

FPROTOCOLO: _____ **MATRÍCULA(S):** _____

PENHORA

		Sim	Não
1	<p><u>Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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>Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973.</p>		
2	<p><u>Foi apresentado um ofício ou o mandado determinando a inscrição da penhora?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alternativamente, podem ser apresentados a certidão, o termo ou o auto expedidos no processo, acompanhado de requerimento do exequente, que deve conter a informação sobre qual direito real (nua-propriedade, usufruto, direito real de aquisição, etc.) deve recair o gravame. - O mandado, ofício, certidão, termo ou auto devem conter a natureza da ação, número dos autos, identificação do Juízo e o valor da dívida. - Caso não conste o valor da dívida, a parte pode apresentar a petição inicial ou outro documento extraído do processo onde conste o valor atualizado da dívida. - Os documentos exarados do processo podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada. <p>Fundamento: artigo 239 da Lei 6.015/1973, artigos 658 e 686-A do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 73 da Lei Estadual Complementar 755/2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quando apresentado requerimento e o exequente for representado por um procurador extrajudicial, deve ser apresentada a procuração com poderes específicos, na via original ou em cópia autenticada, e com o respectivo reconhecimento de firma do mandante. Caso o requerimento seja assinado por procurador judicial, deve ser apresentada cópia da procuração extraída do processo, não se fazendo necessário o reconhecimento de firma. <p>Fundamento: artigo 661 do Código Civil e artigos 658 e 686 do Código de Normas da CGJ/SC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma. <p>Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso o requerimento seja assinado digitalmente, deve ser utilizado um certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou do e-Notariado. <p>Fundamento: 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>Os executados na ação são detentores de direito real nas matrículas?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Para identificação das partes é necessário constar nos documentos apresentados, no mínimo, o nome completo e o CPF, para afastar o risco de homonímia. - Caso os executados não sejam detentores de direito real nas matrículas, devemos buscar no processo, quando digital, por documentos que esclareçam o motivo. - Nas ações de execução de taxas e de tributos sobre o imóvel (obrigações <i>propter rem</i>), por exemplo, é possível que o executado não seja detentor de direito real na matrícula (ex.: adquirentes sem registro), mas devemos conferir no processo, para certificar que não se trata apenas de erro de indicação da unidade. - Caso não seja possível localizar documentos que esclareçam o fato, devemos oficiar ao Juízo, consultando-o acerca da efetivação da penhora. <p>Fundamento: artigo 1º e 237 da Lei 6.015/1973.</p>		
4	<p><u>Sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo para inscrição da penhora?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - O usufruto é um direito real personalíssimo, motivo pelo qual não deveria ser objeto de penhora. <p>Fundamento: artigos 1.391 e 1.393 do Código Civil.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A penhora sobre direitos de aquisição, decorrentes de um contrato de promessa de compra e venda não registrado, dependerá, em regra, do registro do referido contrato. <p>Fundamento: artigo 1.417 do Código Civil.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis gravados com hipoteca cedular não deveriam ser penhorados. <p>Fundamento: artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis gravados com alienação fiduciária podem ser penhorados, mas deve constar na ordem sobre qual direito real recai a penhora. O credor fiduciário é detentor da propriedade fiduciária e o devedor fiduciante é detentor do direito real de aquisição. <p>Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do Código Civil.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis gravados com o patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à respectiva 		

