



Registros Públicos de São Pedro do Sul/RS

Telefone/Whatsapp: (55) 3276- 1393 - Email: imoveis@spsregistros.net
Rua Expedicionário Almeida, 100, Linhares, São Pedro do Sul/RS. CEP 97.400-000
Atendimento: segunda a sexta-feira, das 9:00 às 11:30 e das 13:00 Às 17:00 horas

CHECK LIST – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- () Instrumento Particular, via original, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil, protocolado via Central: <https://www.ridigital.org.br/>
- () a. A cédula ser apresentada em uma via “negociável”, e as demais, “via não negociável”.
- b. Se as partes estiverem representadas por procurador ou administrador, anexar:
- () b.1. Cadeia de procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador (original ou cópia autenticada); ou
- () b.2. Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria (original ou cópia autenticada)

Se o imóvel for rural:

- () CCIR referente ao último exercício, quitado.
- () Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural — ITR, ou comprovação de pagamento do ITR dos últimos 5 anos.

No instrumento deverá constar:

- () **a.** A denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;
- () **b.** O nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;
- () **c.** 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;
- () **d.** A modalidade da garantia, se for o caso;
- () **e.** O número e a série da cédula;
- () **f.** O valor do crédito que representa;
- () **g.** A condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;
- () **h.** 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;
- () **i.** O local e a data da emissão;
- () **j.** A autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real;
- () **k.** Cláusula à ordem, se endossável.
- () **l.** A qualificação completa das partes interessadas (emitente, garantidor, devedor, avalista, credor) e dos respectivos cônjuges ou companheiros;
- Caso contenha na cédula dados ausentes **ou** divergentes dos constantes da matrícula, será necessário alterá-los ou incluí-los à margem desta;
- () **m.** Conter a assinatura das partes interessadas (emitente, garantidor, devedor, avalista); rubricar todas as páginas.
- () **n.** Deverá conter a assinatura do cônjuge ou companheiro do garantidor(e) e/ou avalista(s).
- Não é necessário a assinatura do cônjuge, caso seja casado sob regime não comunicante (regime da separação total de bens);

Se a garantia for alienação fiduciária de bens imóveis, deverá conter:

- () **a.** O valor do principal da dívida;
- () **b.** O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- () **c.** A taxa de juros e os encargos incidentes;
- () **d.** 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;
- () **e.** A cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- () **f.** A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- () **g.** A cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27 da Lei n. 9.514/1997;
- () **h.** Prazo de carência após o qual será expedida a intimação do devedor.

Se a garantia for hipoteca de bens imóveis, deverá constar:

- () **a.** O valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;
- () **b.** O prazo fixado para pagamento;
- () **c.** A taxa dos juros, se houver;
- () **d.** O grau da hipoteca;
- () **e.** O(s) bem(ns) dado(s) em garantia com as suas especificações, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

Cartório competente: Registro de Imóveis da Comarca que abrange o município em que está situado o bem hipotecado/alienado.

Registro da garantia no Livro 2

Prazo para registro: 03 dias úteis

Orçamento: em razão de cada tipo de ato ter sua especificidade, o requerente deve protocolar a documentação para que seja realizada uma análise prévia do preenchimento dos requisitos. Somente após a análise será possível orçar o serviço para pagamento.