**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**ESTREMAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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?**  - O título físico, assinado manuscritamente, pode ser apresentada por meio do protocolo presencial, na via original ou em cópia autenticada, ou por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, com cópia digitalizada, desde que seja possível conferir a autenticidade por meio do selo de fiscalização ou da plataforma do e-Notariado.  - Caso a escritura 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: artigos 308, 762, 809 e 815 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Foi conferida a autenticidade do título apresentado?**  - A conferência da autenticidade pode ser realizada por meio: (a) do selo digital de fiscalização, quando o Tribunal de Justiça dispuser de plataforma que contenha informações suficientes para vinculação do ato; (b) da plataforma do e-Notariado, se o instrumento permitir; ou (c) de *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigos 308, 355, parágrafo 1º, e 809 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta na escritura o requerimento expresso para processamento da estremação, assim como para a realização dos atos decorrentes?**  - Caso não conste, a escritura pode ser retificada ou apresentado um requerimento separado, firmado por um dos estremantes, com os respectivos reconhecimentos de firma.  Fundamento: artigos 13, inciso II e 221, inciso II da LRP e artigos 712-B, 712-C e 712-D do CNCGJ/SC. |  |  |
| 5 | **Consta no título a qualificação dos proprietários da fração ideal objeto da estremação?**  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC.  - É possível a admissão do procedimento de estremação de fração ideal ainda não registrada, mas o adquirente/requerente deve apresentar o título de aquisição para registro, em protocolo separado.  - Ambos os protocolos devem ser qualificados positivamente e registrados concomitantemente.  - Nessa hipótese fica afastada a vedação imposta pelo artigo 713 do CNCGJ/SC.  Fundamento: artigo 712-C do CNCGJ/SC e artigo 7º, parágrafo 4º do Decreto Municipal 23.378/2021.  - Caso os proprietários da fração ideal a ser estremada tenha falecido, com inventário ainda não finalizado, o espólio será representado pelo inventariante, devendo para tanto ser consignado na escritura o termo de nomeação. Caso o inventário tenha sido concluído devem figurar como proprietários, na escritura, os herdeiros que receberam o imóvel na partilha. Ademais, o formal de partilha ou a escritura de inventário devem ser apresentados em protocolo separado, para que ambos os títulos sejam registrados concomitantemente.  Fundamento: artigos 1.784 e 1.791 do Código Civil - CC e artigo 712-C, parágrafo 1º do CNCGJ/SC. |  |  |
| 6 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - A averbação de retificação pode ser realizada com base na própria escritura, 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 688, parágrafo 6º do CNCGJ/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, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 7 | **Consta no título a qualificação da fração ideal objeto da estremação?**  - Deve constar na escritura a localização, área total, medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes, assim como a identificação da matrícula ou transcrição de origem da fração ideal a ser estremada.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, item 3, inciso III, 222 e 225 da LRP e artigo 712-B, inciso II do CNCGJ/SC. |  |  |
| 8 | **Consta na escritura a qualificação e a anuência expressa dos ocupantes e/ou detentores de direito real dos imóveis confrontantes da fração ideal a ser estremada?**  - Caso os ocupantes e/ou detentores de direito real dos imóveis confrontantes não compareçam, na escritura, prestando a anuência expressa ao procedimento de estremação, esse fato deve ser consignado na escritura, assim como o pedido de notificação dos respectivos ocupantes e/ou detentores de direito real.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 da LRP e artigos 476, 712-B e 712-D do CNCGJ/SC. |  |  |
| 9 | **Consta na escritura a declaração e/ou comprovação de que a posse da fração ideal a estremar conta com no mínimo de 5 (cinco) anos?**  - É permitida a soma do tempo dos proprietários anteriores e é admitida, para sua comprovação, a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.  Fundamento: artigo 712-B, inciso I do CNCGJ/SC. |  |  |
