

CHECKLIST

AVERBAÇÕES DIVERSAS - CANCELAMENTOS

(CASAMENTO – SEPARAÇÃO – DIVÓRCIO – CONSTRUÇÃO – CANCELAMENTOS DE HIPOTECA, PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, CAUÇÃO LOCATÍCIA, PENHORA, ARRESTO E USUFRUTO – DEMOLIÇÃO)
(versão 6)

1 – DOCUMENTO

1.1 – O requerimento foi firmado pelo proprietário do imóvel? () sim () não

1.2 – O requerimento contém a qualificação completa do requerente, especialmente a FILIAÇÃO, o fato de existir UNIÃO ESTÁVEL e o E-MAIL? () sim () não

Observação: Exigência decorrente do Provimento 61 da Corregedoria Nacional de Justiça.

1.3 – O requerimento contém data? () sim () não

1.4 – As firmas estão reconhecidas? () sim () não

1.5 – Foi apresentada prova de representação dos requerentes? () sim () não

Observação 1: Deve ser exigida cópia autenticada ou via original.

Observação 2: Se for associação, sindicato, sociedade anônima ou igreja, por exemplo, exigir estatuto (para ver quem representa a pessoa jurídica e quais os poderes) e também ata da última assembleia de nomeação da diretoria (para conferir os nomes das pessoas), com vigência na data do título. Se for sociedade simples ou empresária, exigir o contrato social consolidado e também declaração de última alteração firmada pelos sócios.

Observação 3: Sempre que possível, devemos obter a prova de representação junto ao site da JUCESP ou em documentos arquivados no cartório (p.ex.: outras escrituras registradas ou registros feitos no anexo de Registro Civil das Pessoas Jurídicas).

1.6 – Os documentos necessários ao registro (certidões de nascimento, casamento, óbito, p.ex.) foram apresentados em forma de cópia autenticada? () sim () não

2- DAS PARTES

2.1 – O requerente é parte legítima para o pedido (art. 13, II, Lei 6015/73)? () sim () não

Observação: A lei estabelece que o registro é feito a partir de pedido do “interessado”, sendo esse conceito, para Valmir Pontes, o mais amplo possível, de modo a abranger transmitentes, adquirentes, terceiros intervenientes, credores, parentes com direito a herança ou alimentos, gestores de negócios alheios e, em geral, quaisquer pessoas que tenham ou possam ter, direta ou indiretamente, os seus direitos ou interesses jurídicos afetados pelo registro ou prejudicados pela omissão do interessado principal ou direto em promovê-lo. De todo modo, caso o pedido seja feito por pessoa que não figura no registro, o “interesse” deverá ser demonstrado a partir de documento hábil.

2.2 - Os dados das partes mencionados no título coincidem com o registro? () sim () não

Observação: Em caso de divergência, analisar o seguinte – a) Necessidade de averbação de dados de qualificação se os documentos tiverem sido apresentados; b) Necessidade de devolver o título para pedir cópia autenticada de documentos para averbação; c) Necessidade de devolver o título para algum esclarecimento (em não sendo o caso de mera averbação de atualização ou correção).

2.3 – As partes têm personalidade jurídica? () sim () não

Observação 1: Há pessoas que não possuem personalidade jurídica e que, portanto, não podem figurar como “parte” (p.ex.: espólio, massa falida, herança jacente).

Observação 2: A EIRELI (empresa individual de responsabilidade limitada) possui personalidade jurídica. Consulte decisão CG 2013/111946 (Parecer 261/13-E).

2.4 - As partes estão qualificadas por completo no requerimento (nome, profissão, RG, CPF, domicílio, filiação, se vive em união estável, e-mail, estado civil - se casado, nome e qualificação do cônjuge, regime de bens e data do casamento – art. 176, Lei 6015/73)?

