

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PERGUNTAS FREQUENTES

Prezados Clientes SG Desenvolvimento,

O propósito desta cartilha é de **esclarecer** as mais frequentes dúvidas relacionadas ao instituto jurídico “Alienação Fiduciária”, proporcionando aos Clientes SG Desenvolvimento uma melhor orientação quanto ao tema, inclusive quanto aos procedimentos e trâmites gerais referentes à matéria. Apresenta-se um conteúdo cujo foco firma-se na aplicabilidade da “Alienação Fiduciária” aos negócios imobiliários relacionados à compra e venda de lotes.

Vale ressaltar que cada caso concreto envolverá suas peculiaridades, podendo, eventualmente, submeter-se a demais exigências, tanto legais e jurisprudenciais, quanto contratuais, a depender do contexto cível e negocial envolvidos. Demais disso, recorda-se que os procedimentos de financiamento de casas comercializadas pela SG Desenvolvimento são de responsabilidade exclusiva das instituições financeiras parceiras.

Espera-se um bom proveito!

O QUE É “ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA”?

“Alienação Fiduciária” é um instituto jurídico disposto na Lei nº 9.514/1997, cujo objetivo consiste em proporcionar aos negócios uma garantia mais segura e eficaz. Quando se opta pela garantia do tipo “Alienação Fiduciária”, o devedor (fiduciante) transmite ao credor (fiduciário) propriedade imobiliária resolúvel em garantia de dívida assumida, isto é, o credor recebe a propriedade sobre o bem dado em garantia, mas não de forma plena, vez que a posse continua com o devedor.

COMO FUNCIONA?

O bem móvel (automóvel) ou imóvel (casa, apartamento ou terreno) é adquirido a partir de um acordo firmado entre o vendedor (credor) e o comprador (devedor). O valor é oriundo de um crédito cedido pelo vendedor ou instituição financeira correspondente ao preço do bem, o qual será pago em prestações pelo devedor.

PARA QUE SERVE?

A alienação fiduciária é uma garantia para o vendedor e uma segurança para o comprador. Quanto ao vendedor, mediante processo extrajudicial, o bem é legalmente passível de ser retomado diante de eventual inadimplência. Quanto ao comprador (fiduciante), a propriedade do bem lhe é imediatamente transferida quando da plena quitação do débito.

POSSO VENDER O BEM ALIENADO?

Sim! Contudo, caso queira vender ou fazer alguma mudança na sua propriedade, deve comunicar a ação ao vendedor (credor).

COMO É PRODUZIDO ESSE DOCUMENTO?

O negócio é firmado por meio de **Escritura Pública de Alienação Fiduciária**, lavrada em um Cartório de Notas e, em seguida, averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

VALE A PENA?

Sim! O procedimento possibilita que o comprador, nos termos do contrato firmado, tenha acesso à posse do bem e transferido para seu nome, pois a **Escritura Pública de Alienação Fiduciária** disciplina a transferência de propriedade para o comprador após a plena quitação do débito. Quando quitado o negócio, o vendedor emite o Termo de Cancelamento de Alienação Fiduciária para que o comprador apresente junto ao cartório de Registro de Imóveis. Assim, realizado o procedimento, o comprador deterá a **PLENA PROPRIEDADE DO BEM**, o qual se restará desimpedido de quaisquer ônus ou gravames e livre para venda ou para outras negociações.

QUAIS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS?

Para registrar a alienação fiduciária, basta apresentar o **documento comprobatório da aquisição do imóvel**, o **LANÇAMENTO FISCAL** para o atual exercício (**IPTU** do corrente ano), os **comprovantes de pagamento** dos impostos (Estado e/ou Município), as cópias autenticadas da(s) cédula(s) de identidade e do cadastro de Contribuinte de Pessoa Física (CPF) do(s) adquirentes.

Observação: O cadastro das unidades imobiliárias (lotes e casas) do empreendimento Smart City Laguna junto à Secretaria de Finanças do Município de São Gonçalo do Amarante para efeito de cobrança do IPTU é realizado a cargo da SG Desenvolvimento, em observância aos prazos determinados pelo órgão municipal.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO MONTEIRO - 2º OFÍCIO
Rua das Cerejeiras, 65 - Palestina
Fone: (85) 988806124-
CNPJ nº 06.621.593/0001-90
SÃO GONÇALO DO AMARANTE- CEARÁ

CHRISTIANE SCHORR MONTEIRO
2º TABELIÃ E OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SUBSTITUTO
ERALDO SILVA

ORÇAMENTO DA ESCRITURA PÚBLICA, REGISTRO E CERTIDÃO DE UM LOTE NO LOTEAMENTO
LAGUNA - SG DESENVOLVIMENTO

VALOR DE R\$: 20.000,00

(1) Escritura (microfilmagens)	R\$ 786,21
(2) Registros (taxas adc. Indicações, prenotação, busca e certidões)	R\$ 1.626,54
(2) Averbações	R\$: 260,05
TOTAL	R\$: 2.672,80

VALOR DE R\$: 25.000,00

(1) Escritura (microfilmagens)	R\$ 817,61
(2) Registros (taxas adc. Indicações, prenotação, busca e certidões)	R\$ 2.051,04
(2) Averbações	R\$: 260,05
TOTAL	R\$: 3.086,86

VALOR DE R\$: 30.000,00

(1) Escritura (microfilmagens)	R\$ 911,19
(2) Registros (taxas adc. Indicações, prenotação, busca e certidões)	R\$ 2.433,68
(2) Averbações	R\$: 260,05
TOTAL	R\$: 3.604,92

OBSERVAÇÕES:

Os valores apresentados são apenas valores de referência e podem sofrer alterações dependendo do caso concreto após a verificação do contrato e dos serviços necessários em cada caso.

Valores indicativos, orçados em Abril 2020. Podem variar sem pré-aviso e de acordo com o cartório.