



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

INSTRUMENTO PARTICULAR

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Cláusula com Caução art.. 38, §1, Lei 8245/91 = Averbação com Valor;

Cláusula de Vigência art. 8º, Lei 8245/91, art. 167, I, 3), 169, III, Lei 6.015/73= Registro com Valor;

Direito de Preferência: Não precisa de cláusula, basta apresentar o contrato – art. 33, Lei 8245/91, art. 167, II, 16), Lei 6.015/73 = Averbação com Valor.

“O registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador”

(art. 169, III, da Lei 6.015/73), na redação do art. 81, dada pela Lei 8.245/91.

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

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

( ) **Contrato Original\***, duas vias, arquivar-se uma. **Uma só via, arquivar-se esta, fornecendo-se certidão. Firmas reconhecidas**, por autenticidade do caucionante. No registro da cláusula de vigência e direito de preferência, pode ser por semelhança, assim como a firma das testemunhas. Arts. 194 c/c 221,II, LRP c/c art. 822, I, novo CN/CGJ/SC. \*Tendo em vista a Sentença proferida pela MM. Juíza Haidee Denise Grin, Comarca da Capital-SC, Fórum do Norte da Ilha, Vara de Regime de Exceção, Sucessões e Registros Públicos, na Ação de Suscitação de Dúvida (autos 090.08.002412-2), e, em virtude do que dispõe o art. 38, §1º, da Lei do Inquilinato, a caução de bem imóvel poderá ser formalizada por instrumento particular, não contendo na referida legislação a obrigatoriedade da formalização por Escritura Pública.

( ) **Descrição completa do imóvel com o número da Matrícula e o Cartório da circunscrição** - arts. 222 e 223, LRP.

( ) **Qualificações: PF:** nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação – **Se casado, qualificação do cônjuge, regime e data do casamento** - se a matrícula for divergente ou omissa: averbar retificação/inserção de qualificação (arts. 476, 688 do Novo CN). **PJ: Se pessoa jurídica**, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, 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.

( ) **Estrangeiro:** constar CPF, passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.) e expressamente que certidão de estado civil foi consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência (Instrução Normativa nº 461, de 18 de outubro de 2004 arts. 478 e 479 do novo CN).

( ) **Procuração:** Apresentar **traslado ou certidão** e efetuar sua **confirmação por termo** (arts. 488 e 489, novo CN).

( ) **Emolumentos e FRJ** - Base de cálculo para emolumentos e FRJ é o **valor anual (12 meses) dos aluguéis** ou da duração do contrato, se inferior a um ano. Res. 04/04 CMTJSC (art. 2º, §§1º e 2º) e LC 279/04 - RCE (tabela II, 1, NOTA 4ª E 2, NOTA 3ª).

( ) **IPTU** ou Certidão da Prefeitura com n. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação (art. 176, § 1º, II, 3), b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). Verificar averbação de construção.



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

( ) Caução:

**1. Estado Civil caucionante:**

- Se casado, outorga uxoria do cônjuge. Se regime de casamento não for o legal, averbaremos o pacto, se não for registrado ainda, registrar. Se **não casado**: Declarar não vive em **União Estável**. Caso conviva, constar anuência convivente e averbaremos a União (art. 1647, I, CC, art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC)..

- Apresentar certidão de Estado Civil atualizada (90 dias), art. 484 novo CN c/c **enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC**.

**2. Constar** a apresentação das **Certidões de Ações Reais, Reipersecutórias e Ônus Reais + declaração** inexistência de outras ações (Lei 7433/85 Dec. 93240/86 e 802, III e IV, novo CN).

**3. Se imóvel rural**: apresentar último CCIR e CND de ITR dos 05 últimos exercícios (art. 21 da Lei 9393/96, art. 22 Lei 4947/66 e art. 1º do Decreto 4.449/2002). **CAR: apresentar o recibo de inscrição do imóvel no CAR e cobrar uma averbação sem valor** (Comunicado 15/2014 CGJ/SC). Obs.: Se já foi efetuada a inscrição do imóvel no CAR, ainda assim pode o proprietário, assim desejando, averbar a RESERVA LEGAL no RI (Art. 167, II, 22, da Lei 6015/73, art. 18, caput e § 4º da Lei 12.651, de 25/05/2012, art. 6º e 21 do Decreto 7.830/2012 c/c art. 3º do Decreto 8.235/2014, INSTRUÇÃO NORMATIVA No 2/MMA Ministério do Meio Ambiente, DE 06 DE MAIO DE 2014, Capítulo IV-B, Título IV da Lei Estadual 14.675 e Decreto Estadual 2.219, de 04/06/2014, e Circular n. 165, de 04 de agosto de 2014 da CGJ/SC). Ver Georreferenciamento: NOVOS PRAZOS: Alterados pelo Decreto 4.620/2011: maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL. Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- 20/novembro/2016- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- 20/novembro/2019- Imóvel Rural inferiores a 25 hectares (agricultores familiares) ----- 20/novembro/2023. Se estrangeiro ou PJ com sócio estrangeiro – registro Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Incra – 905 e 906 CN. Ver Súmula..

**4. APTO**: Quitação das obrigações condominiais OU dispensa do LOCADOR (art. 802, VII, novo CN).

**5. CERTIDÕES FISCAIS - caucionante pessoa física: Certidão Negativa do INSS ou declaração** assinada com firma reconhecida de que não é empregador nem contribuinte obrigatório da Previdência Social (art. 47, I, b, da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, Decreto 3.048/99, Decreto 3.265/99 e OS/INSS 207/99); **caucionante pessoa jurídica: Certidão Negativa do INSS e de Tributos e Contribuições da Receita Federal do Brasil** ou declaração (assinada com firma reconhecida) afirmando que o imóvel não faz parte do ativo permanente/faz parte do circulante da empresa, que deve ser do ramo imobiliário (Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, art. 47, I, b, Decreto nº 6.106, de 30 de abril de 2007, art. 257, I, b e item IV, do parágrafo oitavo, do Decreto 3048/99e art. 896, II, a; V e VI, do CNCJ/SC).

**6. Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

**7. Há na matrícula ônus impeditivo de alienação** [hipoteca censual rural\*, do SFH\*, do Banco da Terra\*, penhora da União /INSS (indisponibilidade - art. 53, lei 8212/91), cláusula de inalienabilidade/impenhorabilidade, *promessa de compra e venda, alienação fiduciária, averbação de indisponibilidade*]? Neste caso, apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, com comprovação poderes para o cancelamento do ônus. Se não baixar o ônus, existe anuência do credor no título? ( a anuência do credor apenas é possível na hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros). Os demais ônus impedem a alienação. Neste caso negar o registro e oficiar ao Juízo da indisponibilidade. \*não vale contra adjudicação em execução trabalhista, fiscal/INSS ou de débitos condominiais do próprio imóvel.

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: \_\_\_\_\_.