****

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

**CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 de cancelamento do patrimônio de afetação?**- O requerimento deve indicar a matrícula em que o patrimônio de afetação foi constituído e deve ser assinado pelo incorporador ou pelo detentor de direito real do imóvel.Fundamento: artigo 31-E da Lei 4.591/1964 e artigos 13, inciso II, e 222 da LRP. - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP.- Devemos conferir a autenticidade dos reconhecimentos de firma por meio de consulta ao selo de fiscalização.Fundamento: artigo 308 do do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.- Caso o requerimento 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 “Portal Gov.br”.Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **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. |  |  |
| 4 | **Caso o requerente esteja 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. |  |  |
| 5 | **Foi identificada qual a hipótese para cancelamento do patrimônio de afetação?**- O patrimônio de afetação pode ser cancelado em três hipóteses:(a) após a averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;(b) pela liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-F da Lei nº 4.591/64; e(c) em decorrência de revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (artigo 36), ou de outras hipóteses previstas em lei.- Em relação à hipótese “a”, é possível, ainda, o cancelamento da afetação, mesmo que nem todas as unidades tenham sido prometidas ou alienadas, desde que na matrícula já conste as averbações de construção e de cancelamento da garantia real relativa ao financiamento do empreendimento.Fundamento: artigo 31-E da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 6 | **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. |  |  |
| 7 | **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.- 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.