

Registro de Imóveis

[← Voltar à tela do\(s\) resultado\(s\)](#)

02/10/2018

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CESSÃO DE CRÉDITOS

CONSULTA:

Foi recebido neste Registro de Imóveis contrato particular “com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21.08.64”, em que consta como Vendedor a Incorporadora ABC, como comprador José da Silva, sócio da Incorporadora ABC, como Credor Fiduciário a Companhia Hipotecária Piratini, como quitante o Banrisul e como Cessionário o Banco Santander. Todos assinam o contrato, sem reconhecimento de firma nem apresentação de procuração.

Da leitura do contrato constata-se o seguinte:

A Incorporadora ABC é proprietária do apartamento X, que está hipotecado em favor do Banrisul, através de contrato de financiamento. O sr. José da Silva compra o imóvel da Incorporadora ABC e, no mesmo contrato, há a participação do Banrisul, como interveniente quitante, autorizando o Registro de Imóveis a proceder o cancelamento da hipoteca.

Como a venda está sendo feita por financiamento, em favor da Credora, Companhia Hipotecária Piratini, é feita a alienação fiduciária em garantia.

Ainda no contrato referido, consta que “será pago o valor R\$XXXXXX pelo Cessionário (Banco Santander) ao Cedente,(Companhia Hipotecária Piratini) no prazo de até 5 dias úteis a contar da apresentação da matrícula original do imóvel com os registros da venda e compra, constituição da alienação fiduciária e averbação da cessão de crédito ora ajustada, através de cheque.”

Não foram entregues outros documentos além da guia de ITBI relativa à compra e venda e a CND da Receita Federal da empresa vendedora (incorporadora ABC). Não há cédula de crédito imobiliária vinculada.

Após explicitado o caso, perguntamos:

- É possível o registro do documento referido, tudo com o mesmo título, na forma acima descrita? (cancelamento da hipoteca, compra e venda, alienação fiduciária e cessão de crédito)
- Devem ser apresentados outros documentos para o registro? (certidões negativas – inclusive do cedente na cessão de créditos)
- Consta do mesmo contrato em que foi feita a alienação fiduciária a cessão de créditos (incluídos direitos e garantias – inclusive alienação fiduciária), porém o pagamento será feito somente após o registro/averbação (conforme acima descrito). Sendo assim, necessário que, após o pagamento da cessão, seja feita a averbação da quitação do valor entre o Banco Santander e Companhia Hipotecária Piratini na matrícula (para que a cessão se perfectibilize)?

RESPOSTA:

Respondemos objetivamente e pontualmente a cada questionamento trazido à baila, senão, vejamos:

- É possível o registro do documento referido, tudo com o mesmo título, na forma acima descrita? (cancelamento da hipoteca, compra e venda, alienação fiduciária e cessão de crédito)

Com toda a certeza será viável o registro do documento apresentado, ao menos quanto a questão da concentração de vários atos/negócios jurídicos no mesmo instrumento, visto que a própria lei 9.514/97 não veda essa concentração, inclusive permitindo que todos os atos e contratos referidos nessa 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, nos termos do artigo 38 do referido diploma legal.

- Devem ser apresentados outros documentos para o registro? (certidões negativas – inclusive do cedente na cessão de créditos)

Os documentos serão - além dos requisitos costumeiros ao tipo de contrato apresentado - especialmente os listados no artigo 594 da CNNR. Outrossim, por oportuno, segue abaixo excelente aporte acerca desse tema. (ver tópico infra)

- Consta do mesmo contrato em que foi feita a alienação fiduciária a cessão de créditos (incluídos direitos e garantias – inclusive alienação fiduciária), porém o pagamento será feito somente após o registro/averbação (conforme acima descrito). Sendo assim, necessário que, após o pagamento da cessão, seja feita a averbação da quitação do valor entre o Banco Santander e Companhia Hipotecária Piratini na matrícula (para que a cessão se perfectibilize)?

Regra geral todas as liberações de valores envolvidas nesses contratos de alienações fiduciárias somente acontecem após o devido registro do título no cartório competente. Isso se dá para maior garantia do credor, visto que a eficácia do negócio jurídico está atrelada ao efetivo registro do instrumento que o formalizou. Destarte, não será imperativa qualquer averbação de quitação ao menos por conta da cessão noticiada.

