Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 da consolidação de propriedade?**  - A consolidação de propriedade poderá ocorrer somente após o regular procedimento de intimação dos fiduciantes, encerrado com a certificação de que os fiduciantes não realizaram a purgação da mora no prazo legal.  Fundamento: artigo 26 da Lei 9.514/1997 e artigo 889 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - Nos casos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do fiduciante, exceto naqueles efetuados por meio do sistema de consórcio, a consolidação de propriedade será passível de averbação somente após 30 dias úteis, contados da expiração do prazo para purgação da mora.  Fundamento: artigo 26-A, parágrafo 1º, da Lei 9.514/1997 e artigo 889, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.  - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as demais despesas, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.  Fundamento: artigo 26-A, parágrafo 2º, da Lei 9.514/1997.  - Após a averbação da consolidação da propriedade e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes aos impostos sobre a transmissão e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel.  Fundamento: artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei 9.514/1997 e artigo 890, parágrafo 3º, do CNCGFE/SC.  - Decorrido o prazo de 120 dias úteis, contados da emissão da certidão de não purgação da mora, o procedimento de intimação de devedor fiduciante não poderá ser mais utilizado para fins de consolidação, exigindo-se, a partir de então, novo e integral procedimento de intimação.  Fundamento: artigo 889, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente pelo credor fiduciário, deve conter o reconhecimento de firma, exceto se a operação estiver vinculada ao SFH.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973.  - Devemos conferir a autenticidade dos reconhecimentos de firma por meio de consulta ao selo de fiscalização.  Fundamento: artigo 308 do 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”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Consta no requerimento a qualificação do credor fiduciário?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, CPF e endereço, e das pessoas jurídicas são: denominação social, CNPJ e sede.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no requerimento a indicação de todas as matrículas que serão objetos da consolidação de propriedade?**  Fundamento: artigo 222 da Lei 6.015/1973.  - Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a uma parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.  - Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.  - A cada leilão, o credor promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.  - Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser excutido em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 dias, realizará os procedimentos de leilão.  - Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.  Fundamento: artigo 27-A da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 5 | **Caso o credor fiduciário seja pessoa jurídica e esteja representado, no requerimento, 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. |  |  |
| 6 | **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. |  |  |
| 7 | **Foi apresentado o ofício com a certificação de decurso de prazo sem a purgação da mora?**  - No procedimento de intimação, caso a dívida não tenha sido paga, deve ter sido expedido um ofício ao credor, certificando a não purgação da mora e a possibilidade de consolidação da propriedade.  - Após o envio do ofício ao credor, o protocolo do procedimento de intimação deve ter sido encerrado.  - Caso não seja apresentado, mas tenha sido expedido no procedimento de intimação, podemos anexar uma via do ofício no procedimento de consolidação de propriedade.  Fundamento: artigos 887 e 889 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **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. |  |  |
| 9 | **Sobre as matrículas incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste prenotada ou averbada alguma decisão judicial suspendendo a consolidação da propriedade e/ou os leilões, devemos formular uma nota de exigência informando ao credor fiduciário.  - Se o direito real de aquisição do fiduciante estiver gravado com direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, a consolidação de propriedade, a venda em leilão ou a averbação dos leilões negativos não será obstada, devendo os gravames ser cancelados após o registro da venda ou a averbação dos leilões negativos.  Fundamento: artigo 27, parágrafo 11, da Lei 9.514/1997 e artigos 865 e 889, parágrafos 4º e 5º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 10 | **Foi apresentada a guia do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI) e o comprovante de recolhimento?**  - Deve constar na guia o valor individualizado para cada imóvel. Caso não conste, devemos solicitar uma declaração assinada pelo fiduciário, com firma reconhecida, declarando o valor individual de cada imóvel.  - 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: artigo 889 do CNCGFE/SC, artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/1997, 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 Lei 6.015/1973 e artigo 30, inciso XI da Lei 8.935/1994. |  |  |
| 11 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 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 (com valor): Serão devidos os emolumentos constantes nos valores previstos no item 3.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: item 3.3 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo deve ser o valor do imóvel para venda em leilão público constante no contrato de constituição da alienação fiduciária, atualizado monetariamente.  Fundamento: artigo 76, parágrafo 1º, da Lei Complementar 755/2019.  - Unidades Acessórias: Por se tratar de ato de averbação, não se aplica a redução prevista no 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 Lei 6.015/1973), 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. |  |  |
| 12 | **O procedimento foi qualificado positivamente?**  - Devemos conferir o lançamento dos custos no procedimento de intimação, qualificar negativamente e encerrar o protocolo.  - Devemos, ainda, anexar todos os documentos do procedimento de intimação, sejam físicos ou digitais, no protocolo da consolidação e incluir um “lembrete” nos dois protocolos informando sobre essa vinculação.  - 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. |  |  |
| 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_