Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**(alterado em 09-07-2024)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 anteriormente.  - 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. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado o requerimento para registro da incorporação imobiliária?**  - O requerimento deve conter: (a) a qualificação completa dos incorporadores; (b) a identificação do número da matrícula; (c) o nome do empreendimento; (d) o pedido expresso do registro da incorporação; e (e) as assinaturas dos incorporadores.  - Se no projeto aprovado houver a demarcação de atingimento do sistema viário, é necessário constar no requerimento a solicitação para averbação do atingimento viário.  Fundamento: artigos 13, 176, 221, inciso II, 222 e 225 da Lei 6.015/1973 e artigos 476 e 765 do Código de Normas da CGJ/SC.  - A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão aos incorporadores, que podem ser: (a) proprietários do terreno; (b) promitentes adquirentes; (c) cessionários de direito real; (d) o construtor; (e) o corretor de imóveis; ou (f) o ente da Federação, imitido na posse.  - Nos casos em que o incorporador seja apenas um dos detentores de direito real do imóvel (coproprietário ou promitente adquirente), o construtor ou o corretor de imóveis, deve ser apresentado um mandato outorgado por instrumento público.  Fundamento: artigos 29 e 31 da Lei 4.591/1964.  - Com o registro da incorporação imobiliária, fica instituído o regime condominial especial sobre as frações ideais do terreno e suas respectivas acessões, investindo-se o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração, independentemente de anuência dos demais condôminos.  Fundamento: artigo 32, parágrafos 1º-A e 15, da Lei 4.591/1964.  - É facultada a abertura de matrículas para as frações ideais que corresponderão às unidades autônomas, por interesse do serviço ou mediante requerimento do incorporador.  Fundamento: artigo 237-A, parágrafos 4º e 5º, da Lei 6.015/1973, e artigo 662, parágrafo único, do Código de Normas da CGJ/SC.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.  - Caso seja assinado 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 9º, parágrafo 5º e 29 do Provimento 100/2020 do CNJ. |  |  |
| 3 | **Foi apresentado ou consta digitalizado no sistema o título de aquisição ou promessa de aquisição da propriedade do imóvel?**  a) caso a incorporadora não seja proprietária dos terrenos objetos do pedido de incorporação, deverá ser protocolado, em prenotação própria, o contrato de promessa de compra e venda, promessa de permuta ou permuta dos terrenos.  Obs.01: Caso os incorporadores sejam promitentes adquirentes do terreno, constou no título de promessa de aquisição os requisitos para que os promitentes adquirentes sejam incorporadores, o qual: I- deve conter: (a) cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; (b) cláusula de imissão na posse do imóvel; (c) consentimento para demolição e construção; e II- não pode conter estipulações impeditivas de alienação em frações ideais. Caso o título não contenha as referidas cláusulas, devemos solicitar um aditamento ao contrato.  Fundamento: artigo 32, alínea “a” da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 4 | **Foram apresentadas as certidões negativas em nome dos incorporadores e dos proprietários?**  a) certidão negativa de débitos municipais;  b) certidão negativa de débitos estaduais;  c) certidão negativa de débitos federais;  d) certidão negativa de ações trabalhistas;  e) certidão negativa de ações cíveis da Justiça Estadual;  f) certidão negativa de ações criminais da Justiça Estadual;  g) certidão negativa de protestos de títulos;  h) certidão negativa de ações cíveis da Justiça Federal;  i) certidão negativa de ações criminais da Justiça Federal.  Obs.01: As certidões devem ser emitidas no domicílio dos proprietários e dos incorporadores, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.  Fundamento: artigo 32 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.071 do CNCGJ/SC.  Obs.02: O prazo de validade das certidões será de 180 dia, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, em atenção ao artigo 1071, §8º do CNCGJ/SC.  Obs.03: Após o início do procedimento (com o protocolo), o prazo de validade da certidão ficará prorrogado se não houver desídia do interessado, promovendo o reingresso do procedimento dentro do período de 20 dias úteis, contados do último ingresso.  **Obs.03: em se tratando de pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser apresentadas em nome dos administradores. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas.** |  |  |