FUNDAMENTO:

Segue ótimo subsídio acerca do tema “certidões e requisitos”, senão, vejamos:

CERTIDÕES E DECLARAÇÕES NOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

CERTIDÕES

	OBRIGATÓRIO	FACULTATIVO
DESCRIÇÃO IMÓVEL	Todos os títulos, com a exceção da Escritura Pública envolvendo imóvel urbano	Escrituras Públicas envolvendo imóveis urbanos
CERTIDÃO PROPRIEDADE DE ÔNUS REAIS	Escrituras Públicas e Instrumentos Particulares com força de Escritura Pública	Demais títulos
CERTIDÃO AÇÕES REAIS PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS	Escrituras Públicas e Instrumentos Particulares com força de Escritura Pública	Demais títulos
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO	Todos	-
FISCAL ITR	Todos	Financiamento PRONAF
CCIR	Atos de alienação, oneração, bem como desmembramento e arrendamento de imóvel rural. As Escrituras Públicas precisarão observar o disposto no §6º do art. 22 da Lei nº 4.947/66	Quando não caracterizar nenhum ato exposto ao lado, e nas Cédulas de Crédito, salvo a Bancário.
MULTA AMBIENTAL	Atos de transmissão inter vivos ou mortis causa de imóveis situados na zona rural, salvo dispensa expressa das partes, consignada no título apresentado ou em declaração particular com firma reconhecida que poderá ser por semelhança.	
AUTORIZAÇÃO DO INCRA	Atos de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.	
CONSELHO DE DEFESA NACIONAL	Sem o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, não se praticará, na Faixa de Fronteira, atos relativos à transação com imóvel rural, destinados ao haver, por estrangeiros, do domínio, ao titular de posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel.	
LAUDÊMIO	Todos	-
CND-INSS	Na alienação ou oneração de bem imóvel ou móvel de valor acima do especificado na Portaria MF nº 8/17 e caracterizar-se como pessoa jurídica ou equiparado. Pende discussão em face das ADIs nº 173 e 394 (STF) e do PP nº 0001230-82.2015.2.00.0000 (CNJ)	
SPU	Todos	-
FEITOS AJUIZADOS	-	Todos
FISCAL MUNICIPAL	-	Todos
CONDOMÍNIO	-	Todos

OBS.: NAS ESCRITURAS DE PARTILHA DA LEI Nº 11.441/07 E RESOLUÇÃO Nº 35 DO CNJ É OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES DAS RECEITAS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

DECLARAÇÕES

OBRIGATÓRIO**FACULTATIVO**

EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPER., RELATIVAS AO IMÓVEL, E DE OUTROS ÔNUS REAIS INCIDENTES SOBRE O MESMO Escrituras Públicas e Instrumentos Particulares com força de Escritura Pública Demais títulos

CONDOMÍNIO Escrituras Públicas e Instrumentos Particulares com força de Escritura Pública Demais títulos

MULTA AMBIENTAL - Declaração poderá ser aceita para dispensar a certidão negativa.

1. CERTIDÕES**1.1 ESCRITURAS**

DESCRIÇÃO IMÓVEL: **Regra:** Obrigatória em todos os títulos. **Exceção:** Imóveis Urbanos, dispensada a descrição completa desde que conste da certidão da matrícula (art. 2º da Lei nº 7.433/85 e art. 3º do Decreto nº 93.240/86).

CERTIDÃO PROPRIEDADE E DE ÔNUS REAIS: Obrigatória, conforme art. 1º, §2º da Lei nº 7.433/85 e art. 1º, IV do Decreto nº 93.240/86.

CERTIDÃO AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: Obrigatória, conforme art. 1º, IV do Decreto nº 93.240/86.

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Obrigatório, conforme art. 289 da Lei nº 6.015/73, art. 1º, §2º da Lei nº 7.433/85 e art. 1º, II do Decreto nº 93.240/86.

FISCAL ITR: Obrigatório, conforme art. 1º, III, "b" do Decreto nº 93.240/86, art. 21 da Lei nº 9.393/96 (ressalva para financiamentos ao amparo do PRONAF) e art. 63 do Decreto nº 4.382/02.

