

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca:

Entrância:

Juiz(a) Diretor(a) do Foro:

Município/Distrito:

Serventia:

Titular/Responsável:

Substituto:

Data da correição: _____

Horário da correição: _____

Auxiliar(es) da fiscalização (informar nome e matrícula):

O Titular/Responsável visualizado no cabeçalho está correto?

() A) Sim

() B) Não

Caso negativo, a Direção do Foro deverá verificar com a Coordenação de Registro Funcionais e de Sistemas dos Serviços Notariais e de Registro-COREF a regularização da situação cadastral da serventia. Observação: _____

O Substituto visualizado no cabeçalho está correto

() A) Sim

() B) Não

Caso negativo, o(a) responsável pela serventia deverá regularizar o cadastro junto à Coordenação de Registros Funcionais e de Sistemas dos Serviços Notariais e de Registro - COREF, nos termos do art. 22 do Provimento Conjunto nº 93/2020, comprovando a regularização à Direção do Foro. Observação: _____

(DA CENTRAL ELETRÔNICA)

1) O Oficial realizou a transposição integral de todas as matrículas escrituradas de forma manuscrita em livros encadernados e de todas as matrículas escrituradas mecanicamente em

livros desdobrados para o sistema de fichas soltas ou está em dia com o cronograma que estipulou para fazê-lo, a teor do art. 14 do Provimento nº 143/CNJ/2023?

Obs.: A Direção do Foro deverá solicitar que a serventia apresente relatório do sistema da ONR para comprovar a regularidade.

() A) Sim.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a quantidade de matrículas pendentes de transposição.

Constatação:

2) O Oficial já disponibilizou os dados estruturados do Livro 4 - Indicador Real e do Livro 5 - Indicador Pessoal para acesso remoto, por intermédio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, mantendo a escrituração rigorosamente atualizada, nos termos dos arts. 834 e 837 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a quantidade de registros faltantes na SAEC ou exemplo de registro mais recente que o indicador real ou pessoal não foi devidamente atualizado.

Constatação:

3) Os registros do Livro 4 - "Indicador Real" contêm todos os requisitos determinados no art. 179 da Lei nº 6.015/1973?

Obs.: A Direção do Foro deverá verificar se o livro supracitado possui a identificação do imóvel, a referência aos números de ordem dos outros livros e as anotações necessárias.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do registro analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o(s) requisito(s) faltante(s).

Constatação:

4) Os registros do Livro 5 - "Indicador Pessoal" contêm todos os requisitos determinados no art. 180 da Lei nº 6.015/1973?

Obs.: A Direção do Foro deverá verificar se o livro supracitado é dividido alfabeticamente pelo nome de todas as pessoas que figurarem nos demais livros/registros da serventia, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do registro analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o(s) requisito(s) faltante(s).

Constatação:

5) São mantidos atualizados, perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, os dados relativos às indisponibilidades de bens e ao cancelamento dessas, conforme disposto no art. 320 e seguintes do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça nº 149/2023?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", a data da última visualização do sistema CNIB, que deve ser feita diariamente, e a data da última averbação de bem indisponível, que deve estar de acordo com a última comunicação realizada.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", as datas da última averbação de bem indisponível que não está de acordo com a última comunicação realizada.

Constatação:

6) O Oficial está observando os prazos referentes a todos os serviços solicitados por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Registro de Imóveis (SAEC)?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de ato solicitado e o prazo em que ele foi finalizado, com as respectivas datas.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de ato solicitado e o prazo em que ele foi finalizado, com as respectivas datas.

Constatação:

7) A serventia está em dia com o recolhimento mensal das contribuições para Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI, nos termos do art. 7º, § 2º do Provimento nº 115/CNJ/2021, que institui que "o recolhimento da cota de

participação será efetuado até o último dia útil de cada mês, no valor apurado com base nos valores percebidos no mês imediatamente anterior"?

Obs.: A Direção do Foro deverá verificar se os valores recolhidos pela serventia condizem com os valores apurados na DAP/TFJ.

() A) Sim.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o(s) período(s) em atraso.

Constatação:

(DA ORDEM DO SERVIÇO)

8) Para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real, a teor do art. 744 do Provimento Conjunto nº 93/2020, os títulos são protocolizados no momento de sua entrada na serventia, com a devida utilização do selo de fiscalização e o fornecimento às partes de recibo-protocolo com numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 1 - "Protocolo"?

