

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
ADJUDICAÇÃO – POR MORTE**
Atualizado em 28/02/2024

DOCUMENTOS	Sim	Não
Há outro protocolo <u>mais antigo</u> vinculado à(s) matrícula(s) objeto do presente título? <input type="checkbox"/> Se a resposta for SIM, registrar anteriormente o protocolo mais antigo.		
O último ato cadastrado no Asgard confere com o último ato da matrícula (digitalizada)? <input type="checkbox"/> Em caso negativo, cadastrar o último ato (observar data e número do ato).		
O imóvel pertence à 1ª circunscrição? Atentar para localizações limítrofes (R. XV de Novembro, Vila Nova, Glória, Estrada do Sul). <input type="checkbox"/> Na dúvida, deve ser consultado o Google Maps.		
O imóvel encontra-se registrado em Transcrição? <input type="checkbox"/> Caso positivo, deverá ser solicitada busca ao Setor de Certidão.		
Foi apresentado mandado judicial/ofício/carta de adjudicação acompanhado dos documentos necessários? <input type="checkbox"/> Mandado <input type="checkbox"/> Petição inicial e demais petições <input type="checkbox"/> Sentença com homologação de trânsito em julgado <input type="checkbox"/> Não basta o auto de arrematação / adjudicação - art. 840, §1º CNCGF/SC.		
Os documentos foram apresentados em cópia autenticada pelo poder judiciário ou tabelionato? <input type="checkbox"/> Quando as peças não estiverem autenticadas pelo chefe de cartório, ou servidor designado, deverá ser fornecida chave de acesso aos autos para que o oficial confira a sua validade e autenticidade – art. 844, § 3º, CNCGF/SC.		
Foi confirmada a procedência de veracidade e de autenticidade? <input type="checkbox"/> Confirmar a procedência no site ou e-mail da vara competente. Não sendo possível, confirmar por telefone, preencher o termo e assinar.		
Foi apresentada a certidão de óbito do proprietário falecido?		
De acordo com o Princípio de Saisine, foi observado o estado civil e o regime de bens dos adquirentes da data do óbito? <input type="checkbox"/> O registro das partilhas ou adjudicações deverá indicar o estado civil dos beneficiários à época da abertura de cada sucessão (§2º do art. 834 do CNCGF/SC)		
Caso ocorra o falecimento de ambos os proprietários e de algum herdeiro, deveremos fazer o registro da partilha de cada falecimento em atos separados. Art. 834 do CNCGF/SC: Em atendimento ao princípio da continuidade, no caso de escritura ou formal de partilha conjuntivo decorrente de inventário, as partilhas ou adjudicações serão registradas na sequência de sucessão de óbitos. § 1º Para o fim previsto no caput deste artigo, as partilhas ou adjudicações deverão discriminar o pagamento referente a cada óbito.		
Houve cessão de direitos de meação ou de direitos hereditários? <input type="checkbox"/> Caso positivo, deverá ser apresentado o termo de cessão nos autos, firmado pelo cedente OU escritura pública de cessão.		
Houve renúncia de direitos de direitos hereditários? <input type="checkbox"/> A meação não pode ser renunciada, apenas cedida. <input type="checkbox"/> Aquele que renuncia, renuncia todo quinhão hereditário. Caso conste que há renúncia de parte de quinhão hereditário OU de forma direcionada para outrem, deverá ser considerada cessão. <input type="checkbox"/> Deve ser recolhido os tributos relativos a cada inventário e cessão (art. 833 do CNCGF/SC).		

PARTES		Sim	Não
O de cujus / cônjuge são os proprietários do imóvel?			
O de cujus/cônjuge estão qualificados no título com nome completo e CPF? <input type="checkbox"/> Os elementos de qualificação do interessado previstos na Lei n. 6.015/73 não serão exigidos quando se tratar de carta de adjudicação com relação ao FALECIDO - art. 810, CNCGF/SC.			
Dispensa da CND do INSS: Para o registro de títulos judiciais o oficial de registro não fará qualquer exigência relativa à quitação de débitos com a Fazenda Pública (CNDs) - art. 843, CNCGF/SC e Ordem de Serviço do INSS nº 207/1999.			
Os adquirentes estão qualificados no título com nome completo e CPF? <input type="checkbox"/> Caso falte qualificação, solicitar CPF, certidão de casamento, endereço, profissão, etc. <input type="checkbox"/> Deverá ser indicado o estado civil dos beneficiários à época da abertura de CADA sucessão - art. 834, § 2º, CNCGF/SC. <input type="checkbox"/> É dispensável a qualificação completa do cônjuge de parte casada pelo regime da separação absoluta (total/convencional) de bens, bastando a indicação de seu nome – art. 706, §1º, CNCGF/SC. <input type="checkbox"/> Os adquirentes casados pelo regime da separação obrigatória de bens deverão ter averbado após o registro da compra e venda o regime.			
Deve ser efetuada alguma averbação precedente ou subsequente referente à qualificação dos proprietários (p. ex. casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio)? <input type="checkbox"/> Averbações separadas, com cobrança de emolumentos - art. 700 e 713, CNCGF/SC.			
Os adquirentes são estrangeiros? <input type="checkbox"/> Necessidade do Registro Nacional Migratório - RNM (antigo Registro Nacional do Estrangeiro - RNE) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro - art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971.			
IMÓVEL		Sim	Não
O imóvel está sendo totalmente alienado? <input type="checkbox"/> Se for apenas parte, mencionar que “a fração ideal de XX%” foi alienada.			
Analisando a matrícula, incide sobre o imóvel algum <u>ônus não impeditivo</u> de alienação (hipoteca comum, penhora)?			
O imóvel está descrito no processo exatamente como consta na matrícula? <input type="checkbox"/> A critério do oficial, poderá ser praticado o ato ainda que no título haja erros materiais na descrição do imóvel em relação à matrícula, desde que não alterem a sua especialização ou causem dúvidas sobre o objeto do negócio jurídico - art. 781, CNCGF/SC. <input type="checkbox"/> SE IMÓVEL RURAL: é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número de matrícula, sendo dispensada sua descrição perimetral (art. 805 do CNCGF/SC).			
Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum <u>ônus não impeditivo</u> de alienação (hipoteca comum, penhora)? <input type="checkbox"/> Nesses casos, emitiremos exigência informando a existência desses ônus e solicitaremos cancelamento, porém, na NE mencionaremos que caso não sejam cancelados os ônus existentes continuarão ativos.			
Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum <u>ônus impeditivo</u> de alienação como: hipoteca cédular, hipoteca de SFH, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de impenhorabilidade, averbação de indisponibilidade ou penhora da União Federal, autarquias federais (ex. INSS) ou fundações públicas federais (ex. FUNAI)? <input type="checkbox"/> Nesses casos, emitiremos exigência informando a existência desses ônus e solicitaremos cancelamento ou anuência do credor. <input type="checkbox"/> Existe autorização para cancelamento prévio desses ônus?			

<p>O imóvel transferido é urbano? <input type="checkbox"/> Verificar se consta averbado a inscrição imobiliária.</p>		
<p>Deve ser efetuada alguma averbação precedente ou subsequente ao registro, referente ao imóvel (p. ex. inscrição imobiliária, INCRA)?</p>		
<p>O imóvel é terreno de marinha? <input type="checkbox"/> Em caso positivo, preencher no indicador real: 1º Nº do RIP 2º "Terra de Marinha" 3º A CAT deverá ser informada na aba "Outros" do ato de transmissão.</p>		
<p>Se for terreno de marinha, a escritura menciona a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)? <input type="checkbox"/> Caso não tenha a informação expressa de terreno de marinha na matrícula, mas haja a averbação da CAT: consideraremos como terreno de marinha, com a necessidade de apresentação da CAT e faremos ato de registro de compra e venda. <input type="checkbox"/> Caso haja informação de área de marinha na matrícula: realizaremos ato de "Partilha de direitos - terreno de marinha", com solicitação e menção da CAT. <input type="checkbox"/> É suficiente a prova do recolhimento do laudêmio devido em função do registro de títulos judiciais, quando na decisão constar de forma expressa que houve o recolhimento do(s) tributo(s) incidente(s) - art. 812, II, CNGCFE/SC.</p>		
<p>Sendo imóvel rural, foram apresentados: <input type="checkbox"/> CCIR <input type="checkbox"/> CND de ITR <input type="checkbox"/> CAR <input type="checkbox"/> Certificação do INCRA: Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos: I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior – 50.000.000,00 m² ou MAIS – A PARTIR DE 20/02/2004 II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares – Entre 10.000.000,00 m² a MENOS de 50.000.000,00 m² – A PARTIR DE 20/11/2004 III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – Entre 5.000.000,00 m² a MENOS DE 10.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2008 IV – dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares – Entre 2.500.000,00 m² A MENOS de 5.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2013 V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares – Entre 1.000.000,00 m² A MENOS DE 2.500.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2018 VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares Entre 250.000,00 m² A MENOS DE 1.000.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2023 VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares – Área INFERIOR A 250.000,00 m² - A PARTIR DE 20/11/2025.</p>		
<p>Imóvel Rural adquirido por estrangeiro? <input type="checkbox"/> Caso positivo, inserir a informação no indicador pessoal. <input type="checkbox"/> Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro. Base legal: art. 62,§ 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.</p>		

