

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER
REGISTRADORA
CPF: 835.645.869-20
Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro
Rio do Oeste - Santa Catarina
Fone (47) 3543-0914 e-mail: registroriadooeste@gmail.com

**CHECK LIST PARA COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
SFH – SFI – CASA VERDE E AMARELA**

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Conferido por _____ em ____/____/____

ATENÇÃO: APÓS A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PODERÃO SER EXIGIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES EM RAZÃO DAS PECULIARIDADES DE CADA TÍTULO.

ROL DE DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A EFETUAÇÃO DO REGISTRO

- Contrato Original – no mínimo duas vias, com descrição completa do imóvel, número de matrícula e cartório - arts. 194, 221, 222, 225, Lei 6.015/1977;
- Verificar se é a primeira aquisição pelo SFH, se for, partes deverão assinar a declaração (pegar modelo na pasta Modelos de Requerimentos) – se assinar no cartório tira cópia do documento e não precisa reconhecer, se assinar fora, com assinatura reconhecida (pode ser por semelhança);
- Verificar se os dados constantes do contrato conferem com os dados da matrícula (proprietários, imóvel);
- Deverá conter assinatura das partes e testemunhas com identificação. Dispensado o reconhecimento se o contrato for no âmbito do SFH – art. 221, II, Lei 6.015/1977;
- Partes pessoa física: Certidão atualizada (90 dias) que comprove o estado civil dos vendedores e compradores – art. 484 Código de Normas CGJ/SC e Enunciado 08 ANOREG/SC;
- Partes pessoa jurídica: certidão simplificada atual (30 dias) da Junta Comercial para comprovar os poderes do representante - art. 483, Código de Normas, Enunciado 20 ANOREG/SC;
- Apresentar original do documento de recolhimento do ITBI ou certidão emitida pelo Município declarando o pagamento ou isenção;
- Apresentar as certidões (municipal, federal) ou verificar se consta do contrato a dispensa das certidões negativas e a apresentação das certidões de inteiro teor, ônus e ações - Lei 7433/1985 e Decreto 93.240/1986 e 802, III e IV, Código de Normas CGJ/SC;
- Se pessoa jurídica a certidão federal não pode ser dispensada;
- Verificar se consta do contrato a declaração se o negócio foi ou não intermediado por corretor de imóveis;

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER

REGISTRADORA

CPF: 835.645.869-20

Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro

Rio do Oeste - Santa Catarina

Fone (47) 3543-0914

e-mail: registroriadooeste@gmail.com

- Quando for imóvel localizado em condomínio, apresentar certidão de quitação com o condomínio ou declaração do vendedor de que está em dia com as taxas condominiais – art. 802, VII, Código de Normas CGJ/SC;
- Se for imóvel rural, apresentar CCIR, ITR e CAR;
- Fazer a consulta na CNIB;
- Se acompanhar Cédula de Crédito Imobiliário, protocolar separadamente (pode ser na mesma nota) e fazer a averbação da Cédula;

COBRANÇA

1) Casa Verde e Amarela:

- ✓ Emolumentos CV sobre o valor do terreno com redução de 50%
- ✓ Emolumentos alienação sobre o valor do financiamento com redução de 50%
- ✓ FRJ sobre o valor destinado ao pagamento do contrato com redução de 50% - se for primeira aquisição pelo SFH
- ✓ Verificar se tem a declaração de primeira aquisição ou fazer (caso seja)

2) SFH – Contrato de Mútuo para Obras e Alienação Fiduciária em Garantia (somente construção, o terreno já é da parte):

- ✓ Emolumentos CV sobre o valor da operação com redução de 50%
- ✓ FRJ sobre o valor dos recursos próprios, inclusive FGTS - se for primeira aquisição pelo SFH
- ✓ Verificar se tem a declaração de primeira aquisição ou fazer (caso seja)

3) SFH – Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia (terreno com casa já construída ou apartamento):

- ✓ Emolumentos integral CV sobre Recursos próprios/ FGTS
- ✓ Emolumentos sobre o valor financiado redução de 50%
- ✓ Emolumentos alienação com redução de 50%
- ✓ FRJ somente sobre o valor dos Recursos próprios/FGTS - se for primeira aquisição pelo SFH
- ✓ Verificar se tem a declaração de primeira aquisição ou fazer (caso seja)

4) SFH – Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia (terreno a ser construído, com financiamento para construir):

- ✓ Emolumentos integral CV sobre Recursos próprios/ FGTS:
 - No sistema, no campo transmissão e avaliação original colocar o valor da compra e venda
 - No campo avaliação atual, colocar o valor dos recursos próprios/FGTS

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER

REGISTRADORA

CPF: 835.645.869-20

Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro

Rio do Oeste - Santa Catarina

Fone (47) 3543-0914

e-mail: registroriadooeste@gmail.com

- ✓ Emolumentos sobre o valor financiado na compra e venda (diferença entre o valor do terreno a ser construído e o valor de recursos próprios e/ou FGTS) com redução de 50%
 - Na tela de geração do ato, inserir mais um registro com valor declarado, no valor da diferença entre o valor total da venda e os recursos próprios, com redução de 50%

Exemplo:

Contrato no valor de **R\$ 250.000,00** sendo R\$ 150.000,00 o valor do terreno a ser construído.

Financiamento no valor de R\$ 190.000,00

Recursos Próprios/FGTS no valor de R\$ 60.000,00

Registro Compra e Venda:

Transmissão e Avaliação Original R\$ 150.000,00

Avaliação atual R\$ 60.000,00

Registro com valor declarado R\$ 90.000,00 (desconto de 50%)

Registro Alienação:

Avaliação Original e Avaliação Atual R\$ 190.000,00 (desconto de 50%)

- ✓ Emolumentos alienação com redução de 50%
- ✓ FRJ somente sobre o valor dos Recursos próprios/FGTS - se for primeira aquisição pelo SFH
- ✓ Verificar se tem a declaração de primeira aquisição ou fazer (caso seja)

5) Atenção: se acompanhar Cédula de Crédito Imobiliário:

- ✓ Averbação sem valor

Observações:

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.