Obs.: Além de verificar os protocolo dos títulos apresentados fisicamente na serventia, deverá ser verificada a regularidade do atendimento dos protocolos enviados pelo SAEC.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número de protocolo analisado e o número do selo de fiscalização utilizado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", eventual número de protocolo que não seguiu a ordem de apresentação ou que o título foi recepcionado (principalmente pela SAEC) e não foi lançado imediatamente no livro de protocolo.

Constatação:

9) O Oficial observa, no Livro 1 - "Protocolo", o procedimento de destinar a cada título um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar, conforme o disposto no art. 740 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número de ordem do protocolo atribuído a um título que tenha resultado em mais de um registro e/ou averbação.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o título que tenha mais de um ato e que tenha sido atribuído um número de ordem para cada ato, indicando os números de protocolo.

Constatação:

10) Na escrituração do Livro 01 - "Protocolo", são observados todos os requisitos conforme o disposto no art. 743 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs.: A Direção do Foro deverá verificar se o livro supracitado possui: a) número de ordem, que seguirá indefinidamente; b) data da apresentação; c) nome do apresentante; d) natureza formal do título; e) código do ato de prenotação; f) valor da prenotação descrito de forma circunstanciada; g) selo eletrônico e respectivo código de consulta.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do protocolo analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do protocolo analisado, bem como o(s) requisito(s) faltante(s).

Constatação:

11) O Oficial procede com o encerramento do Livro 1 - "Protocolo" diariamente, lavrando, ao final, o termo de encerramento mencionando-se o número de títulos protocolizados ou, ainda que não tenha sido apresentado título para apontamento, conforme disposto nos arts. 747 e 748 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o período analisado com a respectiva data e o número de títulos protocolizados.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade com a respectiva data em que não foi feito o encerramento.

Constatação:

12) No Livro 1 - "Protocolo", na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, são lançados, em forma resumida, os atos praticados, conforme o disposto no art. 751 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do protocolo analisado e a respectiva anotação resumida do ato que tenha sido praticado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do protocolo em que não tenha havido a correspondente anotação do ato gerado.

Constatação:

13) As prenotações referentes a títulos não registrados, por omissão do interessado em atender às exigências legais, são canceladas decorridos 20 (vinte) dias úteis de seu lançamento no Livro nº 1 - Protocolo, nos termos do art. 768 do Provimento Conjunto nº 93/2020 (excetuando-se os casos previstos em lei, a exemplo da suscitação de dúvida, do procedimento de regularização fundiária de interesse social, etc.)?

Obs: A Direção do Foro deverá verificar se o prazo para cancelamento do protocolo está sendo respeitado e se este cancelamento está sendo informado no Livro de Protocolo.

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do protocolo cancelado após o decurso de 20 dias úteis por omissão do interessado em atender às exigências legais.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número de protocolo em que não houve o devido cancelamento ou que o cancelamento não foi devidamente anotado no livro.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

14) O Oficial procede ao exame exaustivo do título prenotado e, havendo exigências de qualquer ordem, estas são formuladas de uma só vez, de forma clara e com a indicação das razões e dos fundamentos de fato e de direito em que o oficial de registro tiver se apoiado para a qualificação negativa do título, para que o interessado possa satisfazê-las ou, em não se conformando, requerer a suscitação de dúvida, a teor dos arts. 756, 757 e 762 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade (ausência de fundamentos de fato e de direito, expressões genéricas, etc), com o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

15) As notas de exigências são emitidas em papel timbrado da serventia e contém data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável pela emissão, conforme o disposto no art. 756, parágrafo único, do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade (ausência da data, identificação e assinatura do responsável) com o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

16) É observado o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data da prenotação, para disponibilização das notas devolutivas ao usuário, nos termos do art. 763-B, alínea "a", do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do protocolo do título, bem como a data constante na nota de exigência analisada.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

17) A teor do art. 763-A, inciso I, do Provimento Conjunto nº 93/2020, em sendo o título qualificado positivamente e a totalidade dos emolumentos recolhida por ocasião da prenotação, a serventia observa o prazo de 10 (dez) dias úteis para o registro do título?

