**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**LOCAÇÃO - CONTRATO PARTICULAR**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado o requerimento?**  - O interessado deve indicar no requerimento o ato a ser realizado (cláusula de vigência, direito de preferência e/ou caução locatícia) e o número da matrícula do imóvel.  Fundamento: artigo 13, inciso II, artigo 167, inciso I, item 3 e inciso II, item 16 e artigo 222 da LRP e artigos 8º, 27, 33, 37 e 38 da Lei 8.245/1991.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP.  - 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” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Foi apresentado o título hábil para inscrição?**  - Caso seja físico, deve ser apresentado na via original, assinado pelas partes, com o respectivo reconhecimento de firma.  Fundamento: artigos 194 e 221, inciso II da LRP.  - Caso o título 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 17, parágrafos 1º e 2º, da LRP, artigo 4º, incisos II e III, c/c artigo 5º, parágrafo 2º, inciso IV, da Lei 14.063/2020, artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001, artigo 292, parágrafo 5º, e artigos 312 e 323 do CNN/CN/CNJ-Extra e artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos contratantes?**  - Para os atos de averbação do direito de preferência e/ou registro da cláusula de vigência, basta que um dos proprietários do imóvel figure como locador. Nessas hipóteses, podem constar no contrato somente elementos mínimos de qualificação das partes, como nome/denominação e número do CPF/CNPJ.  Fundamento: artigo 167, parágrafo único da LRP.  - Mesmo que a locação tenha sido instrumentalizada antes da transferência do imóvel, se o locador não figurar como proprietário na matrícula, não é possível a inscrição do direito de preferência ou da cláusula de vigência.  Fundamento: artigo 167, parágrafo único, c/c artigos 195 e 237 da LRP, artigos 8º e 33 da Lei 8.245/1991, Acórdão exarado na Apelação Cível nº 023198-0/0, julgado em 11/05/1995, pelo Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Decisão proferida no Processo 35.487/2014, em 04/04/2014, pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo.  - Para os atos de averbação da caução locatícia, é necessária a qualificação completa e a participação de todos os proprietários do imóvel objeto da garantia.  Fundamento: artigos 1º e 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGJ/SC.  - No caso de caução locatícia, quando o credor for casado ou conviver em regime de união estável e tiver pactuado regime de bens diverso do legal, deve constar no título os dados do regime de bens e do registro, no Livro 3/RA, da convenção antenupcial ou de união estável. Nessa hipótese, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CN/CG-Extra.  - No caso em que o prazo da locação seja superior a 10 anos, mesmo que não haja constituição da caução como garantia, todos os proprietários, inclusive os cônjuges, devem participar do contrato.  Fundamento: artigo 3º da Lei 8.245/1991.  - Caso seja apresentado o contrato de sublocação, visando a inscrição do direito de preferência e/ou da cláusula de vigência, é necessário que o locador figure no contrato como anuente, mas não será obrigatória a inscrição do respectivo direito com base no contrato de locação.  Fundamento: artigos 8º, 13, 14, 30 e 33 da Lei 8.245/1991. |  |  |
| 5 | **Se alguma das partes for pessoa jurídica, representada no ato por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes?**  - Quando requerida a inscrição da caução locatícia, devemos conferir os poderes de administração da outorgante por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, no caso das sociedades empresárias.  - Os poderes de administração das sociedades despersonificadas serão comprovados por meio de certidões específicas expedidas pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.  - Não basta identificar os administradores das pessoas jurídicas, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar o título.  - Devemos verificar se os referidos documentos já estão arquivados na pasta do servidor de arquivos.  - Todavia, em relação aos atos de inscrição do direito de preferência e da cláusula de vigência, assim como, relativo ao outorgado na caução locatícia, a comprovação pode ser realizada somente 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. Nesta hipótese, 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 alguma parte seja 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. |  |  |
| 7 | **Nos casos de averbação da caução locatícia, se os proprietários do imóvel objeto da garantia forem pessoas físicas não casadas (solteiro, separado, divorciado ou viúvo), consta no contrato ou em declaração apartada a declaração de união estável?**  - Caso conviva em união estável deve constar a qualificação completa do companheiro e o regime de bens que vigora na união estável.  - A declaração, quando negativa, deve ser declarada expressamente.  - Quando não pactuado regime de bens na união estável, vigora entre os companheiros o regime da comunhão parcial de bens, motivo pelo qual o companheiro deve figurar no contrato como interveniente anuente.  - Quando pactuado o regime da comunhão universal de bens na união estável, o companheiro deve figurar no contrato outorgante da garantia.  - Quando pactuado o regime da separação de bens na união estável, o companheiro não precisa assinar o contrato como interveniente anuente.  Fundamento: Provimento 6/2003 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC e artigo 1.647, inciso II do CC.  - Quando os outorgantes declararam conviver em união estável e essa informação não constar na matrícula do imóvel (aquisição anterior), é necessário averbar a união estável antes da averbação da garantia.  - Quando na matrícula do imóvel (aquisição anterior) constar a existência de união estável e no contrato os outorgantes declararam não conviver, é necessário averbar a dissolução da união estável.  Fundamento: artigos 685, inciso VIII e 687 do CNCGJ/SC, artigos 1º e 5º da Lei 9.278/1996, artigos 1.723 e 1.725 do CC, artigo 226, parágrafo 3º da Constituição Federal e artigos 167, inciso II, itens 1, 5 e 10, 169, 195 e 237 da LRP. |  |  |
