Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**DESMEMBRAMENTO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 inscrição (averbação ou registro) do desmembramento?**  - O requerimento deve conter: (a) a qualificação completa dos proprietários e dos desmembradores; (b) a identificação do número da matrícula; (c) o pedido expresso para inscrição do desmembramento; e (e) as assinaturas, com os respectivos reconhecimentos de firma, caso seja físico.  Fundamento: artigos 13, inciso II, 176 e 221, inciso II, 222 e 225 da LRP e artigo 1.060 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - 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” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Os desmembradores são os proprietários do imóvel objeto do desmembramento?**  - Os desmembradores podem ser:  (a) os proprietários do imóvel;  (b) os promitentes compradores, cessionários ou os foreiros, desde que os proprietários expressem sua anuência em relação ao desmembramento e se sub-roguem nas obrigações dos detentores de direitos, em caso de extinção do contrato; e  (c) a pessoa física ou jurídica contratada pelos proprietários do imóvel ou pelo Poder Público para executar o desmembramento, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel.  - Caso o desmembrador seja apenas um dos detentores de direito real do imóvel (coproprietário ou promitente adquirente), é recomendável que, além da anuência expressa para promover a inscrição do desmembramento, os demais detentores de direitos outorguem poderes, por meio de procuração, para que o desmembrador possa alienar ou prometer alienar os lotes.  Fundamento: artigo 2º-A da Lei 6.766/1979.  - Os desmembramentos requeridos por entidade político-administrativa também estão sujeitos ao processo do registro especial, com dispensa dos documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII do artigo 18 da Lei 6.766/1979. |  |  |
| 4 | **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 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. |  |  |
| 5 | **Caso alguma parte 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. |  |  |
| 6 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos detentores de direitos reais (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 CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Foi apresentada a planta do projeto do desmembramento?**  - O projeto do desmembramento deve ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Itapema - PMI.  - A planta deve conter: (a) a identificação do imóvel da matrícula, com área total e medidas perimetrais, assim como sua localização; (b) a área total e as medidas perimetrais, com seus respectivos confrontantes, de cada um dos lotes e das vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos; (c) quando alguma medida perimetral for em curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curva; e (d) a assinatura de ao menos um dos detentores de direitos reais, do responsável técnico pelo projeto do desmembramento, assim como deve conter o carimbo de aprovação, com os números do projeto e do alvará de licença, devidamente assinado pelo servidor da PMI.  - A planta pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada, por se tratar de um documento público (aprovação municipal).  - Devemos conferir se todos os elementos de descrição do imóvel a ser parcelado correspondem aos constantes da transcrição ou da matrícula.  Fundamento: artigos 10, 12 e 18, inciso V, da Lei 6.766/1979, artigos 19 e 30 da Lei Estadual 17.492/2018 e artigos 814, 815, 1.027 e 1.053 do CNCGFE/SC.  - Caso a matrícula contenha averbação de construção e no projeto do parcelamento não conste seu desenho, identificando sobre qual área resultante do parcelamento a edificação permanecerá, devemos solicitar a apresentação de uma planta complementar, assinada por um dos proprietários e pelo responsável técnico pelo levantamento topográfico.  Fundamento: artigo 225 da LRP e artigo 695, parágrafo 2º, do CNCGJ/SC.  - É permitido o parcelamento de parte de um imóvel, salvaguardada a necessidade de descrição do seu remanescente, sendo desnecessário o seu prévio desmembramento. Registrado o parcelamento, devemos abrir matrícula própria para a área remanescente não afetada pelo registro.  Fundamento: artigo 1.052 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **Foi apresentado o memorial descritivo do desmembramento?**  - O memorial deve conter: (a) a identificação do imóvel da matrícula, com área total e medidas perimetrais, assim como sua localização; (b) a área total e as medidas perimetrais, com seus respectivos confrontantes, de cada um dos lotes e das vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos; (c) quando alguma medida perimetral for em curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curva; e (d) a assinatura de ao menos um dos detentores de direitos reais, do responsável técnico pelo projeto do desmembramento e do servidor da PMI responsável pela aprovação.  - Caso o servidor da PMI rubrique ou assine todas as folhas do memorial e havendo a necessidade de retificação, a mesma deve ser realizada por meio de aditamento ou, se autorizado pela PMI, por substituição das folhas com a aposição das rubricas ou das assinaturas nas folhas substituídas.  - O memorial pode ser apresentado na via original ou em cópia autenticada, por se tratar de um documento público (aprovação municipal).  Fundamento: artigos 10, 12 e 18, inciso V, da Lei 6.766/1979, artigos 19 e 30 da Lei Estadual 17.492/2018 e artigos 814, 815, 1.027 e 1.053 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **Foi apresentado o Alvará de Licença (Licença Urbanística) para implantação do desmembramento, expedido pela PMI?**  - Devemos conferir se as áreas constantes no alvará conferem com o projeto aprovado e se o alvará está vigente.  - O alvará pode ser apresentado na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigo 19 da Lei Estadual 17.492/2018 e artigos 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 10 | **Foi apresentada a Licença Ambiental de Instalação (LAI) ou a Declaração de Atividade Não Constante (DANC) expedida pelo órgão competente?**  - A LAI ou a DANC devem estar vigentes na abertura do protocolo do desmembramento e devem ser apresentadas na via original ou em cópia autenticada. Se o prazo de validade vencer durante o prazo de prenotação do protocolo, a validade ficará prorrogada somente enquanto vigorar a prenotação.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigo 33 da Lei Estadual 17.492/2018 e artigos 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 11 | **O projeto de desmembramento foi apresentado para inscrição dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação?**  - O procedimento deve ser apresentado para inscrição em até 180 dias contados da data de aprovação, sob pena de caducidade. Este prazo não tem relação com o prazo de validade do alvará de licença.  - Caso seja apresentado após o referido prazo devemos formular uma nota de exigência.  - A PMI pode reaprovar o projeto ou expedir novo alvará de licença, comprovando que o projeto permanece válido, mesmo após o decurso do prazo de 180 dias.  Fundamento: artigo 18 da Lei 6.766/1979 e artigo 1.060 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **O parcelamento do solo pode ser enquadrado como desdobro?**  - Quando o imóvel estiver situado em via ou logradouro públicos oficiais, integralmente urbanizados, devidamente certificado pelo Município, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos, devemos observar o procedimento inerente ao desdobro, ficando dispensado do registro especial previsto no artigo 18 da Lei 6.766/1979.  Fundamento: artigos 1.028, 1.029 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 13 | **Deve ser realizada alguma averbação referente ao imóvel (retificação de área, unificação, demolição, atualização de confrontantes, logradouro, alteração de destinação de imóvel rural para urbano, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados o requerimento e os documentos hábeis em protocolo separado.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225 da LRP e artigo 1.053 do CNCGFE/SC.  - O parcelamento para fins urbanos de imóvel que está matriculado como rural será precedido de averbação de alteração de sua destinação.  Fundamento: artigo 1.041, parágrafo único, do CNCGFE/SC.  - Quando o desmembramento abranger vários imóveis, com transcrições ou matrículas diversas, é imprescindível a prévia unificação.  Fundamento: artigo 1.049 do CNCGFE/SC.  - 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. |  |  |
| 14 | **O imóvel objeto do desmembramento é urbano?**  - Se o imóvel a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, devemos exigir a certidão negativa de débitos expedida pelo órgão competente.  Fundamento: artigo 1.039 do CNCGFE/SC.  - Quando o desmembramento for realizado integralmente ou parcialmente em área de domínio da União, deve ser apresentada a anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União.  Fundamento: artigo 31, inciso III, da Lei Estadual 17.492/2018. |  |  |
