CHECKLISTS

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Manual de Procedimentos Internos · Cartório Márcio Gonzalez

CHECKLISTS INCLUÍDOS:

CL-01	Registro: Contrato de C/V com Alienação Fiduciária
CL-02	Procedimento de Consolidação — Requerimento do Credor
CL-03	Intimação do Devedor Fiduciante
CL-04	Purgação da Mora pelo Devedor
CL-05	Averbação da Consolidação da Propriedade
CL-06	Registro da Arrematação em Leilão
CL-07	Cancelamento por Quitação (Termo de Quitação)
CL-08	Portabilidade / Cessão do Crédito Fiduciário
CL-09	Recarregamento (Extensão) da Alienação Fiduciária

CL-01 REGISTRO: COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Qualificação e registro do contrato · Arts. 1.337-1.339, CN-TJ-PE · Arts. 23-24, Lei 9.514/97

SITUAÇÃO ATUAL (fevereiro/2025): O instrumento particular é aceito para qualquer credor (banco, incorporadora, loteadora, PF/PJ). O Min. Campbell Marques (CNJ) suspendeu, por liminar de 28/11/2024, a restrição que exigia escritura pública para credores fora do SFI. O art. 1.337, §3º, CN-TJ-PE está com aplicação suspensa nesse ponto. **Aceitar instrumento particular de qualquer credor.**

1. FORMA DO INSTRUMENTO

- [ ] 1.1 ESCRITURA PÚBLICA: sempre aceita, de qualquer credor. Nenhuma verificação adicional. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 38, Lei 9.514/97.
- [ ] 1.2 INSTRUMENTO PARTICULAR — checar 3 pontos: — ATENÇÃO
  (a) Credor do SFI (banco, caixa, cooperativa, securitizadora): aceitar normalmente. (b) Credor fora do SFI (incorporadora, loteadora, PF/PJ): aceitar — a liminar CNJ de 28/11/2024 prevalece sobre o CN-TJ-PE. (c) ATENÇÃO: se o prazo de pagamento JÁ EXPIROU, o contrato é C/V à vista — exigir escritura pública.
  Base legal: Art. 38 | Art. 1.337, §2º (prazo expirado = escritura) | Liminar Min. Campbell Marques, PP 0007122-54.2024.2.00.0000, CNJ, 28/11/2024.
- [ ] 1.3 Verificar quantidade de vias: mínimo 1 via original. Se houver CCI: 3 vias — uma "VIA NEGOCIÁVEL" e as demais "VIA NÃO NEGOCIÁVEL". — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 5º, Lei 6.840/80 c/c art. 32, §1º, DL 413/69.

2. CLÁUSULAS ESSENCIAIS (ART. 1.339, CN-TJ-PE / ART. 24, LEI 9.514/97)

- [ ] 2.1 Cláusula I — Valor do principal da dívida (ou estimativa/valor máximo). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, I, CN-TJ-PE; art. 24, I, Lei 9.514/97.
- [ ] 2.2 Cláusula II — Prazo e condições de reposição do empréstimo. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, II; art. 24, II.
- [ ] 2.3 Cláusula III — Taxa de juros e encargos incidentes (índice de correção monetária). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, III; art. 24, III.
- [ ] 2.4 Cláusula IV — Descrição do imóvel e indicação do título e modo de aquisição pelo fiduciante. — OBRIGATÓRIO
  Dispensada descrição detalhada se já constar do ato de C/V do mesmo instrumento.
  Base legal: Art. 1.339, IV e §2º, CN-TJ-PE.
- [ ] 2.5 Cláusula V — Livre utilização do imóvel pelo fiduciante enquanto adimplente. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, V; art. 24, V.
- [ ] 2.6 Cláusula VI — Valor do imóvel para leilão. ATENÇÃO: se inferior ao valor fiscal do ITBI, prevalece o fiscal como lance mínimo do 1º leilão. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 1.339, VI e §1º, CN-TJ-PE; art. 24, p.un., Lei 9.514/97.
- [ ] 2.7 Cláusula VII — Remissão expressa ao art. 27 da Lei 9.514/97. Não é necessário transcrever todos os procedimentos. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, VII, CN-TJ-PE.
- [ ] 2.8 Cláusula VIII — Prazo de carência. Se omisso: aplica-se carência legal mínima de 15 dias. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.339, VIII, CN-TJ-PE; art. 26, §2º-A, Lei 14.711/2023.

3. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

- [ ] 3.1 Fiduciante (devedor): nome completo, CPF, estado civil, endereço. Incluir cônjuge ou companheiro, se houver (exceto separação convencional de bens). — OBRIGATÓRIO
- [ ] 3.2 Fiduciário (credor): nome/razão social e CNPJ/CPF. Não é necessária qualificação completa do credor. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "f", CN-TJ-PE.

