

PROTOCOLO: _____ MATRÍCULA(S): _____

DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL - PARTILHA - ESCRITURA PÚBLICA

| | | Sim | Não |
|---|--|-----|-----|
| 1 | <p><u>Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?</u></p> <p>- A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.</p> <p>- Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito anteriormente.</p> <p>- Caso haja divergência entre as matrículas constantes no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973.</p> | | |
| 2 | <p><u>A escritura apresentada é física ou digital?</u></p> <p>- A escritura física, assinada manuscritamente, pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada, por meio do protocolo presencial.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 658 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> <p>- A escritura digital deve ser assinada com o uso de certificado de acordo com a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou por meio do e-Notariado.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ e artigos 9º, parágrafo 5º e 29 do Provimento 100/2020 do CNJ.</p> | | |
| 3 | <p><u>Foi confirmada a procedência, autenticidade e eficácia da escritura apresentada?</u></p> <p>- Caso a escritura tenha sido lavrada por tabelião do Estado de Santa Catarina, devemos realizar a confirmação pelo <i>site</i> do TJ/SC, no <i>link</i> do selo digital.</p> <p>- Caso a escritura tenha sido lavrada por tabelião de outro Estado da Federação, devemos imprimir o cadastro da serventia no <i>site</i> do CNJ e encaminhar, junto com a escritura, para os telefonistas confirmarem.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 490 e 645 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 4 | <p><u>Consta no título a qualificação completa dos transmitentes e dos adquirentes?</u></p> <p>- Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, profissão, data de nascimento, estado civil, carteira de identidade, CPF e endereço.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da Lei 6.015/1973 e artigo 476 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 5 | <p><u>Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos transmitentes e adquirentes (retificação de dados de qualificação, divórcio, etc.)?</u></p> <p>- A averbação de dissolução da união estável deve ser realizada antes do registro da partilha, se houver, com base na própria escritura.</p> <p>- Caso seja necessário deverá proceder a averbação de qualificação subjetiva previamente, com exceção de títulos de outras naturezas que deverão seguir em prenotação própria.</p> <p>- A averbação de retificação pode ser realizada com base na própria escritura, quando os dados necessários constarem expressamente.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 e 213, inciso I, alínea “g” da Lei 6.015/1973 e artigo 688, parágrafo 6º do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 6 | <p><u>Consta na escritura a nomeação de advogado assistente?</u></p> <p>- O advogado assistente pode ser procurador de ambas as partes.</p> <p>- Deve constar na escritura, no mínimo, o nome completo e o número da OAB do advogado assistente.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 8º e 47 da Resolução 35/2007 do CNJ.</p> | | |
| 7 | <p><u>Consta na escritura a qualificação dos imóveis?</u></p> <p>- Caso os imóveis já tenham matrículas próprias, pode ser consignado no título somente a localização completa e o número da matrícula, não havendo necessidade da transcrição completa da descrição.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 2º, parágrafo 1º da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da Lei 6.015/1973.</p> <p>- Quando se tratar de terreno em que não haja edificação é necessário constar o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica no lado par ou ímpar do logradouro e a distância métrica da esquina ou edificação mais próxima.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b” e 225 da Lei 6.015/1973.</p> <p>- Caso no título conste indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 717 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | Quando a descrição do imóvel for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total é obrigatória a realização do procedimento de retificação de área (artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/1973). | | |
| 8 | <p><u>Os imóveis são urbanos?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso seja rural, deve constar na escritura a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), assim como, deve constar na matrícula: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); e (b) a averbação do recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Caso não conste os dados na matrícula, os referidos documentos devem ser apresentados para averbação. - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas atualmente o imóvel não tenha a referida destinação, deverá ser apresentado um ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA. <p><u>Fundamento:</u> artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a” da Lei 6.015/1973, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigo 685, inciso XII do Código de Normas da CGJ/SC, artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964 e artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso seja rural e esteja sendo adquirido por pessoa estrangeira, física ou jurídica, devemos observar os requisitos da Lei 5.709/1971. - Caso se trate de um imóvel cadastrado como área de marinha: (a) deve constar na escritura a apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT), com menção ao número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP); e (b) devemos realizar a Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (DOITU). <p><u>Fundamento:</u> artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º e 2º da Lei 9.636/1998 e artigos 3º e 3º-A do Decreto 2.398/1987.</p> | | |
