



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (sem compra e venda)

(Lei nº 9.514/1997)

1. Título:

- Instrumento Público ou Particular, contendo o número da matrícula e a descrição completa do imóvel dado em garantia.

- Assinaturas das partes e de duas testemunhas, com as firmas reconhecidas, em todas as vias do instrumento particular – art. 221, II da Lei 6.015/73.

- Se o instrumento particular for praticado por **instituição financeira** que atua com crédito imobiliário autorizada a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, ficam **dispensadas** as testemunhas e o reconhecimento de firma - art. 221, § 5º da Lei 6.015/73.

- O título apresentado deve conter todos os requisitos exigidos no art. 24, da Lei 9.514/1997.

- Deverá ser consignado no título a apresentação da certidão de inteiro teor acompanhada da declaração pelo emissor da inexistência de ônus e de restrições sobre o imóvel ou da anuência em relação aos ônus e restrições existentes que não sejam impeditivas de alienação – art. 794, § 3º do CNGCFE/SC.

Observação: A ausência da declaração ou da anuência acima será suprida pela emissão das respectivas certidões negativas de ônus e de ações, as quais serão providenciadas pelo Oficial às expensas do interessado, dispensado o requerimento expresso - art. 794, § 4º do CNGCFE/SC.

- Se for o caso, informação no contrato ou declaração com firma reconhecida feita pelo alienante ou por seu procurador, de que o imóvel não responde por dívidas de condomínio – art. 813 do CNGCFE/SC.

- No caso de procurador, será necessário apresentar procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada OU instrumento particular com firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada – art. 306 do CNGCFE/SC.

2. Pessoa física:

- Certidões fiscais em âmbito estadual e federal e cópia autenticada da carteira de identidade e CPF ou CNH, caso não consignado no título a sua apresentação.

- Certidão do estado civil atualizada (expedida há menos de 90 dias) – art. 297, caput e § 3º do CNGCFE/SC.

- Declaração, com firma reconhecida, sob as penalidades da Lei civil e criminal de que não se encontra enquadrado, nem equiparado a empresa, e em qualquer



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

outra norma da referida legislação que o coloque como sujeito a apresentação de comprovante da inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, e exigível para a prática do ato, nos termos da Lei 8212/91 e Decreto 3048/99, já com as modificações determinadas pelo Decreto nº 3265/99 e art. 1.198, III, 'd' do CNEGFE/SC.

3. Pessoa jurídica:

- Certidões fiscais:

a) em âmbito estadual, caso não consignado no título a sua apresentação.

b) em âmbito federal (a certidão federal deve abranger as contribuições sociais) – art. 780, parágrafo único do CNEGFE/SC.

4. Credor fiduciário:

- Cópia autenticada ou expedida eletronicamente pela Jucesc do(s) documento(s) que dá poderes de representação para assinar em nome da empresa (contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias) – arts. 296 e 799 do CNEGFE/SC; ou, no caso de procuração: procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada ou instrumento particular com firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada, com poderes especiais e expressos – art. 306 do CNEGFE/SC e art. 661, caput e § 1º do Código Civil.

5. Do imóvel:

- CND Municipal em relação ao imóvel objeto do presente contrato – art. 1.198, II, 'c' do CNEGFE/SC, caso não consignado no título a sua apresentação.

- Se imóvel rural: anexar o CCIR vigente e quitado, Recibo de Inscrição no CAR e a CND Federal do imóvel rural (CIB).

ATENÇÃO (para fins de redução de emolumentos):

1. Enquadramento SFH (art. 290 da LRP e Circular nº 62/2014, da CGJ/SC):

- Constar do título ou anexar declaração do adquirente, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, declarando se é ou não a primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH e se possui, possuía ou não outro imóvel residencial.

2. Enquadramento PMCMV (Decreto 7499/2011):

- Art. 20. Para obtenção da redução de custas e emolumentos prevista no [art. 43 da Lei no 11.977, de 2009](#), o interessado deverá apresentar ao cartório os seguintes documentos:

I - declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o primeiro imóvel residencial por ele adquirido;



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

II - declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado; e

III - declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o PMCMV.

Parágrafo único. As exigências previstas neste artigo poderão ser supridas mediante a inclusão de cláusulas específicas no instrumento contratual levado a registro ou averbação.

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC