****

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

**LOTEAMENTO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 registro do loteamento?**- O requerimento deve conter: (a) a qualificação completa dos loteadores e dos proprietários, se for o caso; (b) a identificação do número da matrícula do imóvel; (c) o nome do empreendimento; (d) o pedido expresso para registro do loteamento; e (e) 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 loteadores são os proprietários do imóvel objeto do loteamento?**- Os loteadores 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 loteamento e sub-roguem-se nas obrigações dos detentores de direitos, em caso de extinção do contrato;(c) a pessoa física ou jurídica contratada pelos proprietários do imóvel ou pelo Poder Público para executar o loteamento, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel; e(e) a cooperativa habitacional ou a associação de moradores, quando autorizada pelos proprietários, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do loteamento.- Caso o loteador seja apenas um dos detentores de direito real do imóvel (coproprietário ou promitente adquirente), é recomendável que, além da anuência expressa para promover o registro do loteamento, os demais detentores de direitos outorguem poderes, por meio de procuração, para que o loteador possa alienar ou prometer alienar os lotes. Fundamento: artigo 2º-A 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 distintasFundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Foi apresentada a planta do projeto do loteamento?**- O projeto do loteamento deve ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis - PMF.- 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 loteamento, assim como deve conter o carimbo de aprovação, com os números do projeto e do alvará de licença, devidamente assinado pelo servidor da PMF.- 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.- Poderá ser objeto de um único projeto de loteamento mais de uma área de propriedade do mesmo loteador, ainda que seccionada por rua, estrada ou qualquer outro bem de domínio público. Nesta hipótese, o processo será único, mas o memorial do loteamento deverá indicar as quadras e os lotes localizados em cada uma das matrículas ou transcrições, nas quais se procederão aos respectivos registros.Fundamento: artigo 1.051 do CNCGFE/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 loteamento?**- 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 e do servidor da PMF responsável pela aprovação.- Caso o servidor da PMF 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 PMF, 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 loteamento, expedido pela PMF?**- 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 (FLORAM ou IMA)?**- A LAI ou a DANC devem estar vigentes na abertura do protocolo do loteamento 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 | **Foram apresentados o cronograma de execução de obras e o instrumento de garantia para execução das obras?**- O cronograma deve ser aprovado pela PMF e conter, no mínimo, a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelos loteadores, o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.- O cronograma pode ter duração máxima de 4 anos, prorrogável por mais 4 anos.- Caso as obras de infraestrutura já estejam concluídas, devem ser apresentados o Termo de Verificação de Execução das Obras e a Licença Ambiental de Operação (LAO), dispensando assim, a apresentação do cronograma e do instrumento de garantia.- Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigos 9º, 12, artigo 18, inciso V, da Lei 6.766/1979, artigos 19 e 30 da Lei Estadual 17.492/2018 e artigos 814, 815 e 1.061, inciso I, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **O projeto de loteamento foi apresentado para registro dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação?**- O procedimento deve ser apresentado para registro 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 PMF poderá reaprovar o projeto, caso esteja cancelado, ou expedir novo alvará de licença, comprovando que o projeto permanece vigente, mesmo após o decurso do prazo de 180 dias.Fundamento: artigo 18 da Lei 6.766/1979 e artigo 1.060 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 loteamento 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 loteamento 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 loteamento 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 | **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. |  |  |
| 16 | **Foi apresentada a certidão vintenária da matrícula do imóvel?**Fundamento: artigo 18, inciso II, da Lei 6.766/1979. |  |  |
| 17 | **Consta algum ônus na matrícula objeto do loteamento?**- 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 loteamento.Fundamento: artigo 18, inciso I, da Lei 6.766/1979 e artigo 1.056 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 18 | **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 PMF. 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. |  |  |
| 19 | **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. |  |  |
| 20 | **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. |  |  |
| 21 | **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. |  |  |
| 22 | **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 loteamento, 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. |  |  |
| 23 | **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. |  |  |
| 24 | **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. |  |  |
| 25 | **Foi apresentado o modelo do contrato padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão?**Fundamento: artigo 18, inciso VI, da Lei 6.766/1979.- O teor das cláusulas da minuta não deve ser objeto de qualificação registral, incumbindo, apenas, a verificação da presença dos requisitos mínimos previstos nos artigos 26 e 26-A da Lei 6.766/1979.Fundamento: artigo 1.058 do CNCGFE/SC.- Os contratos de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão podem ser realizados por escritura pública ou por instrumento particular e devem conter, pelo menos, as seguintes indicações:I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado; eVII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.Fundamento: artigo 26 da Lei 6.766/1979.- O contrato deve ser iniciado por um quadro-resumo, que deve conter, além das indicações acima:I - o preço total a ser pago pelo imóvel; II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras; IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel; X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; eXI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras. Fundamento: artigo 26-A da Lei 6.766/1979.- Se no contrato constar que a empresa loteadora será representada no contrato por procurador, deve ser arquivada a respectiva procuração. |  |  |
| 26 | **Consta no memorial descritivo e na minuta do contrato alguma restrição urbanística imposta pelos loteadores ou pelo Poder Público?**- Caso constem, devemos realizar um registro no Livro 3/RA e uma averbação, por extrato, em cada matrícula dos lotes.Fundamento: artigo 1.057 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 27 | **O município exigiu o caucionamento de lotes para garantia da execução das obras de infraestrutura?**- A garantia, quando cumprida com bens imóveis, deve ser instrumentalizada por escritura pública de hipoteca ou de alienação fiduciária e apresentada em protocolo apartado.Fundamento: artigo 1.030 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 28 | **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:- Registro (fixo + adicional por lote):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: 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: 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: 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.- 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. |  |  |
| 29 | **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 os atos registrais.- No registro do loteamento já implantado não será necessária a descrição de todos os lotes com as suas características e confrontações, bastando a elaboração de um quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem o empreendimento.Fundamento: artigo 1.054 do CNCGFE/SC.- Quando comprovada a conclusão das obras de infraestrutura, devemos abrir matrículas para os lotes em nome dos proprietários e para as vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos em nome do Município de Florianópolis/SC.- Quando o loteamento estiver em fase de implantação, as matrículas poderão ser abertas de ofício, no interesse do serviço, ou a requerimento do interessado, devendo ser averbada, nas matrículas abertas, a pendência da execução das obras de infraestrutura.- Se as matrículas forem abertas por interesse do serviço, não devemos cobrar os custos relativos à abertura de matrícula e à averbação de pendência da execução das obras.Fundamento: artigo 22 da Lei 6.766/1979 e artigos 687, inciso III, alínea “c”, 688, inciso III, do CNCGFE/SC.- As matrículas das áreas públicas serão abertas na propriedade do município e devemos realizar, ainda, uma averbação para consignar que trata-se de área pública em razão do registro do loteamento. Fundamento: artigo 1.055 do CNCGFE/SC c/c artigo 22 da Lei 6.766/1979.- Devemos averbar na matrícula onde registrado o loteamento e replicadas, sem custo adicional, em cada uma das matrículas dos lotes eventualmente abertas: (a) o prazo previsto no cronograma de execução das obras exigidas por legislação municipal; e (b) quando for o caso, a conclusão do empreendimento.Fundamento: artigo 1.065 do CNCGFE/SC.- Após, devemos, simultaneamente, enviar um ofício para a PMF, comunicando que o procedimento está apto para registro e publicar os editais.Fundamento: artigo 19 da Lei 6.766/1979 e artigo 19-A da Lei Estadual 17.492/2018.- A informação sobre o prazo de conclusão das obras será importante para o controle da incidência dos emolumentos como ato único, assim como para comunicar à PMF e ao MP sobre a omissão de apresentação do termo de verificação de execução das obras pelo(s) loteador(es).Fundamento: artigo 1.094, alínea “a”, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 30 | **Foram realizadas as publicações do edital?**- 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.. - O prazo para manifestação é de 15 dias corridos, contados da data da última publicação.- Havendo impugnação por parte de terceiros devemos oficiar os parceladores e à PMF 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.  |  |  |
| 31 | **Após a conclusão do registro, foi encaminhado um ofício para a PMF comunicando o registro do loteamento?**- O ofício deve ser elaborado, assinado e enviado após a conclusão do registro. Fundamento: artigo 19, parágrafo 5º, da Lei 6.766/1979. |  |  |
| 32 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_