**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**ATRIBUIÇÃO DE PROPRIEDADE**

**ESCRITURA PÚBLICA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 apresentado o título hábil para inscrição?**  - A atribuição de propriedade de unidades imobiliárias em pagamento das partes ideais de cada coproprietário, exige escritura pública.  Fundamento: artigo 776 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Foi conferida a autenticidade do título apresentado?**  - O título físico, assinado 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 ou da plataforma do e-Notariado.  - Caso o título 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.  - A conferência da autenticidade pode ser realizada por meio: (a) do selo digital de fiscalização, quando o Tribunal de Justiça dispuser de plataforma que contenha informações suficientes para vinculação do ato; (b) da plataforma do e-Notariado, se o instrumento permitir; ou (c) de *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigos 308, 355, parágrafo 1º, 762, 809 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos outorgantes e dos outorgados?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977.  - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.  - Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.  - O pacto antenupcial ou o instrumento de constituição de união estável em que tenha sido pactuado regime de bens diverso do legal, deve ser registrado no Livro 3/RA e averbado em todas as matrículas em que os cônjuges ou companheiros sejam detentores de direito real.  - Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  - Nas matrículas em que o registro no Livro 3/RA tenha sido mencionado na qualificação das partes, não precisamos realizar uma averbação apartada antes de registrar o título.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC.  - Quando os outorgantes forem casados ou conviverem em regime de união estável, é necessária a autorização do cônjuge ou companheiro para a transferência do imóvel, 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 ou no instrumento de união estável sobre a livre disposição do imóvel.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 5 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes ou dos outorgados (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - A averbação de retificação pode ser realizada com base no próprio título, quando os dados necessários constarem expressamente.  - A averbação pode ser realizada ainda por meio de requerimento, acompanhado dos documentos competentes, apresentados em protocolo separado.  Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2, e 213, inciso I, alínea “g”, da LRP e artigo 713 do CNCGFE/SC.  - A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas  Fundamento: artigos 706, parágrafo 6º, e 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **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.  - 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 a atribuição referir-se a unidades de condomínio incorporado ou de loteamento ainda não implantado, devemos abrir matrículas para as unidades futuras e realizar os registros nas matrículas das unidades. Nessas hipóteses não haverá incidência do artigo 237-A da LRP.  Fundamento: artigos 717 e 1.094 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Os imóveis são urbanos?**  - Caso seja rural, deve constar na matrícula: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); e a averbação do recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR. Caso não conste, os referidos documentos devem ser apresentados para averbação.  - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas atualmente o imóvel não tenha a referida destinação, pode ser apresentado, em protocolo separado, um 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 4°, inciso I da Lei 4.504/1964, artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966 e artigo 701, parágrafo 3º, inciso I, do CNCGFE/SC.  - Caso trate-se de imóvel cadastrado como área de marinha deve constar constar na matrícula o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP). Caso não conste, deve ser apresentada a certidão do RIP para averbação na matrícula.  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. |  |  |
| 8 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**  - Algumas averbações, como a inscrição imobiliária e o logradouro, podem ser realizadas com base no próprio título, desde que os dados necessários constem expressamente no mesmo. No entanto, os demais atos devem ser realizados por meio de protocolo apartado, no qual devem ser apresentados 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 | **O negócio jurídico instrumentalizado enquadra-se na hipótese de atribuição de propriedade?**  - A atribuição de propriedade será possível quando dois ou mais proprietários de um imóvel, subdividem o imóvel em mais unidades imobiliárias, como nos casos de parcelamento do solo ou condomínio, mas não pretendem manter a copropriedade sobre todos os imóveis.  - Nas hipóteses de registro de incorporação imobiliária ou de loteamento, o registro da atribuição de propriedade pode ser realizado até a instituição do condomínio ou a implantação do parcelamento do solo, sob pena de configurar ato de permuta, com o devido recolhimento dos impostos de transmissão.  - Da mesma forma, nos casos de desdobro, desmembramento ou instituição direta de condomínio, a atribuição de propriedade deve ser registrada concomitantemente ao ato de criação das novas unidades imobiliárias.  - Na atribuição de propriedade, as frações ideais de cada coproprietário na matrícula de origem devem corresponder às frações ideais das unidades imobiliárias criadas e atribuídas. Caso não correspondam, os coproprietários devem instrumentalizar a transferência para ajuste das frações ideais, recolhendo o respectivo imposto de transmissão.  - Na hipótese acima, devemos utilizar, também, o roteiro de conferência específico (compra e venda ou doação).  Fundamento: artigos 717, 1.092 e 1.093 do CNCGFE/SC, artigo 289 da LRP e artigos 278 e 283, inciso III, do Código Tributário de Florianópolis (Lei Complementar 7/1997). |  |  |
