

 **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

**PRENOTAÇÃO:**

**MATRÍCULA:**

Assinale com um “x” apenas se a resposta for POSITIVA

( ) Há outros protocolos sobre o mesmo imóvel ( ) São conflitantes?

( ) O imóvel pertence a esta Serventia?

Quanto a qualificação das partes, constam os requisitos abaixo?

OUTORGANTE(S): OUTORGADO(S):

( ) Nome(s) ( ) Nome(s)

( ) Estado civil ( ) Estado civil

( ) Regime e data de casamento ( ) Regime e data de casamento

( ) Pacto Antenupcial ( ) Pacto Antenupcial

( ) Nacionalidade ( ) Nacionalidade

( ) Profissão ( ) Profissão

( ) Domicílio ( ) Domicílio

( ) CPF/CNPJ ( ) CPF/CNPJ

( ) RG e Estado/Órgão emissor ( ) RG e Estado/Órgão emissor

( ) Maior e capaz (escritura) ( ) Maior e capaz (escritura)

( ) Procuradores ( ) Procuradores

( ) Há MENOR OU INCAPAZ emitente ou garantidor?

( ) Foi apresentado alvará judicial que permite que o imóvel seja dado em garantia?

( ) O instrumento indica e qualifica o representante ou assistente (ao menos nome, CI e CPF)?

( ) Consta na cédula a **qualificação completa do devedor**?

 - Caso falte algum elemento de qualificação poderá ser obtida em qualquer dos documentos apresentados, como por exemplo: procuração pública, alteração contratual, certidão de registro civil, etc.

 - Se houver a figura de um terceiro garantidor, na cédula deverá conter sua qualificação completa

 - Caso o devedor ou o terceiro garantidor seja pessoa jurídica, foi apresentada a última **alteração contratual** e a **certidão simplificada da Junta Comercial**?
 - Caso o devedor ou o terceiro garantidor seja representado por **procurador**, foi apresentada a **procuração**, com **poderes especiais e expressos**?

 - Se a procuração for pública poderá ser apresentada na via original ou em cópia autenticada e fazer a confirmação pelo Malote Digital.

 - Se a procuração for particular deverá ser apresentada na via original

( ) Deve ser efetuada alguma **averbação referente à qualificação do devedor ou do terceiro garantidor** (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social)?

( ) Foi apresentada uma **via negociável** e as demais com a expressão “**não negociável**”?
( ) Consta a denominação **cédula de crédito bancário**?

( ) **CÉDULA DE CRÉDITO** em 02 (duas) vias, sendo uma delas não negociável com firma reconhecida;
( ) Verificar data da cédula
( ) Consta a **praça de pagamento**, **data** e **lugar da emissão**?

( ) IMÓVEL

( ) Área Superficial do lote de terreno
( ) Consta a **descrição do imóvel** objeto da garantia?

 - Em caso de imóveis rurais a descrição deve conter além da denominação do lote, área, gleba, as divisas metragens e confrontações.

 - Em alguns casos a constituição da garantia pode vir em **instrumento separado**.

 - A cédula de crédito bancário (hipoteca e alienação fiduciária) **não será registrada no Livro 3/RA**, somente a garantia será registrada no Livro 2/RG

( ) Indicação fiscal

( ) Número da matrícula e do registro aquisitivo
( ) Consta na cédula a **qualificação do imóvel**?

 - Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações.

( ) Deve ser efetuada alguma averbação referente ao imóvel (**inscrição imobiliária**, **construção**, **logradouro**)?

( ) O imóvel dado em garantia é **urbano ou rural**?

 - Caso o imóvel permaneça com destinação rural deverá constar no título o número do cadastro rural, o respectivo pagamento do ITR (relativo aos últimos 5 anos), ou apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural**.**

( ) INSS (pessoa jurídica)

( ) Receita Federal (pessoa jurídica)
( ) Quando pessoa jurídica anexar Certidão Negativa da Receita Federal/INSS

 - Devedor fiduciante (**pessoa jurídica**) Constou no título a apresentação das **certidões negativas de débitos** relativos aos tributos federais expedidas pela **Receita Federal** e pelo **INSS** em nome da empresa vendedora ou a **declaração** de que a mesma se enquadra na categoria das empresas que exploram, exclusivamente, a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que os imóveis vendidos estão contabilmente lançados no seu ativo circulante e não constam e nem constaram, em seu ativo permanente.