CCIR: Obrigatório, conforme art. 1º, III, "b" do Decreto nº 93.240/86 e art. 22, §1º da Lei nº 4.947/66 (atos de alienação, oneração, bem como desmembramento e arrendamento). Nas escrituras de imóveis rurais ainda deverão constar, **obrigatoriamente**, as seguintes informações (art. 22, §6º da Lei nº 4.947/66): I – código do imóvel; II – nome do detentor; III – nacionalidade do detentor; IV – denominação do imóvel; e, V – localização do imóvel.

MULTA AMBIENTAL: Atos de transmissão *inter vivos* ou *mortis causa* de imóveis situados na zona rural, salvo dispensa expressa das partes, consignada no título apresentado ou em declaração particular com firma reconhecida que poderá ser por semelhança (art. 456 CNR-CGJ-RS).

AUTORIZAÇÃO DO INCRA: Atos de aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira. (Lei nº 5.709/71; Decreto nº 74.965/74; Lei nº 6.634/79; Decreto nº 85.064/80).

CONSELHO DE DEFESA NACIONAL: Sem o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, não se praticará, na Faixa de Fronteira, atos relativos à transação com imóvel rural, destinados ao haver, por estrangeiros, do domínio, ao titular de posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel (Art. 485 CNR-CGJ-RS).

LAUDÊMIO: Se de bem imóvel da União, **obrigatório** o recolhimento do laudêmio. Se de bem imóvel do Estado, verificar cada legislação estadual.

CND-INSS: Obrigatória, quando quem aliena ou onera bem imóvel ou móvel de valor acima do especificado na Portaria MF nº 817 e caracterizar-se como pessoa jurídica ou equiparado (ver arts. 12, V e 15, I e parágrafo único da Lei nº 8.212/91), conforme art. 47, I, "b" e "c" da Lei nº 8.212/91. Esta questão está pendente de análise em face do que ficou assentado nos julgamentos das ADIs nº 173 e 394 e no decidido pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000.

SPU: Obrigatória, conforme art. 3º, §2º do Decreto-lei nº 2.398/87.

FEITOS AJUIZADOS: **Facultativa**, em face do que prevê os arts. 54 e segs. da Lei nº 13.097/15.

FISCAL MUNICIPAL: **Facultativa**, em face de se tratar de obrigação *propter rem* (jurisprudência e art. 1º, §2º do Decreto nº 93.240/86).

CONDOMÍNIO: **Facultativa**. Dispensada a apresentação de certidão se houver declaração do alienante (art. 2º, §2º da Lei nº 7.433/85) ou declaração do adquirente (art. 1.345 do Código Civil)

OBS.: Tratamento específico têm as **ESCRITURAS DE PARTILHA DA LEI Nº 11.441/07 E RESOLUÇÃO Nº 35 DO CNJ**, para as quais exige-se a apresentação das certidões negativas fiscais das receitas federal, estadual e municipal (arts. 22, "g" e 39 da Resolução nº 35 do CNJ) em nome do autor da herança ou dos outorgantes e reciprocamente outorgados (separação ou divórcio).

1.2 INSTRUMENTOS PARTICULARES

1.2.1 COMUNS: Aplica-se a Lei nº 6.015/73 e legislação que rege cada instituto jurídico. Ex.: Promessa de Compra e Venda precisa ter cláusula de irrevogabilidade e de irretroatividade (art. 1.417 do Código Civil).

Não existe previsão legal que trate da obrigatoriedade de apresentação de certidões de propriedade, de ônus reais, de registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias, de feitos ajuizados, negativa municipal e de condomínio. Logo, tais certidões são **facultativas** nos instrumentos particulares comuns.

Elementos obrigatórios: Descrição completa do imóvel, aferição do imposto de transmissão, ITR, CCIR, Laudêmio, CND-INSS e SPU.

OBS.: Pode haver alguma exceção quando se estiver tratando com Cédulas de Crédito (verificar material específico).

1.2.2 COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA: Aplicam-se as regras das Escrituras (art. 4º do Decreto nº 93.240/86).