☐	3.3 Se pessoa jurídica: verificar poderes de representação do signatário (procuração, contrato social ou ata). Certidão atualizada (máx. 90 dias) se procuração pública.	OBRIGATÓRIO
☐	3.4 Se casado: verificar regime de bens. Cônjuge deve constar se o regime não for separação convencional. *Base legal: Art. 1.341, §7º, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	3.5 Se solteiro/divorciado/viúvo: declaração de não convivência em união estável (dispensável se constar do contrato). *Base legal: Provimento CGJ/PE 11/2015.*	RECOMENDADO
☐	3.6 Declaração de não ser pessoa politicamente exposta — PEP (dispensável se constar do contrato).	RECOMENDADO

4. DOCUMENTOS FISCAIS E ENCARGOS

☐	4.1 ITBI — certidão de confirmação do pagamento (ou guia quitada), competência municipal.	OBRIGATÓRIO
☐	4.2 Se imóvel em terreno de marinha: guia DARF de laudêmio quitada + CAT. Certidão de quitação do foro (últimos 3 anos) se contrato não firmado no ano corrente. *Base legal: Dec. 95.760/88, art. 2º, II, §2º.*	OBRIGATÓRIO
☐	4.3 Se SFH e PRIMEIRA AQUISIÇÃO: declaração para desconto de 50% nos emolumentos. *Base legal: Art. 290, Lei 6.015/73; art. 160, CN-TJ-PE (Prov. CGJ/PE 16/2023).*	OBRIGATÓRIO
☐	4.4 Se CONSORCIADO adquirindo imóvel com AF/hipoteca em favor da administradora: ATO ÚNICO. Cobrar apenas o ato de maior valor financeiro — os demais são GRATUITOS. *Proibida a cobrança separada do registro da garantia.* *Base legal: Art. 45, Lei 11.795/2008 | Decisão CNJ nº 0007014-25.2024.2.00.0000.*	ATENÇÃO

5. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

☐	5.1 CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) do transmitente. Ou declaração de dispensa pelo adquirente (dispensável se constar do contrato). *Base legal: Art. 249 c/c 298, XIII, CN-TJ-PE (Prov. CGJ/PE 20/2009).*	OBRIGATÓRIO
☐	5.2 Se unidade autônoma em condomínio: declaração de quitação de débitos condominiais com firma reconhecida — ou declaração de dispensa. *Base legal: Art. 1.345, CC.*	OBRIGATÓRIO
☐	5.3 Certidão de regularidade da TPEI (Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio). Ou declaração de dispensa (dispensável se constar do contrato). *Base legal: Provimento CGJ/PE 15/2016.*	OBRIGATÓRIO

6. PRÁTICA DOS ATOS DE REGISTRO

☐	6.1 Praticar DOIS atos de registro separados na matrícula (R-1 e R-2). *Base legal: Art. 1.338, §1º, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	6.2 R-1 — Registro da COMPRA E VENDA: base de cálculo = valor de avaliação fiscal (ITBI). *Base legal: Art. 1.338, §1º, I, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	6.3 R-2 — Registro da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: base de cálculo = valor financiado. *Base legal: Art. 1.338, §1º, II, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	6.4 No lançamento do R-2: indicar que o fiduciante é possuidor direto e o fiduciário é possuidor indireto. *Base legal: Art. 1.338, §2º, CN-TJ-PE; art. 23, Lei 9.514/97.*	OBRIGATÓRIO
☐	6.5 Se houver CCI cartular: arquivar via negociável na serventia. *Base legal: Art. 1.340, §3º, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO

BASE LEGAL Arts. 1.337-1.339, CN-TJ-PE (Prov. CGJ/PE 11/2023 e 16/2023) | Arts. 22-24, Lei 9.514/97 | Art. 290, Lei 6.015/73 | Art. 45, Lei 11.795/2008 | Decisão CNJ nº 0007014-25.2024.2.00.0000

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-02 PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO — REQUERIMENTO DO CREDOR

Verificação do requerimento para purgação de mora · Art. 1.341, CN-TJ-PE · Art. 26, Lei 9.514/97

1. DADOS OBRIGATÓRIOS DO REQUERIMENTO (ART. 1.341, §3º, CN-TJ-PE)

- ☐ 1.1 Nome e CPF/CNPJ do devedor fiduciante (e cônjuge, exceto separação convencional de bens). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "a".
- ☐ 1.2 Endereço residencial atual do devedor — e anterior, se houver. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "b".
- ☐ 1.3 Endereço comercial do devedor, se houver. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "c".
- ☐ 1.4 Declaração expressa de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato. Verificar carência contratual; se omissa: mínimo 15 dias. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "d"; art. 26, §2º-A, Lei 14.711/2023.
- ☐ 1.5 Demonstrativo do débito e projeção de valores para purgação da mora (por período de vencimento). O RI NÃO confere os valores — responsabilidade exclusiva do credor. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "e" e §4º.
- ☐ 1.6 Nome e CPF/CNPJ do credor fiduciário. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "f".
- ☐ 1.7 Assinatura do representante legal do credor com firma reconhecida. Exceção: SFH — dispensado o reconhecimento de firma. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "g".
- ☐ 1.8 Comprovante de representação legal do signatário, quando aplicável (procuração ou ato societário). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.341, §3º, "h".