| 9 | <p><u>Deve ser efetuada alguma averbação referente ao imóvel (inscrição imobiliária, construção, logradouro, CAR, etc.)?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso seja necessário deverá proceder a averbação de qualificação objetiva previamente, com exceção de títulos de outras naturezas que deverão seguir em prenotação própria. - Algumas averbações (ex.: inscrição imobiliária, logradouro, etc.) podem ser realizadas com base na própria escritura, quando os dados necessários constarem expressamente. <p><u>Fundamento:</u> artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da Lei 6.015/1973 e artigo 688, parágrafo 6º do CNCGJ/SC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Devemos verificar se no título ou na matrícula constam elementos que indiquem a existência de edificação ainda não averbada, visto que a averbação de edificação com <i>habite-se</i> é condição para registro do título. Solicitar os documentos para regularização da construção que deverá seguir em prenotação própria. <p><u>Fundamento:</u> artigo 692-B do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 10 | <p><u>Consta na escritura os valores individualizados dos imóveis?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Os valores declarados devem constar individualizadamente para cada imóvel, mesmo quando se tratar de unidades autônomas de condomínios edifícios (ex: apartamento, vaga de garagem e hobby-box). <p><u>Fundamento:</u> artigo 176, inciso III, item 5 da Lei 6.015/1973 e artigo 802, inciso IX do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 11 | <p><u>Os valores atribuídos pelas partes ou os de avaliação fiscal apresentam dissonância com os valores de mercado dos imóveis?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Se a resposta for positiva, emitir nota de exigência solicitando a declaração de valor de mercado dos imóveis. - Devemos utilizar como parâmetros para a impugnação dos valores: a) transações anteriores constantes da mesma matrícula (com atualização monetária); e b) transações atuais constantes nas matrículas do mesmo empreendimento, relativas às unidades similares. - A impugnação deve ser realizada somente quando o valor estiver abaixo de 70% do valor encontrado como parâmetro. - Quando o valor atribuído atingir o teto dos emolumentos e do FRJ, fica dispensada a referida providência. <p><u>Fundamento:</u> artigos 502 a 504 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 6º, parágrafo 3º da Lei Complementar 755/2019.</p> | | |
| 12 | <p><u>Consta na escritura a apresentação da certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e do INSS ou a declaração de dispensa pelo adquirente?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Quando o transmitente for pessoa física, mas não estiver sujeito às contribuições sociais, pode constar na escritura a declaração de que não é empregador, produtor rural ou exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica. <p><u>Fundamento:</u> artigo 47, inciso I, alínea “b” da Lei 8.212/1991, artigo 802, inciso VI do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 1º da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.</p> <ul style="list-style-type: none"> - É possível, ainda, que o adquirente dispense expressamente a apresentação da referida certidão. <p><u>Fundamento:</u> Circular 2/2018 da CGJ/SC e artigo 677-A do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 13 | <p><u>Consta na escritura a apresentação das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais incidentes sobre o imóvel?</u></p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV do Decreto</p> | | |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | <p>93.240/1986 e artigo 802, inciso III do Código de Normas da CGJ/SC.</p> <p>- É possível, ainda, que a escritura seja lavrada apenas com a apresentação da certidão de inteiro teor ou da certidão da situação jurídica atualizada da matrícula.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 19, parágrafos 9º e 11 da Lei 6.015/1973, alterado pela Medida Provisória 1.085/2021.</p> | | |
| 14 | <p><u>Consta na escritura a apresentação das certidões negativas de débitos municipais relativas aos imóveis ou a declaração de dispensa pelo adquirente?</u></p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso III do Decreto 93.240/1986 e artigo 802, inciso II do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 15 | <p><u>Quando os imóveis objetos da escritura forem unidades autônomas, consta a apresentação da prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração do transmitente sobre a inexistência de débitos?</u></p> <p>- Nas transferências de unidades autônomas ainda em fase de incorporação imobiliária não é necessário exigir a prova de quitação.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 4º, parágrafo único da Lei 4.591/1964 e artigo 802, inciso VII do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 16 | <p><u>Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial não impeditivos de registro da partilha (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.)?</u></p> <p>- Na escritura deve constar expressamente qual o respectivo ônus e/ou ação e a declaração de ciência do adquirente.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 1º da Lei 6.015/1973, artigo 1º da Lei 8.935/1994, artigo 1º, parágrafo 3º do Decreto 93.240/1986 e artigo 802, inciso III do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |
| 17 | <p><u>Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial impeditivos de registro da partilha (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda em favor de terceiro e averbação de indisponibilidade etc.)?</u></p> <p>- Em caso positivo fazer nota de exigência requerendo o cancelamento do referido ônus e/ou ação ou a apresentação de autorização expressa do instituidor do ônus e/ou da ação, quando for o caso.</p> <p>- Nos casos de alienação fiduciária, caso seja apresentado um contrato de cessão da posição do devedor fiduciante ou outro instrumento compatível, é necessário conferir o documento para saber se as condições de pagamento do financiamento foram alteradas e quais atos devem ser realizados na matrícula.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 29 da Lei 9.514/1997 (Alienação Fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (Hipotecas Cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da Lei 6.015/1973 (Hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (Penhora da União e suas Autarquias e Fundações); artigo 1.911 do Código Civil (Cláusula de Inalienabilidade); artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (Promessa de Compra e Venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (Indisponibilidades Judiciais).</p> | | |
