****

**PROTOCOLO:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**CONTRATO PARTICULAR**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**- A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.- Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.- Caso haja divergência entre as matrículas constantes no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado o título hábil para inscrição?**- A alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997.- As operações garantidas por alienação fiduciária de bens imóveis firmadas por entidades integrantes do Sistema Financeiro Habitacional - SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por cooperativas de crédito ou por administradoras de consórcio de imóveis poderão ser instrumentalizadas por contrato particular. As demais operações deverão ser instrumentalizadas por escritura pública.Fundamento: artigos 108 e 166, incisos IV e V, do Código Civil - CC, artigo 38 da Lei 9.514/1997, artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964, e artigo 879 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.- Nos contratos físicos realizados com instituições financeiras e relativos à operações de crédito imobiliário não serão necessários os reconhecimentos de firma. Fundamento: artigo 221, parágrafo 5º, da LRP.- Os contratos físicos enquadrados no SFH deverão conter as rubricas de todas as partes e das testemunhas, caso estas assinem. Assim, quando coletadas as assinaturas de:(a) testemunhas, é importante que as mesmas rubriquem todas as páginas do contrato ou que ao lado das assinaturas das partes (transmitente(s) e adquirente(s)) constem as rubricas, para identificá-las; e(b) um mesmo procurador para representar mais de uma parte do contrato, é importante que ao lado da assinatura conste sua rubrica, para identificação.Fundamento: artigo 61, parágrafo 6º, da Lei 4.380/1964.- Nos contratos digitais realizados com instituições financeiras e relativos à operações de crédito imobiliário, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.- Nos demais contratos digitais, serão admitidas somente assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Consta no título a qualificação dos outorgantes (devedores/terceiros fiduciantes)?**- A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.Fundamento: artigo 22, parágrafo 1º, da Lei 9.514/1997.- Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.- Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977. - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.- Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.- O pacto antenupcial ou o instrumento de constituição de união estável em que tenha sido pactuado regime de bens diverso do legal, deve ser registrado no Livro 3/RA e averbado em todas as matrículas em que os cônjuges ou companheiros sejam detentores de direito real.- Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia. - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.- Nas matrículas em que o registro no Livro 3/RA tenha sido mencionado na qualificação das partes, não precisamos realizar uma averbação apartada antes de registrar o título.Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC.- Quando os outorgantes forem casados ou conviverem em regime de união estável, é necessária a autorização do cônjuge ou companheiro para a transferência do imóvel, salvo se for adotado o regime da separação de bens ou se, adotado o regime da participação final nos aquestos, houver estipulação expressa no pacto antenupcial ou no instrumento de união estável sobre a livre disposição do imóvel.Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 5 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes (retificação de dados de qualificação, casamento, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**- A averbação de retificação pode ser realizada com base no próprio título, quando os dados necessários constarem expressamente.- A averbação pode ser realizada ainda por meio de requerimento, acompanhado dos documentos competentes, apresentados em protocolo separado.Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2, e 213, inciso I, alínea “g”, da LRP e artigo 713 do CNCGFE/SC.- A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintasFundamento: artigos 706, parágrafo 6º, e 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Consta no título a qualificação dos outorgados (credores fiduciários)?**- A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.Fundamento: artigo 22, parágrafo 1º, da Lei 9.514/1997.- Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.- Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977. - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.- Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.- Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia. - Nas hipóteses acima, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.- Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Caso a outorgada esteja representada por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes?**- Os poderes de administração das sociedades empresárias serão comprovados por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada, ambas expedidas pela Junta Comercial.- Não basta identificar os administradores, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar o título.- Os documentos devem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.- Caso já tenhamos os documentos arquivados no servidor de arquivos, devemos apenas conferir a atualidade.Fundamento: artigos 296, parágrafo 2º, 794, 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **Caso a outorgada esteja representada por procurador, foi apresentada a procuração?**- Como o contrato tem caráter de escritura pública por força de Lei, a procuração deve ser instrumentalizada por escritura pública.Fundamento: artigo 657 do CC c/c com o artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964 (SFH); ou o artigo 38 da Lei 9.514/1997 (SFI); ou o artigo 45, parágrafo único, da Lei 11.795/2008 (Consórcio); ou o artigo 79-A, parágrafo 4º, da Lei 11.977/2009 (FAR).- A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º do CC.