 - Quando na cédula constar a referida **declaração** e **não sendo apresentadas as certidões** deverá ser **conferido o contrato social da empresa** para saber se a mesma preenche os requisitos do **artigo 16 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03/2007**.

( ) Valor Dívida

( ) valores individuais para fins de leilão (alienação)

( ) Valor Financiamento/Prazo/Vencimento/Juros

( ) Verificar cláusula de alienação (alienação)

( ) Verificar prazo de carência(alienação)

( ) Verificar cláusula de intimação e consolidação de propriedade(alienação)

( ) Verificar cláusula de leilão(alienação)

( ) Tem anuentes? Quantos? \_\_\_\_\_\_\_\_
( ) Partes assinaram? (não precisa comprovar representação)

 - Se houver a figura de um terceiro garantidor, na cédula deverá conter a sua assinatura e do cônjuge, com exceção do regime de separação total de bens.

( ) Reconhecimento de firma

( ) Recolheu Funrejus (HIPOTECA)? - confirmar pagamento no site
( ) Na cédula consta o **grau da hipoteca**?

 - Caso seja apresentada uma hipoteca em grau superior e a hipoteca em grau inferior não esteja registrada na matrícula, devemos aguardar o prazo de prenotação (30 dias) para que o interessado na hipoteca anterior promova a inscrição. Decorrido o prazo, sem a apresentação da hipoteca anterior, devemos registrar o título, assim, essa hipoteca terá preferência sobre aquela.

 - Trata-se de exceção disposta no artigo 189 da Lei nº 6.015/73, motivo pelo qual não devemos fazer exigência solicitando o registro da hipoteca de grau inferior.

 - Em caso de Garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel, consta os requisitos exigidos por lei (item 15)

( ) Verificar valor dos emolumentos

( ) Tem requerimento escritura/contrato
( ) Consta na cédula ou em título apartado a **constituição de uma garantia real** (**hipoteca** ou **alienação fiduciária**)?

 - **Não incide FUNREJUS quando registrada a Alienação Fiduciária!**

Quando se tratar de alienação fiduciária, consta no contrato as seguintes informações?

( ) O valor do principal da dívida;

( ) O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário – com indicação da data do vencimento da primeira parcela;

( ) A taxa de juros e os encargos incidentes;

( ) 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;

( ) A cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

( ) A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

( ) A cláusula dispondo sobre os procedimentos para a consolidação da propriedade – indicando prazo de carência.

( ) Foi consultada a Central de Indisponibilidade: HASH?

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – só precisa CND INSS e Receita, e assinatura da emitente e, se for o caso do 3º garantidor (NÃO precisa comprovar representação e nem anexar fotocópia do RG e CPF).**

**NOS CASOS DE CRÉDITO ROTATIVO (ATÉ UM LIMITE DE TAL) DEVERÁ OBSERVAR O SEGUINTE: (ART.4º PARAGRAFO ÚNICO DA LEI 13476/2017)**

**- O VALOR TOTAL DO LIMITE DE CRÉDITO ABERTO**

**- O PRAZO DE VIGÊNCIA (NÃO PODE SER INDETERMINADO POIS O IMÓVEL FICARÁ GRAVADO S/PRAZO LIMITE)**

**- A FORMA DE CELEBRAÇÃO DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS**

**- AS TAXAS MÍNIMA E MÁXIMA DE JUROS QUE INCIDIRÃO NAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS NOS TERMOS DA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO, INCLUSIVE AS DIVIDAS FUTURAS.**