Obs.: Esse prazo será de 05 (cinco) dias úteis no caso de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias, documentos eletrônicos apresentados por meio da plataforma do Operador Nacional do Registro e títulos que reingressarem com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", um exemplo para cada uma das situações mencionadas acima, informando o número e a data do protocolo, o valor recolhido à época da prenotação, assim como o número do registro e a data em que se efetivou.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", um exemplo em que os prazos mencionados acima não foram respeitados, informando o número e a data do protocolo, o valor recolhido à época da prenotação, assim como o número do registro e a data em que se efetivou.

Constatação:

18) Na recepção de títulos somente para exame e cálculo, a serventia deve disponibilizar ao usuário e manter arquivado na serventia o requerimento escrito e expresso do interessado de que tem ciência de que a apresentação do título não implica a prioridade e preferência dos direitos, a teor do disposto no art. 732 do Provimento Conjunto nº 93/2020, assim como realizar a cobrança de acordo com o item 9, da Tabela 4, anexa à Lei estadual nº 15.424/2004, com a devida utilização do selo eletrônico. A serventia observa o procedimento acima?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", um exemplo informando o nome da pessoa constante no requerimento de exame e cálculo, a data do requerimento e o selo eletrônico utilizado na prática do ato.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", um exemplo em que o requerimento de exame e cálculo não ressalve a ausência de prioridade ou que a cobrança não tenha se dado conforme acima ou ainda em que o selo eletrônico não tenha sido utilizado.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

19) O Oficial se abstém de lançar, no Livro 1 - "Protocolo", os títulos apresentados somente para exame e cálculo, conforme vedação do art. 733 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

☐ A) Sim.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", o título lançado erroneamente no livro.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

(DOS ATOS)

20) As certidões de inteiro teor de matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número e pagos os emolumentos, são fornecidas no prazo máximo de 04 (quatro) horas, a teor do art. 9º c/c inciso I, § 10, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido no ONR, a data e hora da solicitação e a data e hora da expedição da certidão.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido no ONR, a data e hora da solicitação e a data e hora da expedição da certidão.

Constatação:

21) As certidões relativas à situação jurídica atualizada do imóvel são fornecidas no prazo máximo de 01 (um) dia, a teor do art. 9º c/c inciso II, § 10, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido, a data da solicitação da certidão, assim como a data da sua expedição.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido, a data da solicitação da certidão, assim como a data da sua expedição.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

22) As certidões de transcrições e os demais casos são fornecidas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a teor do art. 9º c/c inciso II, § 10, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido, a data da solicitação da certidão, assim como a data da sua expedição.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do pedido, a data da solicitação da certidão, assim como a data da sua expedição.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

23) Em se tratando de transcrição com todos os requisitos para a abertura de matrícula, por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação, está sendo aberta matrícula própria para o imóvel, observada a vedação de abertura de matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação jurídica de condomínio geral, conforme o disposto no inciso I do § 1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973 c/c o art. 781 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número da transcrição do imóvel, os proprietários dele, assim como o número da matrícula aberta, os proprietários e a área do imóvel matriculado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número da transcrição do imóvel, os proprietários dele, assim como o número da matrícula aberta, os proprietários e área do imóvel matriculado.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

24) É respeitado o prazo de até 3 (três) dias úteis, contados da data de seu protocolo, para qualificação e registro e/ou averbação das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural (exceto CCB e CCI), bem como suas garantias, modificações e cancelamentos, observando-se o prazo de 15 (quinze) dias corridos nos períodos cuja sazonalidade decorrente de liberação de crédito para plantio e custeio implique aumento de demanda, consoante o disposto no art. 978, caput e §1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número de protocolo e a data, bem como a data do registro e/ou averbação das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural (exceto CCB e CCI), garantias, modificações e cancelamentos realizados no período de sazonalidade e fora dele.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número de protocolo e a data do registro e/ou averbação das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural (exceto CCB e CCI), garantias, modificações e cancelamentos que tenha sido realizado fora do prazo (tanto naquele estipulado para períodos de sazonalidade, quanto fora dele).

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

25) Na averbação da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, prevista nos arts. 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, quando apresentada em momento distinto da solicitação de registro da garantia real, a cobrança de emolumentos está sendo feita com valor correspondente a averbação sem valor declarado (Tabela 4, item 1, alínea "e" Código Fiscal 4135), de acordo com a decisão proferida pela Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providências - Corregedoria nº 0004451-15.2011.2.00.0000, com força normativa, divulgada pelo Aviso nº 29/CGJ/2013?

