



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Lei nº 9.514/1997

Art. 22, caput: A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI [...].

Art. 23: Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 38: Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

Conceitos

Fiduciante: é quem entrega a propriedade do imóvel ao credor para garantir o pagamento da dívida, tornando-se unicamente possuidor direto do imóvel;

Devedor/emitente: é quem contrata o crédito com o credor, que pode ser o fiduciante ou um terceiro;

Credor: é quem fornece o crédito e recebe a propriedade resolúvel do imóvel, tornando-se possuidor indireto do imóvel e proprietário fiduciário.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

(art. 24 da Lei nº 9.514/1997 c/c art. 221, II, da Lei nº 6.015/1973)

(1) Apresentar, no mínimo, duas vias do contrato original, as quais deverão conter:

(1.1) *As rubricas de todas as partes em todas as suas folhas* (art. 60, §§ 5º e 6º, da Lei nº 4.380/1964);

(1.2) *Assinatura das partes e de duas testemunhas*, as quais deverão estar devidamente identificadas (nome completo e CPF), com as firmas reconhecidas, *dispensando-se o reconhecimento* quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (art. 221, II, da Lei nº 6.015/1973 c/c art. 784, III, do CPC);

(1.3) *Qualificação completa das partes envolvidas* (emitente/devedor, fiduciante/proprietário do imóvel e credor, assim como dos seus respectivos representantes ou cônjuges, se houver), que deve se dar da seguinte forma (art. 476 do CN-CGJ/SC e art. 176, III, 2, “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973):

(1.3.1) *se o fiduciante/garantidor for solteiro(a), viúvo(a), separado(a) ou divorciado(a)*, deverá constar: a) nome completo, estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo e declaração de que não vive em união estável (se houver união estável, observar o item 1.3.3 abaixo);

(1.3.2) *se o(a) fiduciante/garantidor(a) for casado(a)*, deverá constar também: a) nome completo do cônjuge, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF e endereço completo; b) o regime de bens adotado no casamento e a data do respectivo registro; c) caso o casal tenha se habilitado para o casamento depois do dia 26 de dezembro de 1977, na vigência da Lei nº 6.515/1977, e escolhido o regime da comunhão universal de bens, da participação final nos aquestos ou da separação convencional de bens, será necessário constar no contrato qual o número do registro do pacto antenupcial e em qual Ofício de Registro de Imóveis está registrado (poderá também ser apresentada a certidão atualizada do registro do pacto emitida pelo Registro de Imóveis competente). O pacto antenupcial também será necessário se o regime de bens adotado for o da comunhão parcial de bens, cujo casamento tenha ocorrido antes do dia 26/12/1977;

(1.3.3) *se o(a) fiduciante/garantidor viver em união estável*, deverá constar: a) nome completo do companheiro,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF e endereço completo; b) informar se há contrato escrito ou escritura pública de união estável, sendo que, neste caso, deverá ser informado o regime de bens escolhido para vigorar entre os companheiros, se houver, e a data do início da união; c) se houver escritura pública de união estável, deverá ser apresentada uma certidão atualizada da referida escritura, para fins de averbação na matrícula do imóvel (art.685, VIII, do CN-CGJ/SC), observando-se que, se o início da união estável se deu em data anterior à aquisição do imóvel pelo fiduciante, o(a) companheiro(a) deverá ser qualificado igualmente como fiduciante, exceto se o regime de bens que vigorar entre eles for o da separação de bens, sendo dispensadas, neste caso, a sua qualificação e anuência;

(1.3.4) *se algum dos envolvidos for pessoa jurídica*, deverá constar no contrato o nome empresarial completo, a natureza jurídica, o número do CNPJ e a sua sede com endereço completo. Além disso, deverá constar o nome completo do(s) representante(s) legal(is), estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF e endereço completo.