() sim () não

2.5 – Em se tratando de requerente menor, incapaz, interdito ou espólio, há correta representação/assistência e foi apresentado ALVARÁ JUDICIAL? () sim () não

Observação: Neste caso, deverão ser observados os artigos 3º, 4º, 1.740 e seguintes do Código Civil, alterados pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/15).

2.6 – Sendo pessoa jurídica, foi indicada a sua qualificação completa (denominação, CNPJ, sede)? () sim () não

3 – DO PEDIDO

3.1 – CASAMENTO – SEPARAÇÃO – DIVÓRCIO ()

3.1.1 – Foi apresentada a certidão necessária à averbação pretendida? () sim () não

3.1.2 – Há necessidade da apresentação de outras certidões? () sim () não

Observação: Verificar a ocorrência de segundas ou terceiras núpcias, ou ainda a necessidade de averbação de um óbito antes da averbação do casamento, por exemplo.

3.1.3 – Há necessidade de se exigir registro do pacto antenupcial ou de se apresentar a própria escritura para registro (no caso de casamento realizado em regime de bens diverso do legal)? () sim () não

3.1.4 – Há certeza de que a pessoa que figura no registro é a mesma apontada nos documentos apresentados? () sim () não

Observação: São os casos em que no registro a qualificação está extremamente precária – muitas vezes só com o nome e o estado civil. () sim () não

3.1.5 – Tratando-se de averbação de casamento, a certidão faz referência expressa ao “regime de bens”? () sim () não

3.2 – CONSTRUÇÃO NORMAL ()

3.2.1 – O requerimento menciona o valor atribuído à construção? () sim () não

3.2.2 – Foi apresentado “habite-se” ou “visto de conclusão” expedido pelo Departamento de Obras da Municipalidade (ou de Planejamento)? () sim () não

Observação: Para a averbação não poderá ser aceito documento emitido pelo SETOR DE CADASTRO da Municipalidade (Processo 2013/16031 – CGJ – 140/2014-E).

3.2.3 – O “habite-se” tem relação com o imóvel (ou seja, ele menciona o número do cadastro existente na matrícula, endereço ou número de matrícula ou TR)? () sim () não

3.2.4 – A rua de localização da construção confere com a que está mencionada na descrição da matrícula? () sim () não

3.2.5 – A área de terreno mencionada no habite-se coincide com a área referida no registro (matrícula ou transcrição)? () sim () não

3.2.6 – Foi apresentada CND do INSS? () sim () não

3.2.7 – A construção foi realizada em decorrência de financiamento concedido no âmbito do “MINHA CASA MINHA VIDA”, obtido para fins de edificação (verificar se na matrícula há registro de alienação fiduciária/ hipoteca e ainda se essa garantia foi constituída exatamente para a construção)? () sim () não

Observação: Repercussão nos emolumentos - ENUNCIADO ANOREG de 2/7/2011.

3.3 – CONSTRUÇÃO “ECONÔMICA” ()

3.3.1 – O requerimento menciona o valor atribuído à construção? () sim () não

3.3.2 – Foi apresentado “habite-se” ou “visto de conclusão” expedido pelo Departamento de Obras da Municipalidade (ou de Planejamento)? () sim () não

Observação: Para a averbação não poderá ser aceito documento emitido pelo SETOR DE CADASTRO da Municipalidade.

3.3.3 – O “habite-se” tem relação com o imóvel (ou seja, ele menciona o número do cadastro existente na matrícula, endereço ou número de matrícula ou TR)? () sim () não

3.3.4 – A rua de localização da construção confere com a que está mencionada na descrição da matrícula? () sim () não

3.3.5 – A área de terreno mencionada no habite-se coincide com a área referida no registro (matrícula ou transcrição)? () sim () não

3.3.6 – O requerimento foi firmado por TODOS OS PROPRIETÁRIOS do imóvel (se casados, marido e mulher)? () sim () não

3.3.7 – Consta declaração dos requerentes (marido E mulher, se casados forem), para os fins da IN RFB 971/09, art. 370? () sim () não

Observação: A IN RFB 971 estabelece a dispensa da CND quando “o proprietário do imóvel ou dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção seja: a- residencial e unifamiliar; b- com a área não superior a 70m2; c- destinada a uso próprio; d- do tipo econômico e popular”.