- () A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número do registro analisado.
- () B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número do registro e a irregularidade da cobrança.
- () C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

26) Para o registro de usufruto, os emolumentos e a Taxa de Fiscalização Judiciária são cobrados segundo os valores previstos no item 5, alínea "e", da Tabela 4, do Anexo da Lei estadual nº 15.424/2004, tendo por parâmetro a terça parte (1/3) do valor do imóvel, para efeito de enquadramento na Tabela, consoante o disposto na Nota V da referida Tabela?

- () A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do registro do usufruto analisado.
- () B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do registro do usufruto, o valor fiscal ou valor declarado do imóvel, o código fiscal do ato, o selo eletrônico de consulta utilizado, apontando ainda a irregularidade encontrada (base de cálculo ou cobrança etc).
- () C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

27) Para a averbação de renúncia de usufruto, os emolumentos e a Taxa de Fiscalização Judiciária são cobrados segundo os valores previstos no item 1, alínea "g", da Tabela 4, do

Anexo da Lei estadual nº 15.424/2004, tendo por parâmetro a terça parte (1/3) do valor do imóvel, para efeito de enquadramento na Tabela, consoante o disposto na Nota V da referida Tabela?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do registro do usufruto, o valor fiscal ou valor declarado do imóvel, o código fiscal do ato e o selo eletrônico de consulta utilizado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o número e a data do registro do usufruto, o valor fiscal ou valor declarado do imóvel, o código fiscal do ato, o selo eletrônico de consulta utilizado, apontando ainda a irregularidade encontrada (base de cálculo ou cobrança etc).

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

28) O reconhecimento extrajudicial de usucapião é realizado de acordo com a regulamentação contida no art. 398 e seguintes do Provimento nº 149/CNJ/2023 c/c o art. 1.157 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro, com identificação da matrícula, reconhecendo a usucapião extrajudicial de acordo com a regulamentação.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro, com identificação da matrícula, reconhecendo a usucapião extrajudicial em desacordo com a regulamentação.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

29) Para averbação de retificação de área, os emolumentos e a Taxa de Fiscalização Judiciária são cobrados de acordo com os valores previstos no item 1, alínea "c", da Tabela 4 - Atos do Oficial de Registro de Imóveis, Anexo da Lei estadual nº 15.424/2004?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", a(s) averbação(ões), com identificação da matrícula, em que houve a cobrança de emolumentos e da TFJ no enquadramento correto.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", a(s) averbação(ões), com identificação da matrícula, em que houve a cobrança a menor/maior de emolumentos e da TFJ, em desacordo com o item 1, "c", da Tabela 4.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

30) O Oficial observa o art. 8º da Lei nº 5.868/1972, que veda, para fins de transmissão, a qualquer título, o desmembramento ou divisão do imóvel rural em área de tamanho inferior a do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, fixada no §1º; bem como o art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979, nos registros envolvendo imóvel urbano com área inferior a 125m²?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o registro que ensejou o desmembramento ou divisão do imóvel rural ou urbano, assim como a identificação da matrícula aberta, em conformidade com as diretrizes legais.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", o registro que ensejou o desmembramento ou divisão do imóvel rural ou urbano, assim como a identificação da matrícula aberta, em desconformidade com as diretrizes legais.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

31) O Oficial, ao efetuar o registro da instituição de condomínio, abre tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento, nos termos do art. 1.043 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs.: Em caso de loteamento ou incorporação imobiliária, é facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal correspondente à unidade autônoma, segundo o art. 237-A, §4º da Lei nº 6.015/73.

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro de instituição de condomínio com abertura de todas matrículas das unidades autônomas.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro de instituição de condomínio sem abertura de todas matrículas das unidades autônomas.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

32) O Oficial, na averbação da construção e identificação e individualização das unidades autônomas, tem observado os requisitos do inciso III do art. 1.042 do Provimento Conjunto nº 93/2020 e o art. 44 da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias?