- A representação das pessoas jurídicas deve ocorrer, sempre, por meio de seus administradores (nos limites do contrato social/estatuto) ou por procuradores da sociedade (nos limites da procuração outorgada pela sociedade, que deverá indicar os poderes específicos e a identificação do imóvel).- Não podem ser aceitas procurações em que sócios administradores se fazem representar, pessoalmente, nem devem ser aceitas procurações onde a sociedade, mesmo que por seu administrador, outorga poderes de administração ampla a terceiro.Fundamento: artigo 1.018 do CC.- Para as procurações lavradas em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado. - Para as procurações lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.- A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **Consta no título a qualificação dos imóveis?**- Caso os imóveis tenham matrículas próprias, pode ser consignado no título somente a localização completa e o número da matrícula, não havendo necessidade da transcrição completa da descrição.Fundamento: artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da LRP.- Quando não houver edificação no terreno, é necessário constar o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica no lado par ou ímpar do logradouro e a indicação: (a) da distância da esquina ou edificação mais próxima; ou (b) da numeração predial de imóvel confrontante, complementando, ainda, se este fica do lado direito ou esquerdo.Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, e 225 da LRP.- Quando a descrição da matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, previsto nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado ou onerado integralmente, fica facultado ao interessado requerer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, ficando ciente de que a retificação de área será exigida caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: atingimento do sistema viário, unificação, parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, etc. Fundamento: Decisão proferida em 05/02/2018 no Processo SAE 11278-LAUNSO, pelo Juiz - Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.- Quando o crédito estiver vinculado à conclusão das obras de condomínio incorporado ou loteamento em fase de implantação, devemos abrir matrículas para as unidades futuras, devendo ser averbada, nas matrículas abertas, a condição de unidade em construção ou da pendência da execução das obras de infraestrutura.Fundamento: artigo 688, inciso III e parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.  |  |  |
| 10 | **Os imóveis são urbanos?**- Nos casos de imóveis rurais, a matrícula deve conter os dados: (a) do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR; (b) do Cadastro Ambiental Rural - CAR; e (c) quando tratar-se de imóvel com área igual ou superior a 250.000,00m², das coordenadas georreferenciadas, certificada pelo INCRA. - O título deve conter a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - CND-ITR ou a declaração de dispensa dos outorgados.- No caso de aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, seja física ou jurídica, é necessário atender aos requisitos estabelecidos pela Lei 5.709/1971.- Se constar na matrícula que o imóvel é rural, porém não possuir tal destinação, o interessado deverá promover o procedimento de transformação de imóvel rural para urbano. Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a”, da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigos 4º, inciso I, e 65 da Lei 4.504/1964, artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996, artigo 8º da Lei 5.868/1972 e artigos 701, parágrafo 3º, inciso I, 802 e 803 do CNCGFE/SC.- Nos casos de imóveis de marinha: (a) deve constar na matrícula e no título o número do Registro Imobiliário Patrimonial - RIP; e (b) poderá ser objeto de alienação fiduciária sem a anuência da União.Fundamento: artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º e 2º da Lei 9.636/1998, artigos 3º e 3º-A do Decreto 2.398/1987 e artigo 878 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 11 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**- Caso seja necessário, devem ser apresentados em protocolo separado o requerimento e os documentos competentes.Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP.- A complementação de dados de especialidade objetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas a averbação de retificação de área e as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas.Fundamento: artigo 701, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.- Devemos verificar se o título ou a matrícula contêm elementos que indiquem a existência de uma edificação ainda não averbada. Este procedimento é necessário, uma vez que a averbação da edificação é um requisito indispensável para registro do título. Se a edificação em questão não possuir *habite-se* ou, mesmo que possua, sua averbação não for possível devido à dependência de outro procedimento, como usucapião, unificação, desmembramento, etc., um dos outorgados no negócio jurídico pode declarar tal circunstância e requerer a cindibilidade do título. Mediante o pedido de cindibilidade, devemos proceder ao registro do título e à averbação para informar sobre a necessidade de regularização da situação da edificação. Fundamento: artigo 798 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **Se o título for relativo a financiamento com recursos provenientes do SFH ou SFI, foram mencionadas as informações listadas abaixo?**- O valor da dívida, sua estimação ou se valor máximo;- O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;- A taxa de juros e os encargos incidentes;- 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;- A cláusula assegurando ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto na hipótese de inadimplência;- A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e- A cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997.Fundamento: artigo 24 da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 13 | **Se o título for relativo a uma operação de abertura de limite de crédito, foram mencionadas as informações listadas abaixo?