



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

24. Formal de Partilha - Carta de Sentença (separação ou divórcio)

Arts. 167, I, 25 da LRP e 739, I, 24 do CNCGJ

1) Título Judicial – Formal de Partilha ou Mandado Judicial determinando o registro do imóvel para quem de direito com o número e a natureza do processo, identificação do juízo, o nome do juiz e o nome das partes (art. 682, CNCGJ/SC) e com a qualificação completa do adquirente (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do CNCGJ/SC) e descrição correta do imóvel (arts. 221, IV, 222 e 225 da LRP), com número da matrícula, assinado pelo juiz, no original ou em cópia autenticada pela unidade jurisdicional onde tramitou o processo, cfe. art. 278, § 3.º do CNCGJ. (dispensada a autenticação se a documentação for remetida pela unidade jurisdicional pelo malote digital, conferindo segurança da origem do documento).

- Caso não conste do título ou da documentação que o instrui algum elemento de qualificação do adquirente poderá ser sanada a falta com a apresentação de documentos apartados pelo interessado na serventia (cópias autenticadas), na forma do art. 702 do Código de Normas.

- Junto ao título devem ser apresentadas Certidão atualizada de ônus e a de ações do Registro de Imóveis de Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, caso o imóvel ainda esteja matriculado em uma dessas serventias (arts. 197 e 229 da LRP). Se a determinação judicial apontar na serventia encaminhada diretamente pela autoridade judicial (e não trazida pela parte), desacompanhada das devidas certidões, caberá ao registro competente requerer tais documentos (art. 667, § 2.º do CNCGJ/SC).

2) Correta especificação do imóvel no título, na forma dos arts. 222 e 225 da LRP. O imóvel deve estar descrito no título judicial exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída, inscrição imobiliária, logradouro, número da edificação) (arts. 176, 195, 225 e 237 da LRP, art. 674, CNCGJ/SC – princípios da especialidade e continuidade).

- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações, ou, em caso de construção irregular, apresentar o pedido de cindibilidade.

- Apresentado o pedido de cindibilidade nos casos de construção irregular (sem habite-se e CND), após a prática do ato deverá ser feita a averbação de necessidade de regularização de construção (averbação sem valor) (art. 692, CNCGJ). (artigo 225, §2º,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Lei nº 6.015/1973; 692 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212/91; artigos 222 e 223 da Lei nº 6.015/73; art. 176 da Lei n.6.015/73).

- Caso na matrícula não contenha a área total ou as medidas perimetrais do terreno deverá ser solicitada a averbação de retificação de área.

- Caso não contenha na matrícula a indicação do logradouro, número da edificação, número da inscrição imobiliária, ou os confrontantes, ou ainda, se houver a indicação de confrontantes em desconformidade com a lei (fulano, quem de direito, herdeiros de fulano) deverá ser solicitada a respectiva averbação e atualização de confrontação. (art. 176, LRP e 674, CNCJ/SC). Se imóvel rural, constarão a localização, denominação e Código do imóvel e dados do CCIR.

3) Deve constar do formal ou mandado a sentença de homologação com trânsito em julgado e documentos do processo – cópias autenticadas pelo cartório judicial (art. 278, CNCJ). O formal deve conter, em princípio, a mesma documentação exigida pela Corregedoria para a formação de formal de partilha pelos tabelionatos, conforme **arts. 843-G** [*I – sentença ou decisão a ser cumprida; II – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado); III – procurações outorgadas pelas partes; e IV – outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado*] e **843-I do CNCJ/SC** [*I – petição inicial; II – decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita; III – plano de partilha; IV – manifestação da Fazenda do Estado de Santa Catarina, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os separandos/divorciandos, nos casos em que não tenha havido o pagamento da diferença em dinheiro; V – manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca da incidência e recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos separandos/divorciandos, e sobre a incidência do tributo; VI – sentença homologatória; e VII – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso*].

