**Checklist - Formal de partilha**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Perguntas** | **Respostas** | **Observação** |
| **Hipoteca cedular rural, comercial, industrial, à exportação**  Se encontra registrada na matrícula hipoteca decorrente de cédula de crédito rural, comercial, industrial, à exportação? |  |  |
| **Inalienabilidade decorrente de bem de família**  Se encontra registrada constituição de bem de família? |  |  |
| **Cláusula de inalienabilidade**  Existe averbada cláusula de inalienabilidade? |  |  |
| **Ciência quanto a ônus que não impedem a alienação**  Existindo ônus que não impede a alienação, constou do título ciência do adquirente quanto à sua existência? |  |  |
| **Hipoteca sfh**  Caso o imóvel se encontre onerado por hipoteca constituída em favor de instituição integrante do SFH constou do título anuência do credor hipotecário? |  |  |
| **Princípio da continuidade**  Os transmitentes ou outorgantes figuram como proprietários ou titulares do direito transmitido no registro imobiliário? |  |  |
| **Princípio da continuidade necessidade de partilha**  Há necessidade de partilha de algum proprietário falecido, separado ou divorciado? |  |  |
| **Princípio da especialidade subjetiva no título - falta de elementos de qualificação**  Do título consta a qualificação completa das partes? |  |  |
| **CPF inválido**  Todos os CPF ou CNPJ mencionados no título são válidos? |  |  |
| **Coincidência da qualificação título x matrícula ou TR**  A qualificação das partes constante do título coincide com aquela constante da matrícula ou transcrição? |  |  |
| **Qualificação das partes precária na matrícula ou transcrição**  Da matrícula ou transcrição constam todos os elementos de qualificação das partes? |  |  |
| **Estado civil/regime de bens equivocado?**  Da comparação entre a data da aquisição e do casamento o estado civil e o regime de bens estão corretos? |  |  |
| **Necessidade de CPF**  Do título consta o CPF ou CNPJ de todas as partes, inclusive menores ou estrangeiros? |  |  |
| **Busca nos indicadores**  Efetuada busca nos indicadores pessoais constatou-se divergência quanto à qualificação das partes? |  |  |
| **Falta da descrição completa do imóvel**  Consideradas as exceções (escritura pública de imóvel urbano e imóvel rural georreferenciado) do título consta a descrição completa do imóvel? |  |  |
| **Descrição do imóvel divergente título x matrícula**  A descrição do imóvel constante do título coincide com aquela constante do registro imobiliário? |  |  |
| **Necessidade de apuração de remanescente**  O imóvel sofreu destaque, havendo a necessidade de apuração do remanescente? |  |  |
| **Seccionamento unitariedade da matrícula**  Da análise da descrição do imóvel constante da matrícula consta que o mesmo sofreu seccionamento por via pública? |  |  |
| **Matrícula para fração ideal**  Se trata de matrícula aberta para fração ideal? |  |  |
| **União estável**  Havendo menção a união estável no título consta o registro da escritura no oficial de registro civil competente ou reconhecimento bilateral (por ambos os companheiros) da existência da união estável ou se casados, mas separados, de fato, sentença judicial? |  |  |
| **União estável regime adotado diferente do legal**  Havendo menção a união estável e tendo sido adotado regime diferente do da comunhão parcial de bens, consta o registro no livro 03? |  |  |
| **Número da matrícula**  Do título consta o número da matrícula? |  |  |
| **Imóvel pertencente a esta circunscrição**  O imóvel pertence a segunda circunscrição? (verificar especialmente nos casos de transcrição) |  |  |
| **Incorporação imobiliária - fração ideal vinculada**  Tratando-se da transmissão/oneração ainda na fase de incorporação, o objeto do negócio foi a fração ideal vinculada a futura unidade? |  |  |
| **Incorporação - fração ideal correta**  De acordo com o registro da incorporação, bem como o respectivo memorial e demais documentos a fração ideal transmitida está correta? (VERIFICAR SE A FRAÇÃO SE ENCONTRA EM PERCENTUAL OU DECIMAL) |  |  |
| **Incorporação caducidade**  Houve a concretização do registro da incorporação no prazo de 180 dias? |  |  |
| **Incorporação prazo de carência**  Constando do registro da incorporação, prazo de carência, do título constou ciência do adquirente/credor quanto a tal fato? |  |  |
| **Vaga de garagem vinculada a unidade**  A vaga ou vagas de garagem, incluída(s) na área comum, vinculadas as unidades no título estão corretas, de conformidade com o registro da incorporação e documentos constantes do processo respectivo? |  |  |
