**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA E DA GARANTIA**

**PORTABILIDADE DO CRÉDITO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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?**  - 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” ou do assinador do portal “Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - Nos títulos físicos enquadrados no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e no sistema de Consórcio é necessário o reconhecimento das firmas, mas não é necessário conter as rubricas.  Fundamento: artigo 221, incisos II e V, da LRP.  - Devemos conferir a autenticidade dos reconhecimentos de firma por meio de consulta ao selo de fiscalização.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - Nos títulos físicos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no Programa Casa Verde Amarela, no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) não é necessário o reconhecimento das firmas.  Fundamento: artigo 221, inciso V, da LRP.  - Nos títulos físicos enquadrados no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) não é necessário o reconhecimento das firmas, mas todas as partes devem rubricar as folhas do título. Assim, quando coletadas as assinaturas de:  (a) testemunhas, é importante que as mesmas rubriquem todas as páginas do título ou que ao lado das assinaturas das partes (transmitentes e adquirentes) constem as rubricas, para identificá-las; e  (b) um mesmo procurador para representar mais de uma parte do título, é importante que ao lado da assinatura conste sua rubrica, para identificação.  Fundamento: artigo 221, incisos II, da LRP e artigo 61, parágrafo 6º, da Lei 4.380/1964. |  |  |
| 3 | **Consta no título a qualificação dos outorgantes (cedentes)?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977.  - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.  - Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.  - O pacto antenupcial ou o instrumento de constituição de união estável em que tenha sido pactuado regime de bens diverso do legal, deve ser registrado no Livro 3/RA e averbado em todas as matrículas em que os cônjuges ou companheiros sejam detentores de direito real.  - Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  - Nas matrículas em que o registro no Livro 3/RA tenha sido mencionado na qualificação das partes, não precisamos realizar uma averbação apartada antes de registrar o título.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC.  - Quando os outorgantes forem casados ou conviverem em regime de união estável, é necessária a autorização do cônjuge ou companheiro para a transferência do imóvel, 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 ou no instrumento de união estável sobre a livre disposição do imóvel.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do Código Civil - CC. |  |  |
| 4 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes (retificação de dados de qualificação, casamento, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - A averbação de retificação pode ser realizada com base no próprio título, 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 713 do CNCGFE/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, e 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 5 | **Consta no título a qualificação dos outorgados (credores fiduciários)?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977.  - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.  - Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.  - Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia.  - Nas hipóteses acima, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Caso os outorgados estejam representados por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes?**  - 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.  - Não basta identificar os administradores, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar o título.  - Os documentos devem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  - Caso já tenhamos os documentos arquivados no servidor de arquivos, devemos apenas conferir a atualidade.  Fundamento: artigos 296, parágrafo 2º, 794, 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Caso os outorgados estejam representados 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 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.  - Quando não houver edificação no terreno, é necessário constar o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica no lado par ou ímpar do logradouro e a indicação: (a) da distância da esquina ou edificação mais próxima; ou (b) da numeração predial de imóvel confrontante, complementando, ainda, se este fica do lado direito ou esquerdo.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, e 225 da LRP.  - Quando a descrição da matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, previsto nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado ou onerado integralmente, fica facultado ao interessado requerer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, ficando ciente de que a retificação de área será exigida caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: atingimento do sistema viário, unificação, parcelamento do solo, incorporação imobiliária, 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. |  |  |
| 9 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, 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.  - 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. |  |  |
| 10 | **O título contém as informações listadas abaixo?**  - O valor da dívida, sua estimação ou se valor máximo;  - O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;  - A taxa de juros e os encargos incidentes;  - A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;  - A cláusula assegurando ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto na hipótese de inadimplência;  - A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; e  - A cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997.  Fundamento: artigo 24 da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 11 | **Foi apresentado o documento emitido pelo credor originário que ateste a validade da sub-rogação do financiamento?**  - O credor originário poderá emitir uma declaração que ateste a validade da sub-rogação, um termo de quitação ou, ainda, um termo de recebimento de valores.  - O referido documento deve fazer referência ao título originário quitado (menção ao título ou indicação das matrícula alienadas fiduciariamente, etc.).  - Quando a alienação fiduciária objeto da sub-rogação estiver vinculada a outros títulos ou atos, como por exemplo: a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), caução (garantia), cessão fiduciária de direitos creditórios e registro da cédula no Livro 3/RA, deverá constar no documento a menção expressa ao cancelamento do respectivo título ou ato.  Fundamento: artigo 33-A da Lei 9.514/1997. |  |  |
| 12 | **Foi apresentada uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) vinculada à operação?**  - Caso tenha sido apresentada, devemos conferir se a CCI contém todos os requisitos para a averbação de sua emissão, quais sejam: (a) a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário"; (b) o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante; (c) a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula; (d) a modalidade da garantia; (e) o número e a série da cédula; (f) o valor do crédito que representa; (g) a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa; (h) o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento; (i) o local e a data da emissão; (j) a assinatura do credor, quando emitida cartularmente; e (k) a cláusula à ordem, se endossável.  Fundamento: artigo 19 da Lei 10.931/2004.  - Devemos conferir, ainda, se sobre as matrículas objetos da garantia encontram-se inscritos ou prenotados outros ônus reais ou gravames judiciais. Em caso positivo, em regra, fica vedada a averbação de emissão da CCI nas matrículas.  Fundamento: artigo 25 da Lei 10.931/2004.  - Caso a CCI contenha todos os requisitos e não se enquadre nas hipóteses de vedação mencionada acima, devemos averbar a emissão da CCI nas matrículas dos imóveis objetos da garantia, constando na averbação o número e a série da CCI e a identificação da entidade custodiante.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 5º, da Lei 10.931/2004.  - Quando solicitados, concomitantemente, o registro da garantia real e a averbação da emissão da CCI, não serão devidos custos para a averbação da CCI.  Fundamento: artigo 18, parágrafo 6º, da Lei 10.931/2004. |  |  |
| 13 | **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 (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.  Fundamento: artigo 76 da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo dos emolumentos será o valor da dívida sub-rogada, limitada ao valor do imóvel.  - Ex.: Num título onde o valor da dívida sub-rogada totaliza R$ 300.000,00 e os imóveis objetos da garantia foram avaliados em R$ 800.000,00 (apartamento), R$ 60.000,00 (vaga) e R$ 20.000,00 (*hobby-box*), as bases de cálculo dos emolumentos serão R$ 300.000,00, R$ 60.000,00 e R$ 20.000,00, respectivamente.  Fundamento: artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.  - Unidades Acessórias: Por se tratar de ato de averbação, não se aplica a redução prevista no 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. |  |  |
| 14 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Não deverão constar no ato registral outros elementos de qualificação, como dados dos representantes, procuradores, avalistas, fiadores e outros que digam respeito a elementos não essenciais do negócio jurídico, salvo quando envolver incapazes.  - Nos casos em que a qualificação subjetiva já consta de ato anterior praticado na mesma matrícula, podemos mencionar que se trata de pessoa já qualificada.  Fundamento: artigo 706, parágrafos 4º e 5º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 15 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_