REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS

Registro de Imóveis do Brasil GOIÁS

Av. T-9, Esq. c/ a Rua C-211, nº 2.322, Ed. Inove Inteligent Place Térreo
Salas 5, 6 e 7 | Jardim América | Goiânia-GO | 74.255-220
(62) 99214-7406 registrosdegoias.com.br
ribgoias ribgoias@gmail.com

NOTA TÉCNICA 002/2024

Assunto: Procedimento Registral na Portabilidade de Financiamento.

CONSIDERANDO que a **Lei n. 12.703/2012** normatizou a portabilidade de financiamento e **incluiu no Art. 167, inciso II, da Lei 6.015/73, o item 30,** estabelecendo que a substituição de contrato de financiamento imobiliário e da respectiva transferência da garantia fiduciária ou hipotecária à instituição financeira que venha a assumir a condição de credora em decorrência da portabilidade do financiamento para o qual fora constituída a garantia, deve ser praticado em **ato único**.

CONSIDERANDO que a **Lei n. 12.810/2013** ampliou o regramento inicial e promoveu ajustes relevantes na legislação aplicável à transferência de financiamentos imobiliários, estabelecendo em seu Art. 33-A, que a transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, **obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência**.

CONSIDERANDO que a **Lei n. 12.810/2013** promoveu mudanças significativas na Lei n. 9.514/1997 revogando o §3º do art. 25 e incluindo capítulo específico "II-A" (artigos 33-A ao 33-F), normatizando o refinanciamento com transferência de credor.

CONSIDERANDO que a portabilidade de financiamento configura sub-rogação convencional, nos termos do art. 347 do Código Civil, exigindo o **prévio pagamento ao credor originário para este efetivar a transferência dos seus direitos creditórios.** Assim, em observância ao Princípio Registral da Legalidade e visando a segurança jurídica, **necessária a manifestação do credor originário**, seja como parte interveniente/quitante no contrato, ou em instrumento de declaração.

CONSIDERANDO que o **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás** instituído por meio do Provimento nº 46/2020, estabelece em seus **artigos Art.790, II, 34 e 987**, diretrizes para a averbação da portabilidade de financiamento imobiliário, com a sub-rogação da dívida.

CONSIDERANDO que a **Tabela XIV – ATOS DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da Lei Estadual 14.346/2002** estabelece que a averbação sobre o valor do ato, de qualquer natureza, é cobrada sobre 30% dos emolumentos constantes do item nº 76 da mesma tabela. E, ainda, que a 4ª Nota Genérica desta tabela relaciona as averbações que devem ser consideradas sem valor econômico.

CONSIDERANDO que a **Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás** tem reafirmado a necessidade de uniformizar os procedimentos registrais, especialmente no que diz respeito à cobrança de emolumentos para averbações que possuem conteúdo econômico.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL - GOIÁS

RESOLVE publicar esta **NOTA TÉCNICA 002/2024**, com o intuito de **ORIENTAR** os registradores de imóveis do Estado de Goiás e **UNIFORMIZAR** os procedimentos relativos à portabilidade de financiamento e sub-rogação convencional, nos seguintes termos:

---

1) A portabilidade de financiamento, será objeto de **única averbação** na matrícula do imóvel;

2) Os emolumentos devem ser recolhidos utilizando-se o item 78-I, da tabela, ou seja, **averbação com conteúdo econômico, tendo como parâmetro o valor da dívida remanescente**, sub-rogada ao novo credor;

3) Para a averbação pretendida, **devem ser apresentados conjuntamente**:

- ***a)*** **Termo de Recebimento de Valor** (equivalente à quitação) emitido pelo credor originário, comprovando a validade da transferência e o pagamento integral da dívida, **com firma reconhecida de seu representante legal**;
- ***b)*** **Instrumento de portabilidade**, assinado pelos devedores e pelo novo credor, observando o Art. 804 e seu parágrafo único e Art. 805, ambos do CNPFE:

  b.1- sem necessidade de reconhecimento de firmas, se se tratar de instrumento particular com força de escritura pública;
  b.2 - com firmas reconhecidas, se se tratar de instrumento particular;
  b.3- em se tratando de documentos eletrônicos, consideram-se autênticos os instrumentos públicos ou particulares assinados com certificado digital que atenda os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

- ***c)*** **Cópia autenticada da Procuração** de nomeação dos representantes dos credores.

4) Por se tratar de transferência do financiamento (operação do crédito) de uma instituição para outra, – e não alienação do imóvel –, **não é devido imposto de transmissão** – ITBI.

RECOMENDA-SE, por fim, que os associados observem os normativos legais acima mencionados, bem como as diretrizes desta nota técnica e ajustem seus procedimentos, para assegurar a uniformidade da prática registral e a correta cobrança de tributos e emolumentos.

Goiânia, 20 de dezembro de 2024.

Ângelo Barbosa Lovis
Oficial Registrador

Assinado de forma digital por ANGELO BARBOSA LOVIS:02904121617
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Presencial, ou=05334890000191, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=ANGELO BARBOSA LOVIS, cn=ANGELO BARBOSA LOVIS:02904121617
Dados: 2024.12.20 14:26:56 -03'00'

Ângelo Barbosa Lovis
Presidente