| 5 | **Foram apresentadas as certidões negativas relativas ao imóvel?**  a) certidão negativa de ônus reais da matrícula do terreno;  b) certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias da matrícula do terreno;  c) certidão negativa de débitos municipais.  Fundamento: artigo 32 da Lei Federal nº 4.591/1964 e artigo 1.071 do CNCGJ/SC.  Obs.01: O prazo de validade da certidão é de 180 dias, contados até a data do protocolo do procedimento, salvo se outro prazo constar do documento.  Obs.2: Após o início do procedimento (com o protocolo), o prazo de validade da certidão ficará prorrogado se não houver desídia do interessado, promovendo o reingresso do procedimento dentro do período de 20 dias úteis, contados do último ingresso. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada as certidões que irão compor o histórico vintenário da matrícula do imóvel?**  a) certidões de inteiro teor abrangendo as matrículas ou transcrições dos últimos vinte anos do imóvel, as quais servirão também como histórico dos títulos de propriedade, para fins de cumprimento do art. 32, “c”, da Lei n. 4.591/64;  Obs.01: O prazo de validade da certidão é de 30 dias, contados até a data do protocolo do procedimento.  Obs.2: Após o início do procedimento, o prazo de validade da certidão ficará prorrogado se não houver desídia do interessado, promovendo o reingresso do procedimento dentro do período de 20 dias úteis, contados do último ingresso.  Fundamento: artigo 32, “c” da Lei Federal nº 4.591/1964 e artigo 1.071 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 7 | **Foi apresentado o alvará de licença para construção, expedido pela Prefeitura Municipal de Itapema?**  a) O alvará de construção será emitido pela municipalidade, com prazo de validade, podendo ser apresentado na via física, original ou cópia autenticada, ou na via digital, com o código para conferência da veracidade e autenticidade no site.  Fundamento: artigo 32, “d” da Lei Federal nº 4.591/1964.  Obs.01: Quando houver a demarcação de atingimento do sistema viário, deve constar no alvará de licença a área remanescente do terreno como objeto da construção.  Obs.2: Devemos conferir se as áreas constantes no alvará conferem com o projeto aprovado e se o alvará está vigente. Se o prazo de validade do alvará vencer durante o prazo de prenotação do protocolo, a validade ficará prorrogada somente enquanto vigorar a prenotação. |  |  |
| 8 | **Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT), referente ao projeto de construção e aos quadros da NBR?**  a) deverão ser apresentadas as ART/RRT do projeto arquitetônico e execução, em conformidade com o alvará de construção apresentado, bem como com os quadros NBR  Fundamento: artigo 785 do CNCGJ/SC.  Obs.01:Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado (projeto de construção e elaboração dos quadros de áreas), assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.  Obs.02: Não é necessário o reconhecimento de firma. |  |  |
| 9 | **Foi apresentada a licença ambiental expedida pelo órgão competente (FAACI ou IMA)?**  a) apresentar a LAI (licença ambiental de instalação) emitida pela FAACI.  Fundamento: artigo 778 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 8º da Lei 4591/64.  Obs.01: No caso de casas geminadas, será apresentada a Certidão de Conformidade Ambiental.  Obs.02: A licença deve estar vigente na abertura do protocolo da incorporação imobiliária e deve ser apresentada 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.  Obs.03: Será exigida a licença ambiental para os casos de empreendimentos incorporados contendo mais de 01 bloco ou para casas geminadas, quando se tratar de mais de uma casa, ou seja, quando houver 02 ou mais edificações. |  |  |