(1.4) a descrição completa do imóvel, a qual deverá coincidir com a que consta na matrícula do imóvel, o número da matrícula correspondente e o Registro de Imóveis respectivo, conforme art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, ressaltando-se que:

(1.4.1) Não serão considerados imperfeitos os títulos que corrijam omissões ou atualizem os nomes dos titulares dos imóveis confrontantes, desde que façam referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram (art. 650 do CN-CGJ/SC);

(1.4.2) *Se houver algum ato de transferência de área na matrícula e não houver a especialização da área remanescente*, as partes deverão, previamente ao registro da alienação fiduciária, retificar a descrição do imóvel, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/1973. Por outro lado, poderá o credor expressamente dispensar tal exigência na ocasião do registro da alienação fiduciária, contudo deverá declarar que possui ciência de que se houver a consolidação da propriedade em seu nome, precisará, antes disso, proceder à retificação do imóvel, nos termos do artigo retromencionado;

(1.4.3) *se o imóvel objeto do contrato for urbano, será necessário:*

(1.4.3.1) constar no contrato o número da inscrição imobiliária municipal ou apresentar um espelho cadastral com a indicação do número da matrícula ou de outros dados que permitam a identificação do imóvel, em observância ao art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei 6.015/1973, art. 674, I, "c", do CN-CGJ/SC.

(1.4.4) *se o imóvel objeto do contrato possuir destinação rural, será necessário apresentar:*

(1.4.4.1) Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo INCRA, cujos dados informados deverão ser condizentes com aqueles informados na matrícula (área total, proprietários e matrícula do imóvel e/ou transcrição), nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, "a", da Lei 6.015/1973, art. 674, II, do CN-CGJ/SC c/c art. 2º, § 3º da Lei 5.868/1972;

(1.4.4.2) Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural (CND/ITR), emitida pela Receita Federal, na qual deverá constar o número do NIRF, ressaltando-se que os dados informados na certidão deverão ser condizentes com aqueles informados na matrícula, em cumprimento aos arts. 21 e 6º, § 1º, da Lei 9.393/1996; ou, nos termos da Circular nº 2, de 8 de janeiro de 2018, da CGJ/SC, o(a) credor(a) poderá apresentar declaração expressa de dispensa da certidão referida, responsabilizando-se por eventuais débitos existentes;

(1.4.4.3) Apresentar o Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural), nos termos dos arts. 18 e 29, § 3º, da Lei nº 12.651/2012, art. 685, XII, do CN-CGJ/SC, ressaltando-se que as informações constantes no documento deverão estar atualizadas, conforme determinam os arts. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa nº 2/MMA, de 06 de maio de 2014;

(1.4.4.4) Considerando que a alienação fiduciária é uma forma de transferência da propriedade do imóvel ao credor, no entanto, com escopo de garantia, deverão os interessados observar se a descrição da área do imóvel rural foi georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

INCRA, de acordo com a previsão contida nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973 e art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, a qual será exigida somente após transcorridos os seguintes prazos: a) para imóveis superiores a 250 hectares: obrigatório; b) para imóveis entre 100 e 250 hectares: obrigatório; c) para imóveis entre 25 e 100 hectares: obrigatoriedade a partir de 30/10/2022; d) para imóveis com área inferior a 25 hectares: obrigatoriedade a partir de 30/10/2024. Por outro lado, poderá o(a) credor(a) expressamente dispensar tal exigência na ocasião do registro da alienação fiduciária, contudo deverá declarar que possui ciência de que se houver a consolidação da propriedade em seu nome, precisará, antes disso, proceder ao georreferenciamento do imóvel rural, nos termos dos artigos referidos anteriormente.