2. VERIFICAÇÕES PRÉVIAS AO INÍCIO DO PROCEDIMENTO

- ☐ 2.1 Confirmar que o imóvel está matriculado nesta serventia e que o contrato de AF está registrado (R-2 ativo na matrícula). Emitir certidão atualizada antes de iniciar. — OBRIGATÓRIO
- ☐ 2.2 Verificar se a carência contratual efetivamente decorreu. Se omissa: carência legal mínima de 15 dias. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 26, §2º-A, Lei 14.711/2023.
- ☐ 2.3 Verificar se existe procedimento de consolidação anterior em aberto (prenotação ativa). Não iniciar novo procedimento até arquivamento do anterior. — ATENÇÃO
- ☐ 2.4 Verificar se há constrição judicial sobre o direito aquisitivo do fiduciante (penhora, arresto). Se houver: informar o credor — os titulares se sub-rogam no sobejo do leilão. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 27, §§11-12, Lei 9.514/97 (Lei 14.711/2023).

3. ATOS MÍNIMOS DO PROCEDIMENTO (ART. 1.347, CN-TJ-PE)

- ☐ 3.1 AV-1 (COM conteúdo financeiro — base R$ 1,00): abertura do procedimento de consolidação. Emolumentos cobrados previamente; complementação ao final se houver consolidação. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.347, I e §§1º-2º, CN-TJ-PE.
- ☐ 3.2 AV-2 (SEM conteúdo financeiro): início das intimações. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.347, II e §3º, II, "a", CN-TJ-PE.
- ☐ 3.3 AV-3 (SEM conteúdo financeiro): não purgação da mora (se consolidação se operar) OU encerramento do procedimento (se purgado ou cancelado). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.347, §3º, CN-TJ-PE.

☐ 3.4 Certidão eletrônica: emitida ao término do prazo de 15 dias, certificando o transcurso sem purgação — ou certificando encerramento antecipado. **OBRIGATÓRIO**
Base legal: Art. 1.347, III e §4º; art. 1.344, caput, CN-TJ-PE.

☐ 3.5 Prenotar o requerimento. O prazo da prenotação fica prorrogado até a finalização do procedimento. **OBRIGATÓRIO**
Base legal: Art. 1.341, §9º e §10, CN-TJ-PE.

■ **ATENÇÃO: O RI NÃO pode interromper ou suspender o procedimento por impugnação extrajudicial do devedor. Apenas determinação judicial suspende o procedimento. Art. 1.344, §1º, CN-TJ-PE.**

BASE LEGAL Arts. 1.341-1.344 e 1.347, CN-TJ-PE | Arts. 26-26-A, Lei 9.514/97 | Lei 14.711/2023

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-03 INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE

Execução da intimação para purgação de mora · Arts. 1.341-1.342, CN-TJ-PE · Art. 26, Lei 9.514/97

1. CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA CARTA DE INTIMAÇÃO (ART. 1.341, §11, CN-TJ-PE)

☐	1.1 Dados do imóvel e do contrato de AF (matrícula, R-2, partes). *Base legal: Art. 1.341, §11, "a".*	OBRIGATÓRIO
☐	1.2 Demonstrativo do débito: parcelas vencidas, que se vencerão até o pagamento, juros, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, contribuições condominiais e projeção atualizada para purgação. *Base legal: Art. 1.341, §11, "b".*	OBRIGATÓRIO
☐	1.3 Indicação dos valores das despesas de cobrança e de intimação. *Base legal: Art. 1.341, §11, "c".*	OBRIGATÓRIO
☐	1.4 Informação de que o pagamento pode ser feito no Cartório de Registro de Imóveis (endereço, dias e horários de funcionamento). *Base legal: Art. 1.341, §11, "d".*	OBRIGATÓRIO
☐	1.5 Advertência: prazo IMPRORROGÁVEL de 15 dias contado do recebimento da intimação. *Base legal: Art. 1.341, §11, "e".*	OBRIGATÓRIO
☐	1.6 Advertência: não pagamento no prazo implica consolidação da propriedade em favor do credor. *Base legal: Art. 1.341, §11, "f".*	OBRIGATÓRIO

