Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**CONSTRUÇÃO**

**DISPENSA DE HABITE-SE (ARTIGO 247-A DA LEI 6.015/1973)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 construção?**  - O requerimento deve conter a qualificação completa do detentor de direito real e a indicação do número da matrícula do imóvel que será objeto da averbação.  Fundamento: artigos 13 e 222 da LRP.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 246, parágrafo 1º, 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 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Consta no requerimento declaração com os requisitos para dispensa de apresentação do habite-se?**  - No requerimento deve constar a declaração de que a edificação, cumulativamente: a) é residencial urbana unifamiliar; b) tem apenas um pavimento; c) foi construída há mais de 5 (cinco) anos; e d) está localizada em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.  Fundamento: artigo 247-A da LRP e artigo 797, parágrafo 5º do CN/CG-Extra. |  |  |
| 4 | **Consta no requerimento ou foi apresentada declaração de valor da obra?**  - A declaração de valor da obra é necessária para fins de cálculo dos custos para averbação, por esse motivo deve ser firmada por um detentor de direito real do imóvel.  - Quando o valor declarado atingir o teto dos emolumentos, não devemos realizar nenhuma providência, mas quando não atingir e for flagrantemente dissonante com o valor real da edificação, devemos utilizar o CUB da época da prenotação para estabelecer o valor real da obra e solicitar a retificação do valor, indicando o parâmetro utilizado.  - O valor de mercado servirá, exclusivamente, como base de cálculo dos emolumentos, FRJ e ISS.  - No caso de averbação de construção sobre matrícula de condomínio com incorporação registrada, podemos utilizar como base de cálculo o valor estimado da obra constante no quadro de áreas da NBR.  Fundamento: artigo 246, parágrafo 1º, da LRP, artigo 76 da Lei Complementar 755/2019 e artigos 320 e 797 do CNCGFE. |  |  |
| 5 | **Caso o detentor de direito real 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. |  |  |
| 6 | **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. |  |  |
| 7 | **É possível confirmar o preenchimento dos requisitos para a dispensa do habite-se?**  - Devemos localizar o imóvel no programa de Geoprocessamento da Prefeitura e no *Google Earth*, extrair e arquivar, no protocolo, documentos e imagens que comprovem o cumprimento dos requisitos para a dispensa do habite-se.  - A edificação deve, cumulativamente: a) ser residencial urbana unifamiliar; b) ter apenas um pavimento; c) ter sido construída há mais de 5 (cinco) anos; e d) estar localizada em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.  - Caso não seja possível confirmar o preenchimento dos requisitos, devemos solicitar a apresentação de certidão específica emitida pela Prefeitura.  Fundamento: artigo 247-A da LRP. |  |  |
| 8 | **Foi apresentada a certidão negativa de débitos federais relativa à construção?**  Fundamento: artigo 47, inciso II, da Lei 8.212/1991 e artigo 797 do CN/CG-Extra.  - Devemos conferir se a CND é relativa à obra objeto da averbação, com base no endereço, metragem construída e nome do proprietário.  - Será dispensada a apresentação da CND quando a construção se destine a imóvel residencial unifamiliar, edificada sobre o único imóvel do proprietário, com área total não superior a 70,00m², destinada a uso próprio, do tipo econômico ou popular, executada sem mão-de-obra remunerada, mediante declaração expressa do interessado sobre tais condições.  Fundamento: artigo 797, parágrafo 7º, do CN/CG-Extra e artigos 34 e 35 da Instrução Normativa 2021/2021 da Receita Federal do Brasil.  - A CND não precisará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade, se mantida a mesma área construída.  Fundamento: artigo 797, parágrafo 8º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 9 | **Foi alterado o cadastro do imóvel?**  - Deve ser alterado o cadastro do imóvel no sistema para que conste a existência da benfeitoria, bem como a área total construída. |  |  |
| 10 | **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 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 correspondentes aos valores constantes no item 3.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Base de Cálculo: A base de cálculo será o valor declarado para a obra.  Fundamento: artigo 76 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. |  |  |
| 11 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_