Obs.: O registro da instituição de condomínio edilício conterà a identificação e individualização das unidades autônomas, compreendendo: a) o número e a designação da unidade, se apto., loja ou vaga de garagem, etc.; b) a área privativa, principal; c) outras áreas privativas,

acessórias; d) área privativa total; e) área de uso comum; f) área real total; g) coeficiente de proporcionalidade, ou fração ideal; h) vagas de garagens, com respectivo número e correspondência a cada unidade (quando acessórias); i) discriminação da área de terreno de uso exclusivo, se for o caso, com a utilização do quadro IV-B.1 da NBR.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", a(s) averbação(ões), com identificação da matrícula, em que foi realizada a identificação e individualização das unidades autônomas, preenchendo os requisitos acima.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a(s) averbação(ões), com identificação da matrícula, em que não foi realizada a identificação e individualização das unidades autônomas na matrícula em que foi averbada a construção ou não foram preenchidos os requisitos acima.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

33) O Oficial mantém arquivados na serventia, de forma ordenada, em meio físico ou eletrônico, os documentos relacionados às incorporações imobiliárias, na forma do art. 32, caput e §1º, da Lei nº 4.591/1964 c/c art. 1.058 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs: No arquivamento, os documentos registrais da incorporação serão autuados e numerados, dispensada autuação e numeração quando apresentados em meio eletrônico ou arquivados eletronicamente.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", como a serventia realiza o arquivamento, físico ou eletrônico, da documentação relacionada às incorporações imobiliárias.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", quando não é feito o arquivamento ordenado da documentação relacionada às incorporações imobiliárias.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

34) A serventia arquiva todos os documentos exigidos por lei no processo de loteamento, conforme o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979 e arts. 996 e 997 do Provimento Conjunto nº 93/2020, e realiza a cobrança pelos arquivamentos respeitando o disposto no art. 138 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs.: O art. 18 da Lei nº 6.766/1979 dispõe que, uma vez aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário em 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos discriminados pelos incisos I a VII. No registro do loteamento, os documentos serão autuados na ordem estabelecida pelo art. 996 do Provimento Conjunto nº 93/2020, em processo que terá suas folhas numeradas e rubricadas. O parágrafo único do art. 997, por sua vez, dispõe que, após o último documento do processo, serão certificados a data da apresentação do requerimento e o número de protocolo.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", se todos os documentos obrigatórios no processo de loteamento foram arquivados na serventia.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade dos arquivamentos nas incorporações imobiliárias.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

35) O Oficial, ao registrar o formal de partilha ou a escritura pública de inventário e partilha, em regime de condomínio, realiza um só registro em nome de todos, em quinhões expressos em percentuais/frações, com a cobrança de emolumentos e da taxa de fiscalização judiciária pelo valor dos bens e direitos a serem registrados, nos termos do art. 10, § 3º, inciso XV, da Lei estadual nº 15.424/2004?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o(s) registro(s), com identificação da(s) matrícula(s), em que foi realizado um único registro do formal de partilha ou inventário e partilha, com a cobrança correta pelo valor dos bens e direitos.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o(s) registro(s), com identificação da(s) matrícula(s), em que não foi realizado um só registro em nome de todos, com cobrança de emolumentos e da taxa de fiscalização judiciária por outro parâmetro.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

36) Para todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou adquirido ou financiado pelo beneficiário do Programa Minha Casa, Minha Vida, inclusive para o ato de cancelamento da garantia, é concedida a redução de 50% (cinquenta por cento) prevista no art. 290 da Lei nº 6.015/1973 e/ou no inciso II do art. 15-B da Lei estadual nº 15.424/2004?

Obs: O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) firmou entendimento de que "o desconto de 50% nos emolumentos, previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/1973, será concedido quando se tratar da primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, sendo irrelevante para a concessão do benefício a existência de imóvel anterior adquirido de forma diversa da prevista nesse dispositivo". (autos SEI nº 0109953-85.2025.8.13.0000).

De acordo com o art. 887, §3º, do Provimento Conjunto nº 93/2020, o desconto de 50% (

cinquenta por cento) previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/1973, será concedido quando comprovado que se trata da primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo SFH, sendo irrelevante a existência de outros imóveis adquiridos por compra anterior, herança ou qualquer outro meio diverso.