	<p>incorporação.</p> <p>Fundamento: artigo 31-A da Lei 4.591/1964.</p> <p>- Imóveis gravados com cláusula de impenhorabilidade podem ser penhorados somente nos casos de: a) execuções de dívidas tributárias do respectivo imóvel; b) débitos com a Fazenda Pública e dos seus Institutos; e c) das dívidas condominiais.</p> <p>- Imóveis gravados como bem de família podem ser penhorados em decorrência de: a) dívidas com trabalhadores da própria residência; b) dívida de financiamento destinado à construção ou aquisição do respectivo imóvel; c) cobrança de impostos predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel; d) execução de hipoteca oferecida como garantia real pelo casal ou entidade familiar; e) fiança concedida em contrato de locação; e f) dívidas condominiais.</p> <p>Fundamento: artigo 1.715 do Código Civil.</p> <p>- Em todos os casos a inscrição não deve ser negada diretamente, devemos consultar o Juízo que determinou a penhora.</p> <p>Fundamento: artigo 647 do Código de Normas da CGJ/SC.</p>		
5	<p><u>Os custos foram recolhidos corretamente?</u></p> <p>Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.</p> <p>Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.</p> <p>- Os emolumentos serão de:</p> <p>- Registro (ato de averbação): A penhora deve ser inscrita por ato de averbação, mas os emolumentos serão cobrados como registro.</p> <p>Fundamento: Circular 46/2020 da CGJ/SC.</p> <p>- Para averbação da penhora são devidos os emolumentos correspondentes a 1/3 do valor dos emolumentos constantes na Tabela III da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Base de Cálculo: A base de cálculo será o valor da causa ou o valor da dívida, devidamente atualizados, devendo ser observado o valor mínimo previsto na Tabela III.</p> <p>Fundamento: artigo 73 da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Na averbação da penhora deve constar o valor atualizado da dívida constante no processo, a data da atualização e em seguida deve conter, entre parênteses, o valor da dívida atualizado monetariamente para fins de cálculo dos emolumentos e, se for o caso, do FRJ.</p> <p>- Unidades Acessórias: A redução de 1/3 prevista no artigo 66 da Lei Complementar 755/2019 não deve ser aplicada nas inscrições de constrições judiciais.</p> <p>Fundamento: Acórdão exarado na Consulta 0030371-10.2020.8.24.0710 do Conselho da Magistratura do TJ/SC.</p> <p>- Justiças Estadual e Federal: Quando a penhora for proveniente das Justiças Estaduais ou da Justiça Federal devemos solicitar o pagamento dos emolumentos.</p> <p>- Justiça do Trabalho: Quando a penhora for requerida pela parte interessada, devemos exigir o recolhimento dos custos para a averbação. Todavia, quando a ordem for enviada diretamente pelo Juízo, devemos fazer a averbação e informar por ofício que o recolhimento deverá ser realizado ao final do processo. Nesta hipótese, no lançamento dos emolumentos devemos utilizar a tabela de “custas específicas - ato sem cobrança” e no campo “tipo de desconto” selecionar “sem isenção”.</p> <p>Fundamento: Circular 66/2014 da CGJ/SC.</p> <p>- Gratuidade: Quando o interessado no ato for beneficiário da gratuidade da justiça, deve ser apresentado um documento extraído do processo que comprove o deferimento do benefício.</p> <p>- A gratuidade deferida na fase de conhecimento se estende à fase de cumprimento de sentença.</p> <p>Fundamento: artigo 98, parágrafo 1º, inciso IX do Código de Processo Civil.</p> <p>- Quando a penhora for determinada por Juízo criminal, em que o interessado seja o próprio Poder Público, o FRJ será isento.</p> <p>Fundamento: artigo 7º, inciso I da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Cancelamento de Protocolo: 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.</p> <p>Fundamento: Tabela III da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Caso o título seja qualificado negativamente e o interessado no ato seja beneficiário da justiça gratuita ou o título tenha sido protocolado diretamente pelo juízo, devemos inserir na aba “custas” a rubrica “cancelamento de protocolo” com o tipo de isenção “cancelamento sem valor”.</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>		
6	<p><u>O título foi qualificado negativamente?</u></p> <p>- A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e</p>		

<p>objetiva dos fundamentos da recusa.</p> <p>- As exigências relacionadas ao título judicial, <u>protocolado pelo interessado</u>, cujo atendimento dependa de:</p> <p>(a) manifestação do juízo, serão a este submetidas, por meio de ofício, devendo, ainda, ser formulada uma nota de exigência comunicando o interessado sobre a consulta ao juízo; e</p> <p>(b) providência do interessado, serão a ele submetidas, por meio de nota de exigência, devendo ainda ser comunicado ao juízo, por meio de ofício, apenas para ciência.</p> <p>- As exigências relacionadas ao título judicial, <u>protocolado diretamente pelo juízo</u>, cujo atendimento dependa de manifestação do juízo ou de providência do interessado, serão submetidas ao juízo, por meio de ofício.</p> <p>- O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.</p> <p>- Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 198 da Lei 6.015/1973 e artigos 492 e 646 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: _____