2. A QUEM INTIMAR

☐	2.1 Intimar TODOS os devedores fiduciantes (intimação individual e pessoal de todos). *Base legal: Art. 1.341, caput, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	2.2 Se casado: intimar também o cônjuge, exceto se regime de separação convencional de bens. *Base legal: Art. 1.341, §7º.*	OBRIGATÓRIO
☐	2.3 Se o devedor faleceu: intimar o inventariante (certidão de óbito + termo de compromisso de inventariante). Se não houver inventário: intimar todos os herdeiros indicados pelo credor. *Base legal: Art. 1.341, §8º.*	ATENÇÃO
☐	2.4 Se pessoa jurídica: intimar o representante legal indicado pelo credor-fiduciário. *Base legal: Art. 1.341, §16.*	OBRIGATÓRIO

3. ENDEREÇOS A UTILIZAR (ART. 1.341, §6º, CN-TJ-PE)

☐	3.1 Endereço constante do contrato registrado.	OBRIGATÓRIO
☐	3.2 Endereço do próprio imóvel dado em garantia.	OBRIGATÓRIO
☐	3.3 Endereços residencial atual e anterior indicados pelo credor no requerimento.	OBRIGATÓRIO
☐	3.4 Endereço comercial, se indicado.	OBRIGATÓRIO
☐	3.5 Qualquer outro endereço que conste dos registros da serventia.	OBRIGATÓRIO

4. MEIOS DE INTIMAÇÃO

☐	4.1 CORREIOS (preferencial): SEDEX com AR + serviço "MÃO PRÓPRIA" — entrega exclusivamente ao destinatário. Cobrar custas postais reais do credor. *Base legal: Art. 1.341, §2º, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	4.2 PESSOAL pelo oficial ou serventuário credenciado: certificação do recebimento e identificação do intimado (RG).	OBRIGATÓRIO

☐ 4.3 PELO RTD: solicitar ao Registro de Títulos e Documentos do domicílio do intimado. Útil quando devedor reside em outra comarca. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.007, CN-TJ-PE.

☐ 4.4 HORA CERTA: após 2 tentativas frustradas + suspeita de ocultação. Agendar data e hora com familiar/vizinho. Anotar RG. Após: enviar AR em 10 dias. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 1.341, §§13-14, CN-TJ-PE; arts. 252-254, CPC.

☐ 4.5 CONDOMÍNIO EDILÍCIO: pode ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência — anotar identidade. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.341, §15, CN-TJ-PE.

☐ 4.6 EDITAL: somente após esgotados TODOS os meios anteriores. Publicar por mínimo 3 dias em veículo eletrônico OU jornal de grande circulação. Prazo de 15 dias da última publicação. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 1.342, CN-TJ-PE.

5. SITUAÇÕES ESPECIAIS

☐ 5.1 Devedor se recusa a assinar: oficial certifica minuciosamente — considera-se intimado positivamente. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 1.341, §12, CN-TJ-PE.

☐ 5.2 Edital eletrônico: dispensa publicação em jornal. Primeiro dia útil após disponibilização = data da publicação. — INFORMATIVO
Base legal: Art. 1.342, §3º, CN-TJ-PE.

■ DICA: O prazo de 15 dias começa a contar da DATA DO RECEBIMENTO da intimação (ou da última publicação do edital). Controlar rigorosamente essa data para emissão da certidão de transcurso de prazo (art. 1.344, caput, CN-TJ-PE).

BASE LEGAL Arts. 1.007-1.009; 1.341-1.342, CN-TJ-PE | Art. 26, §§1º-6º, Lei 9.514/97 | Arts. 252-254, CPC (Lei 13.105/2015)

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-04 PURGAÇÃO DA MORA PELO DEVEDOR

Pagamento e encerramento do procedimento · Art. 1.343, CN-TJ-PE · Art. 26, §1º, Lei 9.514/97

1. VERIFICAÇÃO DO PAGAMENTO

☐ 1.1 Confirmar que o pagamento foi efetuado DENTRO do prazo de 15 dias da intimação (improrrogável). SFH: até a data da averbação da consolidação, respeitado o prazo mínimo adicional de 30 dias. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 26, §1º, Lei 9.514/97; art. 26-A e art. 1.344, §§3º-6º, CN-TJ-PE.

☐ 1.2 Se o pagamento for por cheque: verificar se é ADMINISTRATIVO OU VISADO, nominal ao credor fiduciário, com cláusula "não a ordem". A purgação fica CONDICIONADA à quitação do cheque. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 1.341, §5º; art. 1.343, §1º, CN-TJ-PE.

☐ 1.3 Verificar se os valores incluem: parcelas vencidas + juros de mora + penalidades contratuais + encargos legais + tributos + contribuições condominiais + despesas de intimação e cobrança. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 26, §1º, Lei 9.514/97.