| 10 | **Foram apresentadas as plantas do projeto de construção ou do condomínio de lotes?**  a) apresentar o projeto arquitetônico devidamente aprovado pela municipalidade, podendo ser apresentado na via física, original ou cópia autenticada, ou na via digital, com o código para conferência da veracidade e autenticidade no site.  Fundamento: artigo 32, alínea “d” da Lei 4.591/1964.  Obs.01: As plantas podem ser apresentadas na via física, original ou cópia autenticada, ou na via digital, com o campo de aprovação e o código para conferência da veracidade e autenticidade no *site* da Prefeitura Municipal de Itapema.  Obs.02: Quando apresentadas na via física, não é necessário o reconhecimento das firmas, visto que com a aprovação da municipalidade o documento se torna público.  Obs.03: Devemos conferir se o nome do condomínio identificado na planta do projeto é o mesmo que consta nos demais documentos.  Obs.04: Na planta do projeto de construção deve constar o desenho do terreno, com sua área total e medidas perimetrais. Havendo divergência entre as áreas constantes na matrícula e na planta, devemos solicitar esclarecimentos.  Obs.05: Se houver a demarcação de atingimento do sistema viário, é necessário constar as áreas totais e as medidas perimetrais do imóvel originário, da área atingida pelo sistema viário e da área remanescente, objeto do condomínio.  Obs.06: Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura.  Obs.07: Devemos localizar todas as unidades autônomas e as áreas de uso comum nas plantas.  Obs.08: Devemos verificar se cada unidade autônoma possui saída para a via pública, diretamente ou por passagem comum. Caso contrário, essa unidade não pode ser considerada autônoma.  Obs.09: Devemos verificar se o quadro de áreas constante na planta confere com a planilha de áreas NBR.  Fundamento: artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/1973. |  |  |
| 11 | **Caso o incorporador seja apenas um dos detentores de direito real do imóvel (coproprietário ou promitente adquirente), o construtor ou o corretor de imóveis, foi apresentado o mandato previsto no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964?**  a) Em havendo promessa de permuta, o Construtor/Incorporador deverá apresentar instrumento público de mandato, outorgado pelo proprietário do imóvel sobre o qual será registrada a incorporação, pelo qual sejam outorgados poderes para venda de frações ideais do indigitado imóvel, obedecendo-se aos comandos do art. 31, alínea “b”, § 1o, e do art. 32, alínea “m”, ambos da Lei federal no 4.591/64.  Obs.01: O referido instrumento materializa um mandato *sui generis*, visto que não se trata, apenas, de uma procuração, para representação do outorgante no requerimento de registro da incorporação. O mandato tem como objetivo outorgar poderes para que apenas um dos detentores de direito real, o construtor ou o corretor de imóveis, isoladamente, assuma a responsabilidade sobre a incorporação imobiliária e possa, ainda, prometer alienar ou alienar as unidades autônomas incorporadas.  Fundamento: artigos 29, 31 e 32, alínea “m” da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 12 | **Foi apresentado o memorial de incorporação (ou o instrumento particular de incorporação), assinado pelos incorporadores?**  a) apresentar memorial descritivo contendo:  I- a denominação do condomínio;  II- a qualificação completa dos incorporadores, dos proprietários do terreno e do construtor (caso não seja o próprio incorporador);  III- a descrição completa do terreno objeto da incorporação;  IV- a discriminação das frações ideais autônomas, com a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;  V- a declaração sobre a adoção ou não de prazo de carência;  VI- a declaração se o terreno se encontra ocupado por terceiro (locação, comodato, invasão, etc.); e  VIII- a declaração do número de veículos que as garagens comportam, sua localização e o regime de uso das vagas.  Fundamento: artigos 32, alíneas “i”, “l”, “n” e “p”, 34 e 38 da Lei 4.591/1964, artigos 1.331 e 1.332 do Código Civil e artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.  Obs.01: As declarações mencionadas nos itens acima podem ser apresentadas em documentos apartados, com os respectivos reconhecimentos das firmas.  Obs.2: Se houver a demarcação de atingimento do sistema viário, é necessário constar a descrição do terreno, conforme a matrícula do imóvel, a descrição da área atingida pelo sistema viário e a descrição da área remanescente, objeto da incorporação.  Obs.3: Devemos conferir se as informações dos pavimentos, das unidades autônomas e das áreas de uso comum constantes no memorial de incorporação conferem com as constantes nas plantas do projeto de construção e nos quadros da NBR.  Obs.04: Quando se tratar de condomínio de lotes deve constar, ainda, na descrição das unidades autônomas, as medidas perimetrais e confrontações.  Obs.05: Caso o memorial seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Obs.06:- Caso seja assinado 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 9º, parágrafo 5º e 29 do Provimento 100/2020 do CNJ. |  |  |
