

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (Lei 10.931/2004 – Art. 18 a 25)

Duas vias da Cédula, originais (uma negociável e uma não negociável) contendo, no mínimo:

1. **a) a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;**
2. **b) o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;**
3. **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;**
4. **d) a modalidade da garantia, se for o caso;**
5. **e) o número e a série da cédula;**
6. **f) o valor do crédito que representa;**
7. **g) a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;**
8. **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;**
9. **i) o local e a data da emissão;**
10. **j) a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;**
11. **k) a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real;**
12. **l) cláusula à ordem, se endossável.**

Obs 01: Na cédula deverá constar a qualificação completa das partes (credor, emitente, garantidor, avalista, fiador, inclusive do cônjuge), qual seja: pessoa física – nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão e Estado expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial, se for o caso; pessoa jurídica – o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ;

Obs 02: Se na matrícula do imóvel dado em garantia não tiver a qualificação completa dos proprietários/garantidores, será necessário apresentar requerimento solicitando a inclusão do dado que falta na matrícula (por exemplo, número da CNH, vigência do casamento), com firma reconhecida, no qual deve constar o número da matrícula e endereçamento a esta circunscrição, juntamente com a cópia autenticada do documento oficial;

Obs 03: Se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar o contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, acompanhado da certidão específica, contendo todos os

arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada ou com código de validação;

Obs 04: Instrumento de Representação da Instituição Financiadora, deverá apresentar a cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, sinal público se necessário.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Caso o credor seja representado por procuração, deverá ser anexa a via original da mesma, se particular, ou cópia autenticada, se pública, como ordena o art. 864 do CNP.
- Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, caso haja necessidade de prévia retificação da matrícula, para inserção de dados de qualificação das partes proprietárias ou referentes à descrição do imóvel.
- Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal público (art. 300 do CNP).