram apresentadas as certidões inteiro teor OU inteiro teor, ônus e ações? (art. 19, §11 da Lei nº 6.015/73 e §3º art. 794 do CNCGFE).</p> <p><input type="checkbox"/> Positiva <input type="checkbox"/> Negativa</p>
<p>Foi mencionado no contrato a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais?</p> <p><input type="checkbox"/> No caso da dispensa expressa pelo adquirente deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes (art. 1.198, c, CNCGFE).</p>
<p>Houve a declaração de que imóvel não responde por dívidas do condomínio?</p> <p><input type="checkbox"/> Somente se unidade instituída. <input type="checkbox"/> Dispensa de débitos condominiais de casas geminadas. <input type="checkbox"/> Não havendo declaração de quitação condominial, o adquirente poderá dispensar a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais (art. 813, parágrafo único do CNCGFE).</p> <p>OU</p> <p><input type="checkbox"/> Ressalva firmada por todos os envolvidos 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 de transferência, em que já tenha sido assinada pelos adquirentes).</p>
<p>Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto)?</p> <p><input type="checkbox"/> Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no título?</p>
<p>Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (alienação fiduciária, hipoteca cedular, 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)?</p> <p><input type="checkbox"/> Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus? <input type="checkbox"/> Caso não haja cancelamento desse ônus, o registro não será realizado.</p>
<p>Caso o interveniente quitante seja diferente do atual credor, foi apresentada assinatura com reconhecimento de firma por autenticidade ou assinatura eletrônica qualificada? Base legal: art. 791, inciso I, CNCGFE/SC</p> <p><input type="checkbox"/> Salvar a confirmação do selo. <input type="checkbox"/> Verificar documentos que comprovem a legitimidade.</p>

No caso de apresentação de ressalva, verificar se há necessidade de assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do interveniente quitante.

O imóvel está descrito na escritura 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 CNCGFE).

Se for **terreno de marinha**, foi apresentada a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?

- Caso não tenha a informação expressa de terreno de marinha na matrícula, mas haja a averbação da CAT: consideraremos como terreno de marinha, com a necessidade de apresentação da CAT.
- Caso haja informação de área de marinha na matrícula: deverá ser apresentada a menção da CAT.
- É obrigatório que a CAT seja apresentada em nome do transmitente.

Se o imóvel estiver **matriculado em outra comarca**, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações?

- Não sendo apresentada a certidão pelo usuário, solicitaremos na ONR (com cobrança para o usuário, art. 714, CNCGFE).

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.

Necessidade de o comprador declarar na escritura pública ou em documento avulso (com firma reconhecida por autenticidade) que manterá a destinação rural da fração ideal adquirida (CN, art. 1043) quando estiver havendo início de formação do condomínio.

Necessidade, também, de a fração ideal ser superior à FMP (CN, art. 1203).

Para as transferências de frações já preexistentes, não há necessidade da declaração de destinação ou de obediência à FMP.

Compra e Venda X Indisponibilidade:

Art. 863 do CNCGFE/SC. A indisponibilidade em nome do adquirente em contrato com pacto adjeto de garantia impede o registro do contrato.

TRIBUTOS

Foi apresentada a guia de ITBI recolhida?

A alíquota dos contratos de consórcio deve ser de 2% sobre o valor total do imóvel. O Município considera que consórcio não é financiamento, única hipótese de redução da alíquota para 0,5%.

Para aplicar redução de emolumentos nos casos de **SFH** (art. 290 da LRP), **Programa Casa Verde e Amarela/ Programa Minha Casa Minha Vida** (Lei 11.977/09 c/c Art. 796 do CNCGFE), verificar:

Existe declaração avulsa ou no contrato que é 1ª aquisição de imóvel residencial financiado pelo programa?

Hipóteses cumulativas para concessão de redução de emolumentos do PMCMV: Circular nº 13/2024 e art. 796 do CNCGFE/SC:

I - declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o **primeiro imóvel residencial por ele adquirido**;

II - declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel **nunca foi habitado**; e

III - declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o **PMCMV**.