| 13 | **Foi apresentada a minuta da futura convenção de condomínio?**  a) apresentar a minuta da futura convenção de condomínio, com firma reconhecida do incorporador ou assinada digitalmente, contendo todos os requisitos dos artigos 1331 e seguintes do Código Civil.  Obs.01: A minuta da convenção de condomínio, quando formulada em título autônomo, deve ser apresentada em protocolo separado, com o respectivo pagamento dos emolumentos, devendo constar no protocolo (Livro 1) o condomínio como interessado.  Obs.02: Quando lavrada por escritura pública, no mesmo título do memorial de incorporação, pode permanecer em protocolo único.  Obs.03: Devemos conferir a minuta da convenção com base no roteiro de conferência específico.  Fundamento: artigo 32, alínea “J” da Lei 4.591/1964, artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973 e artigo 624, inciso VI do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 14 | **Foram apresentados os quadros da NBR 12.721/2006?**  a) apresentar o conjunto das planilhas NBR 12.721/2006 conforme o tipo incorporação, assinada pelo profissional responsável e incorporador, nos termos do art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei n. 4.591/64;  Fundamento: artigo 1.071, I, X, do CNCGJ/SC.  Obs.01: Os quadros devem ser assinados pelo responsável técnico e pelo incorporador.  Obs.02: Quando houver pluralidade de incorporadores, basta que um deles assine os quadros da NBR.  Obs.03: Quando se tratar de condomínio de apartamentos, em regra, deve ser apresentado o quadro IV-B e quando se tratar de condomínio de casas deve ser apresentado o quadro IV-B1.  Obs.04: Em algumas hipóteses, de condomínios em edifício, em que os apartamentos do pavimento térreo possuem área de quintal de uso exclusivo (ex. área *garden*), caberá ao responsável técnico avaliar se deve ser apresentado o quadro IV-B ou o IV-B1.  Obs.05: Nos casos de condomínio de casas, é necessária a atribuição, ao menos, da área de terreno de uso comum.  Obs.06: Quando houver demarcação de atingimento do sistema viário, o rateio das áreas das unidades deve corresponder à área remanescente.  Obs.07: A planilha deve conter a discriminação das frações ideais de terreno relativas a cada unidade autônoma, que devem totalizar 100% da propriedade do imóvel. Caso o responsável técnico não discrimine as frações ideais nos quadros, pode discriminá-las por meio de declaração apartada ou pode assinar o memorial de incorporação.  Obs.08: Devemos conferir se as áreas do quadro I da NBR conferem com as áreas dos demais quadros da NBR.  Obs.09: No caso de condomínio de casas, deve constar nos quadros da NBR, no memorial de incorporação e na minuta da futura convenção de condomínio, a discriminação das áreas de terreno ocupadas pela edificação e pelas áreas de quintal e jardim. A discriminação das referidas áreas nos quadros da NBR pode ser substituída por assinatura do responsável técnico pela elaboração dos quadros da NBR no memorial de incorporação, com o respectivo reconhecimento de firma.  Obs.10: Quando houver unidades futuras prometidas em pagamento ao terreneiro (proprietário do terreno), e o incorporador optar por sub-rogar o custo da construção dessas unidades aos adquirentes das demais unidades do empreendimento, a coluna de unidades sub-rogadas deve ser preenchida no quadro IV-A.  Obs.11: Em relação ao quadro V, devemos apenas conferir se as informações constantes convergem com as informações constantes no memorial de incorporação.  Obs.12: Caso os quadros sejam assinados manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.  Obs.13: Caso seja assinado 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 9º, parágrafo 5º e 29 do Provimento 100/2020 do CNJ. |  |  |