☐ 1.4 Se SFH: confirmar que o prazo adicional de 30 dias (a partir do encerramento do prazo inicial de 15 dias) foi respeitado antes de qualquer ato de consolidação. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 26-A; art. 1.344, §3º, CN-TJ-PE.

2. APÓS A PURGAÇÃO DA MORA

☐ 2.1 O contrato de AF CONVALESCERÁ automaticamente. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.343, caput, CN-TJ-PE; art. 26, §1º, Lei 9.514/97.

☐ 2.2 Entregar os valores pagos ao credor fiduciário em até 3 DIAS ÚTEIS. Deduzidas as despesas de cobrança, emolumentos, TSNR, fundos e ISS (se não pagos antecipadamente). — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.343, §2º, CN-TJ-PE.

☐ 2.3 Averbar o encerramento na matrícula (AV-3 — sem conteúdo financeiro): "purgação da mora — convalescimento do contrato". — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.347, §3º, I, "b", CN-TJ-PE.

☐ 2.4 Emitir certidão eletrônica de encerramento e enviar ao credor. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.347, §4º, I, CN-TJ-PE.

■ **ATENÇÃO: Após a AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO não é mais possível a purgação da mora. Apenas o DIREITO DE PREFERÊNCIA (art. 27, §2º-B, Lei 9.514/97) remanesce ao ex-devedor até o 2º leilão.**

BASE LEGAL Art. 1.343, CN-TJ-PE | Art. 26, §1º; art. 26-A, Lei 9.514/97

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-05 AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Requisitos e prática da averbação · Art. 1.344 e 1.347, CN-TJ-PE · Art. 26, §7º, Lei 9.514/97

1. PRESSUPOSTOS PARA A CONSOLIDAÇÃO

☐ 1.1 Confirmar que a certidão eletrônica de transcurso de prazo (15 dias sem purgação) foi emitida. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.344, caput, CN-TJ-PE.

☐ 1.2 Confirmar que o credor apresentou o requerimento de consolidação dentro de 120 dias da cientificação. Se ultrapassado sem justificativa: arquivar e exigir novo procedimento. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.344, §5º, CN-TJ-PE.

☐ 1.3 Se SFH: verificar se os 30 dias adicionais já transcorreram (total mínimo: 45 dias da data da intimação). Não averbar antes desse prazo. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 1.344, §3º, CN-TJ-PE; art. 26-A, Lei 9.514/97.

2. DOCUMENTOS DO REQUERIMENTO (ART. 1.344, §2º, CN-TJ-PE)

☐ 2.1 Requerimento do credor fiduciário com firma reconhecida (exceto SFH), com declaração de que NÃO recebeu diretamente do devedor os valores para purgação da mora. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.344, §2º, CN-TJ-PE.

☐ 2.2 Guia de recolhimento do ITBI (transmissão ao credor fiduciário) + comprovante de pagamento. O RI NÃO pode averbar sem o ITBI recolhido. — OBRIGATÓRIO

☐ 2.3 Se imóvel em terreno de marinha: guia de laudêmio quitada. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.344, §2º, CN-TJ-PE.

☐ 2.4 Comprovante de pagamento dos emolumentos complementares (complementação da AV-1 — conteúdo financeiro). — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.347, §2º, CN-TJ-PE.

3. PRÁTICA DA AVERBAÇÃO

☐ 3.1 Averbar AV-3 (SEM conteúdo financeiro): "não purgação da mora" — imediatamente ANTES da averbação da consolidação. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.347, §3º, II, "b", CN-TJ-PE.

☐ 3.2 Averbar a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (complementação da AV-1 — com conteúdo financeiro). Base de cálculo: valor do ITBI recolhido. Prazo: até 30 dias após o requerimento. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.344, §§2º-4º; art. 1.347, §2º, CN-TJ-PE.

☐ 3.3 No lançamento: indicar qualificação completa do credor, base de ITBI recolhida, referência ao art. 26, §7º, da Lei 9.514/97. — OBRIGATÓRIO

☐ 3.4 Se houver constrições (penhoras, arrestos): NÃO suspender a consolidação. Anotar as constrições para controle do sobejo. — ATENÇÃO
Base legal: Art. 27, §§11-12, Lei 9.514/97 (Lei 14.711/2023).

