

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
HIPOTECA**

DOCUMENTOS - Escritura pública constando os seguintes requisitos:

A Hipoteca **obrigatoriamente deve ser apresentada através de escritura pública**, conforme o artigo 108 do Código Civil.

Exceção: Cédulas de Créditos e Contratos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH/ PMCMV.

Se apresentado contrato, 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: art. 791, inciso I do Código de Normas de SC.

Interveniente quitante: Quando houver cancelamento de ônus por interveniente quitante (outro credor) deve ser solicitado apresentada assinatura eletrônica qualificada (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, clicksigh, pois essas últimas são assinaturas eletrônicas simples), com base no artigo 17-A da Lei nº 14.063/2020.

A área hipotecada é a totalidade da matrícula?

Se não for, deverá constar a fração ideal hipotecada.

Foi apresentada na escritura/instrumento o valor da dívida?

A escritura pública/instrumento menciona alguma edificação (obra civil) não averbada?

Se mencionar, deverá, previamente ser apresentada a averbação da construção.

Consta a apresentação das certidões de inteiro teor OU de ônus, ações reais e pessoais e reipersecutórias no instrumento/escritura?

O grau da hipoteca corresponde aos já existentes na matrícula?

Se não corresponder, exigiremos alteração ou cancelamento dos registros de hipoteca existentes.

Existe incorporação imobiliária sobre o imóvel?

A incorporação deverá estar válida - prazo de 180 dias da incorporação. Caso a incorporação esteja com o prazo vencido (180 dias) apresentar todos os documentos para revalidação.

Caso exista **patrimônio de afetação** na matrícula: por força do art. 31-A, par. 1º, da Lei 4591/64, há necessidade de mencionar que a **dívida está vinculada ao empreendimento da incorporação**. Caso não seja mencionada essa informação, emitiremos NE, solicitando EP de rerratificação ou aditivo do instrumento.

Trata-se de hipoteca de contratos futuros - garantia “guarda-chuva”?

Somente se aplica para Instituições financeiras integrantes do sistema financeiro nacional para garantia de operações financeiras derivadas do limite de crédito (Art. 826 do CNEGFE/SC).

Os devedores são os proprietários na matrícula?

Os proprietários estão qualificados no título com nome completo e CPF?

Caso falte qualificação, averbar a qualificação previamente ao registro da hipoteca.

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 CNEGFE/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, CNEGFE).

Representação dos proprietários:

CONTRATOS BANCÁRIOS: Não há mais a necessidade de confirmação da legitimidade das partes nos contratos bancários, conforme art. 794, CNEGFE.

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.

Se o PROPRIETÁRIO/DEVEDOR 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, CNCGFE).

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

Quando não foi apresentada no documento ou dispensada deverá ser apresentada a Rerratificação da EP para constar a apresentação ou apresentar a CND avulsa.

Se o PROPRIETÁRIO/DEVEDOR 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?

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

Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no título?

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum **ônus impeditivo** de alienação (alienação fiduciária, 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 exatamente como consta na matrícula?

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

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 o imóvel estiver matriculado em São Francisco do Sul ou outra comarca, deverão ser apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações?

Não sendo apresentada a certidão no momento do protocolo, o Registro de Imóveis fará a solicitação via ONR (com cobrança para o usuário, art. 714, CNCGFE).

Prazo de validade da certidão – 30 dias – considerado a data do protocolo.

Se for imóvel rural, foram apresentados:

CCIR

CND de 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, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior – 50.000.000,00 m² ou MAIS – A PARTIR DE 20/02/2004

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares – Entre 10.000.000,00 m² a MENOS de 50.000.000,00 m² – A PARTIR DE 20/11/2004

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – Entre 5.000.000,00 m² a MENOS DE 10.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2008

IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares – Entre 2.500.000,00 m² A MENOS de 5.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2013

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares – Entre 1.000.000,00 m² A MENOS DE 2.500.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2018

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares – Entre 250.000,00 m² A MENOS DE 1.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2023

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares – Área INFERIOR A 250.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2025

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 CREDOR 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 **destinarem 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.

Há menção de Cessão de Direitos Creditórios no contrato?

Quando constar cessão de direitos creditórios nos contratos de hipoteca, devemos averbaremos na respectiva matrícula.

Protocolo Ativo: Se tratando de apresentação de título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, nos termos do art. 189 da Lei n. 6.015/73, manter o protocolo ativo. (Art. 676, §2º, VII do CNCGFE/SC).