* **A PREVISÃO DE QUE O INADIMPLEMENTO DE QUALQUER UMAS DAS OPERAÇÕES FACULTA AO CREDOR, INDEPENDENTEMENTE DE AVISO OU INTERPELAÇÃO JUDICIAL, CONSIDERAR VENCIDA ANTECIPADAMENTE AS DEMAIS OPERAÇÕES DERIVADAS, TORNANDO-SE EXIGÍVEL A TOTALIDADE DA DÍVIDA PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS.**

**A CCB não será objeto de um registro próprio (art. 42/10.931/04), apenas a garantia será registrada para valer contra terceiros.**

**- Atenção: em se tratando de garantia de bem móvel (penhor comum, penhor de direitos ou alienação fiduciária de bem móvel ou veículo) o registro competente será o de Títulos e Documentos e Detran(no caso de veículo (Art 127, II e IV, art 129 § 5º da Lei 6.015/73 e arts 1.432, 1.452 e 1.462 do Código Civil); se a garantia for especial (penhor rural, industrial ou mercantil), ou se referir a imóvel, o registro competente será o de situação do bem (arts 1.227, 1.438 e 1.448 do Código Civil)**

 - **No caso de Penhor** se o imóvel de localização dos bens não for de propriedade do emitente, usufrutuário, avalista, ou sócio da empresa, apresentar cópia autenticada da carta de anuência , contrato de arrendamento, firmado com o proprietário do imóvel.

 **- Funrejus –** Nos casos de alienação fiduciária em garantia de CCB, com registro efetuado somente no livro 02, sempre estará isento (IN 02/99, item 13), nos casos exclusivos de CCB com outro tipo de garantia, por exemplo, hipotecária, se a finalidade for eminentemente para fomento de atividade rural/agrícola, está isento com fundamento no item 1, artigo 3º, “b”, da lei 12.216/98, se não tiver a conotação acima, impõe-se o recolhimento.

 **- Reconhecimento de firma sempre de todas as partes envolvidas no ato, conforme art.221 da Lei 6.015/73**.

 **-SOMENTE REGISTRO DA GARANTIA NO LIVRO 2/RG.**

 **- COMPETÊNCIA: No caso de Penhor:** Registro de Imóveis da situação do imóvel em que se encontram os bens.

 **-PRAZO: 15 dias (**[**Artigo 52 da Lei nº 10.931 de 02 de Agosto de 2004**](https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10946441/artigo-52-da-lei-n-10931-de-02-de-agosto-de-2004)**) e 03 dias nos casos de penhor.**

Declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Data: \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Conferido por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**MODELO DE ATO A SER REGISTRADO**

**R-(NÚMERO\_ATO)/(NÚMERO\_MATRICULA)** - (NÚMERO DE PROTOCOLO) de (DATA\_PROTOCOLO) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pela Cédula de Crédito Bancário nº \_\_\_\_\_\_\_\_, emitida em \_\_\_\_\_\_\_\_\_, aos \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (CNPJ n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (CNPJ nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), para a garantia de uma dívida no valor de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) a ser paga em \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), vencendo-se a primeira parcela em \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e a última em \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_, aos juros de taxa mensal de \_\_\_\_\_\_ e a taxa anual de \_\_\_\_\_. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título que fica arquivado nesta serventia sob nº (NÚMERO\_PROTOCOLO)/(ANO\_PROTOCOLO). Valor de avaliação do imóvel, para fins de leilão extrajudicial \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Compareceram no ato da assinatura da aludida cédula como avalistas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ident. nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e CPF/MF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliada na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nº \_\_\_\_, bairro, nesta cidade; e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ident. nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e CPF/MF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_), nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,n°\_\_\_\_ , bairro, nesta cidade. Fica arquivada sob o mesmo nº acima, a certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (Consultado na CNIB - Código HASH - Emolumentos: \_\_\_\_\_\_ VRC = R$\_\_\_\_\_\_ - Funrejus: isento (Item 13 da Instrução Normativa nº 02/99 do Tribunal de Justiça do Paraná-Funrejus) –). Cidade, \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_de ­\_\_\_\_\_.

]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Oficial do Registro: