

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

**COMPENSAÇÃO/MANUTENÇÃO AMBIENTAL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 requerimento para averbação da compensação e/ou manutenção ambiental?**- O requerimento deve ser firmado por um dos detentores de direitos reais do imóvel e apresentado na via original.- O requerimento deve conter a qualificação do requerente e a indicação do número da matrícula do imóvel que será objeto da averbação.Fundamento: artigo 13, inciso II, e artigo 222 da LRP.- Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP .- 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 | **Foi apresentado o termo de compensação e/ou manutenção ambiental emitido pelo órgão ambiental competente (FLORAM ou IMA)?**- O termo deve conter a identificação da área da compensação e/ou manutenção ambiental, assim como menção à matrícula objeto da averbação.- O termo deve ser apresentado na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigos 658 e 685, inciso XI do CNCGJ/SC. |  |  |
| 4 | **Foi apresentada a planta do levantamento topográfico?**- A planta deve conter: (a) a assinatura de um dos detentores de direitos reais do imóvel e do técnico responsável pelo levantamento topográfico, com os respectivos reconhecimentos das firmas; (b) as identificações da área total e medidas perimetrais do imóvel da matrícula e da área da compensação e/ou manutenção ambiental; e (c) a anuência do servidor do órgão ambiental competente.- A planta deve ser apresentada na via original. Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, 221, inciso II e 225 da LRP . |  |  |
| 5 | **Foi apresentado o memorial descritivo?**- O memorial descritivo deve conter: (a) a assinatura de um dos detentores de direitos reais do imóvel e do técnico responsável pelo levantamento topográfico, com os respectivos reconhecimentos das firmas; e (b) as identificações da área total e medidas perimetrais do imóvel da matrícula e da área da compensação e/ou manutenção ambiental.- O memorial deve ser apresentado na via original.Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, 221, inciso II e 225 da LRP. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) referente ao levantamento topográfico?**-Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.- Não é necessário o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 785 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 7 | **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. |  |  |
| 8 | **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. |  |  |
| 9 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação do(s) detentor(es) de direito(s) rea(l-is) (retificação de dados, alteração de estado civil, 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 distintasFundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 10 | **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. |  |  |
| 11 | **Consta alguma edificação averbada na matrícula do imóvel?**- Caso tenha uma construção averbada na matrícula deve constar na planta o desenho da edificação para localizá-la sobre o terreno.Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, 3 e artigo 225 da LRP. |  |  |
| 12 | **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) por matrícula.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 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. |  |  |
| 13 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_