**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente requerimento?**  - 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 conste a prenotação de procedimento de intimação de devedor fiduciante, o conferente deve comunicar a colaboradora responsável pelo procedimento de intimação e inserir um lembrete no sistema consignando que realizou a comunicação.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento 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 termo de quitação firmado pelo credor?**  - No termo de quitação deve conter a indicação das matrículas objetos do cancelamento, assim como o requerimento expresso para cancelamento da hipoteca ou alienação fiduciária.  - Caso o termo contenha apenas a quitação da dívida, sem o requerimento, o interessado deve apresentar, também, o requerimento, indicando as matrículas objetos do cancelamento.  Fundamento: artigos 13, 250 e 251 da LRP e artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/1997.  - Caso o termo de quitação seja físico, assinado manuscritamente, deve ser apresentado na via original e, em regra, conter o reconhecimento de firma dos credores.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP e artigos 791, parágrafo 1º, e 880 do CNCGFE/SC.  - Devemos conferir a autenticidade dos reconhecimentos de firma por meio de consulta ao selo de fiscalização.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - Caso o termo de quitação seja digital e a dívida quitada relativa a contrato firmado com instituição financeira e vinculada à operação 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”. Nas demais hipóteses, 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”.  Fundamento: artigos 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **O termo de quitação foi firmado pelo credor constante na matrícula?**  - Caso tenha havido a emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) na forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e da CCI poderá ser lançada na própria via negociável ou em declaração apartada, emitida pelo credor, com menção expressa de que a CCI não circulou.  Fundamento: artigo 880 do CNCGFE/SC.  - Caso o outorgante da quitação seja diverso do constante na matrícula devemos tentar identificar o motivo da alteração e, se não for possível, solicitar esclarecimento por meio de nota de exigência.  - Caso os direitos e obrigações decorrentes do contrato de hipoteca ou de alienação fiduciária tenham sido cedidos, em regra, deverá ser averbada a cessão antes do cancelamento da garantia.  Fundamento: artigos 167, inciso II, item 21 e 195 e 237 da LRP e artigo 28 da Lei 9.514/1997.  - Caso conste na matrícula a averbação da emissão de uma CCI, devemos verificar se o título foi emitido sob a forma cartular ou escritural.  - Quando emitida sob a forma escritural, fica dispensada a averbação da cessão do crédito na matrícula do imóvel. Nessa hipótese deve ser apresentada uma declaração da entidade custodiante e uma certidão expedida pela instituição responsável pelo sistema de registro eletrônico de títulos (atualmente B3), comprovando quem é o atual credor.  - Caso se enquadre na dispensa de averbação da cessão devemos utilizar a minuta específica salva no sistema, onde na própria averbação do cancelamento é mencionada a cessão do crédito.  - Caso a CCI tenha sido emitida sob a forma cartular, devemos inscrever previamente as cessões.  Fundamento: artigo 18, parágrafos 5º e 9º, e artigo 22 da Lei 10.931/2004 e artigo 880 do CNCGFE/SC.  - Nos casos de requerimento de cancelamento de hipoteca firmado pelos proprietários, por decorrência do transcurso do prazo de vigência da garantia e sem renovação (perempção), será dispensada a anuência ou a quitação expressa do credor.  Fundamento: artigo 825 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta nas matrículas objetos do cancelamento outros títulos ou atos vinculados à hipoteca ou à alienação fiduciária?**  - Quando nas matrículas constarem averbações de cédula hipotecária, CCI, caução, cessão fiduciária de direitos creditórios, etc., vinculados à hipoteca ou à alienação fiduciária objeto do cancelamento, no termo de quitação deve constar o cancelamento expresso dos referidos títulos ou atos.  - Os atos de cancelamento da garantia real e dos demais títulos vinculados, por exemplo: cédula hipotecária ou CCI, devem ser realizados separadamente.  Fundamento: artigos 808 e 880, parágrafos 1º e 4º, do CNCGFE/SC.  - Os atos inscritos na matrícula, relativos à hipoteca ou à alienação fiduciária, como por exemplo: aditivo, aditamento, rerratificação, cessão do crédito, etc., não precisam ser mencionados no termo de quitação, mas devem ser mencionados expressamente na averbação de cancelamento.  Fundamento: artigo 1º da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 5 | **Se os credores forem pessoas jurídicas, representadas no termo de quitação por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a comprovar seus poderes de administração?**  - 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 791, parágrafo 1º, 880, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Caso o credor esteja representado por procurador, foi apresentada a procuração?**  - A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.  Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do Código Civil - CC.  - A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.  - Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Caso a procuração seja pública, lavrada 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 públicas 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.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.  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.  - 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. |  |  |
| 7 | **Deve ser realizada alguma averbação referente ao(s) credor(es) (retificação ou alteração de dados de qualificação, como alteração de razão social, divórcio, dissolução de união estável, etc.)?**  - Caso seja necessário deverão ser apresentados o requerimento e o documento hábil 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.  - 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 distintas  Fundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **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:  - Averbação (sem valor):  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/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. |  |  |
| 9 | **O procedimento 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_