



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

AFORAMENTO SPU

art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, “a”, e 99 e ss. do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946; art. 2º, Lei 9636/98; art. 13, inciso, VI Decreto Lei 147/67.

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok (); Vinculada a guia _____ Central Indisp. ok().

Neste caso, a proprietária do imóvel é a União, e o detentor do domínio útil, a parte interessada/FOREIRO.

() **Se Imóvel matriculado no RI de Tijucas-SC: Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP). Matrícula neste Ofício ou no RI de Tijucas: Verificar necessidade de retificação de área/registro ou averbação especialidade objetiva (art. 213, I e II, LRP).

() **Se Imóvel sem matrícula** – abriremos uma com base no contrato/termo de aforamento. Neste caso: - apresentar certidão negativa de propriedade do RI de Tijucas; - requerer a expedição de certidão negativa de propriedade neste Ofício;- apresentar declaração sob responsabilidade, no sentido de que o imóvel não tem matrícula, nem está inserido em terreno com matrícula – reconhecer firma por semelhança ou assinar presencialmente no balcão (614 CN);

() **Contrato enfiteútico original** que será arquivado (art. 109 do Decreto-Lei nº 9.760/46 e 221, II, LRP), **lavrado em livro próprio da Superintendência do Patrimônio da União** onde constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado. **O contrato tem força de escritura pública. Se duas vias (arquiva-se uma). Deve constar o valor do imóvel. Caso não conste no contrato, apresentar avaliação do processo.** Se mais de um imóvel, **valores individuais** dos imóveis (art. 802, IX, novo CN e provimento 19/09 CGJ/SC). **Assinaturas** das partes ou seus procuradores e testemunhas no título, rubricadas todas as fls. (arts. 194, 221, 222, 225 LRP) **e data;**

Qualificações (arts. 476, 688 do CN):

Foreiro Pessoa Física: qualificação completa: nome completo, estado civil, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação, endereço completo. **Se casado ou conviver em União Estável, qualificação de ambos. Estrangeiro:** constar CPF + passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.)- Instrução Normativa nº 461, de 18 de outubro de 2004 art. 478 e 479 CN. **Pedir documentos faltantes (cópias autenticadas) e declaração com os dados faltantes no contrato.**

Foreiro Pessoa Jurídica: acompanhar **contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88.

Se representado por procurador apresentar **procuração pública – art. 108 CC** em **traslado ou certidão** para arquivamento (art. 489, CN), e **efetuar sua confirmação** (arts. 490, CN).

() Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada**, art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC. **Se regime de casamento não for o legal, deve apresentar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3**, que será objeto de **averbação obrigatória**. Não havendo registro no L3, dar **opção de registrar neste ofício. Estrangeiro: certidão de estado civil consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos** da comarca de sua residência. Art. 129, 6º, 148 e 163 da Lei 6015/73; Art. 224, do Novo Código Civil Brasileiro Lei 10.406/2002; Art. 157, do Código de Processo Civil Lei 5.869/73; Decreto 84.451, de 31 de janeiro de 1980; Decreto n 3.598, de 12/09/2000; art. 18, parágrafo único, do Decreto federal nº 13.609/1943 e Item 4.3.2, do Manual do Serviço Consular e Jurídico; Acordo, p.t.n., sobre Simplificação de Legalizações em Documentos Públicos, de 16/10/2003, publicado no D.O.U de 23/04/2004; Decreto 6891, de 02 de julho de 2009.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

() Se **não casado**: Declarar **não vive em União Estável**. *Caso conviva, apresentar declaração nesse sentido bilateral, contrato ou escritura e averbar a União* na matrícula (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC) e **dar opção do registro LE do R. Civil.** (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).

() Apresentar **Despacho/Decisão do Superintendente do Patrimônio da União no Estado** de deferimento do pedido de aforamento (art. 105, par. único, 106 e 108 Decreto-Lei nº 9.760/1946);

() Apresentar **Certidão de inteiro teor do imóvel junto à SPU, com n. de RIP, área total, área de marinha e área alodial, se houver. Se houver BENFEITORIAS averbar – ver requisitos próprios.**

() Apresentar **Certidões Negativas comprovando sua regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional até o ato da contratação**: 1) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** (que abrange o INSS) e 2) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PATRIMONIAIS DO IMÓVEL - SPU** – art. 108 Decreto-Lei nº 9.760/1946 e Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014.

() Apresentar **planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional legalmente habilitado (cópia autenticada do processo de aforamento)** com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART), **devidamente quitada** (art. 618 do CN, art. 106 do **Decreto-Lei nº 9.760 e art. 2º, Lei 9636/98**).

() Apresentar **IPTU** ou Certidão da Prefeitura com n. **inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e valor venal** (art. 176, § 1º, II, “3”), b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). **Se houver construção – averbar – ver requisitos próprios. Se não houver cadastro municipal, apresentar certidão atestando.**

() Havendo cadastro na prefeitura, apresentar **Certidão Negativa de Tributos Municipal** do imóvel (**Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651 e 802, II**);

() **FRJ** (valor do imóvel superior a R\$16.000,00, incidência de 0,3%). - base maior valor – valor para fins fiscais ou avaliação (Lei 8.067/90 art. 16 LC 156/97, Res. 04/04 CMTJSC).

() **Emolumentos** – base de cálculo - maior valor – valor para fins fiscais, declarado ou avaliação – art. 16 LC 156/97; se fora do valor de mercado, impugnar – Arts. 502 a 504 do CN 2014 e Enunciado n. 01 RI (ANOREG/SC e ATC/SC).

() Emitir **DOI TU** no registro (art. 460 CN e art. 9º da Lei 11.481/2007).

OBS.: Efetuada a transação e transcrito o título no Registro de Imóveis, o adquirente, exibindo os documentos comprobatórios, deverá requerer, no prazo de 60 (sessenta) dias, que para o seu nome se transfiram as obrigações enfiteúticas. A transferência das obrigações será feita mediante averbação, no órgão local do S.P.U., do título de aquisição devidamente transcrito no Registro de Imóveis

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.