**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 primeiro.  - 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 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentada a carta de adjudicação ou o mandado de registro extraído do processo?**  - O título deve conter, em regra, a petição inicial e a decisão a ser cumprida.  Fundamento: artigo 644-A, parágrafo 1º, c/c artigo 843-I do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGJ/SC.  - Caso o título seja digital, devemos conferir a autenticidade  Fundamento: artigo 644-A, parágrafo 2º, e artigo 645 do CNCGJ/SC.  - Caso falte algum documento e o processo seja digital, pode ser fornecida pelo interessado a chave de acesso aos autos, para que sejam extraídos os documentos necessários.  Fundamento: artigo 644-A, parágrafos 2º e 3º, do CNCGJ/SC. |  |  |
| 3 | **Consta no título a identificação dos transmitentes?**  - Por se tratar de um título judicial, com a transferência forçada do imóvel, podemos flexibilizar os elementos de qualificação pessoal, sendo suficiente a indicação do nome completo e do número do CPF dos transmitentes (proprietários do imóvel).  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” e parágrafo 17 da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos adquirentes?**  - Os elementos mínimos para qualificação de pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Por se tratar de um título judicial podemos flexibilizar os elementos de qualificação pessoal, aceitando a apresentação de documentos e de declarações para complementação de dados.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” e parágrafo 17 da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC.  - Quando o adquirente for casado ou conviver em regime de união estável e tiver pactuado regime de bens diverso do legal, deve constar no título os dados do regime de bens e do registro, no Livro 3/RA, da convenção antenupcial ou de união estável. Nessa hipótese, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 5 | **Consta no título a qualificação dos imóveis?**  - Caso os imóveis 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.  Fundamento: artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da LRP.  - Quando não houver edificação no terreno, é necessário constar o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica no lado par ou ímpar do logradouro e a indicação: (a) da distância da esquina ou edificação mais próxima; ou (b) da numeração predial de imóvel confrontante, complementando, ainda, se este fica do lado direito ou esquerdo.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b” e 225 da LRP.  - Caso conste no título indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar Ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.  Fundamento: artigo 1.038 do CNCGFE/SC.  - Quando a descrição da matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, previsto nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado ou onerado integralmente, fica facultado ao interessado requerer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, ficando ciente de que a retificação de área será exigida caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: atingimento do sistema viário, unificação, parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, etc.  Fundamento: Decisão proferida em 05/02/2018 no Processo SAE 11278-LAUNSO, pelo Juiz - Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.  - Quando o objeto do título for um terreno e foram prometidas em pagamento unidades autônomas ainda não incorporadas ou instituídas, devemos solicitar a apresentação: (a) dos documentos relativos ao registro da incorporação ou da instituição, em protocolo separado, para registro concomitante; ou (b) de requerimento de cindibilidade, para que o registro seja realizado somente sobre o terreno, ficando o registro da promessa das unidades autônomas para um momento posterior.  Fundamento: artigos 13, 169, 172, 195, 217, 227, 236 e 237 da LRP, artigo 32 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.332 do CC. |  |  |
| 6 | **Os imóveis são urbanos?**  - Caso seja rural, devem constar na matrícula a averbação com: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); (b) os dados da inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR; e (c) as coordenadas georreferenciadas, certificada pelo INCRA, nos casos de imóveis com área igual ou superior a 250.000,00m². Caso não constem, devem ser apresentados os documentos competentes para a averbação.  - 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.  - Caso seja rural e o objeto da transferência seja parte do imóvel da matrícula, devemos observar os requisitos para parcelamento do solo.  - Caso seja rural e esteja sendo adquirido por pessoa estrangeira, física ou jurídica, devemos observar os requisitos da Lei 5.709/1971.  - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas o imóvel não tenha tal destinação, deve ser apresentado, em protocolo separado, ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA.  Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a”, da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigo 685, inciso XII e parágrafo 3º, do CNCGJ/SC, artigos 4º, inciso I, e 65 da Lei 4.504/1964, artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996, artigo 677-A do CNCGJ/SC e artigo 8º da Lei 5.868/1972.  - Caso trate-se de imóvel cadastrado como área de marinha deve constar no título ou ser apresentada a Certidão de Autorização de Transferência (CAT), com menção ao número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP).  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-Lei 2.398/1987.  - No caso de imóveis de marinha sob o regime de ocupação, com títulos lavrados entre particulares até 10/06/2014, não devemos exigir a apresentação da CAT.  Fundamento: artigo 7º, parágrafo 7º da Lei 9.636/1998 e artigo 8º, parágrafo 4º da Instrução Normativa 01/2018 da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). |  |  |