O desconto também é devido para o ato de cancelamento da garantia em razão da quitação do contrato.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", com identificação da(s) matrícula(s) em que foi concedido o desconto na primeira aquisição imobiliária residencial, financiada pelo SFH ou pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", com identificação da(s) matrícula(s) em que não foi concedido o desconto na primeira aquisição imobiliária residencial, financiada pelo SFH ou pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

37) O Oficial, ao registrar o contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, observa o valor da dívida para cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme o disposto no art. 10, §3º, V da Lei estadual nº 15.424/2004?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o(s) registro(s), com identificação da(s) matrícula(s) em que houve a cobrança de emolumentos e da TFJ considerando como parâmetro o valor da dívida.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o(s) registro(s), com identificação da(s) matrícula(s) em que a cobrança de emolumentos e da TFJ é realizada com base em outro parâmetro, ao invés do valor da dívida/crédito concedido.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

38) Questão removida.

39) Questão removida.

40) Na alienação fiduciária, após certificado pelo serventuário encarregado da diligência que o devedor, ou seu cessionário, ou representante legal ou procurador encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o(a) Oficial, ao ser informado, promove a intimação por edital, publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, por meio de Central Eletrônica de Registro de Imóveis, ou em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital (art. 964 do Provimento Conjunto nº 93/2020 c/c art. 26, §4º, da Lei nº 9.514/1997)?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de intimação realizada por edital.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de irregularidade na intimação por edital.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

41) Os pactos antenupciais são registrados no Livro 3, conforme prevê o art. 826, inciso V, do Provimento Conjunto nº 93/2020? Após o registro do pacto antenupcial, o casamento é

avermado no mesmo livro, com menção da data, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais em que tiver sido realizado, do número da matrícula ou do assento, do livro e da folha em que tiver sido lavrado, conforme prevê o art. 830 do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de pacto antenupcial registrado no Livro 3, com a devida averbação do casamento.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de pacto antenupcial não registrado no Livro 3, ou sem a devida averbação do casamento.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

42) As escrituras de união estável que contenham disposições patrimoniais são registradas no Livro 3 e averbadas nas respectivas matrículas dos imóveis de propriedade dos companheiros constantes no Livro 2, conforme art. 828, parágrafo único, do Provimento Conjunto nº 93/2020?

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro de escritura de união estável no Livro 3 e sua averbação no Livro 2.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro de escritura de união estável não realizada no Livro 3 ou sem a devida averbação no Livro 2.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

43) A Taxa de Fiscalização Judiciária prevista no item 10 da "Tabela 4 - Atos do Oficial de Registro de Imóveis", anexa à Lei estadual nº 15.424/2004, referente aos atos de "Visualização eletrônica do registro ou da matrícula, exclusivamente em central única autorizada pelo TJMG ou pelo CNJ, sem efeito de certidão" está sendo recolhida desde o ano em que foi instituída, ou seja, 2018? Caso a TFJ referente a tal ato não tenha sido recolhida a tempo e modo, o Aviso nº 4/CGJ/2023 foi observado?

Obs.: Para responder à questão, a Direção do Foro deverá acessar o Sisnor Web > DAP-TFJ > Consulta > selecionar a comarca > selecionar a serventia > selecionar o mês/ ano de referência > buscar > imprimir. Com o arquivo gerado, verificar a quantidade de vezes que o cód. 4902, que corresponde ao item 10 da Tabela nº 4 de Emolumentos, foi lançado no mês [Ctrl + f > inserir o código na barra para localizar o código de modo mais eficiente]. Feita a apuração, solicitar que o Oficial acesse a Central Eletrônica de Registro de Imóveis e filtre o mês/ano de referência que está sendo conferido para que seja possível verificar se está de acordo com a quantidade constante na DAP.

Em caso negativo, o procedimento para regularização deve seguir o Aviso nº 4/CGJ/2023, incisos II, III e IV.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", que o Oficial efetuou o recolhimento da TFJ ou a sua regularização.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", quando não efetuado o recolhimento da TFJ e inobservado o Aviso nº 4/CGJ/2023.

Constatação:

(DAS COMUNICAÇÕES)

44) O Oficial informou, através da plataforma mantida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, Módulo "Comunicação de Transações às Prefeituras", até 25/10/2025, os dados relativos às transferências de titularidade de imóveis ocorridas entre 25/04/2020 e 25/04/2025, nos termos do art. 2º do Provimento nº 174/CNJ/2024?

Obs.: Para responder à questão, a Direção do Foro deverá solicitar que o Oficial acesse a plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR e mostre a tela principal, demonstrando que não há nenhum indicativo de pendência a ser regularizada.

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado e que não foi enviada a informação.

