



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO, ARROLAMENTO OU DIVÓRCIO/SEPARAÇÃO (PARTILHA)

(e por extensão, de sobrepartilha, dissolução de União Estável e restabelecimento da sociedade conjugal)

Lei 11.441/2007, Resolução n. 35/CNJ e Circular 01/2007 da CGJ/SC

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).

() **Escritura Original** ou Certidão; () Se **fora do estado**- confirmar – fazer Termo art. 490 novo CN.

() **Qualificações das partes:** nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação – se a matrícula for divergente ou omissa: averbar retificação/inserção de qualificação (arts. 476, 688 do Novo CN). **Nome do(s) advogado(s), com o respectivo número de inscrição na OAB** (art. 982, parágrafo único, do CPC, art. 1124-A, §2º, do CC, item 5, b) da Circular 01/2007 da CGJSC, art. 8º da Resolução nº 35/CNJ).

NOME: separação divórcio: menção ao nome das partes e que nome ficarão após a separação/divórcio (consenso); **inventário:** deve mencionar o nome do falecido no título da escritura, já que este não é parte. Mas deve conter sua qualificação completa. São partes: a viúva, os herdeiros (necessária a indicação de filhos eventualmente mortos e os netos vivos). Os cônjuges dos herdeiros devem ser mencionados como anuentes ou como herdeiros também, se casados pela comunhão universal. A viúva é herdeira se eram casados pelo regime da separação total de bens ou somente de bem particular do de cujus, quando casados pela comunhão parcial de bens.

() **Dissolução de União Estável e Partilha de bens por Escritura – possibilidade - uso de analogia –** Ofício Circular 88/2011 de 15/04/2011 da CGJSC (ref. Processo n. CGJ-E 1343/2010). Neste caso: **Verificar se a União já havia sido reconhecida para que possa ser extinta, caso contrário, o tabelião deve reconhecê-la na mesma Escritura que a ela pôs fim, oportunidade em que será indispensável a declaração de 02 (duas) testemunhas.**

() **Estado Civil adquirente: Se casado, qualificação do cônjuge, regime e data do casamento.** Se regime de casamento não for o legal, a escritura **deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3** e averbaremos o pacto. Cobrar av. Se não for registrado ainda, registrar. Caso conviva em União Estável averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

() **Estado Civil de cujus/transmitente:** Constar certidão de Estado Civil atualizada (90 dias), art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC. **Se o de cujus era casado, regime e data do casamento. Se regime de casamento não for o legal, a escritura deve constar o Pacto Antenupcial registrado no Livro 3. Se não casado: Declarar não vivia em União Estável.** Se convivia, o convivente, deve constar na escritura e averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

() **Certidão de óbito:** menção a todos os seus dados, matrícula e cartório. Se não constar, pedir certidão para averbarmos. Deve sempre constar: **a data e local do falecimento.**

() **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:** constar cartório, livro, folha e data da lavratura e a sua confirmação (arts. 488, novo CN). Se vendedor representado por comprador (tem que ser em causa própria ou simples com expressa autorização do vendedor para transferir para si próprio (negócio consigo mesmo) – art. 117 CC.

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



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

() **Recolhimento do imposto de transmissão – ITBI ou ITCMD** (valor, banco, data e autenticação bancária do pagamento) – arts. 505, 802, I, 803, do novo CN e 289 LRP. Caso haja isenção ou não incidência, constar a exoneração da autoridade fazendária. Usufruto (reserva: 50% na doação, 50% usufruto na extinção; instituição: 100% na escritura). ITBI na separação/divórcio: quando não sendo equitativa partilha, o excedente é transferido de forma onerosa. ITBI na cessão de direitos de meação/hereditários: quando é realizada de forma onerosa. ITCMD: transferência causa mortis e doação/cessão intervivos não onerosa. RENÚNCIA: pura e simples (ao monte mor), não incide imposto. Se for translativa, incide. Itcmd: art. 155, I, CF/88, 41 CTN e lei estadual 13.136/04. PARTILHA EQUITATIVA: somente a fazenda pública é que tem a competência para declarar a equitatividade da partilha e a eventual não incidência de imposto. Neste caso, o Tabelião fará constar do corpo da Escritura documento oficial de exoneração fornecido pela autoridade fazendária.

() 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)**; - em não sendo apresentado o recibo, exigir a **averbação da RESERVA LEGAL** no RI. 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..

() Se **terreno de marinha - aforamento** (art. 49, § 3º das Adcts da CRFB/1988): constar CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio). Neste caso, a proprietária do imóvel é a União (art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, “a”, do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946), e o detentor do domínio útil, a parte interessada/comprador. Já no caso de se tratar de ocupação, é vedada a abertura de matrícula no Registro de Imóveis. Se já houver matrícula aberta, esta será mantida.

() **APTO**: Quitação das obrigações condominiais OU dispensa do comprador (art. 802, VII, novo CN). Vaga, se tem unidade condominial no mesmo edifício, caso contrário, negar registro. Art. 1339 do CC.

() os dados constantes do **alvará**, quando a escritura decorrer de autorização judicial (art. 802, VIII, novo CN) – menor, incapaz, interdito ou espólio.

() os **valores individuais** dos imóveis (art. 802, IX, novo CN e provimento 19/09 CGJ/SC).

() **BENS**: Arrolar todos os existentes e distinguir bens particulares e comuns, listar todos com nº matrícula e valor da avaliação.

