

➤ Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/2004, arts. 18 a 25) – Averbação da emissão

– No mínimo duas vias (não negociável para o cartório e negociável do credor – §3º art 29);

– Não é necessário o reconhecimento de firma.

– Requisitos: I – a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente; II – o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante; III – a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso; IV – a modalidade da garantia, se for o caso; V – o número e a série da cédula; VI – o valor do crédito que representa; VII – a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa; VIII – o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento; IX – o local e a data da emissão; X – a assinatura do credor, quando emitida cartularmente; XI – a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; XII – cláusula à ordem, se endossável. Observação: Os anexos eventualmente existentes deverão ser mencionados no registro.

— (*)Pessoa Física: apresentar declaração do proprietário (com firma reconhecida) que não é empregador não estando vinculado à Previdência Social ou CND do INSS ⁽⁴⁾ (Lei 8.212/91, art.15, p. único c/c art. 47, I, “b”);

— (*)Pessoa Jurídica: CND do INSS e Conjunta de Tributos e Contribuições da Receita Federal ⁽⁴⁾ ou o representante legal da empresa declara comprovando os poderes para tanto, que o imóvel não faz parte de seu ativo permanente/imobilizado razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS e Conjunta de Tributos e Contribuições da Receita Federal;

— (*)Apresentar Certidão Nascimento ou Casamento atualizada; Observação: Se for regime diverso do legal, deverá ser apresentado o registro do pacto antenupcial, bem como cópia autenticada da Escritura Pública de Pacto Antenupcial.

— (*)Se garantidor/proprietário não for casado: Declaração (com firma reconhecida por autenticidade) informando que não convive em União Estável;

— (*)Se Emitente ou Garantidor/proprietário pessoa jurídica trazer última alteração contratual (cópia autenticada) e certidão atualizada Simplificada da Junta Comercial;

— (*)Procurador: apresentar via original ou cópia autenticada da procuraçāo (translado ou certidão);

- Averbação da emissão e registro da garantia, quando solicitados simultaneamente devem ser considerados ato único para efeito de cobrança de custas (art. 3º, VII-“b” –“11”, da Lei nº 12.216/98)- **NÃO INCIDE FUNREJUS;**

- Quando a CCI for **apresentada isoladamente e posteriormente**, os emolumentos devidos pela averbação de sua emissão serão cobrados como **averbação sem valor (item II, “d”, 315 VRCext=R\$ 60,80)**, além do **FUNREJUS de 25%.** (Ofício Circular nº 68/2013).

Observações:

(1) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

(*) **resta prejudicada, eis que** apresentada quando da constituição da garantia real: hipoteca ou alienação fiduciária).

(2) **Na hipótese de CCI apresentada isolada e posteriormente ao registro da garantia (incide emolumentos como av sem valor, Funrejus 25%).**

IMPORTANTE: É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial. (Art. 25, da Lei 10.931/2004).

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.