■ **ATENÇÃO: A consolidação é AVERBAÇÃO (não registro). Deve ser feita APÓS a AV-3. No SFH: não averbar antes de 30 dias adicionais após o encerramento do prazo inicial de 15 dias.**

BASE LEGAL Art. 1.344 e 1.347, CN-TJ-PE | Art. 26, §7º; art. 27, §§11-12, Lei 9.514/97 | Lei 14.711/2023

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-06 REGISTRO DA ARREMATAÇÃO EM LEILÃO

Após o 1º ou 2º leilão · Art. 1.344, §§10-15, CN-TJ-PE · Arts. 27 e 26-A, Lei 9.514/97

1. LEILÃO POSITIVO — IMÓVEL ARREMATADO

- ☐ 1.1 Instrumento de C/V entre o credor fiduciário (vendedor) e o arrematante — por instrumento público OU particular. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §10, CN-TJ-PE.
- ☐ 1.2 Auto de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial. Arquivar na serventia. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §10, CN-TJ-PE.
- ☐ 1.3 Declaração do credor de que publicou os editais e comunicou o devedor das datas, horários e locais (correspondência a todos os endereços do contrato, inclusive e-mail). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 27, §2º-A, Lei 9.514/97; art. 1.344, §11, III, CN-TJ-PE.
- ☐ 1.4 ITBI sobre a arrematação (transmissão do credor ao arrematante): guia quitada. — OBRIGATÓRIO
- ☐ 1.5 Se arrematante financiar com nova AF: praticar R. da C/V + R. da nova AF (dois atos — ver CL-01). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 27, §8º, Lei 9.514/97.
- ☐ 1.6 Se houver SOBEJO (valor da arrematação superior à dívida + encargos): anotar que o credor deve repassar ao ex-devedor em até 5 dias. Não cabe ao RI controlar. — INFORMATIVO
  Base legal: Art. 27, §4º, Lei 9.514/97.

2. LEILÃO NEGATIVO — NENHUM LANCE SUFICIENTE

- ☐ 2.1 Requerimento do credor com firma reconhecida, instruído com documentos de representatividade. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §11, I, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.2 Declaração do credor de cumprimento dos requisitos legais de publicidade dos editais. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §11, II, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.3 Declaração do credor de comunicação ao devedor das datas, horários e locais dos leilões. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §11, III, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.4 Declaração acerca da quitação da dívida (total se SFH; proporcional se fora do SFH). Dispensada se aplicável o art. 9º da Lei 13.476/2017. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §11, IV, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.5 Se CCI escritural: declaração da instituição custodiante sobre titularidade e quitação. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §12, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.6 Averbar a quitação da dívida e encerramento do regime fiduciário em ATO ÚNICO, SEM conteúdo financeiro. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.344, §15, CN-TJ-PE.

3. DIFERENÇAS SFH × DEMAIS CONTRATOS NO LEILÃO NEGATIVO

- ☐ 3.1 SFH: dívida TOTALMENTE extinta com recíproca quitação. Credor fica com o imóvel. Devedor não deve mais nada. — INFORMATIVO
  Base legal: Art. 26-A, §4º, Lei 9.514/97.
- ☐ 3.2 Demais contratos: dívida extinta apenas no limite do lance mínimo. Saldo remanescente pode ser cobrado via execução. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 27, §5º-A, Lei 9.514/97 (Lei 14.711/2023).

BASE LEGAL Art. 1.344, §§10-15, CN-TJ-PE | Arts. 27 e 26-A, Lei 9.514/97 | Lei 14.711/2023

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-07 CANCELAMENTO DA AF POR QUITAÇÃO (TERMO DE QUITAÇÃO)

Cancelamento do registro fiduciário · Art. 1.340, CN-TJ-PE · Art. 25, Lei 9.514/97

1. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- ☐ 1.1 Requerimento do fiduciante (devedor) ou do próprio credor solicitando o cancelamento da propriedade fiduciária. — OBRIGATÓRIO
- ☐ 1.2 TERMO DE QUITAÇÃO emitido pelo credor fiduciário, com firma reconhecida (exceto se assinatura digital ICP-Brasil). Prazo do credor: 30 dias do pagamento total. Multa por atraso: 0,5% a.m. sobre o valor do contrato. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §§1º-2º, CN-TJ-PE; art. 25, §1º, Lei 9.514/97.
- ☐ 1.3 Verificar poderes do signatário do Termo de Quitação, quando aplicável. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §1º, CN-TJ-PE.

2. FORMAS ESPECIAIS DE QUITAÇÃO

- ☐ 2.1 Termo de Quitação ELETRÔNICO: aceito se assinado com certificação digital ICP-Brasil. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §2º, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.2 CCI CARTULAR: a quitação e autorização de cancelamento devem ser lançadas na VIA NEGOCIÁVEL, que ficará arquivada na serventia. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §3º, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.3 CCI cartular que NÃO pode ser apresentada: declaração do credor de que a cédula não circulou. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 1.340, §4º, CN-TJ-PE.
- ☐ 2.4 CCI ESCRITURAL: autorização de cancelamento + declaração da instituição custodiante com indicação do atual titular do crédito. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §5º, CN-TJ-PE.

