

LISTAGEM DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 1) Escritura Pública ou Instrumento Particular de Alienação Fiduciária mencionando, dentre outros requisitos legais:
- O valor da dívida e forma de pagamento;
 - Descrição completa ou resumida do imóvel objeto da garantia, bem como o número da matrícula e a circunscrição em que o imóvel está registrado;
 - Se o instrumento for particular:
 - ✓ deve constar as assinaturas e rubricas de todos os envolvidos no instrumento e em todas as folhas das vias do título apresentado;
 - Obs.:** Não se tratando de SFH ou PMCMV, providenciar reconhecimento de assinatura por autenticidade de todos os envolvidos (devedor e credor), e por semelhança das testemunhas.
 - ✓ no campo de assinaturas, as mesmas devem estar identificadas por nome completo e CPF, inclusive das testemunhas;
 - Se o devedor for pessoa física:
 - ✓ for solteiro, viúvo, divorciado ou separado, deverá constar no instrumento, a declaração de união estável;
 - ✓ apresentar certidão ou fotocópia autenticada de certidão de casamento/nascimento, dentro do prazo de validade (90 dias);
 - Se o devedor for pessoa jurídica:
 - ✓ apresentar fotocópia autenticada do contrato social e suas possíveis alterações, devidamente registradas na Junta Comercial ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos (dependendo do tipo societário), bem como apresentar certidão simplificada da Junta Comercial ou certidão de breve relato, emitida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, dentro do prazo de validade (90 dias);
 - ✓ apresentar CND de Tributos Federais e INSS;
 - Deve constar no instrumento particular a informação quanto à apresentação das certidões positivas/negativas de ônus e ações expedidas pelo registro imobiliário.
 - Deve constar no instrumento declaração de existência ou inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo;
 - Deve constar no instrumento particular a informação quanto a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais.

- Se o imóvel dado em garantia estiver em condomínio edilício, deve constar no instrumento particular que o imóvel não responde por dívidas do condomínio;
- 2) Se houver representação por procuração/substabelecimento:
- deverá ser apresentada fotocópia autenticada do(s) mandato(s);
- Obs.:** No caso de Procuração Particular, apresentar a original com o devido reconhecimento da assinatura por autenticidade.
- Se o devedor ou o credor forem representados por procuração/substabelecimento, deverá constar no instrumento particular os dados do mandato (data, livro, folhas e tabelionato que lavrou), bem como a qualificação completa do representante;
- 3) Sendo imóvel rural, apresentar CCIR do último exercício, CND do ITR e CAR;
- 4) Guia e comprovante de recolhimento de FRJ (legíveis);
- Obs.:** Essa guia normalmente é emitida pelo cartório de Registro de Imóveis no momento em que o título for protocolado.

OBSERVAÇÕES:

- ❖ Caso conste na matrícula a incidência de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de impenhorabilidade, etc), deverá ser apresentado documento hábil para o cancelamento;
- ❖ Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum e penhora) há a possibilidade de registrar a adjudicação sem o cancelamento do ônus existente, desde que, seja apresentado requerimento firmado por todos os adquirentes com assinaturas reconhecidas por autenticidade, esclarecendo que possuem conhecimento de que o ônus existente continuará ativo. (art. 252 Lei 6015/73);

IMPORTANTE: A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como parâmetro genérico, podendo ser necessário solicitar outros documentos para análise e posterior registro.