| **Vaga de garagem unidade autônoma transmissão somente à condômino**  Tratando-se de transmissão de vaga de garagem unidade autônoma o adquirente é condômino ou há autorização na convenção para transmissão a terceiros? |  |  |
| **Condomínio no qual as vagas de garagem são unidades autônomas, venda apenas do apartamento**  Tratando-se de transmissão de unidade autônoma, em condomínio no qual as vagas de garagem também são unidades autônomas, foram transmitidos ambos, ou seja, apartamento/sala etc e vaga? |  |  |
| **ITCMD comprovante de recolhimento**  Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITCMD? |  |  |
| **Cadastro divergente da matrícula**  Há divergência entre os dados constantes do cadastro e da matrícula? |  |  |
| **Coincidência entre o cadastro mencionado na escritura, na certidão de valor venal e na matrícula**  Há coincidência entre o cadastro mencionado no título, na matrícula e na certidão de valor venal? |  |  |
| **Único cadastro para imóveis de proprietários distintos**  Há indícios de haver cadastro único para imóveis de proprietários distintos? |  |  |
| **Imóvel rural apresentação do CCIR**  Tratando-se da prática de ato referente à imóvel rural foi apresentado o CCIR, devidamente atualizado? |  |  |
| **Confirmação do CCIR no site do INCRA**  Tratando-se de ato referente a imóvel rural foi possível a confirmação do CCIR no site do INCRA |  |  |
| **CCIR de propriedade não de posse**  Tratando-se de ato referente à imóvel rural o CCIR diz respeito a propriedade e não à posse? (verificar se consta número da matrícula ou TR) |  |  |
| **CCIR em nome do proprietário**  Tratando-se de ato referente à imóvel rural o CCIR se encontra em nome do(s) proprietário(s) atual? |  |  |
| **Imóvel rural com origem em desmembramento, unificação etc - há necessidade de atualização do CCIR?**  Tratando-se de imóvel rural com origem em unificação, desmembramento, etc, necessidade de atualização do CCIR |  |  |
| **Coincidência entre as informações constantes do CCIR com** **àquelas mencionadas na matrícula**  Há coincidência entre as informações constantes do CCIR com àquelas mencionadas na matrícula? |  |  |
| **Único CCIR para vários imóveis**  Em havendo um CCIR para vários imóveis do título constou a indicação de todos eles? |  |  |
| **georreferenciamento**  Em tendo o imóvel mais de 100ha a descrição do imóvel é georreferenciada, tendo sido apresentados planta e memorial devidamente certificados pelo INCRA? |  |  |
| **Imóvel rural de estrangeiro - número de MEI´S**  O imóvel tem menos de 03 MEI`s (10ha cada mei)? Se sim, constou da escritura que os adquirentes não são proprietários de outro imóvel rural com menos de 03 mei's? |  |  |
| **Imóvel transcrição descrição precária**  Tratando-se de transcrição, a descrição do imóvel permite a abertura da matrícula? |  |  |
| **Transcrição - expressão "mais ou menos"**  Da descrição do imóvel constante da transcrição consta a expressão "mais ou menos"? |  |  |
| **Transcrição - imóvel formado por duas transcrições**  Tratando-se de imóvel formado por mais de uma transcrição, todas foram mencionadas no título? (CUIDADO - VERIFICAR SE NÃO SE TRATA DE FRAÇÃO IDEAL) |  |  |
| **Nome comum - risco de homonímia**  A qualificação do(s) proprietário(s) constante(s) da matrícula(s) ou transcrição é precária, tratando-se de nome comum, com risco de homonímia? |  |  |
| **Alteração de estado civil - certidão do rcpn**  Tratando-se de averbação de alteração de estado civil foi apresentada a certidão passada pelo oficial de registro civil das pessoas naturais competente? |  |  |
| **Estado civil no registro errado**  Da comparação com o quanto consta da matrícula com o que consta da certidão do registro civil, especialmente datas, o estado civil do(s) proprietário(s) está correto? |  |  |
| **Averbação de separação, divórcio, reconciliação, retificação etc**  Tratando-se de averbação de separação, divórcio, reconciliação, retificação de nome etc, foi apresentada a certidão passada pelo RCPN, constando a averbação? |  |  |
| **Certidão de casamento estado civil dos nubentes**  Da certidão de casamento apresentada consta o estado civil dos nubentes? |  |  |
| **Conferência com o indicador pessoal**  Há coincidência dos nomes e qualificação constantes do título com o quanto consta do indicador pessoal? |  |  |