<p><input type="checkbox"/> Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.</p> <p>Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, devemos solicitar/observar:</p> <p><input type="checkbox"/> Rerratificação da escritura ou aditivo, para constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNCGFE).</p> <p><input type="checkbox"/> A aquisição de imóvel rural por <u> pessoa jurídica estrangeira ou equiparada </u> depende <u> sempre de autorização ou licença do INCRA, mesmo para imóvel com área igual ou inferior a 3 (três) módulos (art. 822, §2º do CNCGFE).</u></p>		
Comunicação à UIF - Unidade de Inteligência Financeira		
<p>Comunicação obrigatória: registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie, ou por título ao portador, de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 ou ao equivalente em outra moeda</p>		
<p>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.</p>		
<p>Empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares.</p>		
<p>Registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade.</p>		
<p>Registro de aquisição de imóveis por fundações e associações, quando as características do negócio não se coadunem com suas finalidades.</p>		
<p>Registro de transmissões sucessivas do mesmo bem em período e com diferença de valor anormais.</p>		
<p>Registro de título no qual conste valor declarado de bem com diferença anormal em relação a outros valores a ele associados, como o de sua avaliação fiscal ou o valor patrimonial pelo qual tenha sido considerado para fins sucessórios ou de integralização de capital de sociedade, por exemplo.</p>		
<p>No caso de pessoa jurídica, foi aberto indicador pessoal para o representante legal com o devido vínculo no seu indicador?</p>		
<p>Caso uma das respostas acima tenha sido SIM, houve comunicação de operação suspeita pela plataforma da UIF - Unidade de Inteligência Financeira?</p>		
TRIBUTOS, EMOLUMENTOS E DOI		
<p>Foi apresentada a guia de ITCMD (fato gerador causa mortis) recolhida e com situação ATIVA?</p> <p><input type="checkbox"/> Verificar se a guia de ITCMD está quitada e ativa e salvar nos anexos do protocolo (Lei 18.831/2024).</p> <p><input type="checkbox"/> <u>É suficiente a prova do recolhimento do imposto de transmissão devido em função do registro de títulos judiciais, quando na decisão constar de forma expressa que houve o recolhimento do(s) tributo(s) incidente(s) ou que o registro independe do pagamento de imposto - art. 812, II e 843, parágrafo único, CNCGFE/SC.</u></p>	Sim	Não
<p>Havendo cessão, foi gratuita ou onerosa?</p> <p><input type="checkbox"/> Se <u>gratuita</u>, foi recolhido o ITCMD pela cessão? ? Verificar se a guia de ITCMD está quitada e ativa e salvar nos anexos do protocolo (Lei 18.831/2024).</p> <p><input type="checkbox"/> Se <u>onerosa</u>, foi recolhido o ITBI pela cessão? Verificar se a guia de ITBI está quitada.</p>		
<p>Nos casos em que o adjudicante é terceiro, que adquiriu o imóvel antes do falecimento do proprietário, foi apresentada a guia de ITBI recolhida?</p>		

<input type="checkbox"/> Confirmar pagamento no site da PMJ.		
<p>Atos e Emolumentos:</p> <p><u>Quando o adjudicante é meeiro/herdeiro:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Averbação de óbito – AV. sem valor</p> <p><input type="checkbox"/> Registro da Adjudicação – R. com valor</p> <p><u>Quando o adjudicante é terceiro (aquisição do imóvel anterior ao falecimento):</u></p> <p><input type="checkbox"/> Registro da Adjudicação – R. com valor</p> <p><u>Obs.1:</u> se houver cessão também será realizado ato de transmissão de direitos hereditários/meação, tendo em vista o Princípio da Continuidade.</p> <p><u>Obs.2:</u> quando for o caso de partilhas conjuntivas, deverão ser discriminados o pagamento referente a cada óbito e, quando ausente tal discriminação, poderá ser solicitada complementação por declaração contendo o encadeamento lógico das transmissões ocorridas – art. 834, §§ 2º e 3º, C/NCGF/SC.</p> <p><input type="checkbox"/> Houve expressa concessão do benefício de AJG? Caso positivo, atos serão isentos.</p> <p>Obs.: AJG deferida para os herdeiros no processo de inventário não atinge o terceiro adjudicante.</p>		
<p>O valor indicado pelas partes ou o de avaliação fiscal (ITBI/ITCMD) apresenta dissonância com o valor de mercado do imóvel?</p> <p><input type="checkbox"/> Se a resposta for SIM, emitir NE.</p> <p><input type="checkbox"/> Critério para avaliação do valor: a) site das imobiliárias; b) 2 transações anteriores constantes da mesma matrícula (com atualização).</p> <p><input type="checkbox"/> Impugnar somente para valores 70% maiores, mesmo que o valor do imóvel constante na matrícula seja superior ao valor declarado no título (art. 1.176 c/c 320, C/NCGF/SC).</p> <p><input type="checkbox"/> Sendo necessária correção monetária, deverá ser realizada conforme o INPC (Calculadora do Cidadão – Banco Central) – art. 199, C/NCGF/SC.</p>		
<p>A DOI foi emitida?</p> <p><input type="checkbox"/> O campo da porcentagem foi preenchido?</p> <p><input type="checkbox"/> Foi verificado o número respectivo do registro para preenchimento da DOI?</p> <p>Em procedimento judiciais considerar a data da homologação/ sentença.</p>		
A área foi transmitida no Asgard?		
Os emolumentos do protocolo foram recolhidos e conferidos?		

Eu, escrevente registral, 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 _____.

Joinville, ____/____/____. Nome: _____. Assinatura: _____.



Registro
de Imóveis
Joinville
