

# CHECKLIST

## INSTRUMENTO PARTICULAR

(COMPRA E VENDA - SFH – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – HIPOTECA – MINHA CASA MINHA VIDA)  
(versão 26)

### QUALIFICAÇÃO

#### 1 – DOCUMENTO

1.1 – É possível a utilização da forma particular? (art. 108, CC – observando-se que para a aferição dos 30 salários deve ser considerado o valor do negócio e valor venal do imóvel em sua totalidade, ainda que a alienação/onerção seja de parte ideal) ( ) sim ( ) não

1.2 – Há duas testemunhas devidamente identificadas (com nome completo - art. 221, II, Lei 6015/73)? ( ) sim ( ) não

1.3 – Foram reconhecidas todas as firmas (salvo SFH)? ( ) sim ( ) não

1.4 – Foi apresentada prova de representação das partes? ( ) sim ( ) não

Observação 1: Deve ser exigida cópia autenticada ou via original.

Observação 2: Se for associação, sindicato, sociedade anônima ou igreja, por exemplo, exigir estatuto (para ver quem representa a pessoa jurídica e quais os poderes) e também ata da última assembleia de nomeação da diretoria (para conferir os nomes das pessoas), com vigência na data do título. Se for sociedade simples ou empresária, exigir o contrato social consolidado e também declaração de última alteração firmada pelos sócios.

Observação 3: Sempre que possível, devemos obter a prova de representação junto ao site da JUCESP ou em documentos arquivados no cartório (p.ex.: outras escrituras registradas ou registros feitos no anexo de Registro Civil das Pessoas Jurídicas).

1.5 – Os documentos necessários ao registro (certidões de nascimento, casamento, óbito, p.ex.) foram apresentados em forma de cópia autenticada? ( ) sim ( ) não

#### AUTORIZAÇÃO PARA CANCELAMENTO (HIPOTECA – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) DENTRO DO CONTRATO ( )

1.6 - O requerimento foi assinado por representante do **CREDOR DA GARANTIA (compare o nome do credor indicado na cláusula referente a autorização para cancelamento com o nome referido na matrícula)**? ( ) sim ( ) não

1.7 - Foi reconhecida a firma do representante do credor? ( ) sim ( ) não

Observação: Se a autorização contida para o cancelamento estiver em uma página de “ressalvas”, esta é a página que deverá estar assinada e com firma reconhecida.

1.8 - Há menção expressa ao número do registro a ser cancelado? ( ) sim ( ) não

#### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (arts. 24 e 26, § 2º, L. 9514/97) ( ) não se aplica

1.9 – Consta o valor principal da dívida (I)? ( ) sim ( ) não

1.10 – Consta o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário? (II)? ( ) sim ( ) não

1.11 – Consta a taxa de juros e os encargos incidentes (III)? ( ) sim ( ) não

1.12 – Consta cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto alienado e a indicação do título e modo de aquisição (IV)? ( ) sim ( ) não

1.13 – Consta a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto de alienação fiduciária (V)? ( ) sim ( ) não

1.14 – Consta a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão (VI)? ( ) sim ( ) não

1.15 – Consta cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 da Lei 9514/97, com a redação da Lei 13465/17 (VII)? ( ) sim ( ) não

1.16 – Consta cláusula dispondo sobre o prazo de carência para expedição de intimação? ( ) sim ( ) não

**Observação:** Não se deve confundir “prazo de carência” com “prazo para pagamento”. “Prazo de carência” é o prazo ou período após o qual, diante da inadimplência do devedor, será expedida intimação a ele dirigida (art. 26, §2º, Lei 9514/97). “Prazo para pagamento” tem relação com a maneira escolhida pelo devedor para pagar sua dívida (p.ex.: em 10 anos com prestações mensais).