1.3 JUDICIAIS

Observar cada espécie de título judicial. Por exemplo, o Formal de Partilha deverá ter os requisitos do art. 655 do CPC, a Carta de Arrematação deverá apresentar os elementos indicados pelo art. 901, §2º do CPC. No mais, aplicam-se as regras acima apresentadas para os Instrumentos Particulares Comuns.

1.4 ADMINISTRATIVOS

Ver Instrumentos Particulares Comuns (supra).

2. DECLARAÇÕES

2.1 ESCRITURAS

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RELATIVAS AO IMÓVEL, E DE OUTROS ÔNUS REAIS INCIDENTES SOBRE O MESMO: Obrigatória, conforme art. 1º, §3º do Decreto nº 93.240/86.

CONDOMÍNIO: Obrigatória ou declaração do alienante de que não tem débito para com o condomínio (art. 2º, §2º da Lei nº 7.433/85), ou do adquirente informando que se responsabiliza (art. 1.345 do Código Civil).

2.2 INSTRUMENTOS PARTICULARES

Não há referência na legislação quanto a declarações específicas.

2.3 JUDICIAIS

Não há referência na legislação quanto a declarações específicas.

2.4 ADMINISTRATIVOS

Não há referência na legislação quanto a declarações específicas.

3. DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

3.1 ESCRITURA

Art. 1º, I do Decreto nº 93.240/86.

3.2 INSTRUMENTOS PARTICULARES

Atender a especialidade subjetiva (art. 176, §1º, II, 4, "a" e "b" e III, 2, "a" e "b" da Lei nº 6.015/73).

3.3 JUDICIAIS

Atender a especialidade subjetiva (art. 176, §1º, II, 4, "a" e "b" e III, 2, "a" e "b" da Lei nº 6.015/73) e observar os requisitos da petição inicial (art. 319 do CPC).

3.4 ADMINISTRATIVOS

Atender a especialidade subjetiva (art. 176, §1º, II, 4, "a" e "b" e III, 2, "a" e "b" da Lei nº 6.015/73).

Saudações,

Colégio Registral do RS

VOLTAR À TELA DO(S) RESULTADO(S)

[Quem Somos](#)

[Estatuto](#)

[E-mail: secretaria@colegioretalrs.org.br](mailto:secretaria@colegioretalrs.org.br)

[Notícias](#)

[Sala de Imprensa](#)

Telefone: (51) 3226-2976

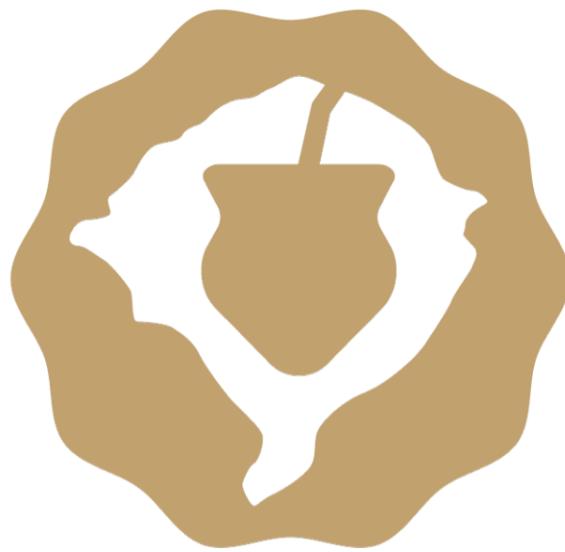
[Eventos em Aberto](#)

[Eventos Realizados](#)

[Política de Privacidade do site](#)

[Links Úteis](#)

[Contato](#)



Colégio Registral

RIO GRANDE DO SUL



Acesso rápido

[Área do Associado](#)

[Quem Somos](#)

[Notícias](#)

[Eventos em Aberto](#)

[Links Úteis](#)

[Associe-se](#)

[Estatuto](#)

[Sala de Imprensa](#)

[Eventos Realizados](#)

[Contato](#)

Rua Cel. Genuíno, nº 421, Sala 302 - Centro Histórico

Porto Alegre/RS - CEP: 90010-350

E-mail: secretaria@colegiregistralrs.org.br

Telefone: (51) 3226-2976

[Política de Privacidade do site](#)