Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**PREMONITÓRIA DE PENHORA - ADMISSÃO DE EXECUÇÃO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente requerimento?**  - 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 primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento 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 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado o requerimento para averbação da admissão de execução (premonitória de penhora)?**  - O requerimento deve conter a: (a) qualificação do requerente, que deve ser o exequente na ação judicial; (b) indicação da matrícula em que o ato deve ser realizado; e (c) assinatura do requerente.  - Caso o requerimento seja físico, assinado manuscritamente, é necessário o reconhecimento de firma e caso seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, ou avançadas, por meio do e-Notariado ou do assinador do portal Gov.br.  Fundamento: artigos 13, inciso II, 221, inciso II, e 222 da LRP e artigos 762 e 791, inciso V, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Caso o requerente seja representado por procurador, foi apresentada a procuração?**  - A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.  Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do Código Civil - CC.  - A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.  - Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Caso a procuração seja pública, lavrada em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado.  - Para as procurações públicas lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.  - A representação das pessoas jurídicas deve ocorrer, sempre, por meio de seus administradores (nos limites do contrato social/estatuto) ou por procuradores da sociedade (nos limites da procuração outorgada pela sociedade, que deverá indicar os poderes específicos e a identificação do imóvel).  - Não podem ser aceitas procurações em que sócios administradores se fazem representar, pessoalmente, nem devem ser aceitas procurações onde a sociedade, mesmo que por seu administrador, outorga poderes de administração ampla a terceiro.  Fundamento: artigo 1.018 do CC. |  |  |
| 4 | **Caso o requerente seja pessoa jurídica e esteja representado por um de seus administradores, foi apresentado o documento hábil a comprovar seu poder de administração?**  - A comprovação pode ser realizada por meio de: (a) certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, quando tratar-se de sociedade empresária; ou (b) de certidão específica expedida pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, quando tratar-se de sociedade despersonificada; ou, ainda (c) consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da Receita Federal.  - Havendo mais de um administrador, bastará a assinatura de qualquer um deles.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 5 | **Foi apresentada a certidão que comprova a admissão da ação de execução?**  - Não é possível a averbação somente com a distribuição (ajuizamento) da ação de execução, é necessário que o Juízo tenha admitido a execução.  - Devemos identificar na certidão os nomes das partes e o valor da causa.  - Para identificação das partes é necessário constar no mínimo o nome completo e CPF.  - Pode ser apresentada, ainda, a certidão narrativa extraída do processo, desde que comprove a admissão da ação de execução.  - É possível ainda a averbação quando o processo estiver na fase de cumprimento/execução de sentença, devendo ser apresentado para tanto a certidão narrativa com os mesmos requisitos mencionados acima.  Fundamento: artigo 828 do CPC. |  |  |
| 6 | **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 solicitar esclarecimento por meio de nota de exigência.  Fundamento: artigo 1º e 237 da LRP e artigo 828, parágrafo 5º, do CPC. |  |  |
| 7 | **Sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo para averbação da premonitória de penhora?**  - O usufruto é um direito real personalíssimo, motivo pelo qual não deve ser objeto de premonitória de penhora.  Fundamento: artigos 1.391 e 1.393 do Código Civil - CC.  - A premonitória de 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 CC.  - Imóvel gravado com hipoteca cedular não deve ser objeto de premonitória de penhora.  Fundamento: artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004.  - Imóvel gravado com alienação fiduciária pode ser objeto de premonitória de penhora, mas deve constar no requerimento sobre qual direito real recai a premonitória de 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 CC.  - Imóvel gravado com o patrimônio de afetação não se comunica 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.  - Imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade pode ser objeto de premonitória de penhora somente nos casos de: a) execução de dívida tributária do respectivo imóvel; b) débito com a Fazenda Pública e dos seus Institutos; e c) dívida condominial.  - Imóvel gravado como bem de família pode ser objeto de premonitória de penhora em decorrência de: a) dívida com trabalhador da própria residência; b) dívida de financiamento destinado à construção ou aquisição do respectivo imóvel; c) cobrança de imposto predial ou territorial, taxa e contribuição 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) dívida condominial.  Fundamento: artigo 1.715 do CC.  - Nos casos acima, devemos informar ao exequente por meio de nota de exigência.  - Caso o exequente, mesmo tendo ciência dos referidos ônus, pretenda averbar a premonitória de penhora na matrícula do imóvel, é necessária a apresentação de uma declaração expressa de ciência do ônus e do parágrafo 5º do artigo 828 do CPC.  Fundamento: artigo 828, *caput*, do CPC. |  |  |
| 8 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP 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:  - Averbação (sem valor) por matrícula.  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - 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 LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - 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 do ISS: 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.  - 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.  Fundamento: Decisão exarada em 24/01/2020, no Processo 313472-AJBGGT, pelo Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.  - A gratuidade deferida na fase de conhecimento se estende à fase de cumprimento de sentença.  Fundamento: artigo 98, parágrafo 1º, inciso IX do CPC.  - 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”. |  |  |
| 9 | **O procedimento 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.  - 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 artigo 189 do CNCGFE/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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_