| 15 | **O município exigiu reserva de área pública no procedimento de desmembramento?**  - Caso tenha exigido e o procedimento seja qualificado positivamente, devemos inscrever o desmembramento e abrir as matrículas para os lotes, bem como para as vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos.  - As matrículas das áreas públicas serão abertas na propriedade do município e devemos realizar, ainda, uma averbação para consignar que se trata de área pública.  Fundamento: artigo 1.055 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 16 | **Foi apresentada a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel?**  **-** A referida certidão pode ser substituída pelas certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais incidentes sobre o imóvel.  Fundamento: artigo 18, inciso III, alínea “b”, e inciso IV, alínea “c”, da Lei 6.766/1979.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 17 | **Foi apresentada a certidão vintenária da matrícula do imóvel?**  Fundamento: artigo 18, inciso II, da Lei 6.766/1979.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 18 | **Consta algum ônus na matrícula objeto do desmembramento?**  - O parcelamento de imóvel onerado dependerá da anuência do respectivo titular do direito, devendo o ônus ou gravame ser transportado para as novas matrículas.  - Os ônus impeditivos de alienação devem ser cancelados antes da inscrição do desmembramento.  Fundamento: artigo 18, inciso I, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.056 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 19 | **Foi apresentada a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos relativos ao imóvel?**  - O tributo que incide sobre o imóvel urbano é o IPTU, por esse motivo deve ser apresentada a certidão negativa de débitos relativos ao imóvel expedida pela PMI. Entretanto, caso o imóvel tenha parte de marinha ou seja urbano, mas há menos de 5 anos tinha cadastro rural, deve ser apresentada, também, a certidão negativa de débitos federais.  Fundamento: artigo 18, inciso III, alínea “a”, da Lei 6.766/1979 e artigos 1.039 e 1.062, inciso I, alínea “a”, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 20 | **Foi apresentada a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União?**  - A certidão deve ser expedida em nome do parcelador e, caso seja pessoa distinta, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel.  Fundamento: artigo 1.062, inciso II, alínea “a”, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 21 | **Foi apresentada a certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos estaduais?**  - A certidão deve ser expedida em nome do parcelador e, caso seja pessoa distinta, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel.  Fundamento: artigo 1.062, inciso II, alínea “b”, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 22 | **Foram apresentadas as certidões de protestos de títulos?**  - As certidões devem compreender o período de 5 anos e devem ser emitidas em nome: (a) dos parceladores; e (b) caso sejam pessoas distintas, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel nos últimos 5 anos.  - As certidões devem ser emitidas pelos tabelionatos de protestos de títulos no local do domicílio das pessoas mencionadas acima, assim como no local do imóvel.  - No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do imóvel.  Fundamento: artigo 18, inciso IV, alínea “a”, parágrafo 1º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, inciso II, alínea “c”, inciso III, alínea “a”, e parágrafo 5º, do CNCGFE/SC.  - As certidões devem estar vigentes no momento do protocolo do procedimento.  - Na ausência de menção na própria certidão, será considerado o prazo de validade de 60 dias.  Fundamento: 1.063 do CNCGFE/SC.  - Caso as partes sejam companhias abertas, a certidão mencionada neste item pode ser substituída pela apresentação das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do *site* da Comissão de Valores Imobiliários - CVM.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafo 5º, do CNCGFE/SC.  - A existência de protestos não impedirá a inscrição do parcelamento se o requerente comprovar que esses protestos não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Caso a comprovação seja insuficiente devemos suscitar dúvida ao juiz competente.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 2º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafo 3º, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 23 | **Foram apresentadas as certidões de ações penais?**  - As certidões devem compreender o período de 10 anos e devem ser emitidas em nome: (a) dos parceladores; e (b) caso sejam pessoas distintas, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel nos últimos 10 anos.  - As certidões devem ser relativas à Justiça Estadual e à Justiça Federal e emitidas no local do domicílio das pessoas mencionadas acima, assim como no local do imóvel.  - No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do imóvel.  - Caso sejam pessoas jurídicas, as certidões de ações penais devem ser emitidas em nome das pessoas jurídicas e de seus administradores. Se os administradores forem pessoas jurídicas, as certidões devem ser emitidas, também, em nome dos administradores destas últimas. A apresentação de certidão em nome do administrador dispensa as certidões em nome dos sócios.  