

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
PERMUTA**

DOCUMENTOS: Escritura pública constando os seguintes requisitos:

Em caso de permuta e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes sob um único número de ordem no protocolo, salvo pedido de cindibilidade. Art. 724 do CNCGFE/SC.

Foram mencionadas as certidões inteiro teor OU inteiro teor, ônus e ações? (art. 19, §11 da Lei nº 6.015/73).

Foi mencionado na escritura pública a dispensa ou a apresentação das certidões fiscais?

No caso da dispensa expressa pelo adquirente deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes (art. 1.198, c, CNCGFE)

Houve a declaração de que imóvel não responde por dívidas do condomínio?

Somente se unidade instituída.

Dispensa de débitos condominiais de casas geminadas.

Não havendo declaração de quitação condominial, o adquirente poderá dispensar a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais (art. 813, parágrafo único do CNCGFE). OU

Rerratificação para constar a declaração do transmitente de que inexistem débitos, assumindo eventual dívida existente relacionada ao referido imóvel, nos termos do art. 1.345 do Código Civil (esta declaração não pode ser avulsa, precisa ser no instrumento de transferência, em que já tenha sido assinada pelos adquirentes).

Há menção expressa de Cláusula Resolutiva ou de Retrovenda na escritura?

Aceitaremos a menção dos Arts. 121, 122, 127, 128, 474 e 475 do Código Civil.

Caso positivo, fazer a averbação desta cláusula posteriormente ao registro da permuta, e realizar as averbações separadamente (art.700 do CNCGFE/SC).

Consta alguma condição informando o caráter fiduciário da transação (Lei 8.668/93)?

Caso conste, existe padrão textual específico (R e AV com valor).

O valor indicado pelas partes ou o de avaliação fiscal (ITBI/ITCMD) apresenta dissonância com o valor de mercado do imóvel?

Poderá ser apresentado declaração de avaliação no setor de atendimento.

Permuta ou Compra e Venda: Considera-se permuta com torna o negócio jurídico no qual o valor devolvido seja igual ou inferior a cinquenta por cento do bem permutado de maior valor. Parágrafo único. Quando o valor da torna for superior a cinquenta por cento, o ato será de compra e venda. (art. 1.216 do CNCGFE/SC)

Imóvel de terceiro: Quando for apresentado escritura pública onde conste que parte do pagamento será com imóvel de terceiro, exigiremos a prévia transferência para o transmitente desse imóvel de terceiro. Exemplo: A vende imóvel para B. B como parte do pagamento dará imóvel de C. Nesse caso, exigiremos, primeiramente, que C transfira o imóvel para B, para que B possa transferir para A.

Os vendedores são os proprietários do imóvel?

Os proprietários estão qualificados na matrícula com nome completo e CPF? (art. 706, CNCGFE)

Caso falte qualificação, será averbada a qualificação previamente ao registro da compra e venda.

União estável: Caso o regime da união estável seja diverso da parcial de bens, apresentar a EP declaratória de união estável.

Se o TRANSMITENTE for **pessoa jurídica**, apresentou CND de tributos federais e do INSS ou declarou que o imóvel não faz parte do ativo imobilizado (ou faz parte do circulante) e que a atividade da empresa é a comercialização de imóveis? (Obrigatório para a alienação ou oneração de imóvel - art. 780, CNCGFE).

Base legal: art. 47, I, b e art. 47, II da Lei 8.212/91.

Quando não foi apresentada no documento ou dispensada deverá ser apresentada a Rerratificação da EP para constar a apresentação ou apresentar a CND avulsa.

Se o TRANSMITENTE for **pessoa física**, consta declaração de que o transmitente não está vinculado à Previdência Social ou ao INSS, e não está, igualmente, equiparado à empresa, não estando, assim, sujeito à apresentação da CND do INSS?

O adquirente é menor incapaz?

Para o registro de aquisição de imóvel por menor incapaz, quando o pagamento ocorrer mediante uso de numerário que lhe pertence, há necessidade constar na escritura pública a apresentação de alvará judicial ou apresentar o alvará judicial no momento do registro. Fundamento: art. 1691, CC e art.821 do CNGFE.

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto)?

Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no título?

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (alienação fiduciária, hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS ou de autarquias e fundações federais – art. 53, par. 1º da Lei nº 8.212/91, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens)?

Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?

Caso não haja cancelamento desse ônus, o registro não será realizado.

Se for a 1ª alienação de unidade futura (R) após a incorporação, deverá ser observado o prazo de validade da incorporação (180 dias – conforme art. 33 da Lei 4.591/64). Ultrapassando o prazo deverá ser apresentado a revalidação da incorporação.

O imóvel está descrito na escritura exatamente como consta na matrícula?

Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída.

SE IMÓVEL RURAL: é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número de matrícula, sendo dispensada sua descrição perimetral (art. 805 do CNGFE).

Se for terreno de marinha, a escritura menciona a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?

Se o imóvel estiver matriculado em São Francisco do Sul ou outra comarca, deverão ser apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações?

Não sendo apresentada a certidão no momento do protocolo, o Registro de Imóveis fará a solicitação via ONR (com cobrança para o usuário, art. 714, CNGFE).

Prazo de validade da certidão – 30 dias – considerado a data do protocolo.

Se for imóvel rural, foram apresentados:

CCIR

CND de ITR

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

Se for imóvel rural, há averbação da reserva legal ou CAR na matrícula?

- Se não houver reserva legal ou CAR averbada na matrícula, verificar se consta a informação da apresentação e dados na escritura apresentada.
- Se o CAR tiver sido mencionado na EP, não haverá necessidade de apresentá-lo.
- se houver certidão da PMJ de que o imóvel atualmente se encontra em área urbana será feita tal averbação, não se exigindo o mencionado no item anterior.

Declaração destinação rural da fração ideal adquirida:

- Necessidade de o comprador declarar na escritura pública ou em documento avulso (com firma reconhecida por autenticidade) que manterá a destinação rural da fração ideal adquirida (CN, art. 1043) quando estiver havendo início de formação do condomínio.
- Necessidade, também, de a fração ideal ser superior à FMP (CN, art. 1203).

Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro?

- 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.
- 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.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar:

- Deverá 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), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

- A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só **poderão adquirir imóveis rurais** quando estes se **destinarem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.**

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

- a) o INCRA, para os de colonização;
- b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;
- c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNCGFE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

Venda de vaga de garagem para não-condômino: Necessidade de autorização expressa na convenção de condomínio (art. 1331, par. 1º - unidades autônomas e art. 1339 - unidades acessórias).

A escritura menciona recolhimento de ITBI?

Cindibilidade do Título: Possibilidade de Cindibilidade do título, mediante requerimento expresso da parte interessada, com reconhecimento de firma ou assinado na presença do Oficial ou de preposto, ou ainda mediante assinatura digital avançada ou qualificada, de cindibilidade da permuta. (art. 725 do CNCGFE/SC).

Nesse caso, faremos averbação na matrícula do imóvel que não foi objeto de registro da permuta: Transferência pendente.