**- O valor total do limite de crédito aberto;- O prazo de vigência;- A forma de celebração das operações financeiras derivadas; - As taxas mínima e máxima de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas, cobradas de forma capitalizada ou não, e os demais encargos passíveis de cobrança por ocasião da realização das referidas operações financeiras derivadas;- A descrição das garantias, reais e pessoais, com a previsão expressa de que as garantias constituídas abrangerão todas as operações financeiras derivadas nos termos da abertura de limite de crédito, inclusive as dívidas futuras;- A previsão de que o inadimplemento de qualquer uma das operações faculta ao credor, independentemente de aviso ou interpelação judicial, considerar vencida antecipadamente as demais operações derivadas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais.Fundamento: artigo 4º, incisos I a VI, da Lei 13.476/2017.- As garantias constituídas no contrato de abertura de limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional. Por esse motivo, quando for apresentado um contrato de abertura de limite de crédito, mesmo que faça menção a um contrato de mútuo ou a uma cédula de crédito, no registro da alienação fiduciária não devem ser mencionados os dados dessa primeira operação de crédito.Fundamento: artigo 4º, parágrafo 6º, da Lei 13.476/2017. |  |  |
| 14 | **Consta no título que a garantia trata-se de alienação fiduciária da propriedade superveniente?**- A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro na matrícula desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.- Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.- O título deve conter cláusula expressa prevendo que o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel. Fundamento: artigo 22, parágrafos 3º a 8º, da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 15 | **O título é relativo à extensão da alienação fiduciária?**- Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que: (a) sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e (b) inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.- A extensão da alienação fiduciária de que trata o caput deste artigo somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.- As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.- Ficam permitidas a extensão da alienação fiduciária e a transferência da operação ou do título de crédito para instituição financeira diversa, desde que a instituição credora da alienação fiduciária estendida ou adquirente do crédito, conforme o caso, seja: (a) integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original; e (b) garantidora fidejussória da operação de crédito original. A participação no mesmo sistema de crédito cooperativo e a existência da garantia fidejussória serão atestadas por meio de declaração no título de extensão da alienação fiduciária.- A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.- O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter: (a) o valor principal da nova operação de crédito; (b) a taxa de juros e os encargos incidentes; (c) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário; (d) a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais; e (e) os demais requisitos previstos no artigo 24 da Lei 9.514/1997.- A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico. Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária.- A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original.Fundamento: artigos 9º-A e 9º-B da Lei 13.476/2017. |  |  |
| 16 | **Foi apresentada a certidão negativa de débitos federais relativa ao outorgante?**- A regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será comprovada por meio da certidão negativa expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União.- É possível a dispensa da certidão, mediante declaração do: (a) outorgante, quando for pessoa física que não exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica, não estando, portanto, sujeito às contribuições sociais; e (b) outorgante, acompanhada dos documentos societários para comprovação do objeto social, quando a empresa outorgante explorar, exclusivamente, atividades de compra e venda, locação, desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, contanto que os imóveis objetos da transação estejam contabilmente lançados no seu ativo circulante e não tenham constado, em seu ativo permanente.Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b” da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CN/CG-Extra e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.- Caso a declaração seja física, deve conter o reconhecimento de firma e quando tratar-se de documento digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.Fundamento: artigo 17, parágrafos 1º e 2º, da LRP, artigo 4º, incisos II e III, c/c artigo 5º, parágrafo 2º, inciso IV, da Lei 14.063/2020, artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 17 | **Caso os imóveis sejam unidades autônomas, foi apresentada a prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração de dispensa?**- A quitação pode ser comprovada mediante declaração do transmitente, do síndico ou da administradora do condomínio. Ademais, o adquirente pode dispensar a apresentação da comprovação de quitação ou da declaração do transmitente, assumindo eventual dívida existente.- Caso a quitação seja declarada: (a) pelo síndico, deve ser apresentada a ata de assembleia em que este foi eleito; e (b) pela administradora do condomínio, deve ser apresentada a ata de assembleia em que esta foi eleita, assim como os documentos societários da administradora para conferência da representação. - Caso a declaração seja física, assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma. Caso seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “Portal Gov.br”.- Não é necessária a prova de quitação nas transferências de unidades autônomas em fase de incorporação imobiliária.Fundamento: artigo 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/1964 e artigos 762 e 813 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 18 | **Consta no título a apresentação das certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel?**- É possível, ainda, que o título seja lavrado apenas com a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula, mas deverá constar no título certificação quanto à existência ou inexistência de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias. - Caso não conste no título a apresentação das certidões de ônus e ações ou da certidão de inteiro teor acompanhada da certificação, o título poderá ser retificado para consigná-las ou poderão ser apresentadas apartadas.- A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel não substitui as certidões mencionadas acima.Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/1986 e artigo 770 do CNCGFE/SC.  |  |  |