| **Coincidência entre os documentos apresentados e a qualificação constante do título**  Há coincidência entre as informações constantes das cópias dos documentos pessoais apresentados com aquelas referentes à qualificação das partes constantes do título? |  |  |
| **Alienação fiduciária - imóveis de circunscrições diversas**  Tratando-se de alienação fiduciária foram alienados bens localizados em circunscrições diversas? |  |  |
| **Guia ITBI - vinculação**  Há como se vincular o comprovante de pagamento com a guia do ITBI? |  |  |
| **Depósito prévio**  O valor do depósito prévio efetuado equivale ao valor final das custas? |  |  |
| **Inventário e partilha - "saisine"**  Tratando-se de inventário e partilha, foi observada a legislação vigente na época da morte do(a) autor(a) da Herança quanto à ordem de vocação hereditária? |  |  |
| **Inventário e partilha - direitos do(s) cônjuge(s) do(s) herdeiro(s)**  Tratando-se de inventário e partilha, considerando-se o estado civil da época do falecimento, foram respeitados os direitos dos cônjuges dos herdeiros? |  |  |
| **Inventário e partilha - inclusão da meação**  Tratando-se de inventário e partilha, foi incluída à meação do cônjuge |  |  |
| **Formal de partilha - formalização**  Tratando-se de formal de partilha, o mesmo se encontra devidamente formalizado, com numeração e autenticação de folhas pelo escrivão diretor (vide artigo 221 das normas dos ofícios de justiça) |  |  |
| **Formal de patilha, carta de sentença/arrematação/adjudicação instrumentalizados por tabelião**  Tratando-se de carta (de sentença, arrematação, adjudicação, formal de partilha), instrumentalizada por tabelião de notas, todas as cópias se encontram devidamente autenticadas, rubricadas e numeradas, com termo de abertura e encerramento? |  |  |
| **Formal de partilha - peças mencionadas no artigo 655 do CPC**  Do formal de partilha constam todas as peças mencionadas no artigo 655 do CPC? (termo de inventariante e título de herdeiros, avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro, pagamento do quinhão hereditário, quitação dos impostos, sentença) |  |  |
| **Carta de sentença, adjudicação, arrematação, formal de partilha instrumentalizado por tabelião**  Tratando-se de formal de partilha, carta de sentença, carta de arrematação, de adjudicação, formalizada por tabelião do termo de abertura consta a relação de documentos? |  |  |
| **Carta de sentença, adjudicação, arrematação, formal de partilha instrumentalizados por tabelião**  Tratando-se de caso de carta de sentença/arrematação/adjudicação, formal de partilha formalizado por tabelião de notas, do termo de encerramento consta o número de páginas do título? |  |  |
| **Formal de partilha - peças necessárias**  Tratando-se formal de partilha, constaram as seguintes peças: petição inicial; decisões que tenham deferido o pedido de assistência judiciária gratuita; plano de partilha; termo de renúncia, se houver; escritura de cessão de direitos hereditários, se houver; auto de adjudicação assinado pelas partes e juiz, se houver; manifestação da Fazenda; manifestação do Município, no caso de recolhimento do ITBI; sentença homologatória da partilha; certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (transito em julgado)? |  |  |
| **Inventário e partilha - certidão de óbito**  Tratando-se de inventário e partilha, foi apresentada a certidão de óbito do autor(a) da herança? |  |  |
| **Inventário e partilha - cessão de direitos - imposto**  Tratando-se de inventário e partilha com cessão de direitos hereditários houve o recolhimento do imposto de transmissão devido? |  |  |
| **Inventário e partilha - cessão de bens individualizados - artigo 1793 do CC**  Tratando-se de inventário e partilha, houve cessão de direitos hereditários sobre bens individualizados por um único herdeiro? |  |  |
| **Inventário e partilha - cessão de direitos hereditários por instrumento público**  Tratando-se de inventário e partilha, a cessão de direitos hereditários foi formalizada por escritura pública ou se formalizada por termo nos autos foi aceita pelo juiz do feito? |  |  |
| **Inventário e partilha - renúncia - instrumento público ou termo nos autos**  Tratando-se de inventário e partilha, com renúncia abdicativa, esta foi celebrada por instrumento público ou termo nos autos? |  |  |
| **Inventário e partilha - renúncia - anuência do cônjuge**  Tratando-se de inventário e partilha, com renúncia abdicativa, da escritura constou a anuência do cônjuge do renunciante? |  |  |
