Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**CESSÃO DOS DIREITOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA OU DE PERMUTA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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?**  - Caso seja físico, deve ser apresentado na via original, assinado pelas partes, com os respectivos reconhecimentos 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 Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - 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”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **O contrato contém a qualificação dos transmitentes?**  - 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 transmitentes 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.  - Quando os transmitentes forem pessoas físicas casadas, é necessária a autorização do outro cônjuge para alienar bens imóveis, 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 sobre a livre disposição dos bens.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 4 | **Caso os transmitentes sejam pessoas físicas não casadas (solteiro, separado, divorciado ou viúvo), consta na escritura a declaração de união estável?**  - Caso conviva em união estável deve constar a qualificação completa do companheiro e o regime de bens que vigora na união estável.  - A declaração, quando negativa, deve constar expressamente no contrato.  - Quando não pactuado regime de bens na união estável, vigora entre os companheiros o regime da comunhão parcial de bens, motivo pelo qual o companheiro deve figurar no contrato como interveniente anuente.  - Quando pactuado o regime da comunhão universal de bens na união estável, o companheiro deve figurar no contrato como transmitente.  - Quando pactuado o regime da separação de bens na união estável, o companheiro não precisa assinar o contrato como interveniente anuente.  Fundamento: Provimento 6/2003 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC e artigo 1.647, inciso II do CC.  - Quando os transmitentes declararem conviver em união estável e essa informação não constar na matrícula do imóvel (aquisição anterior), é necessário averbar a união estável antes do registro do contrato.  - Quando na matrícula do imóvel (aquisição anterior) constar a existência de união estável e no contrato os transmitentes declararem não conviver, é necessário averbar a dissolução da união estável.  Fundamento: artigos 685, inciso VIII e 687 do CNCGJ/SC, artigos 1º e 5º da Lei 9.278/1996, artigos 1.723 e 1.725 do CC, artigo 226, parágrafo 3º da Constituição Federal e artigos 167, inciso II, itens 1, 5 e 10, 169, 195 e 237 da LRP. |  |  |
| 5 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação do(s) transmitente(s) (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados o requerimento e o documento hábil 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.  - 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, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 6 | **Se os transmitentes forem pessoas físicas, foram apresentadas as certidões de registro civil (nascimento ou casamento)?**  - A certidão deve ser atualizada, emitida até 90 dias antes da data de assinatura do contrato.  - A certidão pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 297, 706, § 3º, 794 e 815 do CN/GJ-Extra. |  |  |
| 7 | **Foi apresentada a certidão negativa de débitos federais relativa ao outorgante?**  - A regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será comprovada por meio da certidão negativa expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União.  - É possível a dispensa da certidão, mediante declaração do: (a) outorgante, quando for pessoa física que não exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica, não estando, portanto, sujeito às contribuições sociais; e (b) outorgante, acompanhada dos documentos societários para comprovação do objeto social, quando a empresa outorgante explorar, exclusivamente, atividades de compra e venda, locação, desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, contanto que os imóveis objetos da transação estejam contabilmente lançados no seu ativo circulante e não tenham constado, em seu ativo permanente.  Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b” da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CN/CG-Extra e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.  - Caso a declaração seja física, deve conter o reconhecimento de firma e quando tratar-se de documento 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 17, parágrafos 1º e 2º, da LRP, artigo 4º, incisos II e III, c/c artigo 5º, parágrafo 2º, inciso IV, da Lei 14.063/2020, artigo 762 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 8 | **O contrato contém a qualificação dos adquirentes?**  - 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 e sede.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” 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. |  |  |
| 9 | **Se alguma das partes for pessoa jurídica, representada no ato por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes?**  - Os poderes de administração das sociedades empresárias serão comprovados por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada, ambas expedidas pela Junta Comercial.  - Os poderes de administração das sociedades despersonificadas serão comprovados por meio de certidões específicas expedidas pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.  - Não basta identificar os administradores das pessoas jurídicas, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar o título.  - Verificar se os referidos documentos já estão arquivados na pasta do servidor de arquivos.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 10 | **Caso alguma parte esteja representada 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 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. |  |  |
| 11 | **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. |  |  |
| 12 | **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). |  |  |
| 13 | **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. |  |  |
| 14 | **Quando o objeto do compromisso for um lote proveniente de loteamento registrado, o contrato foi formulado de acordo com modelo padrão arquivado quando do registro do loteamento?**  - Além das estipulações constantes no contrato padrão, o contrato deve conter, ao menos, as seguintes indicações:  I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;  II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;  III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;  IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;  V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;  VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado; e  VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.  Fundamento: artigo 18, inciso VI e artigo 26 da Lei 6.766/1979. |  |  |
| 15 | **O imóvel foi cedido para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)?**  - No caso de aquisição pelo FII, deverá constar no título de aquisição as restrições enumeradas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei 8.668/1993, assim como deverá constar expressamente que o imóvel adquirido constitui patrimônio do FII. Após o registro da aquisição devemos averbar na matrícula do imóvel as restrições e o destaque acima referidos.  - No caso de transmissão pelo FII, o título será o documento hábil para cancelamento da averbação mencionada no parágrafo anterior.  Fundamento: artigos 1º, 6º, 7º e 9º da Lei 8.668/1993. |  |  |
| 16 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo para registro da cessão (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 para o registro da cessão (ex: penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.  Fundamento: artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 17 | **Constaram os valores individualizados dos imóveis?**  - Os valores declarados deverão constar individualizadamente para cada imóvel, mesmo em se tratando de unidades autônomas de condomínios edilícios (ex: apartamento, vaga de garagem e hobby-box).  Fundamento: artigo 176, inciso III, item 5 da LRP. |  |  |
| 18 | **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. |  |  |
| 19 | **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. Ademais, 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 artigos 762 e 813 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 20 | **Foi apresentada a guia do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI) e o comprovante de recolhimento?**  - Quando tratar-se 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: artigos 505, 802, inciso I, e 803 do CNCGJ/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. |  |  |
| 21 | **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 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 da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 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.  - 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. |  |  |
| 22 | **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. |  |  |
| 23 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_