

HIPOTECA

- ❖ Escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública, sendo este último apresentado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, ambos devem ser apresentados em via original, exceto a escritura que pode ser apresentada certidão.
- ❖ 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.
- ❖ Se o devedor for pessoa física e sua qualificação não esteja em conformidade com a matrícula do imóvel ou havendo fundada dúvida do estado civil no momento da qualificação registral, deverá ser apresentada a certidão de nascimento/casamento em via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas, ou assinada eletronicamente, atualizada dentro de 90 dias considerando a data do protocolo. Art. 297 do CNCGE/SC.
- ❖ Se o devedor for pessoa física solteira, viúva, separada, divorciada, desquitada e manter relação de união estável, o companheiro deverá estar qualificado no instrumento particular, bem como sua assinatura deve ser recolhida, para fins da outorga uxória/marital (exceto se o regime de bens da união estável for o da separação total de bens).
- ❖ Se o proprietário do imóvel dado em garantia for pessoa jurídica, apresentar Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União ou declarar que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis (artigo 47, I, b da Lei 8.212/91).
- ❖ Havendo interveniente quitante nas partes envolvidas, apresentar reconhecimento de firma por autenticidade do referido representante legal, bem como apresentar documentos que atestem a legitimidade de quem assina (contrato social, procuração, alterações contratuais), em cópias autenticadas pelo tabelionato de notas ou certidão.
- ❖ Quando tratar-se de firma individual deverão ser apresentados os documentos atinentes à pessoa física.
- ❖ Caso na matrícula do imóvel constem ônus IMPEDITIVOS, estes devem ser cancelados previamente ao registro do título. Havendo ônus NÃO IMPEDITIVOS, na ausência da menção no instrumento, deverá ser apresentada declaração de ciência, com firma reconhecida, do credor.
- ❖ Sendo imóvel rural, apresentar CND do ITR, CAR e CCIR.



- ❖ Documentos assinados eletronicamente, encaminhar o arquivo digital com a assinatura eletrônica, para o e-mail cartorio@2rijoinville.com.br com o número do protocolo, a fim de possibilitar a validação da assinatura.
- ❖ **A presente listagem não é definitiva, servindo como orientação genérica dos documentos necessários para o ato. Dependendo da particularidade de cada caso, é possível que haja a necessidade da apresentação de documentos complementares.**

Código de Normas da Corregedoria do Foro Extrajudicial de Santa Catarina:

Art. 762. Para os atos registrares de transferência de propriedade, constituição ou cancelamento de garantia real, será exigida a assinatura eletrônica qualificada, com utilização do certificado ICPBrasil, ou a assinatura eletrônica notariada ou a assinatura avançada, na forma regulamentada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.