



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

15. COMPRA E VENDA – SFH/SFI/ CONSÓRCIO – COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 29 e 35.

1) Contrato ORIGINAL, com assinatura das partes em todas as vias do contrato apresentadas, e rubricas em todas as páginas; (mínimo 2 vias. Se apresentado em apenas 1 via, será arquivada e fornecida, a pedido, certidão – art. 658, CNCJ/SC; art. 194 da LRP).

ATENÇÃO: CASO NÃO HAJA FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, MAS APENAS UTILIZAÇÃO DE FGTS NÃO SERÁ ACEITO CONTRATO BANCÁRIO CASO O IMÓVEL TENHA VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS, POIS A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO SERÁ PARTE NO NEGÓCIO, MAS APENAS AGENTE OPERADOR DO FGTS E, DESSE MODO, NÃO SE APLICA A EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 61, § 5.º, DA LEI 4.380/64 QUE PERMITE LAVRATURA E REGISTRO DE CONTRATO PARTICULAR, DEVENDO SER OBRIGATORIAMENTE LAVRADA ESCRITURA PÚBLICA POR FORÇA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL (CIRCULAR N. 25/2016 – CGJ/SC).

2) Assinatura das partes e testemunhas com as firmas reconhecidas por autenticidade (art.221, II, da Lei n. 6.015/73); Obs: dispensa-se o reconhecimento de firma quando o contrato for celebrado no âmbito do SFH, incluído PMCMV (art. 221, II, da LRP). Contratos firmados no âmbito do SFI (Lei n. 9.514/97) necessitam de reconhecimento de firma.

3) Qualificação completa das partes no contrato (art. 476, CNCJ): nome, profissão, nacionalidade, endereço completo, estado civil, RG e CPF, devendo ser apresentadas, por força do art. 461, II, do CNCJ/SC, cópias autenticadas dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título - RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) de nascimento para os solteiros e atualizada de casamento para os casados (expedida no máximo há noventa-90 dias), certidão do registro do pacto antenupcial se o regime de bens for diverso do legal e requerimento para sua averbação (Se o vendedor e/ou comprador for casado, indicar qual o regime de bens e a data do casamento. Caso o regime de bens for diverso do legal, será necessário averbar o pacto antenupcial). Caso não conste do contrato deve ser apresentado requerimento com firma reconhecida ou assinado na serventia na presença de servidor autorizado com apresentação



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

de documento oficial de identidade (art. 616, CNCJ/SC; Enunciado n. 25 Colégio Registral-SC).
(Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4 e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 461, II, 476, 484 e 687 do CNCJ/SC).

4) Caso o transmitente, adquirente ou credor estiver representado por procurador, trazer Procuração Pública (certidão ou traslado – art. 489, CNCJ/SC) (art. 108 e 657, CC/02), cuja procedência e validade será confirmada (arts. 461, II, 488 e 489 do CNCJ/SC);

5) Se transmitente ou adquirente for pessoa jurídica, trazer última alteração contratual como prova de representação e Certidão Simplificada e atualizada (90 dias) expedida pela Junta Comercial (arts. 461, II e 483 do CNCJ/SC) (VIDE ITEM 11);

6) Estado Civil:

a) VENDEDOR e DEVEDOR deverão apresentar certidão Nascimento ou Casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) (arts. 461, II, e 484, CNCJ/SC) – Se casados, dependendo do regime de bens será necessária a interveniência/anuência do cônjuge com assinatura no contrato (art. 1647, CC);

b) se casados, caso o regime de bens seja diverso do legal, deverá ser averbado o Pacto Antenupcial mediante apresentação de certidão de registro do pacto no registro de imóveis competente (art. 687 do CNCJ e arts. 167, II, 1, e 244 da LRP).

c) VENDEDOR E DEVEDOR NÃO CASADO (pessoa solteira, viúva, separada ou divorciada): apresentar declaração de que não vive em União Estável, ou caso viva em união estável devida o convivente anuir no contrato ou em declaração apartada com firma reconhecida por autenticidade ou assinada na serventia na presença de servidor autorizado com apresentação de documento oficial de identidade (art. 616, CNCJ/SC; Enunciado n. 25 Colégio Registral-SC). (arts. 1725 e 1647 do Código Civil).

d) VENDEDOR casado e que se DIVORCIOU/SEPAROU: Será verificada necessidade de prévio registro da partilha, a fim de assegurar a continuidade registral (arts. 195 e 237 da LRP).

7) Descrição completa do imóvel, nº da matrícula e Cartório da Circunscrição (arts. 222, 223 e 225 da LRP). Se o contrato possuir mais de um imóvel (ex: apartamento e garagem) e os imóveis estejam identificados individualmente em matrículas diversas, deverá ser informado o valor individual de cada imóvel – o valor da dívida, encargos financeiros e forma de pagamento, para cada um, assim como o local e a data da assinatura do contrato;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

8) Do contrato deverá constar a apresentação das Certidões de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias e de Ônus Reais e a declaração das partes (vendedor e devedor) de inexistência de outros ônus e ações, cujo prazo é de 30 dias (Dec. 93.240/86, arts. 1.º, VI, e § 3.º e 4.º; art. 802, III e IV, e 699 do CNCJ/SC).

9) Deverá ser mencionada a apresentação da CND de Tributos municipais incidentes sobre o imóvel, expedida pelo município, OU dispensa sob responsabilidade do adquirente no contrato (comprador/devedor, na primeira relação-compra e venda, e credor, na segunda relação – alienação fiduciária) – (Lei n. 7.433/85, art. 1.º, § 2.º; Decreto 93.240/86, arts. 1.º, III, “a” e 4.º; e arts. 505, 651, do CNCJ/SC).

10) Vendedor e Devedor, se pessoa física, e respectivo cônjuge, se casados, devem apresentar certidão negativa de tributos e contribuições federais e do INSS (disponível em www.receita.fazenda.gov.br) (arts. 802, V e VI do CNCJ/SC e arts. 12, 15, p. u. e 47 da Lei n. 8.212/91, art. 406 da IN-RFB 971/2009; Portaria Conj. PGFN/RFB nº 1751/2014; Lei 7.433/85; art. 4º, Decreto Lei n. 93.240/86), ou apresentar declaração, sob a apenas da lei, de que não são contribuintes obrigatórios da Receita Federal e do INSS na qualidade de empresários, produtor rural, equiparados a empresa ou outra situação que os coloque como contribuintes.

11) Vendedor e Devedor, se pessoa jurídica, apresentar: cópia autenticada do contrato social e alterações contratuais e certidão simplificada da junta comercial para comprovar representação por quem assina. Apresentar, também, CND do INSS e Certidão Negativa Conjunta da Receita Federal/SRF/PGFN (arts. 802, V e VI do CNCJ, 47, I “b” da Lei n. 8.212/91) ou declaração com firma reconhecida por autenticidade de que a empresa explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel objeto da transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem nunca tenha constado, do ativo permanente da empresa, cfe. art. 17 da Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 1751/2014). **Neste caso, anexar comprovante de representação da pessoa jurídica por quem assina a declaração e cópia do contrato social para verificação do objeto social (arts. 461, II e 483, CNCJ/SC).**

12) Se imóvel rural, apresentar: CND do ITR, CCIR, CND do Ibama (Decreto n. 93.240/86, art. 1.º, III, “b”; art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1.º da Lei n. 4.947/66; art. 1.º do Dec. n. 4.449/2002).

- Para transferência de imóvel rural é necessária a prévia averbação da reserva legal ou do recibo de protocolo dos documentos da reserva legal no CAR. Verificar se tal providência já foi averbada na matrícula. (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Atentar:

12.1. para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de atos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

-Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento

-Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018

-Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023

-Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II, LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.

