Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**CONTRATO PARTICULAR**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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?**  - Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.  Fundamento: artigo 481 do Código Civil - CC.  - A alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997.  - As operações garantidas por alienação fiduciária de bens imóveis firmadas por entidades integrantes do Sistema Financeiro Habitacional - SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por cooperativas de crédito ou por administradoras de consórcio de imóveis poderão ser instrumentalizadas por contrato particular. As demais operações deverão ser instrumentalizadas por escritura pública.  Fundamento: artigos 108 e 166, incisos IV e V, do Código Civil - CC, artigo 38 da Lei 9.514/1997, artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964, e artigo 879 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.  - Nos contratos físicos realizados com instituições financeiras e relativos à operações de crédito imobiliário não serão necessários os reconhecimentos de firma.  Fundamento: artigo 221, parágrafo 5º, da LRP.  - Os contratos físicos enquadrados no SFH deverão conter as rubricas de todas as partes e das testemunhas, caso estas assinem. Assim, quando coletadas as assinaturas de:  (a) testemunhas, é importante que as mesmas rubriquem todas as páginas do contrato ou que ao lado das assinaturas das partes (transmitente(s) e adquirente(s)) constem as rubricas, para identificá-las; e  (b) um mesmo procurador para representar mais de uma parte do contrato, é importante que ao lado da assinatura conste sua rubrica, para identificação.  Fundamento: artigo 61, parágrafo 6º, da Lei 4.380/1964.  - Nos contratos digitais realizados com instituições financeiras e relativos à operações de crédito imobiliário, 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”.  - Nos demais contratos digitais, serão admitidas somente assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Consta no título a qualificação dos outorgantes (transmitentes e devedores/terceiros fiduciantes)?**  - A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.  Fundamento: artigo 22, parágrafo 1º, da Lei 9.514/1997.  - O título de compra e venda com alienação fiduciária instrumentaliza dois negócios jurídicos distintos, por esse motivo sempre haverá a figura de dois transmitentes, o primeiro no ato de compra e venda e o segundo na transmissão da propriedade fiduciária. É importante se atentar a essa observação para a conferência dos demais itens do roteiro de conferência.  - 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. |  |  |
| 4 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes (retificação de dados de qualificação, casamento, 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. |  |  |
| 5 | **Consta no título a qualificação dos outorgados (adquirentes e credores fiduciários)?**  - A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.  Fundamento: artigo 22, parágrafo 1º, da Lei 9.514/1997.  - 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.  - 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.  - Nas hipóteses acima, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Caso a outorgada esteja representada 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.  - Não basta identificar os administradores, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar o título.  - Os documentos devem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  - Caso já tenhamos os documentos arquivados no servidor de arquivos, devemos apenas conferir a atualidade.  Fundamento: artigos 296, parágrafo 2º, 794, 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Caso a outorgada esteja representada por procurador, foi apresentada a procuração?**  - Como o contrato tem caráter de escritura pública por força de Lei, a procuração deve ser instrumentalizada por escritura pública.  Fundamento: artigo 657 do CC c/c com o artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964 (SFH); ou o artigo 38 da Lei 9.514/1997 (SFI); ou o artigo 45, parágrafo único, da Lei 11.795/2008 (Consórcio); ou o artigo 79-A, parágrafo 4º, da Lei 11.977/2009 (FAR).  - 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 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.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da eficácia (eventual revogação ou renúncia).  - Para as procurações lavradas 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 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.  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. |  |  |
| 8 | **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.  - Caso conste no título indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar Ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.  Fundamento: artigo 1.038 do CNCGFE/SC.  - 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.  - Caso seja a primeira alienação ou oneração prenotada após o registro da incorporação, devemos observar se decorreu o prazo de 180 dias para concretização da incorporação. Considera-se concretizada a incorporação quando ocorrer uma das seguintes hipóteses: (a) formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, comprovada mediante a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda ou da venda definitiva; (b) contratação de financiamento para a construção; ou (c) início das obras do empreendimento, a ser comprovada mediante declaração do incorporador.  - Se for possível a comprovação, devemos realizar uma averbação na matrícula para constar a concretização da incorporação. Todavia, se o incorporador não puder comprovar, deverá apresentar requerimento e as certidões e documentos, quando estes estiverem com prazo de validade vencido, previstos no artigo 32 da Lei 4.591/1964, para averbação da revalidação do registro.  Fundamento: artigo 33 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.078 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **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 outorgados.  - 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). |  |  |