- HIPOTECA (art. 1.424, CC)** ( ) não se aplica  
1.17 – Consta o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo (I)? ( ) sim ( ) não  
1.18 – Consta o prazo fixado para pagamento (II)? ( ) sim ( ) não  
1.19 – Consta a taxa de juros (III)? ( ) sim ( ) não  
1.20 – Consta o bem dado em garantia com as suas especificações (IV)? ( ) sim ( ) não

**ADITAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/HIPOTECA** ( ) não se aplica  
1.21 – Houve alteração de taxa de juros, forma e condições de pagamento, como a alteração de valor da dívida e do vencimento, por exemplo? ( ) sim ( ) não  
Observação: Se a resposta for positiva, o título representa novo negócio jurídico, caracterizando “novação”, nos termos do artigo 360 do Código Civil, devendo ser observadas as decisões mais recentes da E. Corregedoria Geral da Justiça para um tratamento adequado do caso (Ex.: Processo nº 31.763/2015 - CGJ).

**EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI – LEI 10.931/04)** ( ) não se aplica  
1.22 – Estão na cédula todos os requisitos do art. 19 da Lei 10.931? ( ) sim ( ) não  
1.23 – Para a emissão da CCI, há um lastro de direito real (ou seja, o crédito imobiliário está garantido por direito real – p.ex. hipoteca, alienação fiduciária)? ( ) sim ( ) não  
1.24 – Há prenotação em aberto (referente ao mesmo imóvel) ou registro de hipoteca, alienação fiduciária, penhora, arresto, sequestro, averbação premonitória, citação de ação real ou pessoal reipersecutória, indisponibilidade, bloqueio ou averbação de qualquer mandado (art. 25 da Lei 10.931)? ( ) sim ( ) não  
Observação: Em caso positivo a averbação da emissão da CCI não poderá ser feita.

**PRIMEIRA AQUISIÇÃO SFH (Art. 290 da Lei 6015/73)** ( ) não se aplica  
1.25 – Tratando-se de imóvel *financiado* pelo SFH, conforme artigo 290 da Lei 6015/73, consta do contrato declaração do adquirente de PRIMEIRA AQUISIÇÃO? ( ) sim ( ) não  
Observação: Se a declaração não estiver expressa no contrato, deverá ser exigida uma declaração em apartado.  
1.26 – A consulta feita no OFÍCIO ELETRÔNICO (ARISP), quanto a existência de aquisições em nome do adquirente, foi negativa? ( ) sim ( ) não  
Observação: O desconto nos emolumentos, conforme art. 290, só será dado se houver declaração de “primeira aquisição” e também se a consulta no “ofício eletrônico” for negativa.

**FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (Lei 10188/01)** ( ) não se aplica  
1.27 – Em se tratando de imóvel vendido pelo FAR, consta do contrato a cláusula de inalienabilidade temporária prevista no artigo 8º, § 1º da Lei 10188/01? ( ) sim ( ) não  
( ) sim ( ) não

## 2 - DAS PARTES

- 2.1 – O outorgante é proprietário do imóvel? ( ) sim ( ) não  
2.2 - Os dados das partes mencionados no título coincidem com o registro? ( ) sim ( ) não  
Observação: Em caso de divergência, analisar o seguinte – a) Necessidade de averbação de dados de qualificação se os documentos tiverem sido apresentados; b) Necessidade de devolver o título para pedir cópia autenticada de documentos para averbação; c) Necessidade de devolver o título para algum esclarecimento (em não sendo o caso de mera averbação de atualização ou correção); d) Necessidade de registro de partilhas de separação, divórcio, óbito etc.  
2.3 – As partes têm personalidade jurídica? ( ) sim ( ) não  
Observação 1: Há pessoas que não possuem personalidade jurídica e que, portanto, não podem figurar como vendedora ou compradora, salvo exceções (por exemplo: espólio, massa falida, herança jacente).  
Observação 2: A EIRELI (empresa individual de responsabilidade limitada) possui personalidade jurídica. Consulte decisão CG 2013/111946 (Parecer 261/13-E).  
2.4 - As partes estão qualificadas por completo no instrumento (nome, estado civil, profissão, RG, CPF, domicílio; se casado nome e qualificação do cônjuge, regime de bens e data do casamento – art. 176, Lei 6015/73)? ( ) sim ( ) não  
Observação: O CPF é necessário, mesmo para estrangeiros não residentes no Brasil (Instrução Normativa RFB nº 1548/2015, art. 3º, II, “a”, “d”, e Apelação Cível CSM 0004463-48.2013.8.26.0642)  
2.5 - Há necessidade de registro de pacto antenupcial (para os casos em que o casamento se realizou sob regime de bens diverso do legal)? ( ) sim ( ) não

**2.6** – Em se tratando de VENDEDOR menor, incapaz, interdito ou espólio, foram mencionados todos os dados do ALVARÁ JUDICIAL? ( ) sim ( ) não

**2.7** – Em se tratando de COMPRADOR menor, que dá imóvel em garantia (hipoteca ou alienação fiduciária), ou adquire com recursos próprios (Proc. CG 2013/96323), ou estabelece cláusula resolutiva, ou compra de seus pais, foram mencionados todos os dados do ALVARÁ JUDICIAL? ( ) sim ( ) não

**2.8** - Se o outorgante for casado, o cônjuge figurou como “outorgante” (se o imóvel for comum do casal) ou como “anente” (se o imóvel for apenas de um deles – daquele que figurou como vendedor – 1.647, CC)? ( ) sim ( ) não

**2.9** – Há “intervenientes” e ainda o motivo de terem eles comparecido? ( ) sim ( ) não  
Observação: Se não constar o motivo do comparecimento, deverá o instrumento ser devolvido para o devido esclarecimento..

**2.10** - Se o VENDEDOR for pessoa jurídica, foi indicada a qualificação completa (denominação, CNPJ, sede)? ( ) sim ( ) não

**SE FOR IMÓVEL RURAL** ( ) não se aplica

**2.11** - O adquirente (pessoa física ou jurídica) é estrangeiro? Ou, se for pessoa física brasileira, é casada com estrangeiro? ( ) sim ( ) não

Em sendo positiva a resposta acima, deve ser feita nota de devolução exigindo, para o caso, escritura pública, conforme art. 8º da Lei 5.709/71.

**SE FOR ABERTURA DE MATRÍCULA** ( ) não se aplica

**2.12** - Há elementos de identificação suficientes para a abertura da matrícula (especialidade subjetiva)? ( ) sim ( ) não

---

### 3 - DO IMÓVEL

**3.1** - A descrição do imóvel constante do instrumento coincide com o registro? ( ) sim ( ) não  
Observação 1: Se não coincidir, ou seja, se houver qualquer divergência o instrumento deverá ser devolvido (princípios da continuidade e especialidade).

Observação 2: A possibilidade de descrição pormenorizada do imóvel só existe para as escrituras públicas; para os instrumentos, a descrição do imóvel deverá ser completa.

**3.2** - Há necessidade de alguma averbação de alteração (mudança de nome de logradouro, alteração de número de prédio, inclusão ou alteração do número cadastral)? ( ) sim ( ) não

**SE FOR IMÓVEL RURAL** ( ) não se aplica

**3.3** - Foi apresentado CCIR (com identificação precisa do imóvel – e também dos outros imóveis se o CCIR for de área maior) e certidão de ITR – 5 anos? ( ) sim ( ) não

**3.4** - Os dados de CCIR e o número do NIRF constam do instrumento? ( ) sim ( ) não

**3.5** - Há necessidade de georreferenciamento? (Lei 10267/01) ( ) sim ( ) não

**SE FOR ABERTURA DE MATRÍCULA** ( ) não se aplica

**3.6** – O imóvel foi descrito no instrumento com todas as suas características e confrontações (especialidade objetiva)? ( ) sim ( ) não

**3.7** - Tratando-se de imóvel transcrito nesta serventia, foram dadas buscas no indicador real e consultado o livro de transcrição para se certificar da situação registrária (ou seja, se não há registros parciais ou se não há anotações à margem do livro, p.ex.)? ( ) sim ( ) não

Observação: “É vedada a abertura de nova matrícula para imóvel com base apenas em certidão de matrícula, de transcrição ou de inscrição expedida pela mesmo Registro de Imóveis em que a matrícula será aberta, sem que se promova a prévia conferência da existência e do inteiro teor da precedente matrícula, transcrição ou inscrição contida no livro próprio” (Processo CG 2012/145382).