| 10 | **Caso o imóvel objeto da estremação seja rural, foram mencionados na escritura o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR)?**  Fundamento: artigo 712-E, inciso I, alíneas “a” a “c” do CNCGJ/SC.  - Caso o imóvel objeto da estremação não tenha cadastro individualizado no INCRA, podem constar na escritura o CCIR e o ITR relativo à gleba originária.  - Caso o imóvel objeto da estremação não tenha cadastro individualizado no CAR, podem constar na escritura o número do CAR do imóvel originário.  Fundamento: artigo 712-E, parágrafo único do CNCGJ/SC.  - A estremação de imóvel rural não implicará em alteração da reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade do imóvel eventualmente já averbados, seja de sua área, localização ou descrição. O ato deve ser transportado para a matrícula aberta, indicando que a reserva legal se encontra especializada na matrícula de origem.  Fundamento: artigo 685-A do CNCGJ/SC. |  |  |
| 11 | **Caso o imóvel objeto da estremação seja urbano, foi apresentada a certidão com a anuência do município ao procedimento de estremação?**  - O município deve anuir expressamente ao procedimento de estremação, devendo constar na certidão: (a) o número do processo administrativo; (b) o nome do proprietário; (c) a certificação de que foi respeitada a fração mínima de parcelamento do solo, tanto da área a ser estremada quanto da área remanescente; (d) a certificação da existência e indicação dos equipamentos de infraestrutura essencial; (e) o número da inscrição imobiliária municipal, se for o caso; (f) o nome do responsável técnico e o número do seu registro junto ao órgão de classe; e (g) o número da anotação de responsabilidade técnica.  Fundamento: artigos 712-B, *caput* e inciso III, e 712-E, inciso II, alínea “a” e “b” do CNCGJ/SC e artigo 11, parágrafo 1º do Decreto Municipal 23.378/2021.  - O município não deferirá a estremação em imóveis: (a) em que seja possível realizar o parcelamento regular do solo; (b) com área total e testada inferiores ao permitido pelo Plano Diretor; (c) sem acesso à via de circulação pública existente e oficial; e (d) sem acesso a pelo menos três equipamentos de infraestrutura essenciais.  - Considera-se via pública oficial aquela que, concomitantemente, preencha dois requisitos dentre: (a) denominação aprovada por projeto de lei; (b) incorporada ao patrimônio municipal; e (c) com infraestrutura implementada pelo município.  - Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: (a) sistema de abastecimento de água potável; (b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário; (c) rede de energia elétrica; (d) soluções de drenagem, quando necessárias; (e) sistema de coleta de resíduos sólidos; e (f) pavimentação implementada pelo município.  Fundamento: artigo 8 do Decreto Municipal 23.378/2021. |  |  |
| 12 | **Foi apresentada a planta do levantamento topográfico?**  - Tratando-se de imóvel urbano, a planta deve conter: (a) a indicação da área total da matrícula; (b) a localização, a área total, as medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes, relativos à fração ideal que se pretende estremar; (c) a indicação do número da matrícula ou transcrição de origem do imóvel do qual se requer a estremação; (d) o nome completo e o número do CPF dos confrontantes (razão social e CNPJ no caso das pessoas jurídicas); e (e) o carimbo de aprovação, com a identificação do processo, data e assinatura do servidor responsável pela aprovação.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, item 3, inciso III, 221, inciso II, 222 e 225 da LRP, artigo 712-E do CNCGJ/SC e artigo 7º, parágrafo 1º e artigo 11, parágrafo 2º do Decreto Municipal 23.378/2021.  - Na hipótese dos proprietários da fração ideal ou de algum ocupantes e/ou detentores de direitos reais dos imóveis confrontantes ter falecido, mas que o inventário não tenha sido finalizado, deve constar na planta o falecido como “espólio” e o número do CPF. Após a conclusão da partilha, mesmo que ainda não registrado o formal de partilha ou a escritura de inventário, deverão constar na planta os herdeiros que receberam o imóvel.  Fundamento: artigos 1.784 e 1.791 do CC e artigo 712-C, parágrafo 1º do CNCGJ/SC.  - Quando o imóvel confrontar com via pública estadual, deve constar na planta: (a) a denominação da rodovia; (b) o eixo e a direção da rodovia, no trecho do imóvel; e (c) a largura da faixa de domínio. Essas informações são imprescindíveis para a comprovação de que a faixa de domínio, que constitui imóvel público, foi respeitada.  Fundamento: artigo 99, inciso I do CC, artigos 212 e 213 da LRP, artigo 711, inciso III do CNCGJ/SC. |  |  |