Fundamento: artigo 18, inciso III, alínea “c”, inciso IV, alínea “d”, parágrafo 1º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, inciso II, alínea “d”, inciso III, alínea “b”, e parágrafo 5º, do CNCGFE/SC.  - As certidões devem estar vigentes no momento do protocolo do procedimento.  - Na ausência de menção na própria certidão, será considerado o prazo de validade de 60 dias.  Fundamento: 1.063 do CNCGFE/SC.  - Caso as partes sejam companhias abertas, a certidão mencionada neste item pode ser substituída pela apresentação das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do *site* da Comissão de Valores Imobiliários - CVM.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafo 4º, do CNCGFE/SC.  - As ações relativas aos crimes contra o patrimônio e crimes contra a administração impedem a inscrição do desmembramento, todavia, as ações relativas a outros crimes não impedirão a inscrição do parcelamento se o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Caso a comprovação seja insuficiente devemos suscitar dúvida ao juiz competente.  - No caso das ações que não impedem a inscrição do parcelamento, o parcelador deverá apresentar certidão narrativa, que deve conter, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa, ou conceder acessos aos autos.  - Quando demonstrado de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão narrativa poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 2º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafos 3º, 6º e 7º, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 24 | **Foram apresentadas as certidões de ações cíveis?**  - As certidões devem compreender o período de 10 anos e devem ser emitidas em nome: (a) dos parceladores; e (b) caso sejam pessoas distintas, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel.  - As certidões devem ser relativas à Justiça Estadual e à Justiça Federal e emitidas no local do domicílio das pessoas mencionadas acima, assim como no local do imóvel.  - No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do imóvel.  - Caso sejam pessoas jurídicas, as certidões de ações cíveis devem ser emitidas somente em nome das pessoas jurídicas.  Fundamento: artigo 18, inciso III, alínea “b”, inciso IV, alínea “d”, parágrafo 1º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, inciso II, alínea “d”, e parágrafo 5º, do CNCGFE/SC.  - As certidões devem estar vigentes no momento do protocolo do procedimento.  - Na ausência de menção na própria certidão, será considerado o prazo de validade de 60 dias.  Fundamento: 1.063 do CNCGFE/SC.  - Caso as partes sejam companhias abertas, a certidão mencionada neste item pode ser substituída pela apresentação das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do *site* da Comissão de Valores Imobiliários - CVM.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafo 4º, do CNCGFE/SC.  - A existência de ações cíveis não impedirá a inscrição do parcelamento se o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Caso a comprovação seja insuficiente devemos suscitar dúvida ao juiz competente.  - Caso seja apresentada certidão positiva o parcelador deverá apresentar certidão narrativa, que deve conter, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa, ou conceder acessos aos autos.  - Quando demonstrado de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão narrativa poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 2º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafos 3º, 6º e 7º, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 25 | **Foram apresentadas as certidões de ações trabalhistas?**  - As certidões devem compreender o período de 10 anos e devem ser emitidas em nome: (a) dos parceladores; e (b) caso sejam pessoas distintas, também em nome dos detentores de direitos reais do imóvel.  - As certidões devem ser emitidas no local do domicílio das pessoas mencionadas acima, assim como no local do imóvel.  - No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do imóvel.  - Caso sejam pessoas jurídicas, as certidões trabalhistas devem ser emitidas somente em nome das pessoas jurídicas.  Fundamento: artigo 1.062, inciso II, alínea “d”, e parágrafo 5º, do CNCGFE/SC.  - As certidões devem estar vigentes no momento do protocolo do procedimento.  - Na ausência de menção na própria certidão, será considerado o prazo de validade de 60 dias.  Fundamento: 1.063 do CNCGFE/SC.  - Caso as partes sejam companhias abertas, a certidão mencionada neste item pode ser substituída pela apresentação das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do *site* da Comissão de Valores Imobiliários - CVM.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafo 4º, do CNCGFE/SC.  - A existência de ações trabalhistas não impedirá a inscrição do parcelamento se o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Caso a comprovação seja insuficiente devemos suscitar dúvida ao juiz competente.  - Caso seja apresentada certidão positiva o parcelador deverá apresentar certidão narrativa, que deve conter, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa, ou conceder acessos aos autos.  - Quando demonstrado de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão narrativa poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 2º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.062, parágrafos 3º, 6º e 7º, do CNCGFE/SC.  - Caso o parcelamento seja enquadrado como desdobro não é necessária a apresentação.  Fundamento: artigo 1.029, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 26 | **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:  - Desdobro (desmembramento simplificado): Averbação (fixo + adicional por lote/por unidade (lotes e espaços públicos).  Fundamento: artigo 82, inciso VI da Lei Complementar Estadual 755/2019 e itens 3.1 e 3.1.1 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Desmembramento: Registro (fixo + adicional por lote/por unidade (lotes e espaços públicos).  Fundamento: artigo 70 da Lei Complementar Estadual 755/2019 e itens 2.3 e 2.3.1 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Abertura de Matrícula: para cada matrícula aberta (lotes e espaços públicos).  Fundamento: item 1.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC e artigo 738 do CNCGJ/SC.  - Expedição de Notificação/Cientificação: tabela + adicional por folha excedente, se houver - Para a expedição de cada notificação/cientificação.  Fundamento: item 11 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Notificação/Cientificação pelos Correios: Depende de cotação pelos Correios.  Fundamento: artigo 13, inciso II da Lei Complementar 755/2019.  - Notificação/Cientificação pelo RTD: Depende de orçamento junto ao cartório competente.  - Cancelamento de Protocolo (desmembramento): 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 previstos no artigo 84 da Lei Complementar Estadual 755/2019, correspondentes a 1/3 do valor dos emolumentos do ato.  Fundamento: artigo 84 da Lei Complementar Estadual 755/2019.  - Cancelamento de Protocolo (desdobro): 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. |  |  |
| 27 | **O procedimento foi qualificado positivamente?**  - Caso o procedimento seja qualificado positivamente, devemos organizar os documentos na ordem definida para digitalização, carimbar e numerar todas as folhas, assim como minutar a averbação do desdobro ou o registro do desmembramento e as aberturas das matrículas para os lotes e para as áreas públicas.  - Caso o município tenha exigido reserva de área pública no desmembramento e o procedimento seja qualificado positivamente, devemos inscrever o desmembramento e abrir as matrículas para os lotes, bem como para as vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos.  - As matrículas das áreas públicas serão abertas na propriedade do município e devemos realizar, ainda, uma averbação para consignar que se trata de área pública.  Fundamento: artigo 1.055 do CNCGFE/SC.  - Após devemos publicar os editais.  Fundamento: artigo 19 da Lei 6.766/1979, artigo 19-A da Lei Estadual 17.492/2018. |  |  |
| 28 | **Foram realizadas as publicações do edital?**  - Quando se tratar de desmembramento sujeito ao regime especial, o edital, contendo pequeno desenho de localização da área, deve ser publicado por 3 dias consecutivos no Diário Oficial do Estado e num jornal de circulação diária. Fica dispensada a publicação de edital nos procedimentos de desdobro.  - O prazo para manifestação é de 15 dias corridos, contados da data da última publicação.  Fundamento: artigo 19, parágrafo 3º, da Lei 6.766/1979, artigo 19-A da Lei Estadual 17.492/2018 e artigo 1.066 do CNCGFE/SC.  - Havendo impugnação por parte de terceiros devemos oficiar os parceladores e à PMI para que tenham ciência da impugnação e se manifestem no prazo de 5 dias úteis, contados do dia seguinte ao recebimento dos ofícios. Recebidas as manifestações, o procedimento deve ser encaminhado para a Vara de Registros Públicos. Não recebidas as manifestações, devemos formular uma nota de indeferimento e qualificar negativamente o protocolo.  Fundamento: artigo 19, parágrafos 1º, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.067 do CNCGFE/SC.  - Os editais podem ser publicados eletronicamente.  Fundamento: artigo 811 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 29 | **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), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_