**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**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 escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.  Fundamento: artigo 108 do CC.  - Para fins de aplicação do artigo 108 do CC, deve-se tomar por base o maior valor, dentre os parâmetros legais, referente à totalidade do imóvel, ainda que a alienação ou oneração seja parcial.  Fundamento: artigo 790 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 na escritura a qualificação dos credores?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Se os credores forem casados por um regime diverso do legal deve constar na escritura o registro do pacto antenupcial.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 5 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos credores (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 na própria escritura, 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 688, parágrafo 6º do CNCGJ/SC.  - A averbação deverá ser feita em ato único, ainda que faça referência a diversos dados e detentores de direitos. Todavia, quando a ordem cronológica dos fatos averbáveis for interrompida por ato de registro, as averbações anteriores deverão ser agrupadas separadamente das posteriores.  Fundamento: artigo 688, parágrafos 1º e 4º-A, do CNCGJ/SC. |  |  |
| 6 | **Consta na escritura a qualificação dos imóveis?**  - Caso os imóveis já 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. |  |  |
| 7 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, etc.)?**  - Algumas averbações (ex.: inscrição imobiliária, logradouro, etc.) podem ser realizadas com base na própria escritura, quando os dados necessários constarem expressamente.  - As demais averbações devem ser realizadas por meio de requerimento apresentado em protocolo separado, acompanhado dos documentos competentes.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP e artigo 688, parágrafo 6º do CNCGJ/SC.  - A averbação deverá ser feita em ato único, ainda que faça referência a diversos dados de qualificação do imóvel.  Fundamento: artigo 688, parágrafo 2º, do CNCGJ/SC. |  |  |
| 8 | **Consta na escritura a autorização expressa para cancelamento das cláusulas resolutiva?**  Fundamento: artigo 250, inciso III c/c artigo 251, inciso I da LRP. |  |  |
| 9 | **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):  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: 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. |  |  |
| 10 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_