



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

Compra e Venda, Permuta, Doação, Usufruto e demais onerações

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/registro 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: PF:** 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). **PJ:** arquivamento documento hábil a atestar poderes representante - 90 (noventa) dias (ats. 461,II, c/c 483 novo CN).

( ) **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 partes:** Constar **certidão de Estado Civil atualizada**, art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC. Se não constar, pedir-se-á via CRC, passando o valor para o interessado em exigência.

( ) **Transmitente(s)/devedor(es) fiduciante(s)/hipotecantes/garantidores: Se casado, anuência cônjuge, qualificação deste, regime e data do casamento** (salvo separação total de bens). **Se regime de casamento não for o legal, a escritura deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3.** Se houve alteração do estado civil pedir certidão para averbar e verificar necessidade registro Partilha/Inventário. Se **não casado:** Declarar não vive em **União Estável**. Caso conviva, constar anuência convivente na escritura 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).

( ) **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 1.548/15. 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.

( ) As partes ou seus procuradores assinaram o título?

( ) **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).

( ) **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 nua-prop., 50% extinção usufruto; instituição: recolhe na escritura (lei 13.136/04).

( ) 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..

( ) 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 declaração do alienante de inexistência de débitos (art. 802, VII, novo CN) . **Vaga,** se tem unidade **condomínial 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).



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

( ) Recolhimento **FRJ** (valor, banco, data, autenticação bancária e nosso número - **desde 13/03/09**). Incide hoje quando valor do imóvel superior a R\$19,800,00 incidência de 0,3%) – Resoluções 04/04 e 05/13 CMTJSC.

( ) **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 **corretor de imóveis** – **desde 01/12/07** (LC 383/07 e Circular 29/07).

( ) 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, 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.

( ) **Doação**, observar o art. 549 do CC – bens subsistência, e se for de pai para filho (art. 544 c/c 2002,2005 e 2006 CC)- expressamente que sai da parte livre disponível e que dispensa de colação, caso contrário, presunção adiantamento de legítima – não pode clausular, só com justa causa concreta. Compra e venda de pai p/ filho: anuência demais filhos.

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

( ) **CERTIDÕES FISCAIS:** ( ) **Transmitente pessoa física: 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**); **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS 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 OU consta na escritura **Declaração** 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); ( ) **Transmitente pessoa jurídica: 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**); **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS)**. Lei 8.212/91, art. 47, inc. I , letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; 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 (**Hipoteca/AF**); **OU declarar que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;**

( ) **Se só Oneração (usufruto, hipoteca, AF) – PF 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 OU consta na escritura **Declaração** 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); **PJ CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS)**. Lei 8.212/91, 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 (**Hipoteca/AF**); **OU declarar que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;**

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

( ) 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: \_\_\_\_\_.