3. PRÁTICA DO ATO

- ☐ 3.1 O cancelamento será praticado como AVERBAÇÃO (não como registro — não há nova transmissão de propriedade). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 1.340, §6º, CN-TJ-PE; art. 25, §1º, Lei 9.514/97.
- ☐ 3.2 Lançamento na matrícula: indicar o R-2 que está sendo cancelado e o Termo de Quitação com data de emissão. — OBRIGATÓRIO
- ☐ 3.3 Após a averbação: o fiduciante recupera a propriedade plena. Não há ITBI nem laudêmio neste momento. — INFORMATIVO

■ **DICA: Não há incidência de ITBI ou laudêmio no cancelamento por quitação — não há transmissão de propriedade. A propriedade resolúvel se extingue automaticamente com o pagamento (condição resolutiva). O ato de averbação apenas publiciza esse fato.**

BASE LEGAL Art. 1.340, CN-TJ-PE | Art. 25, Lei 9.514/97

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-08 PORTABILIDADE / CESSÃO DO CRÉDITO FIDUCIÁRIO

Substituição do credor na matrícula · Arts. 1.345-1.346, CN-TJ-PE · Arts. 28-29, Lei 9.514/97

1. PORTABILIDADE (TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO)

☐	1.1 Requerimento do interessado (devedor ou novo credor) solicitando a averbação da substituição do credor fiduciário na matrícula. *Base legal: Art. 1.346, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	1.2 Documento do CREDOR ORIGINAL atestando a validade da transferência (quitação do crédito pelo novo credor). *Base legal: Art. 1.346, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	1.3 Contrato entre o devedor fiduciante e o NOVO credor (sub-rogação de dívida + novas condições). *Base legal: Art. 1.346, CN-TJ-PE; arts. 33-A a 33-F, Lei 9.514/97.*	OBRIGATÓRIO
☐	1.4 Verificar: NÃO há novo ITBI exigível. A portabilidade é cessão de crédito com sub-rogação — o imóvel não transita pelo patrimônio do devedor.	INFORMATIVO
☐	1.5 Praticar AVERBAÇÃO da substituição do credor fiduciário na matrícula (ato único). *Base legal: Art. 1.346, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO

2. CESSÃO DE CRÉDITO PELO FIDUCIÁRIO (ART. 28, LEI 9.514/97)

☐	2.1 O credor fiduciário pode ceder o crédito a qualquer pessoa. O cessionário assume a posição de fiduciário. *Base legal: Art. 28, Lei 9.514/97.*	OBRIGATÓRIO
☐	2.2 Requerimento de averbação com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, quando aplicável. *Base legal: Art. 1.345, p.un., CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO
☐	2.3 Se CCI escritural negociada: declaração da instituição custodiante acerca da titularidade atual do crédito. *Base legal: Art. 1.344, §12, CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO

3. SUB-ROGAÇÃO POR TERCEIRO QUE PAGA A DÍVIDA

☐	3.1 Fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida se sub-roga de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária. *Base legal: Art. 1.345, caput, CN-TJ-PE; art. 347, CC.*	OBRIGATÓRIO
☐	3.2 Averbação em ato único, com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário. *Base legal: Art. 1.345, p.un., CN-TJ-PE.*	OBRIGATÓRIO

BASE LEGAL Arts. 1.345-1.346, CN-TJ-PE | Arts. 28-29 e 33-A a 33-F, Lei 9.514/97 | Art. 347, CC

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____

CL-09 RECARREGAMENTO (EXTENSÃO) DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Averbação de nova operação na AF existente · Arts. 9º-A a 9º-D, Lei 13.476/2017 · Lei 14.711/2023

O QUE É O RECARREGAMENTO? Permite que o devedor contraia nova operação de crédito com o **mesmo credor**, aproveitando a AF já registrada — sem novo registro, apenas uma averbação. *Exemplo: João tem financiamento com Banco X (saldo: R$ 80.000). Dois anos depois quer R$ 30.000 adicionais. Em vez de novo registro, o banco averba o recarregamento.*

1. VERIFICAÇÕES PRÉVIAS — PODE AVERBAR?

- ☐ 1.1 Confirmar que existe AF registrada e ATIVA na matrícula (R-2 vigente, não cancelado). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-A, caput, Lei 13.476/2017.
- ☐ 1.2 Verificar se o CREDOR do recarregamento é o MESMO credor da AF original. Recarregamento com credor diferente é VEDADO. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 9º-A, I, Lei 13.476/2017.
- ☐ 1.3 Verificar se há OUTRA GARANTIA REAL em favor de OUTRO credor na mesma matrícula. Se houver: RECARREGAMENTO É PROIBIDO. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 9º-A, II, Lei 13.476/2017.
- ☐ 1.4 Verificar se o CREDOR é integrante do Sistema Financeiro Nacional OU Empresa Simples de Crédito. Recarregamento é restrito a essas entidades. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-A, §1º, Lei 13.476/2017.
- ☐ 1.5 Verificar se há direitos contraditórios ingressados na matrícula APÓS o registro da AF original. Se houver: averbar normalmente, mas sem prioridade sobre eles — informar o credor. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 9º-B, caput, Lei 13.476/2017.