| 10 | **Consta no título os valores individualizados dos imóveis?**  - Quando o título envolver mais de um imóvel, é necessária a especificação do valor de cada um individualmente, mesmo que se trate de unidades autônomas de condomínios edilícios, como apartamentos, vagas de garagem e hobby-box.  - Caso os valores não estejam individualizados, é possível a retificação do título ou a apresentação de uma declaração apartada, firmada por um dos outorgados sob sua responsabilidade.  - Se apresentada declaração 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 das plataformas do *e*-Notariado ou do Gov.br.  Fundamento: artigos 176, inciso III, item 5, e 221, inciso II, da LRP, artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 e artigos 762 e 784 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 11 | **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 da plataforma do Gov.br.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973 e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **Consta no título a apresentação das certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel?**  - É possível, ainda, que o título seja lavrado apenas com a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula, mas deverá constar no título certificação quanto à existência ou inexistência de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias.  - Caso não conste no título a apresentação das certidões de ônus e ações ou da certidão de inteiro teor acompanhada da certificação, o título poderá ser retificado para consigná-las ou poderão ser apresentadas apartadas.  - A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel não substitui as certidões mencionadas acima.  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/1986 e artigo 770 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 13 | **Sobre os imóveis incide algum ônus real ou ação judicial?**  - Caso haja algum ônus ou ação que não impeça o registro da atribuição de propriedade, como hipoteca, penhora, indisponibilidade, entre outros, devemos apenas transportar o referido gravame para a matrícula à qual a propriedade foi atribuída.  - Se o gravame incidir sobre um co-proprietário específico, deve ser transportado apenas para as matrículas atribuídas a esse co-proprietário. Caso contrário, deve ser transportado para todas as matrículas.  - Caso existam ônus ou ação que impeçam o registro da atribuição de propriedade, como alienação fiduciária, promessa de alienação em favor de terceiro, bloqueio judicial, entre outros, o interessado deverá promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando aplicável.  Fundamento: artigo 1º da LRP; artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC (alienação fiduciária); e artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda). |  |  |
| 14 | **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.  - Quando a atribuição referir-se a unidades de condomínio incorporado ou de loteamento ainda não implantado, devemos abrir matrículas para as unidades futuras e realizar os registros nas matrículas das unidades. Nessas hipóteses não haverá incidência do artigo 237-A da LRP.  Fundamento: artigo 717 do CNCGFE/SC.  - Base de Cálculo: A base de cálculo deve ser o maior valor entre o valor declarado para o negócio, o valor venal atribuído para fins de cobrança do imposto de transmissão e o valor real ou de mercado.  Fundamento: artigo 6º, parágrafo 2º, da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGFE/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: R$ 46,55 - 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: 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. |  |  |
| 15 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Não deverão constar no ato registral outros elementos de qualificação, como dados dos representantes, procuradores, avalistas, fiadores e outros que digam respeito a elementos não essenciais do negócio jurídico, salvo quando envolver incapazes.  - Nos casos em que a qualificação subjetiva já consta de ato anterior praticado na mesma matrícula, podemos mencionar que se trata de pessoa já qualificada.  Fundamento: artigo 706, parágrafos 4º e 5º, do CNCGFE/SC.  - Quando a atribuição referir-se a unidades de condomínio incorporado ou de loteamento ainda não implantado, devemos abrir matrículas para as unidades futuras e realizar os registros nas matrículas das unidades. Nessas hipóteses não haverá incidência do artigo 237-A da LRP.  Fundamento: artigo 717 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 16 | **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.  - 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_