**3.8** - Tratando-se de imóvel transcrito em outra serventia, foi apresentada certidão do outro Registro de Imóveis com validade de 30 dias, seguindo-se, ainda, o disposto no artigo 229 da Lei 6015/73 ( ) sim ( ) não

**3.9** - Tratando-se de imóvel transcrito em outra serventia, foi providenciado o arquivamento da certidão do outro Registro de Imóveis em pasta própria, mantendo-se cópia simples junto com o título? (Processo CG 2012/145382) ( ) sim ( ) não

**3.10** - Tratando-se de imóvel originário de loteamento ou condomínio edilício, foi verificada a respectiva ficha-auxiliar ou planta antiga arquivada na serventia, para averiguar se já não há matrícula aberta? ( ) sim ( ) não

**3.11**- Há restrições urbanísticas decorrentes de loteamento para mencionar na abertura da matrícula? ( ) sim ( ) não

**3.12** - Há ônus no registro anterior (usufruto, hipoteca, servidão, etc) para transportar para a abertura da matrícula conforme art. 230 da LRP? ( ) sim ( ) não

**3.13** - Será abertura matrícula para apenas UM imóvel e ainda para a sua TOTALIDADE (considerando que para cada matrícula só pode existir um imóvel e ainda que não pode existir matrícula de fração ideal – princípio da unitariedade matricial)? ( ) sim ( ) não

**3.14** – Tratando-se de imóvel foreiro, foram feitas buscas para localizar o registro do aforamento para mencioná-lo na abertura da matrícula? ( ) sim ( ) não

Observação: Atenção para decisão proferida no Processo CG 1635/95 de Santa Adélia.

---

#### 4 - DOS ÔNUS E GRAVAMES

**4.1** – Há ônus que NÃO IMPEDE a alienação (p.ex.: hipoteca convencional, penhora em ação comum, servidão, tombamento) e eles foram mencionados no título? ( ) sim ( ) não

**4.2** - Há ônus que IMPEDE a alienação? (p.ex.: penhora da União ou INSS, cláusula de inalienabilidade ou indisponibilidade, hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de venda a terceiro, alienação fiduciária) ( ) sim ( ) não

Observação: Cada caso acima merecerá um tratamento específico na análise e na elaboração da nota de devolução.

---

#### 5 - DO NEGÓCIO JURÍDICO

**5.1** - O preço foi fixado em moeda nacional? (observando-se que a fixação em moeda estrangeira só é possível nas exceções legais – Decreto-Lei 857/69) ( ) sim ( ) não

**5.2** - Havendo mais de um imóvel, foi estabelecido o preço de cada um? ( ) sim ( ) não

**5.3** - Há cláusula resolutiva expressa ou retrovenda? ( ) sim ( ) não

**5.4** – Tratando-se de DOAÇÃO de IMÓVEL ou de NUMERÁRIO (feita ao adquirente para a compra do imóvel), com estipulação de cláusulas restritivas (inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade), há declaração de JUSTA CAUSA ou menção ao fato de se tratar de PARTE DISPONÍVEL? ( ) sim ( ) não

Observação: Consultar decisão proferida na Ap.Cív. 776-6/2 do Conselho Superior da Magistratura.

**5.5** – Tratando-se de DOAÇÃO de imóvel, há ACEITAÇÃO dos donatários? ( ) sim ( ) não

---

#### 6 - DA QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS (ITBI – ITCMD – LAUDÊMIO)

**6.1** - Foi feito o recolhimento do ITBI (transmissões “inter vivos”) ( ) sim ( ) não

**6.2** - Tendo havido doação de numerário, foi recolhido o ITCMD? ( ) sim ( ) não

**6.3** – Tratando-se de doação de imóvel, houve recolhimento de ITCMD ou declaração de isenção (art. 6, II, a, Lei Estadual 10.705/2000)? ( ) sim ( ) não