| 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 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. |  |  |
| 12 | **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. |  |  |
| 13 | **Consta no título as seguintes informações?**  - O valor da dívida, sua estimação ou se valor máximo;  - O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;  - A taxa de juros e os encargos incidentes;  - A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;  - A cláusula assegurando ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto na hipótese de inadimplência;  - A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e  - A cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997.  Fundamento: artigo 24 da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 14 | **Consta no título a apresentação da 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.  - Caso não conste a apresentação da certidão ou da declaração de dispensa, o título poderá ser retificado para consigná-la ou poderá ser apresentada em documento apartado. Na hipótese de apresentação apartada da declaração mencionada no item b, deverão ser apresentados, também, os documentos societários para comprovação do objeto social.  Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b”, da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CNCGFE/SC e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.  - Caso a declaração seja física e apresentada apartada, 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 221, inciso II, da LRP e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 15 | **Caso os imóveis sejam unidades autônomas, consta no título a apresentação da prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração de dispensa?**  - A quitação pode ser comprovada mediante declaração do outorgante, do síndico ou da administradora do condomínio. Ademais, o outorgado pode dispensar a apresentação da comprovação de quitação ou da declaração do outorgante, assumindo eventual dívida existente.  - Caso não conste no título, o mesmo poderá ser retificado ou a comprovação da quitação ou a declaração de dispensa pode ser apresentada apartada.  - Caso a quitação seja apartada e 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, artigo 221, inciso II, da LRP e artigos 762 e 813 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 16 | **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. |  |  |
| 17 | **Consta no título a apresentação das certidões de débitos municipais relativas aos imóveis ou a declaração de dispensa pelos outorgados?**  - Caso não conste, o título poderá ser retificado para consigná-la ou poderá ser apresentada em documento apartado.  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985 e artigo 1º, inciso III, alínea “a”, do Decreto 93.240/1986. |  |  |
| 18 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os outorgados devem declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - Quando na matrícula contiver registro de compromisso de compra e venda relativo à compra e venda apresentada, devemos averbar, após o registro da compra e venda, o cancelamento dos efeitos do registro do compromisso de compra e venda.  Fundamento: artigos 700 e 808, inciso I, do CNCGFE/SC.  - Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC (alienação fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (hipotecas cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP (hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 19 | **Consta no título o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI)?**  - Deve constar, ainda, os valores declarados para fins de lançamento do ITBI relativos a cada imóvel. Caso estes valores sejam iguais aos declarados pelas partes para o negócio jurídico, pode constar no título apenas o valor total declarado.  Fundamento: artigo 812 do CNCGFE/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. |  |  |
| 20 | **Os imóveis foram adquiridos ou transmitidos por um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)?**  - No caso de aquisição pelo FII, deve constar no título de aquisição as restrições enumeradas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, assim como deve 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 referido (averbação com valor).  - No caso de transmissão pelo FII, o título será o documento hábil para cancelamento da averbação mencionada no parágrafo anterior (averbação sem valor).  Fundamento: artigo 7º, parágrafos 1º e 2º e artigo 9º, da Lei 8.668/1993. |  |  |
| 21 | **Os recursos são oriundos de sistema de consórcio?**  - Caso positivo, após o registro da alienação fiduciária devemos realizar uma averbação para constar as restrições enumeradas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008.  Fundamento: artigo 5º, parágrafo 7º, da Lei 11.795/2008. |  |  |
