Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**UNIFICAÇÃO (FUSÃO - AMEMBRAMENTO)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 requerimento para unificação de matrículas?**  - O requerimento deve conter as qualificações e as assinaturas dos proprietários, assim como a indicação dos números das matrículas dos imóveis que serão unificados.  Fundamento: artigo 13, inciso II, e artigo 222 da LRP e artigos 828 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - Nas hipóteses em que não seja necessária a apresentação de planta e memorial descritivo, conforme esclarecido no item abaixo, deve constar no requerimento as descrições dos imóveis unificados e do imóvel resultante, com área total, medidas perimetrais, confrontações e localização.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, 3, artigo 221, inciso II, e artigo 225 da LRP.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma e ser apresentado na via original.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP e artigo 814 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 assinador do portal “Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Quando necessário, foram apresentados a planta e o memorial descritivo do levantamento topográfico relativo à unificação?**  - Não será necessária a apresentação de planta e memorial descritivo quando tivermos planta arquivada relativa a atos realizados nas matrículas objetos da unificação, como por exemplo, loteamento, desmembramento, usucapião, retificação de área, etc.  - Nas hipóteses em que não seja necessária a apresentação de planta e memorial descritivo, deve constar no requerimento as descrições dos imóveis unificados e do imóvel resultante, com área total, medidas perimetrais, confrontações e localização.  - Quando necessário, a planta e o memorial devem conter as identificações dos imóveis objetos da unificação e do imóvel resultante, assim como as assinaturas de um dos proprietários e do responsável técnico pelo levantamento.  - Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, 3, artigo 221, inciso II, e artigo 225 da LRP.  - Caso a planta e o memorial sejam assinados manuscritamente, devem conter os reconhecimentos de firma e serem apresentados na via original.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP e artigo 814 do CNCGFE/SC.  - Caso a planta e o memorial sejam assinados digitalmente, deve ser utilizado um certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou do *e*-Notariado.  Fundamento: artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ e artigos 292, parágrafo 5º e 312 do CNN/CN/CNJ-Extra. |  |  |
| 4 | **Quando necessário, foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica referente ao levantamento topográfico?**  - A anotação de responsabilidade deve ser apresentada somente quando apresentados a planta e o memorial descritivo do levantamento topográfico.  - Caso seja apresentada, devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.  - Não é necessário o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 785 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 5 | **Caso o requerente 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 | **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. |  |  |
| 7 | **Os requerentes são proprietários dos imóveis a serem unificados?**  - Não há obrigatoriedade de correspondência nos percentuais de propriedade, mas todos os requerentes devem ser proprietários de todos os imóveis a serem unificados.  - No caso de unificação de imóvel alodial com imóvel de marinha aforado, é possível a unificação desde que apresentada uma anuência da União Federal.  Fundamento: artigo 234 da LRP. |  |  |
| 8 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (retificação de dados, alteração de estado civil, 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. |  |  |
| 9 | **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. |  |  |
| 10 | **Consta alguma edificação sobre os imóveis unificados?**  - Caso a edificação esteja averbada em uma das matrículas unificadas, deve constar a identificação da edificação no requerimento, na descrição do imóvel unificado e do imóvel resultante da unificação.  - Caso seja identificada, no requerimento, na planta ou no memorial, uma edificação ainda não averbada na matrícula, devemos solicitar esclarecimento aos requerentes. Se a edificação tiver “habite-se”, deve ser requerida a averbação da construção em protocolo separado e se a edificação não tiver “habite-se”, os documentos poderão ser retificados ou apresentado um requerimento de cindibilidade, para que a unificação seja realizada, ficando a regularização da edificação para um momento posterior.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, 3, e artigo 225 da LRP e artigo 692-B do CNCGJ/SC. |  |  |
| 11 | **Os imóveis objetos da unificação 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.  - 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.  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 do CNCGJ/SC, artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964 e artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966.  - Caso se trate de 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. |  |  |
| 12 | **Sobre os imóveis objetos da unificação consta algum ônus, gravame ou ação judicial?**  - Caso haja a averbação de algum bloqueio judicial, devemos expedir um ofício ao Juízo que determinou o bloqueio, consultando-o sobre a possibilidade da unificação.  - Caso o ônus, gravame ou ação não impeça a unificação, devem ser transportados para a matrícula resultante.  Fundamento: artigo 666 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 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:  - 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.  - Averbação (sem valor):  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/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. |  |  |
| 14 | **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) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_