**6.4**- Tratando-se de imóvel foreiro (com enfiteuse) foi recolhido o laudêmio? ( ) sim ( ) não

---

#### 7 - DAS CERTIDÕES E DECLARAÇÕES DIVERSAS (LEI 7433 – DECRETO 93240)

**7.1** - Foi apresentado documento com indicação do valor venal (se for urbano) ou do valor da terra nua (se for rural), para cálculo de emolumentos? ( ) sim ( ) não

**7.2** – Em se tratando de doação de imóvel rural, constou da escritura sua avaliação conforme valor médio da terra divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola (Dec. Estadual 46.655/02, art. 16 - [www.iea.sp.gov.br](http://www.iea.sp.gov.br))? ( ) sim ( ) não

**7.3** - Consta que foram apresentadas as certidões de TRIBUTOS OU sua dispensada pelo(s) adquirente(s)? ( ) sim ( ) não

**7.4** - Existe declaração acerca das Certidões Negativas Trabalhistas? ( ) sim ( ) não

Observação 1: Vide Recomendação 3 do CNJ de 15/3/2012; Art. 642-A da CLT; Item 42 do Cap. XIV das Normas; Comunicado 3/2012 de 21/3/2012 da ARISP.

Observação 2: Relativamente às certidões de feitos ajuizados, a apresentação das mesmas é dispensada (Processo 2007/42351 – E. CGJ – Parecer 46/2015-E).

---

## 8 - CASOS ESPECÍFICOS

### AS SITUAÇÕES ABAIXO NÃO SE APLICAM AO CASO CONCRETO ( )

**8.1 - Venda de fração ideal – inexistência de registro de loteamento ou desmembramento** (Processo CG 2588/2000): É venda de fração ideal com indícios de parcelamento irregular (p.ex.: pequena fração ideal; número significativo de pessoas sem relação de parentesco)? ( ) sim ( ) não

**8.2 - Venda de fração ideal – inexistência de registro de incorporação imobiliária:** É venda de fração ideal com indícios de que seja APARTAMENTO? ( ) sim ( ) não

**8.3 - Venda de fração ideal – registro de incorporação imobiliária válido:** Em se tratando de venda de fração ideal com incorporação registrada, existe na matrícula algum registro de venda feito até 180 dias depois de registrada a incorporação ( ) sim ( ) não

**Observação:** Em caso negativo terá havido CADUCIDADE da incorporação, devendo o título ser devolvido para que seja renovada a documentação da incorporação, conforme art. 33 da Lei Federal 4591/64.

**8.4 - Venda em cumprimento a compromisso anterior:** Se esse for o caso, o compromisso está registrado e há coincidência entre a qualificação mencionada no compromisso e a que está no instrumento? ( ) sim ( ) não

**8.5 - Venda com cessão de direitos:** Se esse for o caso, a cessão foi formalizada corretamente, com todas suas peculiaridades e valor próprio, com recolhimento de imposto de transmissão? ( ) sim ( ) não

**8.6 - Venda e compra com doação de numerário – comparecimento do doador:** Se esse for o caso, o doador do dinheiro compareceu no título? ( ) sim ( ) não

**8.7- Venda e compra bipartida (nua propriedade e usufruto):** Se esse for o caso, foi especificado no instrumento quem adquire a nua e quem adquire o usufruto, com valores individualizados? (*O vendedor deverá ter a propriedade plena!*) ( ) sim ( ) não

**8.8 – Venda com subrogação real – aquisição com recursos da venda de outro imóvel ou aquisição em subrogação de bens exclusivos:** Sendo esse o caso, o título faz menção expressa a tal circunstância e ainda conta com a anuência do cônjuge do(a) adquirente (se casado for), conforme arts. 1.659, I e II; 1.668, I, CC? ( ) sim ( ) não

**8.9 – Venda/Doação feita pelo Poder Público** (Município, Estado, União): Nesse caso, constou do título a prévia avaliação do imóvel, a autorização legislativa e a licitação (ou dispensa, se for o caso – Ap.Cív. 0011879-16.2011.8.26.0132 - CSM)? ( ) sim ( ) não

**8.10 – Instrumento com participação de fundação** (como adquirente, transmitente, cedente etc): Tratando-se de título de interesse de fundação, há intervenção do Ministério Público (item 63, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não

---