(1.5) as disposições contidas nos arts. 24 e 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, quais sejam:

- (I) o valor do principal da dívida;
- (II) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- (III) a taxa de juros e os encargos incidentes;
- (IV) 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;
- (V) a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- (VI) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- (VII) a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 (consolidação da propriedade em caso de inadimplência por parte do devedor);
- (VIII) a definição relativa ao prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

(1.6) que foram apresentadas as seguintes certidões relativas ao imóvel: (I) de inteiro teor da matrícula; (II) de ações reais e pessoais reipersecutórias; e (III) de ônus reais; todas expedidas por este Ofício de Registro de Imóveis (cujo prazo de validade das certidões, para esse fim, será de 30 dias), nos termos do art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1985 e art. 1º, IV, do Decreto 93.240/1986;

(1.7) a declaração do fiduciante, sob pena de responsabilidade civil e criminal, relativa à existência, ou não, de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele (art. 1º, § 3º, do Decreto 93.240/1986);

(1.8) a apresentação da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, nos termos do art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/1991, a qual poderá ser emitida eletronicamente através do site da Receita Federal do Brasil, ou dispensada expressamente nos seguintes casos:

(I) *se pessoa física*: o fiduciante pode declarar que não está e não esteve vinculado à Previdência Social ou ao INSS na condição de contribuinte individual, pois não contrata empregados, tampouco é equiparado a contribuinte empresarial e, ainda, que não foi empregador rural ou urbano, ou equiparado, que não comercializa, não exporta e nem vende ao consumidor produtos agropecuários (inclusive pescados), não estando, assim, sujeito à apresentação da respectiva Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e da Certidão Negativa de Débitos do INSS, nos termos da Lei 8.212/91, Decreto 3.048/99 e Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009;

(II) *se pessoa jurídica*: para a dispensa de certidão negativa de débitos relativos às contribuições destinadas à manutenção da seguridade social de empresas, é necessário verificar se a alienante exerce exclusivamente as atividades de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e/ou construção de imóveis destinados à venda — vale dizer, não é mencionada no contrato social nenhuma OUTRA atividade além das referidas —, e desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, citando-se na escritura ou no contrato declaração do outorgante neste sentido (art. 17, I, da



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 02/10/2014);

(III) a certidão poderá ser dispensada pelo credor, nos termos da Circular 2/2018 da CGJ/SC, entretanto, neste caso, deverá constar expressamente no contrato a declaração de que ele se responsabiliza pelo pagamento dos eventuais débitos fiscais existentes.

(1.9) a apresentação da Certidão de Débitos Municipal, nos termos do art. 1º, III, a, do Decreto nº 93.240/1986, a qual poderá ser igualmente dispensada pelo(a) credor(a) no contrato, nos termos da Circular 2/2018 da CGJ/SC, entretanto, neste caso, deverá constar expressamente no contrato a declaração de que ele se responsabiliza pelo pagamento dos eventuais débitos fiscais existentes.

(2) Caso alguma das partes seja representada por procurador (devedor, fiduciante/garantidor ou credor), será necessário apresentar (art. 489 do CN-CGJ/SC):

(2.1) em sendo procuração e/ou substabelecimento público: traslado, certidão ou cópia autenticada;

(2.2) em sendo procuração e/ou substabelecimento particular: o original com firma reconhecida.

Observações: a) em qualquer uma das hipóteses indicadas nos itens 2.1 e 2.2, serão feitas cópias das procurações/substabelecimentos e devolvidos os originais e/ou cópias autenticadas ao apresentante (art. 489, § 1º, do CN-CGJ/SC).

(3) Caso alguma das partes envolvidas (devedor, fiduciante/garantidor ou credor) seja pessoa jurídica, exceto ser forem representados por procuração pública, será necessário apresentar o documento hábil a atestar os poderes do seu representante legal, podendo ser, dependendo da natureza jurídica de cada empresa: a) certidão simplificada da Junta Comercial competente (prazo máximo de emissão de 90 dias a contar do protocolo do título) e a última alteração contratual da empresa com prova de representação; b) estatuto social vigente e ata de assembleia que empossou os diretores que assinam o contrato; c) certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas atualizada; d) outros documentos, conforme a natureza jurídica de cada pessoa jurídica.

