

PROCOLO: _____ MATRÍCULA(S): _____

SERVIDÃO - ESCRITURA PÚBLICA

| | | 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>A escritura apresentada é física ou digital?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A escritura física, assinada manuscritamente, pode ser apresentada por meio do protocolo presencial, na via original ou em cópia autenticada, ou por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), com cópia digitalizada, desde que seja possível conferir a autenticidade por meio do selo de fiscalização. - A escritura digital deve ser assinada com o uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou do e-Notariado. <p>Fundamento: artigos 650-A e 658 do C/CGJ/SC.</p> <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>Foi confirmada a procedência, autenticidade e eficácia da escritura apresentada?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso a escritura tenha sido lavrada por tabelião do Estado de Santa Catarina, devemos realizar a confirmação pelo site do TJ/SC, no <i>link</i> do selo digital. - Caso a escritura tenha sido lavrada por tabelião de outro Estado da Federação, devemos gerar um arquivo com o cadastro da serventia no <i>site</i> do CNJ e realizar o procedimento de confirmação da autenticidade e eficácia. <p>Fundamento: artigos 490 e 645 do C/CGJ/SC.</p> | | |
| 4 | <p><u>Consta na escritura a qualificação completa dos outorgantes?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Os outorgantes são os proprietários do imóvel serviente, que será gravado com a servidão. - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, profissão, data de nascimento, estado civil, carteira de identidade, CPF e endereço. - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ, sede e representantes. - Se os transmitentes forem casados por um regime diverso do legal deve constar na escritura o registro do pacto antenupcial. <p>Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da Lei 6.015/1973 e artigo 476 do C/CGJ/SC.</p> <p>- Quando os outorgantes forem pessoas físicas casadas, é necessária a autorização do outro cônjuge para onerar os bens imóveis, salvo se for adotado o regime da separação de bens ou se, adotado o regime da participação final nos aquestos, houver estipulação expressa no pacto antenupcial sobre a livre disposição dos bens.</p> <p>Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil.</p> | | |
| 5 | <p><u>Caso os outorgantes sejam pessoas físicas não casadas (solteiro, separado, divorciado ou viúvo), consta na escritura a declaração de união estável?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Caso conviva em união estável deve constar a qualificação completa do companheiro e o regime de bens que vigora na união estável. - A declaração, quando negativa, deve constar expressamente na escritura. - Quando não pactuado regime de bens na união estável, vigora entre os companheiros o regime da comunhão parcial de bens, motivo pelo qual o companheiro deve figurar na escritura como interveniente anuente. - Quando pactuado o regime da comunhão universal de bens na união estável, o companheiro deve figurar na escritura como outorgante. - Quando pactuado o regime da separação de bens na união estável, o companheiro não precisa assinar a escritura como interveniente anuente. <p>Fundamento: Provimento 6/2003 da CGJ/SC e artigo 1.647, inciso II do Código Civil.</p> <p>- Quando os outorgantes declararem conviver em união estável e essa informação não constar na</p> | | |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | <p>matrícula do imóvel (aquisição anterior), é necessário averbar a união estável antes do registro da escritura.</p> <p>- Quando na matrícula do imóvel (aquisição anterior) constar a existência de união estável e na escritura os outorgantes declararem não conviver, é necessário averbar a dissolução da união estável.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigos 685, inciso VIII e 687 do CNCJG/SC, artigos 1º e 5º da Lei 9.278/1996, artigos 1.723 e 1.725 do Código Civil, artigo 226, parágrafo 3º da Constituição Federal e artigos 167, inciso II, itens 1, 5 e 10, 169, 195 e 237 da Lei 6.015/1973.</p> | | |
| 6 | <p><u>Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?</u></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 CNCJG/SC.</p> | | |
| 7 | <p><u>Consta na escritura a qualificação completa dos outorgados?</u></p> <p>- Os outorgados são os proprietários do imóvel dominante. O imóvel dominante é aquele que será beneficiado com a servidão.</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>- Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ e sede.</p> <p>- Se os adquirentes forem casados por um regime diverso do legal, deve constar na escritura o registro do pacto antenupcial.</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 CNCJG/SC.</p> | | |