3.4 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – CAUÇÃO LOCATÍCIA ()

3.4.1 – O requerimento foi feito pelo CREDOR referido na matrícula? () sim () não

3.4.2 – Há menção expressa ao número do registro a ser cancelado? () sim () não

3.4.3 – Em havendo averbação de emissão de CCI na matrícula, foi solicitado expressamente seu cancelamento? () sim () não

3.5 – CANCELAMENTO DE PENHORA - ARRESTO ()

3.5.1 – Foi apresentado mandado judicial na via original? () sim () não

3.5.2 – O mandado judicial foi extraído dos autos do mesmo processo em que foi realizada a constrição (verificar número do processo, vara, cidade e comarca)? () sim () não

3.5.3 – O mandado judicial faz referência expressa ao número do registro a ser cancelado (com indicação da matrícula)? () sim () não

3.6 – CANCELAMENTO DE USUFRUTO POR MORTE – REQUERIMENTO ()

3.6.1 – O requerimento faz menção ao número do registro a ser cancelado? () sim () não

3.6.2 – Tratando-se de óbito de apenas um dos usufrutuários mencionados no registro, há cláusula de acrescer? () sim () não

Observação 1: Neste caso, será averbado apenas o óbito, mencionando-se na averbação a circunstância de que o usufruto fica mantido em favor do sobrevivente.

Observação 2: Caso se trate de óbito de apenas um dos usufrutuários, sem cláusula de acrescer, será feita averbação de “cancelamento parcial” do usufruto.

3.7 – CANCELAMENTO DE USUFRUTO POR RENÚNCIA - ESCRITURA ()

3.7.1 - Consta da escritura identificação do tabelião, data, livro e folhas? () sim () não

3.7.2 - Se a escritura não for de Catanduva, há sinal público do tabelião arquivado que permita uma regular conferência? () sim () não

Observação: O sinal público poderá ser confirmado junto a CENSEC (www.censec.org.br).

3.7.3 - Se a escritura tiver sido lavrada em outro Estado, foi confirmada a procedência e autenticidade via telefone? () sim () não

Observação: O telefone deverá ser obtido junto aos sites do Ministério da Justiça ou do Conselho Nacional da Justiça, não devendo ser feita a confirmação pelo telefone mencionado na escritura.

3.7.4 – A escritura faz menção ao número do registro a ser cancelado? () sim () não

3.7.5 - Há anuência do cônjuge? () sim () não

Observação: Para os casos em que o renunciante é casado – art. 1.647, I do CC – Processo CG 141/90 in Decisões Administrativas 1990).

3.8 – DEMOLIÇÃO ()

3.8.1 – A construção está averbada? () sim () não

3.8.2 – A área de construção aparece na matrícula? () sim () não

Observação: Se a área de construção não aparecer na matrícula, haverá necessidade de averbá-la previamente mediante apresentação de documento municipal, exigindo-se, ainda, CND do INSS da obra (salvo se ela tiver sido realizada antes de 22/11/1966).

3.8.3 – A área de construção que aparece na matrícula coincide com aquela mencionada no documento municipal apresentado? () sim () não

3.8.4 - Foi apresentada certidão municipal expedida pelo Departamento de Obras da Municipalidade (ou de Planejamento)? () sim () não

Observação: Para a averbação não poderá ser aceito documento emitido pelo SETOR DE CADASTRO da Municipalidade.

3.8.5 – A certidão tem relação com o imóvel (ou seja, ela menciona o número do cadastro existente na matrícula, endereço ou número de matrícula ou TR)? () sim () não

3.8.6 – Foi apresentada CND do INSS? () sim () não