

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - SFH

(Art. 879 - 892 do CNCFE/SC)

Art. 879. Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), poderão ser celebrados por escritura pública ou **instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidades integrantes do SFI, por Cooperativas de Crédito ou por Administradoras de Consórcio de Imóveis.**

§ 1º Dispensam-se as testemunhas e o reconhecimento de firmas quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário, autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. **REQUERIMENTO:** Formulado pelo proprietário, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando os números das matrículas;

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação;

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

Se Pessoa Física: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e número do CPF.

Se pessoa jurídica: nome empresarial; endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e CNPJ da matriz.

Se representado por procurador: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o instrumento original com assinatura reconhecida do mandante.

2. **Caso seja necessária a ABERTURA DE MATRÍCULA nesta Serventia,** apresentar a certidão de inteiro teor, ônus e ações reais reipersecutórias relativas ao imóvel.

3. **Contrato contendo a qualificação completa das partes envolvidas e de seus representantes legais,** caso seja o documento assinado por procurador;

4. **Guia do ITBI** devidamente quitada;

5. **Referente ao vendedor,** devem se observados os elementos da qualificação subjetiva de acordo com o artigo 706 do CNCGJ/SC: "São elementos da especialidade subjetiva:

I – se pessoa física:

a) nome completo, sem abreviaturas;

b) nacionalidade;

c) domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado;

d) data de nascimento;

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

- e) indicação do estado civil;
f) sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e
g) número do CPF.
II – se pessoa jurídica:
a) nome empresarial;
b) endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e
c) CNPJ da matriz”

Caso a qualificação esteja divergente, deve ser apresentado documentação comprobatória exclusivamente com a apresentação de documentos oficiais para a averbação de atualização dos dados na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 713 do CNCGE/SC;

Exemplo: Alteração de estado civil, apresentar a certidão de casamento contendo a informação, bem como os dados do cônjuge, se houver.

6. Referente ao comprador, deve constar os elementos da qualificação subjetiva de acordo com o artigo 706 do CNCGE/SC;

Observação: Caso a qualificação do comprador não estiver completa, pode ser complementado exclusivamente com a apresentação de documentos oficiais, nos termos do artigo 713 do CNCGE/SC;

7. Referente aos elementos da especialidade objetiva, em atenção ao artigo 701 do CNCGE/SC:

7.1. Quanto ao imóvel urbano, para inserir a localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária, **apresentar certidão expedida pelo Município de localização do imóvel que contenha as informações de localização e cadastro imobiliário; ou**

7.2. Quanto ao imóvel rural, apresentar:

7.2.1. Prova de quitação do ITR - CIB, a ser expedida pela Receita Federal do Brasil, em atenção à Lei 9.393/96;

7.2.2. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (exercício atual quitado), em atenção ao artigo 22, da Lei 4.504/1966;

7.2.3. Recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, em atenção à Lei 12.651/2012.

Observação n. 1: Para solicitar o mapa de localização deve ser apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula que pode ser solicitada diretamente no Balcão deste Cartório ou via central eletrônica no <https://registradores.onr.org.br/>.

Observação n. 2: Caso necessite de inserção de medidas e confrontações em atenção ao artigo 176 e 225 da Lei 6.015/1973, deve ser observados os requisitos do checklist de Retificação Extrajudicial.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA O REGISTRO DE CONTRATOS COM FORÇA DE ESCRITURA

De acordo com a Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina, a cobrança dos emolumentos para o ato de registro se dá com base no item 2.2, e para atos de averbação de especialidade objetiva ou subjetiva de acordo com o item 2.1, ambos da Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.