4) Os valores dos bens devem estar individualizados, cfe. arts. 731; e 731, p.u. c/c art. 653, I, c, c/c 655, II, do CPC, inclusive para se poder inferir a equitatividade ou não da partilha e, nesse último caso, a incidência de eventual imposto (art. 289 da LRP; art. 30, XI, da Lei n. 8.935/94; art. 505, CNCJ/SC; art. 2.º, § 4.º da Lei estadual n. 13.136/2004; e art. 1.º, § 4.º, VIII, do Regulamento do ITCMD, aprovado pelo Dec. estadual n. 2884/2004). Caso não conste, apresentar uma declaração apartada, com firma reconhecida ou firmada na serventia com apresentação de documento oficial de identidade, declarando o valor real de cada imóvel individualizadamente, sendo apresentada DIF para verificar-se a incidência ou não do imposto de eventual cessão. Mesma declaração deverá ser prestada caso os imóveis não constem com o



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

real valor de mercado, sendo necessária, então, a complementação do valor devido ao FRJ, na forma do art. 502, CNCJ/SC.

5) Certidão de casamento atualizada com a averbação do divórcio ou separação ou cópia autenticada e requerimento com indicação da matrícula imobiliária para averbação da separação/divórcio (arts. 167, II, 5, 246, § 1.º, 13, II, 221, II, e 222 da LRP). Deverá ser averbado primeiro o divórcio ou separação para depois registrar a partilha com base no formal [arts. 688, §3.º, c/c 681 do CNCJ/SC e Enunciado n. 13 do Colégio registral de SC: *13 - 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%).*]

6) Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro deverá ser averbada, mediante requerimento, a correta qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 476, 484, 687 e 688 do CNCJ).

7) Em caso de doação de imóvel integrante do patrimônio comum e/ou instituição de usufruto deverá ser observado o recolhimento do ITCMD incidente sobre o ato (art. 2.º, II, 5.º, III, 7.º, § 2.º, da Lei Estadual n. 13.136/2004 e art. 1.º, § 3.º do Regulamento do ITCMD, aprovado pelo Decreto Estadual n. 2284/04, art. 289 da LRP; art. 30, XI da Lei n. 8.935/94; art. 505, CNCJ/SC)

8) Caso não tenha sido partilhado 50% do patrimônio comum para cada ex cônjuge de forma igualitária, ou seja, caso a partilha não tenha sido equitativa, respeitada a meaçaõ de cada um, de forma que um cônjuge ceda patrimônio ao outro, será verificado se a cessão foi gratuita ou onerosa. Se gratuita apresentar guia do ITCMD recolhida sobre o excesso da meaçaõ. Se onerosa apresentar guia do ITBI recolhida (Lei dos Registros Públicos, art. 289; art. 505 do CNCJ; art. 2.º e seu § 4.º da Lei estadual n. 13.136/04; art. 1.º, § 4.º, III, do Regulamento do ITCMD aprovado pelo Decreto estadual n. 2884/04; art. 156, CF/88; art. 35 da Lei n. 5172/66 - Código Tributário Nacional; art. 274 da Lei Complementar municipal n. 11/2001-Código Tributário de Barra Velha;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

e art. 1.º, parágrafo único, inc. VI, da Lei Municipal n. 1.328/2013). Caso não haja imposto a recolher (partilha igualitária), apresentar a DIEF demonstrando tal situação.

9) Guia de FRJ recolhida (Lei estadual n. 8.067/90; RCE, art. 10; arts. 500 e 505, CNCGJ)

- No caso de atos decorrentes de decisão da Justiça Comum do Estado de Santa Catarina a comprovação do recolhimento da taxa do FRJ dar-se-á mediante apresentação do relatório de custas processuais, no qual conste a cotação da taxa, e do respectivo comprovante de pagamento (redação do parágrafo único do art. 500 do CNCGJ/SC, de acordo com o Provimento n. 07/2017 CGJ/SC).

- No caso decorrente de processos oriundos de outras Justiças (Federal, de outros Estados da Federação, ou do Trabalho), deverá ser apresentada a guia e o comprovante de pagamento do FRJ.

(Orientação da Assessoria do FRJ – fonte:
<https://www.tjsc.jus.br/documents/10181/744674/FRJ+-+Perguntas+e+respostas/8a1cfa98-9208-4317-89fa-bf335f659d57>)

- Se o interessado for beneficiário da Gratuidade da Justiça ou da assistência judiciária gratuita (AJG), não será necessária a apresentação do comprovante de recolhimento do FRJ (o ato será gratuito e nesse caso não incide FRJ – art. 5.º, XI, da Resolução CM n. 04/2004)

10) Se imóvel rural apresentar: CND do ITR, CCIR, (art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1.º da Lei n. 4.947/66; art. 1.º do Dec. n. 4449/2002) e o recibo de inscrição do imóvel no CAR ou proceder a averbação da reserva legal na matrícula (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).

Atentar:

10.1. Para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de atos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

- Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023
- Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II,LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.

**** Segundo a lei (arts. 176, §§ 3.º e 4.º; 225, § 3.º, da LRP; 2.º do Decreto 5570/05 e 10 do Decreto 4449/02), o georreferenciamento é indispensável nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e transmissão da propriedade e nas ações que versem diretamente sobre imóvel rural como usucapião, retificação judicial de registro, desapropriação, divisão, demarcação, etc.. Não haveria necessidade, em princípio, de se exigir o georreferenciamento quando o imóvel não é objeto principal da ação, tais como nos **inventários e partilhas (transmissão se dá com o óbito – saisine, e não com o registro da partilha), nas separações e divórcios, ou em ações nas quais os imóveis sejam objeto de ato de constrição (arresto, penhora, sequestro), nas determinações de indisponibilidade, na hipoteca judicial, no usufruto judicial.***

*TODAVIA, ainda que não seja o imóvel objeto da ação, **se no curso do processo for determinada a transferência da propriedade (adjudicação, arrematação, dação em pagamento, transmissão a terceiro estranho a relação conjugal em caso de separação e divórcio, por exemplo), necessário será o georreferenciamento para a efetivação do registro, nos termos do § 4º do art. 176 da Lei de Registros Públicos. Nos processos de arrolamento, inventário e partilha, não sendo o imóvel o objeto da ação, desnecessário o georreferenciamento.***

*Entretanto, se os interessados desejarem, **nos autos do inventário ou arrolamento, promover a divisão do imóvel, submeter-se-ão ao georreferenciamento, por força do §3º do art. 176 da Lei de Registros Públicos, observados os prazos fixados no decreto regulamentador.***

O georreferenciamento também se faz necessário na hipótese de cessão de direitos hereditários, pois ocorrerá a transferência com o registro (art. 176, §4º, da Lei de Registros Públicos).

10.2. Se o imóvel for transferido na partilha para adquirente estrangeiro pessoa física ou Pessoa Jurídica estrangeira ou mesmo nacional com sócio estrangeiro – é necessária a lavratura de escritura pública, sendo esta da essência do ato (art. 8.º da Lei n. 5.709/71) e deverá ser feito registro no Livro especial e comunicação ao Incria (art. 11 Lei 5.709/71) e deverão ser observadas as limitações da Lei n. 5709/71 e seu



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Decreto Regulamentador n. 74.965/74 c/c com a Lei n. 6634/79, sob pena de nulidade do ato de registro (limitações quanto a área a ser adquirida, quanto ao número de imóveis adquiridos, quanto a porcentagem que pessoas da mesma nacionalidade possuem no município, quanto a localização em área de Segurança Nacional, quanto a necessidade de implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos objetivos estatutários, nos casos de pessoa jurídica estrangeira, etc. Vide Lei 5.709/71 e Dec. 74.965/74).

11) Se terreno de marinha, havendo indicação expressa na matrícula de o imóvel compor o patrimônio da União, apresentar a CAT (autorização do SPU) (art. 3.º, § 2.º, do Decreto-lei n. 2.398/87);

12) Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus (arts. 13, II, 221, II, 223, 250 e 251 da LRP, Enunciado n. 25 do Colégio Registral Imobiliário de SC).

13) Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no título, devendo o adquirente apresentar requerimento com firma reconhecida por autenticidade esclarecendo que tem conhecimento de que os ônus existentes continuarão ativos (art. 252 da LRP).

14) Se o imóvel a ser partilhado estiver alienado fiduciariamente não poderá constar da partilha o imóvel em si, cuja propriedade fiduciária pertence ao credor fiduciário, mas apenas os direitos relativos ao bem no valor já quitado, devendo conter expressa anuência do credor fiduciário na forma do art. 29 da Lei n. 9.514/97. (Registro. Escritura de Divórcio com Partilha de Bens. Partilha do bem comum com exclusividade a um dos cônjuges. Imóvel alienado fiduciariamente à CEF. Partilhável apenas o direito de fiduciante, bem como há a necessidade de anuência do ente fiduciário. Dúvida procedente. 1ª VRP|SP; Proc. nº 0014550-74.2012.8.26.0100 – Vide ainda 1ª VRP|SP; Processo 0062688-72.2012.8.26.0100; 1ª VRP|SP; Proc. nº 0014550-74.2012.8.26.0100)