12.2. Se o adquirente for estrangeiro ou Pessoa Jurídica estrangeira ou mesmo nacional com sócio estrangeiro – é necessária a lavratura de escritura pública, sendo esta da essência do ato (art. 8.º da Lei n. 5.709/71) e deverá ser feito registro no Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5.709/71) e deverão ser observadas as limitações da Lei n. 5709/71 e seu Decreto Regulamentador n. 74.965/74 c/c com a Lei n. 6634/79, sob pena de nulidade do ato de registro (limitações quanto a área a ser adquirida, quanto ao número de imóveis adquiridos, quanto a porcentagem que pessoas da mesma nacionalidade possuem no município, quanto a localização em área de Segurança Nacional, quanto a necessidade de implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos objetivos estatutários, nos casos de pessoa jurídica estrangeira, etc. Vide Lei 5.709/71 e Dec. 74.965/74).

13) Se for terreno de marinha, constando tal informação da matrícula, o título deve mencionar a CAT (autorização da SPU com recolhimento de laudêmio) (artigo 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87)

14) Deverá constar do contrato declaração de que a transação foi intermediada ou não por corretor de imóveis (Lei Estadual n.387/07 e Circular 29/2007 da CGJ). Caso tenha sido intermediada por Corretor de Imóveis, declarar tal fato, indicando nome completo do corretor,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

sua identificação profissional (CRECI) e dados de qualificação.

15) Sendo o imóvel alienado uma unidade condominial, deverá constar declaração de quitação das obrigações condominiais (art. 2.º, § 2.º da Lei n. 7.433/85, c/c [parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#) e art. 4.º do Dec. 93.240/86).

16) Guia do ITBI recolhida; (Lei dos Registros Públicos, art. 289; art. 30, XI, da Lei n. 8.935/94; art. 505 do CNGCJ; art. 156, CF/88; art. 35 da Lei n. 5172/66 - Código Tributário Nacional; art. 189 da Lei Complementar municipal n. 160/2013-Código Tributário de Barra Velha e art. 1.º da Lei Ordinária municipal de Barra Velha n. 1.328/2013).

17) Comprovante de Recolhimento do FRJ (Lei estadual n. 8.067/90; RCE, art. 10.º; LC 219/2001, arts. 500e 505 do CNGCJ/SC).

18) Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro deverá ser averbada, mediante requerimento, a correta qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 461, II e § 1.º, 476, 484, 687 e 688 do CNGCJ).

19) Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus (arts. 13, II, 221, II, 223, 250 e 251 da LRP; Enunciado n. 25 do Colégio Registral Imobiliário de SC).

20) Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato, devendo o adquirente apresentar requerimento com firma reconhecida esclarecendo que tem conhecimento de que os ônus existentes continuarão ativos (art. 252 da LRP).

21) Correta especificação do imóvel no título, na forma dos arts. 222 e 225 da LRP. O imóvel deve estar descrito no título exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída, inscrição imobiliária, logradouro,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

numero da edificação) (arts. 176, 195, 225 e 237 da LRP, art. 674, CNCJ/SC – princípios da especialidade e continuidade).

- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações, ou, em caso de construção irregular, apresentar o pedido de cindibilidade.

- Apresentado o pedido de cindibilidade nos casos de construção irregular (sem habite-se e CND), após a prática do ato deverá ser feita a averbação de necessidade de regularização de construção (averbação sem valor) (art. 692, CNCJ). (artigo 225, §2º, Lei nº 6.015/1973; 692 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212/91; artigos 222 e 223 da Lei nº 6.015/73; art. 176 da Lei n.6.015/73).

- Caso na matrícula não contenha a área total ou as medidas perimetrais do terreno deverá ser solicitada a averbação de retificação de área.

- Caso não contenha na matrícula a indicação do logradouro, numero da edificação, numero da inscrição imobiliária, ou os confrontantes, ou ainda, se houver a indicação de confrontantes em desconformidade com a lei (fulano, quem de direito, herdeiros de fulano) deverá ser solicitada a respectiva averbação e atualização de confrontação. (art. 176, LRP e 674, CNCJ/SC). Se imóvel rural, constarão a localização, denominação e Código do imóvel e dados do CCIR.

22) Apresentar certidão atualizada de ônus e ações do Registro de Imóveis de Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, caso o imóvel ainda esteja matriculado em uma dessas serventias (arts. 197 e 229 da LRP);

23) em relação a Alienação Fiduciária o contrato deve conter os requisitos dispostos no art. 24 da Lei 9.514/97:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

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 dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.