Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**CÉDULA DE CRÉDITO RURAL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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?**  - Se o título for físico, assinado manuscritamente pelas partes, deve ser apresentado na via original, mas não é necessário o reconhecimento de firma, por se tratar de título de crédito, ao qual deve ser aplicado o princípio da informalidade.  Fundamento: artigo 791 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - Caso o título 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 “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **A cédula de crédito apresentada é pignoratícia, hipotecária ou pignoratícia e hipotecária?**  - As cédulas de crédito rural, independentemente da modalidade, não serão registradas no Livro 3/RA, somente as garantias reais nelas constituídas (penhor, hipoteca e alienação fiduciária) serão registradas para terem validade contra terceiros.  - Quando se tratar de cédula de crédito rural pignoratícia, o penhor será registrado no Livro 3/RA do cartório de registro de imóveis competente pela circunscrição do imóvel onde estiverem localizados os bens empenhados.  - Quando se tratar de cédula de crédito rural hipotecária, a hipoteca será registrada no Livro 2/RG do cartório de registro de imóveis competente pela circunscrição do imóvel objeto da garantia.  - Quando se tratar de cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária, aplicam-se às regras de competência relativas ao penhor e à hipoteca.  Fundamento: artigo 53 da Lei 13.986/2020, artigo 167, inciso I, item 15 e artigo 178, inciso VII da LRP. |  |  |
| 4 | **Caso a cédula de crédito seja pignoratícia, constam no título os seguintes requisitos?**  - Denominação "Cédula Rural Pignoratícia";  - Data e condições de pagamento;  - Nome do credor e a cláusula à ordem;  - Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização;  - Descrição dos bens vinculados em penhor, que devem ser indicados pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontram;  - Taxa de juros a pagar, e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento;  - Praça do pagamento;  - Data e lugar da emissão; e  - Assinatura do emitente ou de representante com poderes especiais.  Fundamento: artigo 14, incisos I a IX do Decreto-Lei 167/1967.  - A descrição dos bens vinculados à garantia pode constar em documento apartado, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor e de seu valor global.  Fundamento: artigo 14, parágrafo 2º do Decreto-Lei 167/1967. |  |  |
| 5 | **Caso a cédula de crédito seja hipotecária, constam no título os seguintes requisitos?**  - Denominação "Cédula Rural Hipotecária";  - Data e condições de pagamento;  - Nome do credor e a cláusula à ordem;  - Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização;  - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário;  - Taxa de juros a pagar e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento;  - Praça do pagamento;  - Data e lugar da emissão; e  - Assinatura do emitente ou de representante com poderes especiais.  Fundamento: artigo 20, incisos I a IX do Decreto-Lei 167/1967.  - A descrição do imóvel vinculado à garantia pode constar em documento apartado, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau da hipoteca e de seu valor global.  - A especificação do imóvel hipotecado, pela descrição pormenorizada, pode ser substituída pela anexação à cédula da certidão de inteiro teor da matrícula.  Fundamento: artigo 20, parágrafos 1º e 3º do Decreto-Lei 167/1967. |  |  |
| 6 | **Caso a cédula de crédito seja pignoratícia e hipotecária, constam no título os seguintes requisitos?**  - Denominação "Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária";  - Data e condições de pagamento;  - Nome do credor e a cláusula à ordem;  - Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização;  - Descrição dos bens vinculados em penhor, que devem ser indicados pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontram;  - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário;  - Taxa de juros a pagar e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento;  - Praça do pagamento;  - Data e lugar da emissão; e  - Assinatura do emitente ou de representante com poderes especiais.  Fundamento: artigo 25, incisos I a IX do Decreto-Lei 167/1967.  - A descrição dos bens vinculados à garantia pode constar em documento apartado, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor e de seu valor global.  - A descrição do imóvel vinculado à garantia pode constar em documento apartado, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau da hipoteca e de seu valor global.  - A especificação do imóvel hipotecado, pela descrição pormenorizada, pode ser substituída pela anexação à cédula da certidão de inteiro teor da matrícula.  Fundamento: artigo 26 do Decreto-Lei 167/1967. |  |  |
| 7 | **Consta na cédula a qualificação dos devedores, dos terceiro garantidores, se for o caso, e dos credores?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ e sede.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC.  - Quando os outorgantes forem pessoas físicas casadas, é necessária a autorização do outro cônjuge para alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, 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 sobre a livre disposição dos bens.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 8 | **Caso os hipotecantes sejam pessoas físicas não casadas (solteiro, separado, divorciado ou viúvo), consta no contrato a declaração de união estável?**  - Caso conviva em união estável deve constar a qualificação completa do companheiro e o regime de bens que vigora na união estável.  - Quando não pactuado regime de bens na união estável, vigora entre os companheiros o regime da comunhão parcial de bens, motivo pelo qual o companheiro deve figurar como anuente.  - Quando pactuado o regime da comunhão universal de bens na união estável, o companheiro deve figurar no como outorgante.  - Quando pactuado o regime da separação de bens na união estável, o companheiro não precisa assinar o contrato como anuente.  - A declaração, quando negativa, deve constar no contrato ou ser apresentada apartada.  Fundamento: Provimento 6/2003 da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC e artigo 1.647, inciso II do CC.  - Quando os outorgantes declararem conviver em união estável e essa informação não constar na matrícula do imóvel (aquisição anterior), é necessário averbar a união estável antes do registro do contrato.  - Quando na matrícula do imóvel (aquisição anterior) constar a existência de união estável e no contrato os outorgantes declararem não conviver, é necessário averbar a dissolução da união estável.  Fundamento: artigos 685, inciso VIII e 687 do CNCGJ/SC, artigos 1º e 5º da Lei 9.278/1996, artigos 1.723 e 1.725 do CC, artigo 226, parágrafo 3º da Constituição Federal e artigos 167, inciso II, itens 1, 5 e 10, 169, 195 e 237 da LRP. |  |  |
| 9 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos devedores e dos hipotecantes, se for o caso (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem 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 CN/CG-Extra. |  |  |
| 10 | **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. |  |  |
| 11 | **Caso alguma parte esteja representada 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. |  |  |
| 12 | **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.  - Caso seja a primeira alienação ou oneração prenotada após o registro da incorporação, devemos observar se decorreu o prazo de 180 dias para concretização da incorporação. Considera-se concretizada a incorporação quando ocorrer uma das seguintes hipóteses: (a) formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, comprovada mediante a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda ou da venda definitiva; (b) contratação de financiamento para a construção; ou (c) início das obras do empreendimento, a ser comprovada mediante declaração do incorporador.  - Se for possível a comprovação, devemos realizar uma averbação na matrícula para constar a concretização da incorporação. Todavia, se o incorporador não puder comprovar, deverá apresentar requerimento e as certidões e documentos, quando estes estiverem com prazo de validade vencido, previstos no artigo 32 da Lei 4.591/1964, para averbação da revalidação do registro.  Fundamento: artigo 33 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.078 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 13 | **O imóvel objeto da garantia é urbano?**  - Caso seja rural, deve constar na matrícula: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); e (b) a averbação do recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Caso não conste, os referidos documentos devem ser apresentados para averbação.  Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a” da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigo 685, inciso XII e parágrafo 3º do CNCGJ/SC e artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964.  - Caso seja rural, deve ser apresentada, ainda, a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (CND-ITR) ou a declaração de dispensa dos adquirentes.  Fundamento: artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996 e artigo 677-A do CNCGJ/SC.  - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas atualmente o imóvel não tenha a referida destinação, pode ser apresentado, em protocolo separado, um ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA.  - Caso se trate de um imóvel cadastrado como área de marinha, deve constar na matrícula o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP). Caso não conste, deve ser apresentada a Certidão do RIP para averbação na matrícula.  Fundamento: artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º e 2º da Lei 9.636/1998 e artigos 3º e 3º-A do Decreto 2.398/1987. |  |  |
| 14 | **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. |  |  |
| 15 | **Sobre o imóvel objeto da garantia incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de oneração (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 oneração (ex: alienação fiduciária, 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 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). |  |  |
| 16 | **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:  - Penhor - Registro (com valor) - Livro 3/RA: Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.7 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Base de Cálculo: A base de cálculo será o valor do crédito.  Fundamento: artigo 71 da Lei Complementar 755/2019.  - Hipoteca - Registro (com valor) - Livro 2/RG: Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.7 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019,atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Base de Cálculo: A base de cálculo será o negócio jurídico, limitada ao valor do imóvel.  Fundamento: artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.  - Unidades Acessórias: Nos registros de negócio jurídico, com as mesmas partes e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) devem ser 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.  - 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 5% sobre os emolumentos devidos para a inscrição de atos de garantias reais decorrentes de crédito rural e à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos dos demais atos.  Fundamento: artigo 8º da Resolução CM 2/2023 do TJ/SC e artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento do ISS: 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. |  |  |
| 17 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_