

III ENCONTRO DE UNIFORMIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS – 14/05/2016

ENUNCIADOS REGISTRO DE IMÓVEIS – SC (ATUALIZADOS ATÉ 14/05/2016)

01 – Impugnação de valores

A impugnação de valores deve ser deflagrada quando os valores-base constantes dos títulos caracterizem discrepância a menor com a realidade do mercado imobiliário, atendendo aos seguintes critérios, dentre outros: a) Valor atualizado de registros anteriores do próprio imóvel ou de similares; b) Pesquisa de mercado; e c) Tabelas da Fazenda Estadual ou de outro órgão público. Sugere-se a impugnação quando os valores constantes do título apresentado estiverem abaixo de 70% do valor de mercado. Fica dispensada essa providência quando atingido o teto do Fundo de Reparelhamento do Judiciário (FRJ) e dos emolumentos.

Fundamento legal: art. 16 da Lei Complementar Estadual 156/97 e art. 522-A do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina.

02 – Quantidade de averbações

Deve ser seguido o art. 167, inciso II, e art. 213, inciso I, da Lei 6.015/1973, averbando-se toda alteração que diga respeito às partes envolvidas no registro ou ao imóvel objeto da matrícula. Essas averbações devem ser agrupadas em um ato que diga respeito à qualificação de cada proprietário (especialidade subjetiva), tais como domicílio e nacionalidade, bem como, tratando-se de pessoa física, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda; e outro ato relativo à identificação do imóvel (especialidade objetiva), tais como, se imóvel rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral. De outro lado, devem, ainda, ser realizadas individualmente as demais averbações previstas no art. 167,II, da Lei 6.015/73, por se tratar cada qual de ato específico fundado em título diverso (p. ex.: pacto antenupcial, casamento, separação, divórcio, óbito, etc.). Independentemente de requerimento expresso do apresentante, os dados constantes da própria Escritura Pública podem ser utilizados para tal finalidade.

Fundamento: artigos 167, II e artigo 213, I, da Lei 6015/73. Com o advento do novo código de normas de SC, consultar artigos 687 e 688 que tratam sobre o tema versado nesse enunciado.

03 – Quantidade de certidões

Devem ser observados a Lei 7.433/85 e o Decreto 93.240/86 para efeito de emissão de certidão de inteiro teor, certidão de ônus reais e certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias. Por se tratar de atos distintos, deve ser utilizado um selo para cada certificação, correspondendo a cada uma os respectivos emolumentos.

Fundamento: Decreto 93240/86 e Manual explicativo dos campos dos atos do selo digital versão 2.0.

04 – Microfilmagem

A microfilmagem, quando realizada pela serventia, está sujeita a emolumentos por imagem, conforme determina a Tabela II, item 2, Nota 7 da Lei Complementar Estadual nº 219/2001. **(Suspensão)**

Em 14/05/2016, deliberou-se pela suspensão do presente enunciado, diante de recente decisão tomada no MS 0146407-44.2014.8.24.0000.

05 – Abertura de matrículas

A abertura de matrícula no momento do registro da incorporação imobiliária é faculdade do registrador de imóveis. Quando não abertas no ato do registro da incorporação, recomenda-se a abertura de todas as matrículas filhas quando do primeiro registro de título relativo a alguma unidade autônoma.

Fundamento: art. 228 da Lei 6.015/1973.

06 – Registro da convenção de condomínio

Conforme o art. 9º da Lei 4.591/64, faculta-se ao registrador o registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 (Registro Auxiliar) a partir do registro da incorporação imobiliária.

Fundamento: artigo 9º da Lei 4591/64.

07 – Certidão de feitos ajuizados

A certidão de feitos ajuizados mencionada no art. 1º, §2º, da Lei nº 7.433/85 é a Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, conforme previsto no art. 1º, IV, do Decreto regulamentador nº 93.240/86 e na Circular nº 10/87, a qual não pode ser dispensada pelo adquirente, não havendo necessidade de apresentação de certidões de distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras públicas ou de instrumentos particulares relativos a imóveis.

Fundamento: Decreto 93240/86.