| 13 | **Foi apresentado o memorial descritivo?**  - Tratando-se de imóvel urbano, o memorial descritivo deve conter: (a) a localização, a área total, as medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes, relativos à fração ideal que se pretende estremar; (b) a indicação do número da matrícula ou transcrição de origem do imóvel do qual se requer a estremação; (c) o nome completo e o número do CPF dos confrontantes (razão social e CNPJ no caso das pessoas jurídicas); e (d) o carimbo de aprovação, com a identificação do processo, data e assinatura do servidor responsável pela aprovação.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, item 3, inciso III, 221, inciso II, 222 e 225 da LRP, artigo 712-E do CNCGJ/SC e artigo 11, parágrafo 2º do Decreto Municipal 23.378/2021.  - Na hipótese dos proprietários da fração ideal ou de algum ocupantes e/ou detentores de direitos reais dos imóveis confrontantes ter falecido, mas que o inventário não tenha sido finalizado, deve constar no memorial descritivo o falecido como “espólio” e o número do CPF. Após a conclusão da partilha, mesmo que ainda não registrado o formal de partilha ou a escritura de inventário, deverão constar na planta os herdeiros que receberam o imóvel.  Fundamento: artigos 1.784 e 1.791 do CC e artigo 712-C, parágrafo 1º do CNCGJ/SC. |  |  |
| 14 | **Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) referente ao levantamento topográfico?**  -Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.  - Não é necessário o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 785 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 15 | **O levantamento topográfico foi realizado com as coordenadas georreferenciadas do imóvel?**  - Caso o responsável técnico tenha realizado o levantamento utilizando o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), devemos conferir as coordenadas no programa Dimensor.  - Se a área total ou as medidas perimetrais do imóvel gerado pelo Dimensor, a partir do lançamento das coordenadas, divergir do imóvel estremado, devemos formular uma exigência solicitando que o responsável técnico retifique as coordenadas ou esclareça o motivo da divergência.  - Se as coordenadas estiverem corretas, devemos mencioná-las na descrição do imóvel estremado e cadastrar o imóvel no Dimensor.  - Caso o levantamento seja realizado utilizando o Sistema Geodésico Sulamericano de 1969 (SAD-69), não devemos conferir no Dimensor e nem mencionar na descrição do imóvel.  Fundamento: artigo 21 do Decreto 89.817/1984, artigo 1º da Resolução do Presidente 01/2005 do IBGE e artigo 1º da Resolução do Presidente 01/2015 do IBGE e artigos 176, parágrafo 1º, item 3, inciso III e 225 da LRP. |  |  |
| 16 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel originário (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, 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.  - Para inscrição dos atos de estremação é desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente após o destaque da área estremada.  Fundamento: artigo 898, parágrafo 1º, 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.  - 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. |  |  |
| 17 | **A fração ideal objeto da estremação foi localizada no programa de Geoprocessamento da Prefeitura, no *Google Maps* e no *Google Earth*?**  - Mesmo que o imóvel objeto da estremação não tenha inscrição imobiliária própria, devemos localizá-lo no Geoprocessamento e utilizar as seguintes ferramentas temáticas: “SPU Terreno de Marinha”, “Unidade de Conservação” e “Plano Diretor”.  - Quando o imóvel objeto da estremação confrontar com áreas de domínio público, o ente público responsável deve anuir expressamente na escritura ou ser notificado, a requerimento do proprietário, podendo a anuência ser tácita.  Fundamento: artigos 712-B e 712-D do CNCGJ/SC.  - A visualização e impressão das imagens históricas do imóvel (satélite e *street view*) deve comprovar a consolidação física do imóvel, individualizando-o das demais frações ideais registradas na matrícula ou transcrição originária.  Fundamento: artigo 712-B, parágrafo 1º, inciso I do CNCGJ/SC.  - Caso o imóvel confrontante não tenha registro público (matrícula ou transcrição), os possíveis detentores de domínio não identificados deverão ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis.  Fundamento: artigo 712-D, inciso II do CNCGJ/SC c/c artigo 213, parágrafos 3º e 17 da LRP |  |  |