| 8 | **Nos casos de averbação da caução locatícia, se os proprietários do imóvel objeto da garantia forem pessoas físicas, foram apresentadas as certidões de nascimento ou de casamento?**  - A certidão deve ser atualizada, emitida até 90 dias antes da data de assinatura do contrato.  - A certidão pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 297, 706, § 3º, 794 e 815 do CN/GJ-Extra. |  |  |
| 9 | **Nos casos de averbação de caução locatícia, deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários do imóvel objeto da garantia (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 CN/CG-Extra. |  |  |
| 10 | **Consta no título a qualificação dos imóveis?**  - Caso os imóveis tenham matrículas próprias, pode ser consignado no título somente a localização completa e o número da matrícula, não havendo necessidade da transcrição completa da descrição.  Fundamento: artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da LRP.  - Caso conste no título indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar Ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.  Fundamento: artigo 717 do CNCGJ/SC.  - Quando o objeto da locação ou da garantia for a integralidade do imóvel, mas a descrição na matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, prevista nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado/onerado integralmente, fica facultado ao interessado requer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, mas ficando ciente de que a retificação de área será exigida posteriormente, caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: construção, unificação, parcelamento do solo, incorporação e instituição de condomínio, etc.  Fundamento: Decisão proferida em 05/02/2018 no Processo SAE 11278-LAUNSO, pelo Juiz - Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.  - Quando o objeto da locação for parte específica do terreno, deve constar no contrato a descrição da área locada, assim como, deve ser apresentada uma planta ou um croqui com as demarcações da área total da matrícula e da área locada. Nessa hipótese, caso a descrição do imóvel na matrícula seja omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, será necessária a realização do procedimento de retificação de área.  Fundamento: artigos 212 e 213 da LRP e Acórdão exarado na Apelação Cível nº 752-6/3, julgado em 29/11/2007, pelo Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.  - Quando o objeto da locação ou da caução for uma edificação não averbada na matrícula, devemos informar ao interessado por meio de nota de exigência e recomendar a averbação da construção, caso a mesma tenha “habite-se”, emitido pela Prefeitura Municipal. Caso a edificação não tenha “habite-se”, o interessado pode apresentar um requerimento de cindibilidade, para que seja inscrito o direito decorrente do contrato de locação, sem a necessidade de regularização da edificação, mas ciente de que será realizada uma averbação na matrícula para consignar a necessidade de regularização da situação da edificação.  Fundamento: artigo 692-B do CNCGJ/SC. |  |  |
| 11 | **Nos casos de averbação de caução locatícia, deve ser efetuada alguma averbação referente ao imóvel (inscrição imobiliária, construção, logradouro, 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. |  |  |
| 12 | **Consta no contrato qual a garantia da locação?**  - Pode o locador exigir como garantia da locação as seguintes garantias: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Todavia, é vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato.  Fundamento: artigo 37 da Lei 8.245/1991. |  |  |
| 13 | **Sobre o imóvel objeto da locação e/ou da garantia incide algum ônus ou ação judicial?**  - Quando se tratar de pedidos para averbação do direito de preferência ou registro da cláusula de vigência, a existência de ônus ou ação judicial na matrícula não obstará a realização do ato.  - Quando na matrícula constar o registro de alienação fiduciária e a locação for pactuada por prazo superior a um ano sem concordância expressa do fiduciário, a locação, assim como eventual cláusula de vigência pactuada não terá eficácia contra o fiduciário ou seus sucessores. Nessa hipótese não é necessário exigir uma anuência expressa do fiduciário para a inscrição do ato.  Fundamento: artigo 37-B da Lei 9.514/1997.  - Quando se tratar de pedido para averbação da caução locatícia e sobre o imóvel objeto da garantia constar algum ônus ou ação não impeditivo para inscrição da garantia (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), o credor (locador) deve declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - Quando se tratar de pedido para averbação da caução locatícia e sobre o imóvel objeto da garantia constar algum ônus ou ação impeditivo para inscrição da garantia (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC (alienação fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (hipotecas cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP (hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 14 | **Consta no contrato o valor do aluguel?**  - O valor do aluguel deve ser utilizado para se encontrar a base de cálculo dos emolumentos.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 5 da LRP e artigos 72 e 77 da Lei Complementar 755/2019. |  |  |
| 15 | **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:  - Direito de Preferência e Caução Locatícia (averbação com valor): Serão devidos os emolumentos 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.  - Cláusula de Vigência (registro com valor): Serão devidos os emolumentos previstos no item 2.2 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 deve corresponder ao valor de uma prestação anual (valor do aluguel mensal x 12) ou da duração do contrato, se inferior a 1 (um) ano.  Fundamento: artigos 72 e 77 da Lei Complementar 755/2019.  - Unidades Acessórias: Nos casos de registro com valor (cláusula de vigência) e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) devem ser cobrados emolumentos integrais pelo imóvel de maior valor e 2/3 (redução de 1/3) dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.  - Nos casos de averbação com valor declarado (direito de preferência e caução locatícia) não se aplica a redução prevista no artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.  Fundamento: 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 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: 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. |  |  |
| 16 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_