**Texto

Descrição gerada automaticamente**

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

**SUPERFÍCIE**

**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?**  - A superfície é um direito real sobre a propriedade alheia, que confere ao superficiário a possibilidade de construir ou plantar em terreno de outrem, usufruindo das construções ou plantações durante um determinado período de tempo.  Fundamento: artigos 1.225, inciso II, e 1.369 do Código Civil - CC.  - A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.  Fundamento: artigo 108 do CC. |  |  |
| 3 | **Foi conferida a autenticidade do título apresentado?**  - 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 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.  - 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, 762, 809 e 815 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos instituidores?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas: (a) físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço; e (b) jurídicas são: denominação social, CNPJ, sede e qualificação dos representantes no ato.  - Se os instituidores 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.  - Quando os instituidores forem pessoas casadas, é necessária a autorização do cônjuge, salvo se 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 CC. |  |  |
| 5 | **Caso os instituidores sejam pessoas não casadas (solteiro, separado, divorciado ou viúvo), consta na escritura 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 constar expressamente na escritura.  - 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 na escritura como interveniente anuente.  - Quando pactuado o regime da comunhão universal de bens na união estável, o companheiro deve figurar na escritura como instituidor.  - Quando pactuado o regime da separação de bens na união estável, o companheiro não precisa assinar a escritura 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. |  |  |
| 6 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos instituidores (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 nela constarem.  - A averbação também pode ser realizada 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.  - 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.  - Quando os instituidores declararem conviver em união estável e essa informação não constar na matrícula do imóvel (aquisição anterior), é necessário averbar a união estável antes do registro da escritura.  - Quando na matrícula do imóvel (aquisição anterior) constar a existência de união estável e na escritura os instituidores declararem 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. |  |  |
| 7 | **Consta no título a qualificação dos superficiários?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas: (a) físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço; e (b) jurídicas são: denominação social, CNPJ, sede e qualificação dos representantes no ato.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do CNCGJ/SC.  - Quando o adquirente 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. |  |  |
| 8 | **Consta no título a identificação do objeto da superfície?**  - É possível a instituição do direito real de superfície sobre a integralidade ou parte do terreno da matrícula, devendo, nesta hipótese, ser apresentados planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica relativa ao levantamento cadastral territorial. Na planta deve conter o levantamento da área da matrícula e da área objeto da superfície.  - É recomendável que o levantamento seja realizado de acordo com a ABNT NBR 17.047/2022.  - É possível, ainda, a instituição da superfície sobre parte da edificação averbada na matrícula (superfície por cisão), devendo, neste caso, ser apresentadas planta e anotação de responsabilidade técnica. A planta deve conter a edificação averbada na matrícula e a identificação da parte que será objeto da superfície. Na hipótese de superfície por cisão, o superficiário não construirá sobre terreno, mas realizará reformas, instalações, manutenções, etc.  Fundamento: Artigo 1.369 do CC, artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, 3, “b”, e 225 da LRP, artigo 618 do CNCGJ/SC e Circular 59/2023 da CGJ/SC.  - Quando o objeto da superfície for a integralidade do terreno e este contar com matrícula própria, poderáser consignado no título somente a localização completa e o número da matrícula, não havendo necessidade da descrição completa.  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 | **Os imóveis são urbanos?**  - Caso seja rural, deve constar na matrícula: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); e (b) a averbação do recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Caso não conste, os referidos documentos devem ser apresentados para averbação.  Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a” da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigo 685, inciso XII e parágrafo 3º do CNCGJ/SC e artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964.  - Caso seja rural, deve constar no título ou ser apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (CND-ITR) ou a declaração de dispensa dos superficiários.  Fundamento: artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996 e artigo 677-A do CNCGJ/SC.  - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas atualmente o imóvel não tenha a referida destinação, pode ser apresentado, em protocolo separado, um ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA.  - Caso seja rural e esteja sendo instituído em favor de pessoa estrangeira, física ou jurídica, devemos observar os requisitos da Lei 5.709/1971.  - Caso seja um imóvel cadastrado como área de marinha, deve constar na matrícula o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP). Caso não conste, deve ser apresentada a Certidão do RIP para averbação na matrícula.  Fundamento: artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º e 2º da Lei 9.636/1998 e artigos 3º e 3º-A do Decreto 2.398/1987. |  |  |