| 18 | **Há divergência entre a área da estremação e a área da fração ideal adquirida?**  - Não há obrigatoriedade de coincidência entre a área objeto da estremação e a área da fração ideal adquirida, entretanto, a divergência não pode decorrer de aquisição ou transferência de fração não registrada, ou ainda, de posse sobre outra fração ideal da matrícula.  - A conferência da eventual inclusão ou exclusão de área da fração ideal estremada deve ser realizada por meio do Dimensor, do Geoprocessamento da Prefeitura e das imagens do *Google*.  Fundamento: artigo 712-F, parágrafo 2º do CNCGJ/SC e artigos 212 e 213 da LRP. |  |  |
| 19 | **Os imóveis e pessoas indicados como confrontantes do imóvel objeto da estremação conferem com os registros deste 2º ORI e com o cadastro imobiliário do município?**  - Devemos conferir as matrículas/transcrições indicadas como imóveis confrontantes, assim como o cadastro imobiliário por meio do programa de Geoprocessamento.  - Havendo divergência devemos solicitar documentos complementares que comprovem a confrontação.  - Devemos imprimir os espelhos de cadastro do imóvel objeto da estremação e dos imóveis confrontantes e arquivar no procedimento.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, item 3 e 225 da LRP e artigos 712-B, 712-D, parágrafos 1º e 2º e inciso II c/c artigo 704, todos do CNCGJ/SC. |  |  |
| 20 | **Consta algum gravame na matrícula do imóvel?**  - Quando na matrícula houver algum gravame recaindo sobre a fração ideal objeto da estremação ou sobre a integralidade do imóvel devemos observar os procedimentos abaixo. Nas hipóteses em que for possível o registro da estremação e não houver o cancelamento do gravame, devemos transportá-lo para a matrícula aberta.  - Hipoteca Comum: será dispensada a anuência do credor hipotecário, todavia este será comunicado sobre a realização do registro da localização da parcela.  Fundamento: artigo 712-G, inciso I do CNCGJ/SC.  - Hipotecas Cedulares e do SFH: será necessário apresentar a autorização expressa do credor.  Fundamento: 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, artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004, artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP.  - Penhora Comum: o ato será praticado independentemente de prévia autorização judicial. O fato deve ser comunicado ao juiz competente, por ofício.  Fundamento: artigo 712-G, inciso II do CNCGJ/SC.  - Penhora fiscal em favor da União ou de suas autarquias e fundações: será necessário apresentar a autorização expressa do ente público.  Fundamento: artigo 712-G, inciso III do CNCGJ/SC e artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991.  - Anticrese: será necessário apresentar a anuência do credor anticrético.  Fundamento: artigo 712-G, inciso IV do CNCGJ/SC.  - Propriedade fiduciária: a estremação deve ser requerida em conjunto, pelo credor e pelo devedor.  Fundamento: artigo 712-G, inciso V do CNCGJ/SC, artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC.  - Usufruto: a estremação deve ser requerida pelo nu proprietário e pelo usufrutuário.  Fundamento: artigo 712-G, inciso VI do CNCGJ/SC.  - Indisponibilidade (por determinação judicial ou ato da administração pública federal): deve ser apresentada autorização expressa do juiz ou da autoridade competente.  Fundamento: artigo 712-G, inciso VII do CNCGJ/SC.  - Arrolamento Fiscal: o ato será praticado e comunicado imediatamente ao agente fiscal.  Fundamento: artigo 712-G, inciso VIII do CNCGJ/SC.  - Cláusula de Inalienabilidade: a cláusula deve ser cancelada ou o instituidor pode autorizar expressamente.  Fundamento: artigo 1.911 do CC. |  |  |