() Recolhimento **FRJ** (valor, banco, data, autenticação bancária e nosso número - **desde 13/03/09**). Incide hoje quando valor do imóvel superior a R\$15.600,00, incidência de 0,3%) – Resolução 05/13 CMTJSC. Base cálculo: valores de cada imóvel excluída a meação. Cessão de direitos hereditários em favor de herdeiro não incide FRJ (art. 1º, §5º, Res.04/04 CMTJSC). Cessão de direitos hereditários em favor de 3º ou cessão dos direitos de meação incide.

() **Emolumentos** – conferir - base maior valor – valor para fins fiscais, contrato 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).

() constar Declaração "escritura **só produzirá efeitos** constitutivos após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis" - **desde 20/09/2011** -Of.Circ.185/11-CGJ.

() **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, **efetuar o registro e oficial ao Juízo da indisponibilidade ou comunicar ao credor**.

() **Doação/cessão gratuita**, observar o art. 549 do CC e se for de pai para filho (art. 544 c/c 2002 CC). Compra e venda/cessão onerosa de pai p/ filho: anuência demais filhos.

() Constar a emissão de **DOI** e emitir novamente no registro (art. 460 do novo CN).

() **CERTIDÕES FISCAIS**: sempre: 1) CND de **Tributos Municipal do imóvel ou dispensa** sob responsabilização do adquirente (Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651 e 802, II); 2) **no caso de partilha em inventário: CND de tributos: Federal, Estadual e municipal em nome do de cujus. Estas certidões não podem ser positivas nem podem ser dispensadas** (art.1026, CPC; art. 192, CTN; item 3.1, e) da Circ.01/2007; art.22, g) e h) e art.39 da Res. 35 /CNJ).



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

() **Partilha não equitativa em Separação ou Divórcio e Cessão de direito “intervivos” em Inventário (onerosa ou gratuita):** apresentar **declaração** do transmitente que não empregador não estando vinculado Previdência Social ou apresentar **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS)**. 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](#).

() **CNDT** – tabelião cientificou as partes? (Recomendação 03/12 CNJ). Em caso negativo, não precisa retificar a Escritura.

() **Inventário:** Deve conter expressamente: **“ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou os direitos de terceiros”**. **Separação:** **“declaração de ambas as partes de que a separação não prejudica interesses de terceiros”**. Recomendação da ANOREG—BR. Pode ser dispensado, é só recomendação.

() **FILHOS: Se não há filhos:** expressa declaração de que não há filhos. **Filhos maiores e capazes:** informar nome, data nascimento e declarar que são maiores e capazes (arts. 982 do CC e art. 1124-A do CPC).

Obs.: é permitida a lavratura de escritura pública de inventário, e patilha em separação/divórcio havendo filho MENOR e EMANCIPADO (capaz). art. 1124-A CPC.

() **Se Inventário:**

TESTAMENTO: Deve constar da escritura declaração subscrita pelos interessados no sentido de que inexistente testamento e também certidão expedida pela Anoreg-SC que comprove sua inexistência (art. 982 do CPC, item 3.1, d), da Circular 01/2007).

DÍVIDAS ou obrigações pendentes: A existência de credores do espólio não impedirá a realização do inventário, partilha ou adjudicação por escritura pública. Deve constar na escritura a existência ou não de dívidas, para que a partilha seja feita sobre o saldo (art. 27 da Resolução nº 35/CNJ).

PRAZO: 60 dias da abertura da sucessão (morte), ultimando-se nos 12 meses subsequentes. Pode ser prorrogado a pedido das partes. Cabe ao Tabelião fiscalizar o recolhimento de eventual multa, conforme previsão em legislação estadual e distrital específicas (art. 31 da Resolução/CNJ).

() **Se Separação/Divórcio:**

- **Separação Consensual:** requisitos: a) prova de um ano de casamento; b) manifestação da vontade espontânea e isenta de vícios em não mais manter a sociedade conjugal e desejar a separação conforme as cláusulas ajustadas.

-**Divórcio Consensual Direto:** Pode o casal se divorciar, tanto pela via administrativa ou judicial, independentemente de prévia separação (Emenda Constitucional nº 66, de 2010:“O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio”).

IMPOSSIBILIDADE DE RECONCILIAÇÃO: constar declaração das partes de que estão cientes das consequências da separação e do divórcio, firmes no propósito de pôr fim à sociedade conjugal ou ao vínculo matrimonial, respectivamente, sem hesitação, com recusa de reconciliação.

() **Pedido de averbações** na escritura. Se não houver, parte deve assinar pedido (art. 6º, II, lei 8935/94, art. 169 c/c 221 lei 6015/73 enunciado n. 02 (RI) e n.03 (notas) da Anoreg-SC e ATC-SC).

() **Advertência às partes da necessidade de registro** para produção de efeitos (of. Circular 185/2011 e Circular 01/07 da CGJ/SC, item 5, I letra ‘d’).

() **Assinaturas: das partes ou seus procuradores e advogados.** Separandos/divorciandos podem se fazer representar por procurador com poderes especiais. Não é necessário o comparecimento pessoal para se separar/divorciar.

() A partir de **13/11/2014** todos atos notariais envolvendo imóveis, exceto testamentos, devem constar o **hash** referente a consulta à central de indisponibilidade (**art. 14 do Provimento 39/2014 CNJ**).

() **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.

() **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).**

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: _____.