| 22 | **Foi apresentada uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) vinculada à operação?**  - Caso tenha sido apresentada, devemos conferir se a CCI contém todos os requisitos para a averbação de sua emissão, quais sejam: (a) a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário"; (b) o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante; (c) a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula; (d) a modalidade da garantia; (e) o número e a série da cédula; (f) o valor do crédito que representa; (g) a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa; (h) o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento; (i) o local e a data da emissão; (j) a assinatura do credor, quando emitida cartularmente; e (k) a cláusula à ordem, se endossável.  Fundamento: artigo 19 da Lei 10.931/2004.  - Devemos conferir, ainda, se sobre as matrículas objetos da garantia encontram-se inscritos ou prenotados outros ônus reais ou gravames judiciais. Em caso positivo, em regra, fica vedada a averbação de emissão da CCI nas matrículas.  Fundamento: artigo 25 da Lei 10.931/2004.  - Caso a CCI contenha todos os requisitos e não se enquadre nas hipóteses de vedação mencionada acima, devemos averbar a emissão da CCI nas matrículas dos imóveis objetos da garantia, constando na averbação o número e a série da CCI e a identificação da entidade custodiante.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 5º, da Lei 10.931/2004.  - Quando solicitados, concomitantemente, o registro da garantia real e a averbação da emissão da CCI, não serão devidos custos para a averbação da CCI.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 10.931/2004. |  |  |
| 23 | **Trata-se da primeira aquisição imobiliária residencial financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)?**  - Quando preenchidos cumulativamente os três requisitos abaixo será possível a concessão da redução dos emolumentos em 50%:  (a) a aquisição for realizada com financiamento advindo de recursos do SFH;  (b) tratar-se da primeira aquisição imobiliária residencial do(s) adquirente(s); e  (c) o(s) adquirente(s) não ser(em) e não ter(em) sido proprietário(s) de outro imóvel residencial.  - Caso preenchidos os requisitos acima, o(s) adquirente(s) deve(m) declarar expressamente, no próprio título ou em documento apartado.  - A declaração pode ser assinada manuscritamente, sem a necessidade de reconhecimento de firma, ou digitalmente, com o uso de assinatura eletrônica qualificada ou avançada.  - Devemos consultar o Livro 5 (Indicador Pessoal) para confirmar se o(s) adquirente(s) (é-são) ou já fo(i-ram) proprietário(s) de outro imóvel residencial.  Fundamento: artigo 290 da LRP e artigo 796 do CNCGFE/SC.  - Para fins de cobrança dos emolumentos, a redução de 50% será aplicada depois de estabelecido o valor dos emolumentos para o ato e incidirá na proporção do valor financiado.  - O benefício de redução dos emolumentos pode ser concedido mesmo quando, se for o caso, apenas um dos adquirentes a ele faça jus.  Fundamento: Artigo 86 da Lei Complementar 755/2019. |  |  |
| 24 | **Trata-se de aquisição de imóvel residencial financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)?**  - Em caso positivo, os custos de registro serão reduzidos em 75% para os imóveis residenciais adquiridos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou em 50% para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV.  - Nos empreendimentos não constituídos exclusivamente por unidades enquadradas no PMCMV, a redução de custos alcançará apenas as unidades incluídas no programa.  - Para obter a redução de custos, o interessado deve apresentar as seguintes declarações: (a) declaração firmada pelos beneficiários, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro requerido é o primeiro imóvel residencial por eles adquirido; (b) declaração firmada pelo vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado; e (c) declaração firmada pelo agente financeiro responsável, atestando que a operação se enquadra nas condições estabelecidas pelo PMCMV.  - Caso a operação não se enquadre nas condições para redução de custos, o adquirente deve apresentar uma declaração expressa, para que fique comprovado o motivo da não concessão do benefício.  **Fundamento**: artigo 43 da Lei 11.977/2009 e artigos 19 e 20 do Decreto 7.499/2011. |  |  |
| 25 | **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:  - **SFH (regra geral) e SFI** - 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 da compra e venda será 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 320 do CNCGJ/SC.  - A base de cálculo da alienação fiduciária será o valor do negócio jurídico, limitada ao valor do imóvel.  Fundamento: artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.  - **Unidades Acessórias**: Nos registros dos contratos firmados no âmbito do SFH (regra geral) e do SFI e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) serão 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.  - Nos registros dos contratos em que a legislação prevê hipótese específica de redução dos emolumentos (SFH - 1ª Aquisição, PMCMV, PCVA, FAR e FDS, etc.) não se aplica o redutor de 1/3 previsto no artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.  Fundamento: artigo 66, parágrafo único da Lei Complementar 755/2019 e Acórdão exarado na Consulta 0030371-10.2020.8.24.0710 pelo Conselho da Magistratura do TJ/SC.  - **SFH - 1ª Aquisição** - Registro com Valor: A redução de 50% será aplicada depois de estabelecido o valor dos emolumentos para o ato e incidirá na proporção do valor financiado (utilizar tabela do CORI/SC).  Fundamento: artigo 290 da LRP e Circular 62/2014 da CGJ/SC.  - **PMCMV** - Registro com Valor: A redução será de 50% nos emolumentos da compra e venda e da alienação fiduciária.  Fundamento: artigo 43, inciso II, e artigo 43-B da Lei 11.977/2009.  - **FAR e FDS** - Registro com Valor: A redução será de 75% nos emolumentos da compra e venda e da alienação fiduciária.  Fundamento: artigo 43, inciso I, da Lei 11.977/2009.  - **Consórcio** - A averbação das restrições relacionadas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008 deve ser realizada sem a incidência de emolumentos.  Fundamento: artigo 45 da Lei 11.795/2008 e artigo 723 do CN-CG-Extra.  - **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. |  |  |
| 26 | **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.  - 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. |  |  |
| 27 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_