| 8 | <p><u>Consta na escritura as descrições dos imóveis dominante e serviente e da área da servidão?</u></p> <p>- Caso os imóveis já tenham matrículas próprias, pode ser consignado no título somente a localização completa e o número das matrículas, não havendo necessidade da transcrição completa.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 2º, parágrafo 1º da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da Lei 6.015/1973.</p> <p>- Em alguns casos, pode ocorrer do imóvel serviente ou do imóvel dominante não ter registro, como nas hipóteses de servidão para cabos de energia elétrica, servidão para acesso à praia, ou, ainda, na hipótese do imóvel dominante ser de posse.</p> | | |
| 9 | <p><u>Foi apresentada a planta do levantamento topográfico?</u></p> <p>- Na planta deve conter as descrições do imóvel dominante, do imóvel serviente e da área objeto da servidão.</p> <p>- A planta deve ser apresentada na via original, com as assinaturas dos proprietários e do responsável técnico.</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> | | |
| 10 | <p><u>Foi apresentado o memorial descritivo?</u></p> <p>- No memorial deve conter as descrições do imóvel dominante, do imóvel serviente e da área objeto da servidão.</p> <p>- O memorial deve ser apresentado na via original, com as assinaturas dos proprietários e do responsável técnico.</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> | | |
| 11 | <p><u>Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica referente ao levantamento topográfico?</u></p> <p>- Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no <i>site</i> do respectivo conselho profissional.</p> <p>- Não é necessário o reconhecimento de firma.</p> <p><u>Fundamento:</u> artigo 618 do CNCJG/SC.</p> | | |
| 12 | <p><u>Deve ser efetuada alguma averbação referente aos imóveis dominante e serviente (inscrição imobiliária, construção, logradouro)?</u></p> <p>- Caso seja necessário deverá proceder a averbação de qualificação objetiva previamente, com exceção de títulos de outras naturezas que deverão seguir em prenotação própria.</p> <p>- Algumas averbações (ex.: inscrição imobiliária, logradouro, etc.) podem ser realizadas com base na própria escritura, quando os dados necessários constarem expressamente.</p> <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 CNCJG/SC.</p> | | |
| 13 | <p><u>Os imóveis são urbanos?</u></p> <p>- Caso seja rural, 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 referidos documentos devem ser apresentados para averbação.</p> | | |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | <p>Fundamento: 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 e parágrafo 3º do CNCJG/SC e artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964.</p> <p>- Caso seja rural, deve constar no título ou ser apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (CND-ITR) ou a declaração de dispensa dos adquirentes.</p> <p>Fundamento: artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996 e artigo 677-A do CNCJG/SC.</p> <p>- 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> <p>- Caso se trate de um imóvel cadastrado como área de marinha, deve constar na matrícula o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP). Caso não conste, deve ser apresentada a Certidão do RIP para averbação na matrícula.</p> <p>Fundamento: 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> | | |
| 14 | <p><u>Consta no contrato o valor relativo à constituição da servidão?</u></p> <p>- Caso seja onerosa, deve constar o valor pago pela constituição da servidão. Caso seja gratuita, deve ser declarado um valor somente para cálculo dos emolumentos.</p> <p>Fundamento: artigo 176, inciso III, 5 da Lei 6.015/1973.</p> | | |
| 15 | <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>Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV do Decreto 93.240/1986 e artigo 802, inciso III do CNCJG/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>Fundamento: artigo 19, parágrafos 9º e 11 da Lei 6.015/1973.</p> | | |
| 16 | <p><u>Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?</u></p> <p>- Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.</p> <p>Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do Código Civil (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); artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade).</p> | | |
| 17 | <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 (com valor): Para o registro da servidão na matrícula do imóvel serviente serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes na Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Base de Cálculo: A base de cálculo será o valor declarado para a constituição da servidão.</p> <p>Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019.</p> <p>- Averbação (sem valor): Para a averbação da servidão na matrícula do imóvel dominante.</p> <p>Fundamento: artigo 82 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. 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> | | |
| 18 | <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 objetiva dos fundamentos da recusa.</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,</p> | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | poderá ser formulada nova nota de exigência. <u>Fundamento:</u> artigo 198 da Lei 6.015/1973 e artigo 492 do CNCJ/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: _____