| **Inventário e partilha -renuncia - grau posterior**  Em caso de renúncia por todos os herdeiros da mesma classe, foi observada a existência de herdeiros de grau inferior antes do pagamento para outra classe? (Ex. renúncia dos filhos, haviam netos, antes de pagar para os ascendentes - OBSERVAR ARTS. 1810 E 1811 DO CC) |  |  |
| **Interdito - certidão**  Sendo uma das partes, interditada, além do alvará foi apresentada a certidão do registro civil da interdição? |  |  |
| **Inventário e partilha - partilha desigual - herdeiro - imposto**  Tratando-se de inventário e partilha, e tendo o cônjuge ou algum ou alguns dos herdeiros recebido mais ou menos do que lhe cabia foi recolhido o imposto ou reconhecida a isenção? |  |  |
| **Inventário e partilha - partilha desigual - cônjuge imposto**  Tratando-se de inventário e partilha, foi atribuído valor menor ao cônjuge daquele que o mesmo teria direito? |  |  |
| **Cartas sentença (arrematação/adjudicação/formal de partilha etc) - formalização**  Tratando-se de carta de arrematação/adjudicação expedida pela justiça estadual, consta termo de abertura e encerramento, com todas as folhas autenticadas, numeradas e rubricadas pelo escrivão? |  |  |
| **IPTU ou certidão de valor venal**  Caso haja necessidade para fins de cálculo de custas e emolumentos ou para averbação de alteração e não tenha sido possível extrair do site da Prefeitura, foi apresentado o carnê do IPTU ou certidão de valor venal? |  |  |
| **Partilha de direitos de promissário comprador - registro**  Tratando-se de partilha de direitos de compromissário comprador o compromisso se encontra registrado? |  |  |
| **Cindibilidade**  Caso conste do título mais de um imóvel, sendo que o registro ou averbação se faz possível apenas a um ou alguns, foi apresentado pedido de cindibilidade? |  |  |
| **Alteração de regime de bens - partilha**  Tratando-se de alteração de regime de bens foi esclarecido quanto à existência ou não de partilha? |  |  |
| **Destinação do imóvel rural x urbano**  Diante dos documentos apresentados há necessidade de alteração da destinação do imóvel? |  |  |
| **Partilha - união estável - parte do companheiro**  Tendo havido comunicação em razão da forma e data de aquisição, a parte do(a) companheiro(a) foi inventariado(a) e partilhado(a)? |  |  |
| **União estável - estado civil dos companheiros**  Caso conste do título menção a união estável consta o estado civil dos companheiros e declaração bilateral de ambos os companheiros sobre a existência da união estável e caso casados, mas separados de fato, há sentença judicial reconhecendo a união estável? |  |  |
| **ITCMD - isenção - autos judiciais**  Caso não tenha sido recolhido o ITCMD, do formal ou carta de sentença consta o documento comprobatório do reconhecimento da isenção pelo fisco estadual? |  |  |
| **Posterior retificação - § 13 do artigo 213 da Lei 6.015/73**  Caso o imóvel objeto do título tenha sido objeto de posterior retificação e não havendo dúvida quanto a sua identificação, foi apresentada a declaração mencionada no § 13 do artigo 213 da Lei 6.015/73? |  |  |
| **Brasileiro casado no exterior - registro no livro E do registro civil das pessoas naturais**  No caso de casamento de brasileiro no exterior, consta do título ou foi apresentada a certidão do registro no livro "E" do Registro Civil das Pessoas Naturais da Capital do Estado ou do domicílio? |  |  |
| **Continuidade/prioridade - título prenotado pendente de registro**  O título examinado depende de registro ou averbação, cujo título foi devolvido para cumprimento de exigências e o protocolo continua vigente? |  |  |
| **Contradição entre informações constantes do título**  Há alguma contradição entre informações ou elementos constantes do próprio título? |  |  |
| **Número da matrícula errado**  O número da matrícula constante do documento examinado está correto? |  |  |
| **Menção ao pacto ou apresentação da certidão do seu registro**  Nos casos de casamento no regime da comunhão universal, separação convencional ou participação final nos aquestos, na vigência da Lei 6.515/77 do título há menção da escritura de pacto e seu registro ou foi apresentada certidão do registro do pacto? |  |  |
| **Geoprocessamento da Prefeitura**  Consultado o geoprocessamento da Prefeitura de Piracicaba foi constatada alguma divergência? |  |  |
| **Regime de bens estrangeiros casados no exterior**  Tratando-se qualquer das partes de estrangeiros casados no exterior, do título constou o regime de bens? |  |  |