| 21 | **Será necessária a notificação de algum ocupante e/ou detentor de direito real dos imóveis confrontantes?**  - A notificação será realizada somente quando o confrontante não comparecer na escritura de estremação anuindo expressamente.  - Devem anuir ao procedimento de estremação os ocupantes e/ou detentores de direito real dos imóveis confrontantes.  - O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao recebimento da notificação.  - Caso o confrontante receba a notificação e não se manifeste dentro do prazo legal deve-se presumir a concordância ao procedimento.  - A notificação pode ser realizada pelos Correios com Aviso de Recebimento (AR) ou pelo notificador do Registro de Títulos e Documentos (RTD).  - Caso haja, a impugnação dos confrontantes deve ser expressa, fundamentada e por escrito (datada e assinada).  - Quando o imóvel objeto da estremação confrontar com via pública estadual ou com outro imóvel de domínio do Estado (terras devolutas, bens de uso específico, dominicais, etc.) deve ser notificada a Procuradoria-Geral do Estado.  - Quando o imóvel objeto da estremação confrontar com imóvel de domínio da União deve ser notificada a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).  Fundamento: artigos 704, 706 e 712-D, inciso II do CNCGJ/SC.  - Caso seja necessária a notificação devem ser apresentadas cópias (uma para cada notificação) da escritura de estremação, da certidão municipal, da planta, do memorial descritivo e da anotação de responsabilidade técnica. Sugere-se que as referidas cópias sejam apresentadas somente após a qualificação positiva do procedimento.  Fundamento: artigo 712-D, inciso II do CNCGJ/SC. |  |  |
| 22 | **Foi apresentada alguma impugnação à estremação?**  - Eventuais impugnações devem ser ingressadas por meio de Protocolo de Exame e Cálculo (PEC).  - Após o ingresso, as impugnações devem ser encaminhadas de imediato ao conferente responsável pela análise do procedimento.  - Não devem ser admitidas impugnações genéricas, infundadas ou estritamente de cunho pessoal.  - Ao tomar contato com a impugnação, o conferente deve: (a) expedir (no PEC) nota informativa ao impugnante (conforme modelo) e encerrar o PEC; (b) juntar a impugnação no protocolo de estremação; e (c) fazer um juízo prévio, emitindo, caso a impugnação não tenha explicitado quaisquer motivos e/ou fundamentos impeditivos à estremação, desde logo, ofício noticiando ao impugnante a inadmissão e consequente continuidade de tramitação do procedimento.  - Havendo a rejeição da impugnação, o impugnante poderá requerer a instauração de suscitação de dúvida no prazo de 5 (cinco) dias úteis.  - Decorridos os prazos para manifestação de todos os notificados e havendo impugnação considerada minimamente fundamentada, devemos notificar o requerente e o técnico responsável pelo levantamento para que, caso tenha interesse, manifeste-se no prazo de 5 dias úteis acerca dos fatos e fundamentos alegados pelo impugnante.  - Após o término do prazo devemos analisar o mérito da impugnação e as manifestações do requerente e do responsável técnico, caso sejam apresentadas.  - Caso a impugnação não seja justificada deverão ser emitidos ofícios a fim de noticiar ao impugnante e ao requerente a inadmissão da impugnação e a continuidade de tramitação do procedimento.  - Caso a impugnação seja justificada, deverão ser emitidos ofícios a fim de noticiar ao impugnante e ao requerente a admissão da impugnação e a impossibilidade da continuidade do procedimento. Nesta hipótese, caberá ao requerente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do dia útil seguinte ao recebimento do ofício, apresentar: (a) declaração de anuência do impugnante; ou (b) requerimento para realização de audiência de conciliação, quando o mérito da impugnação comportar transação; ou (c) requerimento de prorrogação do prazo, a ser estipulado pelo requerente, para a realização de transação com o impugnante; ou (d) pedido para envio do procedimento para a Vara de Registros Públicos da Comarca desta Capital/SC (VRP), para o julgamento do mérito do impugnação.  - Caso seja realizada a tentativa de conciliação, mas mantida a impugnação, devemos encaminhar o procedimento à VRP.  - Caso o requerente não realize nenhuma das providências mencionadas acima, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados do dia útil seguinte à qualificação negativa, devemos encaminhar o procedimento à VRP.  - Após a impugnação não será possível a anuência tácita, por meio de nova notificação, mesmo que haja cancelamento da prenotação e instauração de um novo procedimento. O requerente deverá apresentar declaração expressa de anuência à estremação firmada pelo impugnante.  Fundamento: artigo 712-D, inciso II, do CNCGJ/SC e artigo 213, parágrafos 5º e 6º, da LRP. |  |  |