| 18 | <p><u>A transferência é relativa à propriedade plena ou à nua-propriedade?</u></p> <p>- Quando o título tiver como objeto apenas a transferência da nua-propriedade, com a reserva de usufruto ao transmitente, devemos realizar dois atos de registro com valor declarado.</p> <p>- No primeiro ato deve ser registrada a transferência da nua-propriedade e no segundo ato deve ser registrada a reserva do usufruto.</p> <p>- É possível, ainda, que na escritura contenha a transferência da nua-propriedade e a instituição do usufruto para um terceiro. Nessa hipótese, também, devem ser realizados dois registros com valor declarado.</p> <p><u>Fundamento:</u> Circular 39/2020 da CGJ/SC.</p> | | |
| 19 | <p><u>Consta na escritura o recolhimento do imposto de transmissão relativo à partilha?</u></p> <p>- Na partilha relativa à dissolução da união estável só haverá incidência do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) ou do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato <i>Inter Vivos</i> (ITBI) se os ex-companheiros ficarem com quinhão diferente do que deveriam por direito.</p> <p>- Assim, o imposto é devido por eventual excesso de meação, que pode gerar a incidência do ITCMD, caso não haja contraprestação, ou do ITBI, caso o excesso de meação seja compensado de forma onerosa.</p> <p>- Em caso de partilha igualitária não há incidência do tributo, mas o preenchimento da DIEF é obrigatório, no qual constará ao final “sem imposto a pagar”.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 505, 802, inciso I, e 803 do Código de Normas da CGJ/SC, artigos 3º, 4º, inciso II, 8º, 25 e 27 da Lei Municipal 3002/2011, artigos 2º, 3º, 7º, 12, 12-A da Lei Estadual 13.136/2004, artigo 134, inciso VI do Código Tributário Nacional, artigo 289 da Lei 6.015/1973 e artigo 30, inciso XI da Lei 8.935/1994.</p> | | |
| 20 | <p><u>Consta na escritura o recolhimento da guia do Fundo do Reaparelhamento da Justiça (FRJ)?</u></p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 505 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> <p>- Nas escrituras em que os interessados declararem hipossuficiência o FRJ será isento.</p> <p><u>Fundamento:</u> Ofício-Circular 003/2021 do FRJ.</p> | | |
| 21 | <p><u>Os emolumentos foram recolhidos corretamente?</u></p> | | |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | <p>Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- <u>Averbação (sem valor)</u> - <u>Dissolução de União Estável</u>: Fundamento: artigo 82 da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- <u>Registro (com valor)</u> - <u>Partilha</u>: Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- <u>Base de Cálculo</u>: Quando houver partilha expressa, a base de cálculo será o valor integral do imóvel, independentemente do percentual que tocar a cada um dos ex-companheiros. Deve ser utilizado para cálculo o maior valor entre o valor declarado para o negócio, o valor venal atribuído para fins de cobrança do imposto de transmissão e o valor real ou de mercado.</p> <p>Fundamento: artigo 681 do Código de Normas da CGJ/SC c/c o Enunciado 13 da ANOREG/SC e CORI/SC.</p> <p>- Quando houver doação da nua-propriedade, a base de cálculo será o valor declarado expressamente para a nua-propriedade ou para a doação. Para o registro da reserva ou da instituição do usufruto, a base de cálculo será o valor expressamente declarado ao usufruto ou, na sua ausência, o valor da integralidade do imóvel.</p> <p>Fundamento: artigo 6º c/c artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- <u>Unidades Acessórias</u>: Nos registros de negócio jurídico, com as mesmas partes e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) devem ser cobrados emolumentos integrais pelo imóvel de maior valor e 2/3 dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.</p> <p>Fundamento: artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- <u>Cancelamento de Protocolo</u>: Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da Lei 6.015/1973), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo. Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.</p> <p>Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.</p> <p>- O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.</p> <p>Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.</p> <p>- Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente.</p> | | |
| 22 | <p><u>Caso o título tenha sido qualificado positivamente, o ato foi cadastrado para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI)?</u></p> <p>Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010.</p> | | |
| 23 | <p><u>Caso o título tenha sido qualificado positivamente e se trate de imóvel de marinha, o ato foi cadastrado para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias de Terrenos da União (DOITU)?</u></p> <p>Fundamento: artigo 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987 e artigo 2º da Portaria SPU/ME 24.218/2020.</p> | | |
| 24 | <p><u>A conferência resultou em exigência (qualificação negativa)?</u></p> <p>- A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.</p> <p>- As folhas do procedimento devem ser numeradas e mencionadas na nota de exigência e o protocolo “qualificado negativamente” e encaminhado para a digitalização.</p> <p>- Após o cumprimento da exigência, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.</p> <p>Fundamento: artigo 198 da Lei 6.015/1973 e artigo 492 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> | | |

Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.

Conferência inicial: Data: ____/____/____. Nome: _____. Assinatura: _____