| 19 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**- Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os adquirentes devem declarar ciência.Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.- Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC (alienação fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (hipotecas cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP (hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade).  |  |  |
| 20 | **Foi apresentada uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) vinculada à operação?**- Caso tenha sido apresentada, devemos conferir se a CCI contém todos os requisitos para a averbação de sua emissão, quais sejam: (a) a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário"; (b) o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante; (c) a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula; (d) a modalidade da garantia; (e) o número e a série da cédula; (f) o valor do crédito que representa; (g) a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa; (h) o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento; (i) o local e a data da emissão; (j) a assinatura do credor, quando emitida cartularmente; e (k) a cláusula à ordem, se endossável.Fundamento: artigo 19 da Lei 10.931/2004.- Devemos conferir, ainda, se sobre as matrículas objetos da garantia encontram-se inscritos ou prenotados outros ônus reais ou gravames judiciais. Em caso positivo, em regra, fica vedada a averbação de emissão da CCI nas matrículas.Fundamento: artigo 25 da Lei 10.931/2004.- Caso a CCI contenha todos os requisitos e não se enquadre nas hipóteses de vedação mencionada acima, devemos averbar a emissão da CCI nas matrículas dos imóveis objetos da garantia, constando na averbação o número e a série da CCI e a identificação da entidade custodiante.Fundamento: artigo 18, parágrafo 5º, da Lei 10.931/2004.- Quando solicitados, concomitantemente, o registro da garantia real e a averbação da emissão da CCI, não serão devidos custos para a averbação da CCI.Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 10.931/2004. |  |  |
| 21 | **O imóvel foi adquirido por um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)?**- No caso de aquisição pelo FII, deverá constar no título de aquisição as restrições enumeradas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei 8.668/1993, assim como deverá constar expressamente que o imóvel adquirido constitui patrimônio do FII. Após o registro da aquisição devemos averbar na matrícula do imóvel as restrições e o destaque acima referidos.- No caso de transmissão pelo FII, o título será o documento hábil para cancelamento da averbação mencionada no parágrafo anterior.Fundamento: artigos 1º, 6º, 7º e 9º da Lei 8.668/1993. |  |  |
| 22 | **Os recursos são oriundos de sistema de consórcio?**- Caso positivo, após o registro da alienação fiduciária devemos realizar uma averbação para constar as restrições enumeradas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008.Fundamento: artigo 5º, parágrafo 7º, da Lei 11.795/2008. |  |  |
| 23 | **Os custos foram recolhidos corretamente?** Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.- Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.- Os emolumentos serão de:- Registro (com valor): Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar 755/2019.- Base de Cálculo: A base de cálculo da alienação fiduciária será o valor do negócio jurídico, limitada ao valor do imóvel.Fundamento: artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.- Unidades Acessórias: Nos registros de negócio jurídico (com exceção aos firmados no âmbito do SFH, e do PMCMV) com as mesmas partes e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) serão cobrados emolumentos integrais pelo imóvel de maior valor e 2/3 (redução de 1/3) dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.Fundamento: artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.- Consórcio: A averbação das restrições relacionadas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008 deve ser realizada sem a incidência de emolumentos.Fundamento: artigo 45 da Lei 11.795/2008 e artigo 723 do CNCGFE/SC.- Cancelamento de Protocolo: Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.- O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.- O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.- Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 24 | **O título foi qualificado positivamente?**- Com o registro do título, ficarão constituídos a propriedade fiduciária ao credor e o direito real de aquisição ao fiduciante.Fundamento: artigo 23 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC.- Não deverão constar no ato registral outros elementos de qualificação, como dados dos representantes, procuradores, avalistas, fiadores e outros que digam respeito a elementos não essenciais do negócio jurídico, salvo quando envolver incapazes.- Nos casos em que a qualificação subjetiva já consta de ato anterior praticado na mesma matrícula, podemos mencionar que se trata de pessoa já qualificada.Fundamento: artigo 706, parágrafos 4º e 5º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 25 | **O título foi qualificado negativamente?**- A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.- O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.- Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_