08 – Certidão atualizada para comprovação do estado civil

~~Para o registro de instrumentos particulares com força de escritura pública, deverá ser apresentada certidão atualizada de nascimento ou de casamento. Considera-se atualizada a certidão expedida há menos de **30 dias** da data da assinatura do título. (ALTERADO em 22/03/2014) Fundamento: art. 484 do Novo Código de Normas~~

Para o registro de instrumentos particulares com força de escritura pública, deverá ser apresentada certidão atualizada de nascimento ou de casamento. Considera-se atualizada a certidão expedida há menos de 90 dias da data da assinatura do título. (ALTERADO em 14/05/2016)

Fundamento: artigo 484 do Código de Normas, após alteração com a supressão dos 30 dias, pelo Provimento 7, de 1º de setembro de 2014.

09 – Primeira aquisição financiada pelo SFH

A redução prevista no art. 290 da Lei 6.015/73 incidirá somente quando se tratar, cumulativamente, do primeiro financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do primeiro imóvel residencial adquirido pelo mutuário.

10 – Cancelamento de averbação premonitória/acautelatória

O cancelamento de averbação premonitória/acautelatória, prevista no art. 615-A do Código de Processo Civil, poderá ser feito à vista de requerimento expresso assinado pelo exequente ou por seu procurador, com firma reconhecida por autenticidade, sendo dispensada ordem judicial expressa.

Fundamento: com o advento do novo código de normas, confira-se o artigo 686, que trata totalmente da matéria.

11 – Averbação de cláusula resolutiva

~~A cláusula resolutiva deve ser averbada em ato subsequente ao registro da compra e venda. Por se tratar de restrição sobre o imóvel, caracteriza-se como averbação com valor, utilizando como base de cálculo o valor da dívida.~~

Enunciado revogado em 14/05/2016, diante da norma contida no artigo 690 do Código de Normas de SC, que determina a indicação da cláusula no corpo do registro

12 – Prazo das certidões

O prazo para expedição das certidões é de até cinco dias úteis e será contado excluindo o dia do início e incluindo o do final.

Fundamento: com o advento do novo código de normas, confira-se o artigo 510, §1º.

13 – Averbação de separação/divórcio e registro da partilha

A averbação da separação/divórcio é considerada averbação sem valor econômico. Se houver partilha, será feito também o respectivo registro, ainda que a partilha decida pela divisão do imóvel em partes iguais em favor de cada ex-cônjuge. Neste caso (registro da partilha), serão calculados emolumentos com base no valor do imóvel (100%).

Fundamento: com o advento do novo código de normas, o tema foi disposto no artigo 681.

14 – Averbação de óbito e registro da partilha

A averbação do óbito é considerada averbação sem valor econômico. Se houver partilha ou adjudicação, será feito também o respectivo registro, sendo calculados emolumentos com base no valor do imóvel (100%), ainda que a integralidade do mesmo fique para o cônjuge supérstite.

Fundamento: da lição de Afrânio de Carvalho - 'não importa que, em se tratando de cônjuge sobrevivente casado no regime da comunhão de bens, metade do imóvel já lhe pertença desde o casamento, porque o título reúne essa parte ideal, societária, com a outra, sucessória, para recompor a unidade real do 'de cujus'. A partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória, embora o seu sentido se restrinja por vezes à segunda. Por isso, dá em pagamento ao cônjuge sobrevivente ambas as metades que lhe caibam, observando dessa maneira o sentido global a operação, expressa na ordem de pagamento preceituado para o seu esboço, a qual enumera, em segundo lugar, depois das dívidas, a meação do cônjuge e, em seguida, a meação do falecido que, na hipótese, passa também ao cônjuge' (Registro de Imóveis, Forense, 3ª Ed., RJ 1982, pág. 281).

15 – Registro de garantia em unidades autônomas de incorporação imobiliária relativo à pessoa do incorporador

~~Os atos de registro de garantia relativos à pessoa do incorporador que considerem todo o empreendimento serão realizados como ato único, mesmo que existentes matrículas abertas para as unidades autônomas em construção. Já as garantias que tiverem como objeto unidades autônomas específicas serão consideradas atos registrais individualizados, inclusive para fins de cobrança de Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) e de emolumentos, independentemente da abertura ou não de matrículas autônomas. (REVOGADO em 22/03/2014)~~

16 – Registros em unidades autônomas de incorporação imobiliária de interesse de terceiros

Os atos de registro de interesse de terceiros realizados concomitantemente ou após o registro da incorporação imobiliária serão considerados como atos individualizados, e não como ato único, inclusive para fins de cobrança de Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) e de emolumentos, independentemente da abertura ou não de matrículas autônomas.

