

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 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ESCRITURA

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Conferido por _____ em ____/____/____

ROL DE DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A EFETUAÇÃO DO REGISTRO

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

- ✓ Escritura Pública original – se for antiga, solicitar certidão atualizada:
 - Se for de Tabelionato/Escrivania de Santa Catarina, conferir o selo digital no site do TJSC e solicitar a confirmação através do malote digital por meio de ofício, se não for atual;
 - Se for de Tabelionato/Escrivania de outro estado, conferir o selo digital no site do TJ do Estado (se houver) e solicitar a confirmação através do malote digital ou outro meio disponível;
- ✓ Verificar se os dados constantes da escritura conferem com os dados da matrícula (proprietários, estado civil, nome e sede da empresa);
- ✓ Verificar se os dados do imóvel conferem com os dados da matrícula, localização do imóvel, inscrição imobiliária, etc. (Art. 176, II, 3);
- ✓ Verificar se o imóvel está matriculado ainda no Registro de Imóveis de Rio do Sul, se estiver, solicitar certidão inteiro teor, ônus e ações;
- ✓ Verificar se consta da matrícula todos as medidas e confrontações do imóvel objeto do negócio, caso não conste, deverá providenciar previamente a retificação de área e/ou inserção de medidas do imóvel;
- ✓ Verificar se existe ônus não impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca e penhora comuns, ações comuns que não indisponibilizem o imóvel, servidão, usufruto) – se houver, deverá constar na escritura;
- ✓ Verificar se existe ônus impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda em favor de terceiro, averbação de

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: registroriodoeste@gmail.com

indisponibilidade) – se houver, deverá ser solicitado o documento de cancelamento da alienação para que se dê continuidade ao registro;

- ✓ Se for imóvel rural, apresentar CCIR, ITR e CAR.

DEVERÁ CONSTAR NO CORPO DA ESCRITURA

• **Referente a escritura:**

- Documento de identificação das partes que comprovem a propriedade;
- Declaração de veracidade do estado civil;
- Comunhão de bens (todos); e pacto se houver;
- Declaração de não existência de outras ações sob pena de responsabilidade civil e criminal;
- Lugar onde foi lida e assinada;
- Certidões fiscais: municipal e federal – podem ser dispensadas – se pessoa jurídica a federal pode ser dispensada, desde que expressamente constante tal dispensa na escritura (Circular 2/2018 CGJ/SC e Art. 806 CNCGJ/SC);
- Certidão de ações reais e reipersecutórias com 30 dias;
- Negativa de indisponibilidade de bens;
- FRJ (não é devido para escrituras lavradas anteriormente a 17 de setembro de 1990);
- Quando imóvel rural, todos os dados do INCRA/CCIR, acompanhado de ITR/NIRF;
- Quando imóvel rural, apresentar o CAR, se não estiver averbado ainda;
- Quando imóvel urbano, inscrição Imobiliária e/ou cadastro imobiliário;
- DOI.

• **Referente a alienação fiduciária:**

- O valor do principal da dívida;
- 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, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- A cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27;

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: registroriodoeste@gmail.com

- Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação;
- Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel;
- Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes;
- No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais;
- Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico;
- Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão Inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos;
- Entende-se por: I - Dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - Despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil;
- Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º;

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

- Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio;
- Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica;
- Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse;
- O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Emolumentos

- Registro com valor sobre o valor da dívida – verificar art. 67, da Lei 755/2019;
- Averbações, se houver.

Observações:
