**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**PENHOR MERCANTIL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 de constituição do penhor mercantil?**  - O penhor mercantil pode ser constituído por instrumento público ou particular.  - Caso seja constituído por meio de cédula de crédito, deverão ser observados os requisitos de conferência para a respectiva cédula.  - Caso seja físico, deve ser apresentado na via original, assinado pelas partes, com o respectivo reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 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 762 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Caso seja apresentada por escritura pública, foi conferida a procedência, autenticidade e eficácia da escritura apresentada?**  - A conferência pode ser realizada por meio do: (a) selo digital de fiscalização, quando o Tribunal de Justiça dispuser de plataforma que contenha informações suficientes para vinculação do ato; ou (b) *e-mail* ou ligação telefônica, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  Fundamento: artigos 490 e 645 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos devedores e, se for o caso, dos terceiros garantidores?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Se os garantidores forem casados por um regime diverso do legal deve constar na escritura o registro do pacto antenupcial.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da Lei 6.015/1973 e artigo 476 do CNCGJ/SC.  - Quando os garantidores forem pessoas físicas casadas, é necessária a autorização do outro cônjuge para alienar bens imóveis, salvo se for adotado o regime da separação de bens ou se, adotado o regime da participação final nos aquestos, houver estipulação expressa no pacto antenupcial sobre a livre disposição dos bens.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 5 | **Consta na escritura a qualificação dos credores?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ e sede.  - Se os credores forem casados por um regime diverso do legal, deve constar na escritura o registro do pacto antenupcial.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 6 | **Se alguma das partes for pessoa jurídica, representada no ato por seu(s) administrador(es), foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes, na via original ou cópia autenticada?**  - Os poderes de administração das sociedades empresárias serão comprovados por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada, ambas expedidas pela Junta Comercial.  - 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.  - Verificar se os referidos documentos já estão arquivados na pasta do servidor de arquivos.  Fundamento: artigo 483 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 7 | **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. |  |  |
| 8 | **Consta no título os seguintes requisitos?**  - O valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;  - O prazo fixado para pagamento;  - A taxa de juros, se houver; e  - O bem dado em garantia com suas especificações.  Fundamento: artigo 1.424 do CC.  - Devemos verificar se o objeto do penhor caracteriza a operação como penhor mercantil. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura,animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.  Fundamento: artigo 1.447 do CC. |  |  |
| 9 | **O registro do penhor é da competência deste Ofício Imobiliário?**  - O registro deverá ser realizado no Ofício de Registro de Imóveis competente pela circunscrição das coisas empenhadas.  Fundamento: artigo 1.448 do CC. |  |  |
| 10 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 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 (com valor): Serão devidos os emolumentos constantes no item 2.6 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: artigo 75 da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo será o valor do negócio jurídico, limitada ao valor do imóvel.  Fundamento: artigo 67 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 Lei 6.015/1973), 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. |  |  |
| 11 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_