(4) Caso o fiduciante/garantidor seja pessoa física, faz-se necessário apresentar:

(4.1) certidão atualizada de nascimento ou casamento, considerando-se atualizada a certidão expedida há menos de 90 dias da data da assinatura do título (art. 484 do CN-CGJ/SC e Enunciado nº 8 do CORI/SC);

(4.2) no caso de pessoa convivente em união estável com escritura pública de união estável, deverá ser apresentado o traslado ou uma certidão da referida escritura, para fins de averbação na matrícula do imóvel (art. 685, VII, do CN-CGJ/SC);

(5) Apresentar a guia e comprovante de pagamento do FRJ (Fundo de Reparelhamento da Justiça), devido ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina, conforme Resolução nº 04/2004-CM do Estado de Santa Catarina c/c art. 505 do CN-CGJ/SC. O boleto bancário para pagamento será emitido pelo escrevente responsável pela análise do título e encaminhado por e-mail, junto à nota de exigências, na qual será solicitado o pagamento.

CONTRATOS COM A FINALIDADE DE CONCESSÃO DE CRÉDITO ROTATIVO

Para que seja possível a aplicação do disposto na Lei nº 13.476/2017, é necessário que a credora seja uma instituição financeira incluída no âmbito do Sistema Financeiro Nacional (art. 3º). Se for esse o caso, será inaplicável a regra contida nos incisos I, II e III do caput do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, ressalvando-se que as garantias constituídas no instrumento de abertura do limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional (art. 6º), devendo constar no contrato, além do constante no art. 24 da Lei nº 9.514/1997, com exceção incisos mencionados acima, os requisitos dispostos do art. 4º da Lei 13.476/2017, quais sejam:

a) o valor total do limite de crédito aberto;

b) o prazo de vigência;

c) a forma de celebração das operações financeiras derivadas;

d) as taxas mínima e máxima de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas, cobradas de forma



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

capitalizada ou não, e os demais encargos passíveis de cobrança por ocasião da realização das referidas operações financeiras derivadas;

e) 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;

f) 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.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FORMALIZADA POR ESCRITURA PÚBLICA

Caso as partes optem pela formalização da alienação fiduciária por escritura pública, deverão ser observadas as exigências listadas acima, bem como as constantes na Lei nº 7.433/1985, na Lei nº 10.406/2002, no Decreto nº 93.240/1986, nos arts. 796 e seguintes do CN-CGJ/SC e demais legislações correlatas, cujo cumprimento será observado pelo Tabelião de Notas ou Escrivão de Paz responsável. Depois de finalizada a escritura, o interessado deverá apresentá-la a registro, momento em que será verificado o atendimento dos requisitos devidos ao registro do instrumento público apresentado.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

De acordo com o item 2, subitem 2.2 da Tabela III (Atos do Oficial de Registro de Imóveis).

INFORMAÇÕES SOBRE O CANCELAMENTO DO PROTOCOLO ANTES DO REGISTRO DO TÍTULO

(I) Em observância ao art. 655 do CN-CGJ/SC, informa-se que o cancelamento do protocolo, a requerimento do interessado, submeter-se-á às mesmas exigências relativas ao seu requerimento, ou seja, deverá ser apresentado requerimento em que conste a qualificação completa de todos os interessados, nos termos do art. 476 do CN-CGJ/SC, sendo necessário ainda observar as exigências do art. 616 do CN-CGJ/SC, bem como, em sendo o caso, deverá ser exibido o documento hábil a atestar os poderes de representação do representante do requerente (procuração, certidão simplificada, etc.), conforme determinam os art. 483 e 489 do CN-CGJ/SC;

(II) Quando não houver o registro, por culpa ou desistência do apresentante, a importância relativa aos emolumentos será restituída, deduzida a quantia correspondente ao cancelamento (parágrafo único do art. 655 do CN-CGJ/SC).