| 10 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**  - Algumas averbações, como a inscrição imobiliária e o logradouro, podem ser realizadas com base no próprio título, desde que os dados necessários constem expressamente no mesmo. No entanto, os demais atos devem ser realizados por meio de protocolo apartado, no qual devem ser apresentados 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. |  |  |
| 11 | **Consta na escritura o prazo de vigência do direito de superfície?**  - O proprietário pode, por tempo determinado, conceder a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por esse motivo é imprescindível que na escritura conste o período de vigência do direito real.  Fundamento: artigo 1.369 do CC. |  |  |
| 12 | **Consta na escritura o valor atribuído para a constituição do direito real de superfície?**  - Havendo mais de um terreno, devem constar os valores de forma individualizada.  - O valor do negócio jurídico deve ser atribuído independentemente da constituição ser onerosa ou gratuita.  Fundamento: artigos 14 e 176, inciso III, 5, da LRP, artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 e artigo 1.370 do CC. |  |  |
| 13 | **Consta no título a apresentação da certidão negativa de débitos federais relativa ao outorgante?**  - A regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será comprovada por meio da certidão negativa expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União.  - É possível a dispensa da certidão, mediante declaração do: (a) outorgante, quando for pessoa física que não exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica, não estando, portanto, sujeito às contribuições sociais; e (b) outorgante, acompanhada dos documentos societários para comprovação do objeto social, quando a empresa outorgante explorar, exclusivamente, atividades de compra e venda, locação, desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, contanto que os imóveis objetos da transação estejam contabilmente lançados no seu ativo circulante e não tenham constado, em seu ativo permanente.  - Caso não conste a apresentação da certidão ou da declaração de dispensa, o título poderá ser retificado para consigná-la ou poderá ser apresentada em documento apartado. Na hipótese de apresentação apartada da declaração mencionada no item b, deverão ser apresentados, também, os documentos societários para comprovação do objeto social.  Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b” da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CN/CG-Extra e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.  - Caso a declaração seja física e apresentada apartada, deve conter o reconhecimento de firma e quando tratar-se de documento 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 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 762 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 14 | **Consta no título a apresentação das certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel?**  - É possível, ainda, que o título seja lavrado apenas com a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula, mas deverá constar no título certificação quanto à existência ou inexistência de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias.  - Caso não conste no título a apresentação das certidões de ônus e ações ou da certidão de inteiro teor acompanhada da certificação, o título poderá ser retificado para consigná-las ou poderão ser apresentadas apartadas.  - A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel não substitui as certidões mencionadas acima.  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/1986 e artigo 770 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 15 | **Incide sobre o imóvel algum ônus real ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os superficiários devem, apenas, declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (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 autorização do credor/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). |  |  |
| 16 | **Consta na escritura a constituição de cláusula resolutiva?**  - Caso positivo, constar a cláusula no campo “condições” do registro, destacando-a em “caixa alta” e “negrito”.  Fundamento: artigo 690 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 17 | **Consta na escritura o recolhimento, se a constituição for onerosa, do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI) ou, se gratuita, do Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD)?**  Fundamento: artigo 289 da LRP, artigo 30, inciso XI, da Lei 8.935/1994, artigo 505 do CNCGJ/SC, artigos 278, inciso II, e 281 do Código Tributário do Município de Florianópolis/SC e artigos 12, inciso I, alínea “a”, da Lei 13.136/2004. |  |  |
| 18 | **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 (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.  Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo deve ser o maior valor entre os valores declarados para o negócio e para lançamento do imposto de transmissão.  Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC.  - 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. |  |  |
| 19 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Antes da inscrição, devemos cadastrar o ato para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).  Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010.  - Caso o imóvel seja de marinha, devemos cadastrar o ato, também, para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias de Terrenos da União (DOITU).  Fundamento: artigo 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987 e artigo 2º da Portaria SPU/ME 24.218/2020. |  |  |
| 20 | **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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_