Fundamento: artigo 111 do Código Tributário Nacional.

17 – Reserva legal para imóveis que passaram para o perímetro urbano ou de expansão urbana

~~A averbação da transformação de imóvel rural para urbano independe de prévio lançamento da reserva legal. (SUSPENSO em 22/03/2014)~~

Fundamento: art. 691 do Novo Código de Normas

18- Averbação de restrição urbanística

É considerada sem valor a averbação de restrição urbanística nas matrículas oriundas de parcelamento do solo ou de condomínios de lotes.

Fundamento: RCE – Nota 2ª do item 2 da Tabela II.

19 – Observância Do Princípio Da Continuidade Na Partilha

Nas hipóteses cabíveis, se a partilha contemplar cessionário de direito hereditário ou adquirente de meação, o título dará ensejo a tantos registros quantos necessários para a fiel observância do princípio da continuidade registral, estando o registro ainda sujeito à prova da quitação dos tributos devidos pela transmissão inter vivos.

Fundamento: artigo 195, da Lei 6015/73.

20 – Serventia Competente Para Averbações

A competência para a realização de averbações é tanto do Oficial Registrador da nova comarca como do oficial Registrador da circunscrição de origem, podendo este abrir matrícula nova.

Fundamento: artigo 169 e seu I, da Lei 6015/73 orquestrado pelo princípio da razoabilidade.

21 – Incorporação de Pessoa Jurídica

A incorporação de uma pessoa jurídica por outra, quando implicar transferência de propriedade, é ato de registro.

Fundamento: Parecer n. 0436/NB /2010 do Processo n. 356867-2009.9, do Fundo de Reaparelhamento da Justiça.

Obs: Na forma da Circular CGJ nº22 de 04/03/2016: a) a integralização de imóveis no capital social, seja qual for a espécie societária, deve ser objeto de registro (Lei nº6.015/73, art.167, I, 32; b) a transferência de titularidade de imóveis por força de modificações societárias, em regra, deve ser objeto de registro; c) a transferência de titularidade de imóveis por força de cisão, fusão ou incorporação de sociedades por ações deve ser objeto de averbação (Lei nº7.404/76, art. 234)

22 – Transformação De Empresário Individual

A transformação de empresário individual em um tipo societário implica integralização de capital social, sujeita a registro.

Fundamento: artigo 44 c/c 968, §3º, do Código Civil.

23 – Averbação de alteração ou inserção de nome de rua e inscrição imobiliária.

Ato do interesse do proprietário – averbação obrigatória – dever do registrador exigir do interessado a regularização do cadastro do imóvel a fim de especializá-lo e fazer com que o indicador real tenha segurança jurídica – princípios da especialidade objetiva e da segurança jurídica – emolumentos a cargo do interessado/proprietário.

Fundamento: Art. 1º, art. 14, art. 167, II c/c art. 176, § 1º, II, 3) ,b e art. 213, I, c, da Lei 6015/73 e art. 28 Lei 8935/94, art. 688 do novo CN, ENUNCIADO N. 02 ANOREG/SC E ATC/SC.

24 – Averbação de portabilidade de crédito – Averbação com valor.

A portabilidade é uma operação financeira através da qual o devedor de uma determinada instituição financeira obtém recursos com outro credor, para a quitação do débito original, sob melhores condições de pagamento e por isso deve ser considerado ato com conteúdo econômico enquadrando-se na modalidade de averbação com valor (representa aquisição de direitos).

Fundamento: Tabela II, 2, item I, NOTA 1ª do RCE e DECISÃO DA CGJ-SC, neste sentido: Autos n. 0010836-81.2013.8.24.0600.

