

PORTABILIDADE

- ❖ Instrumento particular de portabilidade, em via original.
- ❖ Resolução CMN nº 5.057 de 15/12/2022: Art. 6º O valor e o prazo da operação na instituição proponente não podem ser superiores, respectivamente, ao saldo devedor e ao prazo remanescente da operação de crédito objeto da portabilidade na data da transferência de recursos de que trata o art. 9º. § 1º Na hipótese de o valor da prestação da operação de crédito objeto da portabilidade na instituição proponente ser maior do que o valor da prestação na instituição credora original, a instituição proponente deve obter do devedor manifestação formal e específica de sua concordância com o aumento do valor da prestação.
- ❖ 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 CNCGFE/SC.
- ❖ Se o transmitente 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 devedor 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).
- ❖ Termo de recebimento da instituição financeira originária, com firma reconhecida por autenticidade do representante legal da credora, acompanhado de documentação que ateste a legitimidade de quem assina, em via original ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas ou certidão, com código de confirmação legível. Ressalta-se que o ônus não será cancelado.
- ❖ 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.

- ❖ Contratos com força de escritura pública, caso o transmitente/adquirente seja pessoa jurídica, dispensa-se a confirmação da legitimidade dos envolvidos, nos termos do art. 296 do CNGFE/SC.
- ❖ Quando tratar-se de firma individual deverão ser apresentados os documentos atinentes à pessoa física.
- ❖ Sendo imóvel rural, apresentar CND do ITR, CAR e CCIR.

❖ **Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro:**

Em nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

A aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou equiparada depende sempre de autorização ou licença do INCRA, mesmo para imóvel com área igual ou inferior a 3 (três) módulos (art. 822, §2º do CNGFE).

❖ **Certificação do INCRA:**

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, após transcorridos os prazos previstos no Decreto nº 4.449 de 30 de Outubro de 2002.

- ❖ De acordo com o art. 879 do CNGFE/SC, 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.
- ❖ 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.**



Art. 762. Para os atos registrais 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.