| 23 | **Será necessário realizar alguma notificação por edital?**  - Caso o imóvel confrontante não tenha registro público (matrícula ou transcrição), os possíveis detentores de domínio não identificados deverão ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis.  - A notificação por meio de edital poderá ser realizada quando: (a) as tentativas de notificações foram realizadas em todos os endereços conhecidos, incluindo os informados pelo requerente e os encontrados no indicador pessoal (Livro 5) e no programa de geoprocessamento da PMF; e (b) o notificado não for encontrado, estando em lugar incerto e não sabido.  - Devemos certificar tal fato antes da publicação do edital.  - É recomendável, para segurança jurídica do procedimento, que antes de realizar a intimação por edital, seja realizada a notificação por notificador do Registro de Títulos e Documentos, por ser mais eficiente do que a realizada pelos Correios.  - O edital deve ser publicado duas vezes, em jornal de grande circulação.  - Transcorrido o prazo de 15 dias úteis, contados do dia seguinte à última publicação, sem que o confrontante apresente uma impugnação, a anuência deve ser presumida.  Fundamento: artigo 712-D, inciso II do CNCGJ/SC c/c artigo 213, parágrafos 3º e 17 da LRP.  - O edital pode ser publicado em meio eletrônico ou impresso, a critério do interessado.  Fundamento: artigo 653-A do CNCGJ/SC. |  |  |
| 24 | **O procedimento de estremação foi deferido?**  - A estremação é um procedimento complexo, composto pelo procedimento de retificação extrajudicial da área estremada e pelo registro da estremação, atribuindo a propriedade da área estremada a determinado condômino. Assim, após a qualificação positiva do procedimento devemos realizar os seguintes atos:  (a) averbação da especialização da área estremada na matrícula originária, com a descrição completa, contendo localização, área total, medidas perimetrais, confrontações e inscrição imobiliária, se houver;  (b) registro da estremação na matrícula originária para atribuir a propriedade da área estremada (citar o “R” em que os proprietários adquiriram a fração ideal estremada e a “Av” da estremação);  (c) averbação de transferência da área estremada; e  (d) abertura de matrícula para a área estremada.  Fundamento: artigo 898 do CNCGFE/SC.  - As averbações de óbito, convenção antenupcial ou de união estável, construções e de ônus e ações devem ser transportados para a matrícula derivada mediante averbação, sem incidência de emolumentos.  Fundamento: artigo 695 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 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:  - Averbação (registro com valor): Para a averbação da descrição da área objeto da estremação na matrícula originária, serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: artigo 712-F, inciso I do CNCGJ/SC c/c item 4 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019.  - 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, para o registro da estremação na matrícula originária.  Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar 755/2019, artigo 712-F, inciso II do CNCGJ/SC e  - Base de Cálculo: A base de cálculo deve ser o maior valor declarado para o imóvel estremado.  Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC e Circular 113/2021 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC.  - Averbação (sem valor):  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Abertura de Matrícula:  Fundamento: item 1.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Expedição de Notificação:  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 pelos Correios:  Fundamento: artigo 13, inciso II da Lei Complementar 755/2019.  - Notificação pelo Registro de Títulos e Documentos: O valor depende de orçamento junto ao cartório competente.  - 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 correspondentes a 1/3 do valor dos emolumentos do ato.  Fundamento: artigo 84 da Lei Complementar 755/2019.  - 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: 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 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_