25 – Reconhecimento de firma no registro de imóveis

Para as averbações em geral, inclusive a averbação de construção, é possível a assinatura presencial do interessado ou procurador no Registro de Imóveis, anexando-se cópia de documento de identificação. No entanto, exige-se reconhecimento de firma por autenticidade nos termos de quitação que visem ao cancelamento de ônus.

Fundamento: art. 616 do Novo Código de Normas e Princípio da Segurança Jurídica (art. 1º da Lei 8.935/94 e art. 1º da Lei 6.015/73)

26 – Registro de Imóvel rural no CAR

Quando não for decorrente de exigência do registro imobiliário, a averbação do número do CAR, por solicitação do interessado, será objeto de averbação sem valor declarado.

Fundamento: RCE – Nota 2ª do item 2 da Tabela II.

27 – Convenção de Condomínio

O registro da convenção de condomínio no Livro 3 será objeto de averbação na matrícula-mãe e nas matrículas-filhas.

Fundamento: art. 167, II, 5 e 246, da Lei 6015/73. Além disso, artigo 560, §1º, da Consolidação Normativa Extrajudicial do RS.

28 – Isenção de Custas Judiciais

As expressões “sem custas” ou “sem custas judiciais”, diferentemente da Assistência Judiciária Gratuita, não autorizam a aplicação de selo isento e ressarcimento, devendo serem aplicados selos pagos e cobrados normalmente os emolumentos. Isso, porque elas atingem tão-somente as custas judiciais.

Fundamento: Circular n. 19/2013 – CGJ-SC.

29 – Mandado de Penhora com Ordem de Inalienabilidade

Nos casos em que o mandado de penhora/arresto/sequestro determine a inalienabilidade do imóvel, far-se-á o registro da constrição judicial (registro com valor) e, em seguida, a averbação de inalienabilidade (averbação sem valor).

Fundamento: Artigo 167, I, 5 e II, 11, da Lei 6015/73.

30 – Área da reserva legal no CAR

Uma vez efetuado o registro do imóvel junto ao CAR, descabe ao Oficial Registrador indagar acerca da inexistência ou insuficiência da área de reserva legal contemplada no referido registro.

Fundamento: Circular 248/2014.

31 – Interpretação do silêncio dos Entes Públicos no Usucapião Extrajudicial >>NOVO<<

No procedimento extrajudicial de usucapião, o silêncio dos entes públicos será interpretado como anuência, no âmbito do parágrafo 3º. do art. 216-A da Lei nº 6.015/73.

Fundamento: interpretação da leitura conjunta dos §§2º e 3º do artigo 216-A, da Lei 6015/73.

32 – Possibilidade de registro de Usucapião Extrajudicial na ausência de matrícula ou de transcrição >>NOVO<<

O procedimento de usucapião poderá ser processado extrajudicialmente ainda que o imóvel objeto do pedido e os imóveis confinantes não estejam previamente inscritos no fôlio real.

Fundamento: parte final do §6º do artigo 216-A, da Lei 6015/73.

33 - Base de cálculo no processo de intimação do devedor fiduciante>>NOVO<< 14/05/2016

A base de cálculo dos emolumentos no processo de intimação do devedor fiduciante é o montante das prestações vencidas e não pagas, com seus acréscimos legais.

Fundamento: §1º das últimas notas da Tabela II, do Regimento de Custas e Emolumentos de SC c/c artigo 26, §1º , da Lei 9514/97 e princípio da economicidade.

34 - Carta de arrematação da alienação fiduciária >>NOVO<< 14/05/2016

A carta de arrematação emitida em razão de alienação fiduciária é título hábil para transferir a propriedade e deverá conter os elementos do Decreto-lei 70/66, dentre eles, a necessidade de cinco testemunhas.

Fundamento: Artigo 39, II, da Lei 9514/97 c/c art. 37 do Decreto-Lei 70/66.

35 - Averbação do leilão negativo>>NOVO<< 14/05/2016

Para averbação de leilões extrajudiciais negativos, após a consolidação da propriedade, na alienação fiduciária, basta a certidão do leiloeiro e requerimento do até então credor fiduciário.

Fundamento: §5º do artigo 27 da Lei 9514/97 c/c artigo 35 do Decreto 21981/32.