

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA – ESCRITURA PÚBLICA
Art. 1.711 a Art. 1.722 do Código Civil e Art. 260 da Lei 6.015/73

DOCUMENTOS

Foi apresentada escritura pública de instituição de bem de família?

Base Legal: art. 261 da Lei 6.015/73

Analisando o imóvel, trata-se de prédio residencial, que se destina a domicílio de família (art. 260 da Lei nº 6.015/73)?

O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família Art. 1712 do Código Civil.

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

Positiva

Negativa

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/SC).

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

Somente se unidade instituída.

Dispensa de débitos condominiais de casas geminadas.

Edital: Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará: o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e características do prédio e o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro de 30 dias (corridos), contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial. Art. 262 da Lei nº 6.015/73.

Emitir NE solicitando apresentação do edital publicado em jornal de grande circulação OU requerimento para publicação de edital eletrônico.

Findo o prazo, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição. Art. 263 da Lei nº 6.015/73.

Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação. Art. 264 da Lei nº 6.015/73.

O instituidor poderá requerer ao Juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação. Art. 264, §1º da Lei nº 6.015/73.

Protocolo ativo: O protocolo ficará ativo durante o prazo do edital. Art. 676, 2º, XI do CNCGFE/SC.

Instituição junto com a transmissão: Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei n. 3.200, de 19 de abril de 1941, art. 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula. Art. 265, §1º da Lei nº 6.015/73.

Os instituidores são os proprietários do imóvel?

Os proprietários estão qualificados no título com nome completo e CPF? (art. 706, CNCGFE)

Caso falte qualificação, averbar a qualificação previamente ao registro da compra e venda

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.

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

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

Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, averbar previamente as alterações.

Caso seja mencionado na EP que a edificação será ainda construída: Desnecessidade de solicitar averbação de construção.

Ausência da descrição da construção no título: faremos o registro, sem a necessidade de emitir nota de exigência solicitando que conste a descrição da benfeitoria (Artigo 2º da Lei 7.433/85).

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 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 apresenta-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.