Constatação:

45) O Oficial informou, através da plataforma mantida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, Módulo "Comunicação de Transações às Prefeituras", até o último dia útil do mês subsequente à prática dos atos, as mudanças na titularidade de imóveis realizadas no período, na forma prevista no art. 184-A do Provimento nº 149/CNJ/2023 ?

Obs.: Para responder à questão, a Direção do Foro deverá solicitar que o Oficial acesse a plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR e mostre a tela principal, demonstrando que não há nenhum indicativo de pendência a ser regularizada.

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado e que não foi enviada a informação ou que a informação tenha sido enviada fora do prazo.

Constatação:

46) É realizada trimestralmente a remessa da relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, consoante o disposto nos arts. 15 e 16 do Decreto nº 74.965/1974, que regulamenta a Lei nº 5.709/1971?

Obs: Para responder à questão, a Direção do Foro deverá solicitar o Livro de Aquisição de Áreas Rurais por pessoas estrangeiras e, caso tenha sido realizada aquisição nesses termos, verificar se foi enviada a relação da aquisição ao INCRA, por meio de ofício.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", exemplo de registro analisado, com indicação da irregularidade.

() C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

47) É encaminhada à Receita Federal a "Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI" até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento, consoante o disposto no art. 15 do Decreto-Lei nº 1.510/1976 c/c

Instrução Normativa RFB nº 2186 de 12/04/2024 c/c art. 855, II, do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs.: Para verificar a regularidade do envio, a Direção do Foro deverá solicitar que o Oficial acesse o Portal da Receita Federal > Negócios > Declarações > Outras Declarações > DOI [Declaração de Operações Imobiliárias] > realizar o login. Após, deverá solicitar que o Oficial baixe em pdf alguns dos recibos dos últimos três meses para conferência, ocasião em que deverá ser observada a data da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento, bem como a data do envio, que deverá corresponder até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento. Por exemplo: se a lavratura do ato ocorreu no mês de novembro, o envio deveria ter sido realizado até o último dia útil do mês de dezembro.

() A) Sim. O responsável pela serventia apresentou a comprovação da regularidade, referente ao envio das informações solicitadas. Indicar, no campo "constatação", o mês de referência analisado, bem como a data da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento e a data de envio.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", as ausências de comunicações (mês de referência em que não foi encaminhada e/ou a data da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento, bem como a data de envio, em caso de envio com atraso).

Constatação:

48) A serventia cumpriu a exigência de combate à lavagem de dinheiro, mantendo o nome do seu Oficial de Cumprimento (a pessoa formalmente responsável por prevenir e reportar atividades suspeitas) cadastrado e atualizado no sistema Justiça Aberta?

Obs.: A Direção do Foro deverá solicitar a abertura do sistema e verifique as pessoas

cadastradas.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o nome da pessoa cadastrada.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade.

Constatação:

49) A escrituração dos livros satisfaz às exigências legais, conforme o disposto no art. 724 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020?

Obs.: Haverá, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- Livro nº 1 - Protocolo;
- Livro nº 2 - Registro Geral;
- Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- Livro nº 4 - Indicador Real;
- Livro nº 5 - Indicador Pessoal;
- Livro de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

() A) Sim. Indicar, no campo "constatação", o livro analisado.

() B) Não. Indicar, no campo "constatação", o livro analisado e as irregularidades identificadas.

Constatação:

50) O Oficial comunica à Unidade de Inteligência Financeira - UIF, por intermédio do Sistema de Controle de Atividades Financeiras - Siscoaf, quaisquer operações que, por seus elementos objetivos e subjetivos, possam ser consideradas suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa, a teor dos arts. 142 e 143 do Provimento nº 149/CNJ/2023?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", os dados do último registro, bem como a data de sua comunicação.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", a irregularidade.

☐ C) Não se aplica. Não houve casos no período analisado.

Constatação:

(OBSERVAÇÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS)

A serventia comprovou, durante a correição, o saneamento das irregularidades eventualmente identificadas neste Relatório (Registro de Imóveis)?

☐ A) Sim. Indicar, no campo "constatação", as providências adotadas pela serventia.

☐ B) Não. Indicar, no campo "constatação", os itens pendentes de regularização e o prazo estabelecido para que a serventia comprove à Direção do Foro o saneamento das irregularidades.

☐ C) Não se aplica. Não foram identificadas irregularidades nos atos analisados, por amostragem.

Constatação:
