

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER

REGISTRADORA

CPF: 835.645.869-20

Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro

Rio do Oeste - Santa Catarina

Fone (47) 3543-0914

e-mail: registroriadooeste@gmail.com

CHECK LIST PARA ESCRITURAS PÚBLICAS

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Matrícula(s) _____

Conferido por _____ em ____/____/____.

1) ESCRITURA	Sim	Não	NA
1.1 Escritura Pública original, certidão ou do traslado da escritura pública			
1.1.1 Se for antiga solicitar certidão atualizada			
1.1.2 Se for de Tabelionato/Escrivania de Santa Catarina, conferir o selo digital no site do TJSC e solicitar a confirmação através do malote digital por meio de ofício, se não for atual			
1.1.3 Se for de Tabelionato/Escrivania de outro estado, conferir o selo digital no site do TJ do Estado (se houver) e solicitar a confirmação através do malote digital ou outro meio disponível			
1.3 Verificar se os dados constantes da escritura conferem com os dados da matrícula (proprietários, estado civil, nome e sede da empresa) - art. 176, II, 4, Lei 6.015/1977			
1.4 Verificar se os dados do imóvel conferem com os dados da matrícula, localização do imóvel, inscrição imobiliária, etc. - art. 176, II, 3, Lei 6.015/1977			
1.5 Verificar se consta da matrícula todas as medidas e confrontações do imóvel objeto do negócio, caso não conste, deverá providenciar previamente a retificação de área e/ou inserção de medidas do imóvel			

2) DOCUMENTOS DO IMÓVEL	Sim	Não	NA
2.1 <i>Se ainda não estiver matriculado em Rio do Oeste</i>			
2.1.1 Certidão de Inteiro Teor – 30 dias corridos			
2.1.2 Certidão de Ônus – 30 dias corridos			
2.1.3 Certidão de Ações – 30 dias corridos			
2.2 <i>Caso se trate de área desmembrada ou área remanescente</i>			
2.2.1 Mapa			
2.2.2 Memorial Descritivo			
2.2.3 ART/TRT			
2.3 <i>Imóvel situado em área urbana</i>			
2.3.1 Certidão de confrontantes atuais			

	Sim	Não	NA
2.4 Imóvel situado em área rural			
2.4.1 Certidão de localização do imóvel			
2.4.2 CCIR			
2.4.3 ITR			
2.4.4 CAR			

3) REQUISITOS DA ESCRITURA	Sim	Não	NA
3.1 Prova dominial daquele que pretende alienar ou impor gravame real ao bem			
3.2 Declaração de veracidade do estado civil			
3.3 Comunhão de bens (todos) e pacto se houver			
3.3.1 A qualificação do pacto antenupcial, se houver, com indicação do número de seu registro no Ofício de Registro de Imóveis e regime de bens; caso o pacto antenupcial não tenha sido registrado, a expressa menção à necessidade de fazê-lo antes do registro relativo à alienação ou à oneração			
3.4 Declaração do outorgante, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da existência, ou não, de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas a imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele			
3.5 Lugar onde foi lida e assinada			
3.6 A indicação do valor do negócio jurídico, assim entendido como o preço atribuído pelas partes nas transmissões onerosas, a declaração do valor real de mercado do imóvel e do valor atribuído pela autoridade fiscal competente para cobrança do imposto de transmissão, quando for o caso			
3.6.1 Indicação dos valores individuais dos bens e direitos			
3.7 Forma de pagamento (especificar se foi pago anteriormente ou no ato da escritura)			
3.8 ITBI: dados do pagamento do imposto de transmissão ou a exoneração pela autoridade fazendária, ressalvadas as hipóteses nas quais a lei autoriza a efetivação do pagamento em momento posterior à lavratura da escritura pública			
3.9 ITCMD para <i>doação</i> ou <i>inventário</i>			
3.10 Certidão do CENSEC para <i>inventário</i>			
3.11 <i>Certidões fiscais</i> : prova da inexistência de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel ou a dispensa expressa pelo adquirente que, neste caso, deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes; se rural, prova da inexistência de débitos do Imposto Territorial Rural (ITR)			
3.11.1 Certidão que comprove a inexistência de débitos de tributos e contribuições federais, se, nos termos da legislação trabalhista, o outorgante for empresa ou pessoa a ela equiparada e o ato envolver alienação ou constituição de ônus real atinente a imóvel integrante do ativo permanente da empresa ou pessoa,			

