Texto

Descrição gerada automaticamente

**FPROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PENHORA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**  - 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.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado um ofício ou o mandado determinando a inscrição da penhora?**  - 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.  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.  - 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.  Fundamento: artigo 661 do Código Civil e artigos 658 e 686 do Código de Normas da CGJ/SC.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.  - 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.  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. |  |  |
| 3 | **Os executados na ação são detentores de direito real nas matrículas?**  - 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 *propter rem*), 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.  Fundamento: artigo 1º e 237 da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 4 | **Sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo para inscrição da penhora?**  - O usufruto é um direito real personalíssimo, motivo pelo qual não deveria ser objeto de penhora.  Fundamento: artigos 1.391 e 1.393 do Código Civil.  - 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.  Fundamento: artigo 1.417 do Código Civil.  - Imóveis gravados com hipoteca cedular não deveriam ser penhorados.  Fundamento: artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004.  - 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.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do Código Civil.  - 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 incorporação.  Fundamento: artigo 31-A da Lei 4.591/1964.  - 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.  - 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.  Fundamento: artigo 1.715 do Código Civil.  - Em todos os casos a inscrição não deve ser negada diretamente, devemos consultar o Juízo que determinou a penhora.  Fundamento: artigo 647 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 5 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - 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.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Registro (ato de averbação): A penhora deve ser inscrita por ato de averbação, mas os emolumentos serão cobrados como registro.  Fundamento: Circular 46/2020 da CGJ/SC.  - 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.  - 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.  Fundamento: artigo 73 da Lei Complementar 755/2019.  - 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.  - 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.  Fundamento: Acórdão exarado na Consulta 0030371-10.2020.8.24.0710 do Conselho da Magistratura do TJ/SC.  - Justiças Estadual e Federal: Quando a penhora for proveniente das Justiças Estaduais ou da Justiça Federal devemos solicitar o pagamento dos emolumentos.  - 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”.  Fundamento: Circular 66/2014 da CGJ/SC.  - 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.  - A gratuidade deferida na fase de conhecimento se estende à fase de cumprimento de sentença.  Fundamento: artigo 98, parágrafo 1º, inciso IX do Código de Processo Civil.  - Quando a penhora for determinada por Juízo criminal, em que o interessado seja o próprio Poder Público, o FRJ será isento.  Fundamento: artigo 7º, inciso I da Lei Complementar 755/2019.  - 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.  Fundamento: Tabela III da Lei Complementar 755/2019.  - 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”.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 6 | **O título foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - As exigências relacionadas ao título judicial, protocolado pelo interessado, cujo atendimento dependa de:  (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  (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.  - As exigências relacionadas ao título judicial, protocolado diretamente pelo juízo, cujo atendimento dependa de manifestação do juízo ou de providência do interessado, serão submetidas ao juízo, por meio de ofício.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da Lei 6.015/1973 e artigos 492 e 646 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |

**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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_