| 15 | **Caso os incorporadores e/ou os proprietários sejam pessoas jurídicas, representadas nos documentos por seus administradores, foram apresentados os documentos hábeis a atestar seus poderes?**  - Os poderes de administração das sociedades empresárias devem ser comprovados por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada, ambas expedidas pela Junta Comercial.  - Os poderes de administração das sociedades despersonificadas devem ser 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.  - A apresentação dos referidos documentos é necessária, também, para a identificação dos administradores e conferência das certidões criminais.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigo 799 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 16 | **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.  - 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 por autenticidade do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Se a procuração for pública, devemos realizar o procedimento de confirmação da autenticidade e eficácia.  - 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 Código Civil.  **- Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de um substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da eficácia (eventual revogação ou renúncia).** |  |  |
| 17 | **Sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda em favor de terceiro, que não seja o próprio incorporador, e averbação de indisponibilidade)?**  - Em caso positivo, fazer nota de exigência requerendo o cancelamento do referido ônus.  Fundamento: artigo 32, parágrafo 5º da Lei 4.591/1964 c/c artigos 22 e 29 da Lei 9.514/1997 (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 Lei 6.015/1973 (Hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (Penhora da União e suas Autarquias e Fundações); artigo 1.911 do Código Civil (Cláusula de Inalienabilidade); artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (Promessa de Compra e Venda); Provimento 39/2014 do CNJ (Indisponibilidades Judiciais). |  |  |
| 18 | **Deve ser realizada alguma averbação referente ao imóvel (retificação de área, desmembramento, demolição, confrontantes, logradouro, cancelamento do INCRA, etc)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados o requerimento e o documento hábil em protocolo separado.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225 da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 19 | **Consta alguma edificação averbada na matrícula do imóvel?**  - Caso exista, e não conste na documentação apresentada informação sobre o estado atual ou a destinação da edificação, devemos solicitar, por meio de nota de exigência: (a) a averbação da demolição; ou (b) uma declaração, firmada pelos incorporadores, de que em relação a edificação ficará a averbação da demolição para um momento futuro.  Fundamento: artigo 167, inciso II, 4 e artigo 237 da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 20 | **Nos documentos apresentados consta alguma indicação sobre a constituição de subcondomínios?**  - É possível a formação de subcondomínios dentro do condomínio geral incorporado, visando a melhor utilização dos edifícios e a racionalização da administração. A criação de subcondomínios é utilizado com frequência em condomínios de uso misto, por ser uma solução jurídica que permite a divisão das responsabilidades para um grupo menor de condôminos com interesses semelhantes, facilitando a operacionalização dos empreendimentos.  - Para a constituição de subcondomínios, é essencial que conste disposições expressas no memorial de incorporação e na minuta da convenção de condomínio. Ademais, é necessário que sejam atribuídas frações ideais para as unidades autônomas no condomínio geral e no subcondomínio.  Fundamento: artigos 6º e 7º da Lei 4.864/1965. |  |  |
| 21 | **Nos documentos apresentados, consta alguma indicação sobre a instituição do regime de multipropriedade?**  - Caso conste, devemos conferir se todos os requisitos previstos na Lei 13.777/2018 foram preenchidos.  - A multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.  - A multipropriedade deve ser instituída por meio de registro, realizado após o registro da incorporação do condomínio edilício.  Fundamento: artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil. |  |  |
| 22 | **Os emolumentos/FRJ/ISSQN 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: Lei Complementar 755/2019 e Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Registro (fixo + adicional por lote).  Fundamento: artigo 70 da Lei Complementar 755/2019 e 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 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 de 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. |  |  |
| 23 | **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.  - Em caso positivo, 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 Lei 6.015/1973 e artigo 492 do Código de Normas da CGJ/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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_