jurídica ou física, a ela equiparada na legislação tributária, observados os regulamentos daquele órgão, especialmente, quanto aos casos de exceção a essa exigência, ou a dispensa expressa do adquirente			
3.12 Certidão de inteiro teor expedida pelo ofício de registro de imóveis competente, cujo prazo de validade, para esse fim, será de 30 (trinta) dias			
3.13 Prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio nas alienações e transferências de direitos reais sobre unidades imobiliárias submetidas a esse regime, ou a declaração do alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas			
3.14 Menção aos elementos essenciais dos alvarás ou mandados, nas escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial, bem como do termo de acordo de decisão apoiada, para atos relacionados a direitos de natureza patrimonial ou negocial, praticados por pessoa em situação de curatela, ou em nome da pessoa com deficiência, por seus eventuais apoiadores;			
3.14.1 A alienação gratuita ou onerosa de bens de pessoas incapazes depende de prévio alvará judicial			
3.14.2 A apresentação de alvará judicial é necessária, igualmente, para aquisição onerosa de bens móveis ou imóveis por pessoa absolutamente incapaz, quando utilizados recursos próprios do adquirente			
3.14.2 É desnecessária a apresentação de autorização judicial quando o numerário para a aquisição do bem for doado por terceiros, devendo o tabelião fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes inclusive sobre a doação e cobrar os respectivos emolumentos incidentes sobre o ato			
3.14.3 Se o donatário for pessoa absoluta ou relativamente incapaz, dispensa-se a citação, desde que se trate de doação pura			
3.15 Valores do(s) imóvel(is) quando envolver atribuição de propriedade			
3.16 Consulta dos alienantes à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash)			
3.17 FRJ (não é devido para escrituras lavradas anteriormente a 17/09/1990)			
3.18 <i>Para imóveis rurais:</i>			
3.18.1 <i>Georreferenciados:</i> o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, denominação, área total, o Código de Imóvel Rural constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) emitido pelo INCRA e o Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF), sendo desnecessária a transcrição completa e integral das confrontações e demais característicos			
3.18.2 <i>Não georreferenciados:</i> além dos elementos da alínea			

anterior, a descrição deve conter seus característicos e confrontações constantes na matrícula ou transcrição respectiva			
3.19 Para imóveis urbanos:			
3.19.1 cujas descrições e caracterizações constem da certidão do Registro de Imóveis: o número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, sendo desnecessária a transcrição completa e integral das confrontações e demais característicos			
3.19.2 ainda submetido ao regime de transcrição ou que não possua todas as informações da alínea anterior: a descrição deve conter seus característicos e confrontações constantes na matrícula ou transcrição respectiva			
3.20 Nas escrituras de transferência do domínio útil de terrenos da União, a referência à apresentação da autorização da Secretaria de Patrimônio da União – SPU e ao comprovante de pagamento do laudêmio;			
3.21 A inexistência de menção positiva ou negativa quanto à intermediação do negócio imobiliário por corretor de imóveis não constitui obstáculo ao seu registro, nem deverá ser mencionada no ato registral			
3.22 DOI			

4) PROCEDIMENTO

	Sim	Não	NA
4.1 Verificar se é necessário fazer averbação referente aos dados das partes			
4.2 Verificar se é necessário fazer averbação referente aos dados do imóvel			

	Sim	Não	NA
4.3 Consultar o cadastro imobiliário sobre a existência ou não de benfeitorias sobre o imóvel, hipótese em que exigirá sua regularização			
4.4 Deverão ser averbados de forma apartada os dados que influenciem na constituição, modificação ou extinção do direito real, ou expressamente previstos em lei (ex. condição resolutiva, direito de acrescer no usufruto, encargo nas doações, localização da coisa no penhor etc.)			
4.5 O negócio é referente a integralidade do imóvel. Caso não seja, verificar:			
4.5.1 <i>Rural:</i>			
4.5.1.1 Se a transferência é de área maior que a FMP			
4.5.1.2 As partes deverão declarar expressamente que a alienação tem como motivo determinante a formação de condomínio comum de que tratam os arts. 1314 e seguintes do Código Civil, não se destinando a viabilizar, promover ou assegurar o parcelamento irregular do solo, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração (art. 199, § 2º			

do CNCGJ/SC)			
4.5.1.3 não se aplica à alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento			
4.5.2 Urbano			
4.5.2.1 Verificar se não se enquadra nos casos de caracterização como parcelamento de solo clandestino – art. 713 e seguintes, CNCGJ/SC			
4.6 Verificar se consta algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora comum, servidão, usufruto)			
4.6.1 O ônus está mencionado no contrato			
4.7 Verificar se consta algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, SFH ou Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, indisponibilidade, penhora da União, INSS ou autarquias e fundações federais – art. 53, § 1º, Lei 8.212/1991)			
4.7.1 Apresentou autorização para cancelamento do ônus			
4.7.2 Caso ainda esteja vigente, não poderá ser feito o registro			
4.8 Verificar se o valor constante da escritura condiz com o valor real do imóvel (pode ser verificado através de transações anteriores feitas na matrícula, transações atuais em imóveis próximos ou do mesmo empreendimento, imobiliárias, etc.), caso negativo, seguir o procedimento do art. 502 do Código de Normas CGJ/SC. Caso haja impugnação, observar os artigos seguintes do Código de Normas CGJ/SC, bem como, a cobrança da FRJ			
4.8 Se for escritura de divórcio, deverá apresentar certidão de casamento com averbação do divórcio atualizada			

5) EMOLUMENTOS

	Sim	Não	NA
5.1 <i>Registro com valor</i> (item 2, Tabela III, Lei Complementar 755/2019)			
5.2 <i>Averbações sem valor, se houver</i> (item 3.1, Tabela III, Lei Complementar 755/2019)			
5.3 <i>FRJ</i>			
5.4 Selos			
5.5 Certidões			

6) COMUNICAÇÃO AO SISCOAF

	Sim	Não	NA
6.1 Registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50% - art. 25, I, Provimento CNJ 88/2019			
6.2 Registro de título no qual constem diferenças entre o valor da			

avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100% - art. 25, II, Provimento CNJ 88/2019			
6.3 Registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) - art. 25, III, Provimento CNJ 88/2019			
6.4 Doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros sem vínculo familiar aparente com o doador, referente a bem imóvel que tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a R\$100.000,00 (cem mil reais) - art. 26, I, Provimento CNJ 88/2019			
6.5 Concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares - art. 26, II, Provimento CNJ 88/2019			
6.6 Registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade - art. 26, III, Provimento CNJ 88/2019			
6.7 Registro de aquisição de imóveis por fundações e associações, quando as características do negócio não se coadunem com as finalidades prosseguidas por aquelas pessoas jurídicas - art. 26, IV, Provimento CNJ 88/2019			
6.8 Não se exigirá declaração expressa ou em separado sobre a existência de pagamento em espécie, para fins de comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), sendo a comunicação obrigatória, entretanto, caso esteja consignado no título que foi realizado pagamento em espécie em montante superior ao fixado na norma (art. 161, inciso III, Provimento CNJ n. 149, de 30 de agosto de 2023)			
6.9 Para todos os fins, considera-se que houve o pagamento em espécie somente quando vier expressamente discriminado dessa forma no título, não servindo para tanto expressões genéricas como “moeda corrente”, “moeda nacional” ou equivalente;			

7) OBSERVAÇÕES