2. ANÁLISE DO TÍTULO (ART. 9º-B, §1º, LEI 13.476/2017)

- ☐ 2.1 Valor principal da nova operação de crédito. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §1º, I.
- ☐ 2.2 Taxa de juros e encargos incidentes. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §1º, II.
- ☐ 2.3 Prazo e condições de reposição do empréstimo. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §1º, III.
- ☐ 2.4 Cláusula de CROSS DEFAULT: deve constar que o inadimplemento de qualquer operação faculta ao credor vencer antecipadamente as demais. Se ausente: credor perde esse direito. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 9º-B, §1º, IV e art. 9º-D, Lei 13.476/2017.
- ☐ 2.5 Demais requisitos do art. 24 da Lei 9.514/97 (cláusulas essenciais da AF original). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §1º, V.
- ☐ 2.6 Verificar que o recarregamento NÃO ultrapassa o PRAZO FINAL DE PAGAMENTO nem o VALOR GARANTIDO da AF original. Se ultrapassar: qualificar negativamente. — ATENÇÃO
  Base legal: Art. 9º-B, §4º, Lei 13.476/2017.

3. FORMA DO INSTRUMENTO

- ☐ 3.1 Instrumento público OU particular: ambos aceitos. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §2º.
- ☐ 3.2 RECONHECIMENTO DE FIRMA: DISPENSADO expressamente. — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §3º.
- ☐ 3.3 Formato eletrônico: admitido (assinatura digital). — OBRIGATÓRIO
  Base legal: Art. 9º-B, §2º.

4. PRÁTICA DO ATO — AVERBAÇÃO

☐ 4.1 O recarregamento é praticado como AVERBAÇÃO (não registro). — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 9º-B, caput; art. 167, II, item 37, LRP.

☐ 4.2 No lançamento: indicar referência ao R-2 original, valor da nova operação, prazo, nome do credor e data do título. — OBRIGATÓRIO

☐ 4.3 Múltiplos recarregamentos: prioridade pelo TEMPO DA AVERBAÇÃO (prior in tempore). — INFORMATIVO
Base legal: Art. 9º-B, caput, parte final.

5. QUITAÇÃO PARCIAL — LIQUIDAÇÃO DE UMA DAS OPERAÇÕES

☐ 5.1 Quando UMA operação for quitada: averbar a liquidação parcial, à vista do TERMO DE QUITAÇÃO ESPECÍFICO emitido pelo credor para aquela operação. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 9º-C, p.un., Lei 13.476/2017.

☐ 5.2 A quitação de uma operação NÃO obriga o devedor a quitar as demais. Cada operação tem seu prazo e condições próprios. — INFORMATIVO
Base legal: Art. 9º-C, caput.

☐ 5.3 Quando TODAS as operações forem quitadas: cancelar o R-2 original por averbação, mediante Termo de Quitação Global. — OBRIGATÓRIO
Base legal: Art. 1.340, CN-TJ-PE; art. 25, Lei 9.514/97.

6. DISTINÇÕES IMPORTANTES — NÃO CONFUNDIR

SITUAÇÃO	O QUE É	ATO NO RI
Recarregamento (nova dívida, mesmo credor)	Extensão da AF existente para nova obrigação	**AVERBAÇÃO**
Renegociação/aditivo (mesma dívida, novas condições)	Repactuação da obrigação original	**AVERBAÇÃO simples**
Novação (nova dívida extingue a anterior)	Obrigação nova substitui a antiga	**CANCELAR AF + NOVO REGISTRO**
Portabilidade (mesma dívida, credor diferente)	Cessão do crédito para outro credor	**AVERBAÇÃO (ver CL-08)**

■ **ATENÇÃO: O recarregamento é EXCLUSIVO de credores do SFN e Empresas Simples de Crédito (art. 9º-A, §1º). Se o credor for incorporadora, loteadora ou pessoa física: NÃO cabe recarregamento — orientar a registrar nova AF.**

■ **DICA: O recarregamento NÃO gera ITBI. O ato de averbação possui conteúdo financeiro apenas para fins de emolumentos (base: valor da nova operação).**

BASE LEGAL Arts. 9º-A a 9º-D, Lei 13.476/2017 (incluídos pela Lei 14.711/2023) | Art. 167, II, item 37, LRP | Art. 24, Lei 9.514/97

Conferido por: _____ Data: _____ / _____ / _____ Rubrica: _____