| 7 | **Caso os imóveis sejam unidades autônomas, foi apresentada a prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração de dispensa?**  - A quitação pode ser comprovada mediante declaração do transmitente, do síndico ou da administradora do condomínio. O adquirente pode dispensar a apresentação da comprovação de quitação ou da declaração do transmitente, assumindo eventual dívida existente.  - Caso a quitação seja declarada: (a) pelo síndico, deve ser apresentada a ata de assembleia em que este foi eleito; e (b) pela administradora do condomínio, deve ser apresentada a ata de assembleia em que esta foi eleita, assim como os documentos societários da administradora para conferência da representação.  - Caso a declaração seja física, assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma. 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 “Portal Gov.br”.  - Não é necessária a prova de quitação nas transferências de unidades autônomas em fase de incorporação imobiliária.  Fundamento: artigo 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/1964 e artigo 813 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 8 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados em protocolo separado o requerimento e os documentos competentes.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP.  - A complementação de dados de especialidade objetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas a averbação de retificação de área e as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas.  Fundamento: artigo 701, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.  - Devemos verificar se o título ou a matrícula contêm elementos que indiquem a existência de uma edificação ainda não averbada. Este procedimento é necessário, uma vez que a averbação da edificação é um requisito indispensável para registro do título. Se a edificação em questão não possuir *habite-se* ou, mesmo que possua, sua averbação não for possível devido à dependência de outro procedimento, como usucapião, unificação, desmembramento, etc., um dos outorgados no negócio jurídico pode declarar tal circunstância e requerer a cindibilidade do título. Mediante o pedido de cindibilidade, devemos proceder ao registro do título e à averbação para informar sobre a necessidade de regularização da situação da edificação.  Fundamento: artigo 798 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **Consta no título os valores individualizados dos imóveis?**  - Os valores declarados devem constar individualizadamente para cada imóvel, mesmo quando se tratar de unidades autônomas de condomínios edilícios (ex: apartamento, vaga de garagem e hobby-box).  Fundamento: artigo 176, inciso III, item 5 da LRP. |  |  |
| 10 | **Os valores declarados pelas partes, para o negócio jurídico e/ou para fins de lançamento fiscal, apresentam dissonância com o valor de mercado do imóvel?**  - Quando o valor declarado atingir o teto dos emolumentos, não devemos realizar nenhuma providência, mas quando não atingir, podemos utilizar como parâmetros, para encontrar o valor de mercado, os valores das transações anteriores constantes da mesma matrícula, atualizados monetariamente, os valores de transações atuais constantes nas matrículas de unidades similares, no mesmo empreendimento, *sites* de compra e venda de imóveis ou de imobiliárias, tabela FIPE, valor de avaliação fiscal, entre outros.  - Encontrado valor de mercado acima do valor declarado, devemos solicitar declaração de valor de mercado, indicando qual o parâmetro utilizado para impugnação, bem como a complementação dos custos de registro.  - O valor de mercado servirá, exclusivamente, como base de cálculo dos emolumentos, FRJ e ISS, não sendo necessária a complementação de outros tributos incidentes sobre o ato.  Fundamento: artigo 320 do CNCGFE/SC e artigo 6º, parágrafo 3º, da Lei Complementar 755/2019.  - Quando necessária a apresentação de declaração apartada, esta poderá ser assinada por qualquer um dos outorgados. Caso seja assinada manuscritamente deve conter o reconhecimento de firma e caso seja assinada digitalmente, 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 “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973 e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 11 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os adquirentes devem declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - 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.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do Código Civil - CC (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 LRP (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 CCl (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 12 | **Consta expressamente na decisão que o imposto de transmissão incidente sobre o ato registral foi recolhido?**  - Caso não conste, a guia do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) e o comprovante de recolhimento devem ser apresentados.  - Quando se tratar de parcelamento do ITBI, devem ser apresentados a guia originária do ITBI, com a identificação dos imóveis, o termo de concessão do parcelamento e a quitação de todas as guias com vencimento até a data do protocolo.  Fundamento: artigo 812 do CNCGFE/SC, artigos 283, inciso III, e 287 do Código Tributário do Município de Florianópolis/SC, artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional, artigo 289 da LRP e artigo 30, inciso XI, da Lei 8.935/1994. |  |  |
| 13 | **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:  - Registro (com valor): Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo deve ser o maior valor entre o valor constante do título, o valor venal atribuído para fins de cobrança do imposto de transmissão e o valor de mercado declarado pelos adjudicantes.  Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC.  - Unidades Acessórias: 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 (redução de 1/3) dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.  Fundamento: artigo 66 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 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.  - Isenção: Quando o interessado no ato for beneficiário da justiça gratuita, 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 Código de Processo Civil - 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”.  - 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. |  |  |
| 14 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Antes da inscrição, devemos cadastrar o ato para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).  Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010.  - Caso o imóvel seja de marinha, devemos cadastrar o ato, também, para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias de Terrenos da União (DOITU).  Fundamento: artigo 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987 e artigo 2º da Portaria SPU/ME 24.218/2020. |  |  |
| 15 | **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.  - 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 LRP 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_