

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Biênio | 2018-2020

Conhecendo os SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS

Fascículo 5

REGISTRO DE IMÓVEIS

CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Biênio | 2018-2020

Conhecendo os
SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS 

Fascículo 5

REGISTRO DE IMÓVEIS

EXPEDIENTE

Revisão | Fernanda Pessoa Chuahy de Paula

Alda Lúcia Soares Paes de Souza

Projeto gráfico, arte e diagramação | Natalie Jesus - Ascom CGJ-PE

Impressão | xxx

Tiragem | 500 exemplares



SUMÁRIO

Apresentação	7
Introdução	9
Parte Geral	13
Dos Livros do Registro de Imóveis	16
Dos Atos	17
Da Certidão Imobiliária	23
Da Matrícula	29
Da Prenotação	33
Do Registro de Escritura de Compra e Venda	34
Da Escritura de Doação	38
Da Promessa de Compra e Venda	41
Da Cessão de Direitos Hereditários	43
Da Usucapião	44
Da Usucapião Extrajudicial	44
Da Dúvida Registral	47
Do Direito de Laje	48
Da Regularização Fundiária	49
Da Autenticidade dos Atos Praticados no Registro de Imóveis	49





APRESENTAÇÃO

GESTÃO DO DESEMBARGADOR FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS
Biênio | 2018-2020

A Corregedoria Geral da Justiça é órgão de orientação, fiscalização disciplinar e controle forense no território do Estado, com sede na Capital, gerida por um Desembargador Corregedor com auxílio de Juizes de Direito, incumbindo, dentre outras funções, a permanente fiscalização dos serviços notariais e registrais, a fim de que sejam os serviços prestados com agilidade, eficiência, segurança jurídica e qualidade.

É valioso destacar a relevância dos serviços prestados pelos Cartórios Extrajudiciais, seja pela direta relação com a cidadania ao lavrarem assentos de nascimento, casamento, escrituras de união estável, como por interferirem nas atividades mercantis das pessoas jurídicas, promoverem protesto de títulos, além de registrarem manifestações de vontades, negócios jurídicos, tais como contratos de compra e venda, cessão de direitos, doação ou testamento, dentre outras atividades.

Ratificando a importância dos Serviços Extrajudiciais, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº88, de 01 de outubro de 2019, dispondo sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores na prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998.

No biênio 2014-2016, o então Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Eduardo Augusto Paurá Peres, visando estimular o estudo do Direito Notarial e de Registro Público nas Instituições de Ensino Superior, oferecer maior qualificação aos futuros bacharéis e oportunizar mais conhecimento teórico e prático sobre as atividades desempenhadas pelos cartórios extrajudiciais,



instituiu o Programa “Conhecendo os Serviços Extrajudiciais”, por meio do Provimento nº06, de 30 de janeiro de 2015.

Lançado em fascículos, o programa foi divulgado em várias Instituições de Ensino Superior, demonstrando a relevância do tema na atual conjuntura do Direito Civil e Processual Civil, com forte estímulo às medidas voltadas para a desjudicialização.

Seguindo essa linha de pensamento, tenho a firme convicção de que o Programa “Conhecendo os Serviços Extrajudiciais” merece continuidade para que mais universitários tenham conhecimento acerca das especificidades dos serviços oferecidos e prestados pelas serventias extrajudiciais.

Com efeito. Os Serviços de Notas e de Registros Públicos vem se destacando como forte instrumento de pacificação social e de desjudicialização, ante à prática de diversos atos envolvendo o estado das pessoas e sua vida civil e das sociedades em geral, sendo um importante ramo do Direito.

Com muita alegria e satisfação, apresento a 1ª edição do Fascículo que trata do Registro de Imóveis, contando com a parceria da ARIPE – Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco, na certeza de que, além de aperfeiçoar o conhecimento sobre os serviços extrajudiciais, abrirá novos horizontes aos estudantes e operadores do Direito.

Recife, novembro de 2019.

Des. Fernando Cerqueira Norberto dos Santos
Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco

Os serviços extrajudiciais, popularmente conhecidos como Cartórios, estão presentes em toda a vida do cidadão, desde o registro do nascimento, casamento, bem como na aquisição da casa própria, em diversos outros momentos e negócios até o óbito.

É relevante realçar o alto índice de confiabilidade e aprovação da sociedade brasileira nos serviços notariais e de registro, prestados em caráter privado, (art. 236 da CF/88), destacando, em especial, a ampliação de suas atribuições por via legislativa, tendo como pano de fundo a desjudicialização.

O delegatário – como é chamado o operador do direito, que recebe a delegação pública, mediante aprovação de concurso de provas e títulos (art. 236 da CF/88) – conduz a prestação da atividade pública norteada pelos princípios basilares da Administração, destacando a moralidade, proibidade, imparcialidade e impessoalidade.

A consecução da atividade pública delegada é acompanhada pela orientação, fiscalização e da atividade sancionatória do Poder Judiciário (art. 236 da CF/88)

No Brasil, existem cerca de 20.000 (vinte mil) Cartórios de Notas e de Registro que prestam serviço público essencial, visando garantir segurança jurídica, autenticidade e publicidade dos atos, eficácia dos negócios jurídicos e prevenção de futuros litígios. São encarregados da formalização e conservação de diversos atos importantes para a vida em sociedade.

O Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço: www.cnj.jus.br/corregedoria/justica_aberta/ disponibiliza a localização das serventias extrajudiciais em todo o território nacional, sendo possível a consulta por qualquer cidadão.



No Estado de Pernambuco, os Serviços Notariais e de Registro são exercidos através das serventias extrajudiciais ou cartórios, assim definidos:

- Tabelionato de Notas;
- Tabelionato de Protesto de Títulos;
- Registro Civil das Pessoas Naturais;
- Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas;
- **Registro de Imóveis;**

A lei 8.935/94 – lei orgânica dos notários e registradores – que regulamenta a atividade extrajudicial, estabeleceu que o delegatário recebe, em contraprestação do serviço notarial e de registro, emolumentos. Vale destacar entendimento jurisprudencial acerca da natureza tributária dos emolumentos:

“A jurisprudência do STF firmou orientação no sentido de que as custas judiciais e os emolumentos concernentes aos serviços notariais e registrais possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos...” (ADI 1.378-MC, Rel. Min. Celso de Mello, julgamento em 30-11-1995, Plenário, DJ de 30-5-1997.)

Em Pernambuco, o Tribunal de Justiça de Pernambuco, objetivando promover maior transparência aos valores devidos pelos atos notariais e de registro, instituiu o Sistema de Controle de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais – SICASE, sendo os emolumentos arrecadados por meio de uma guia emitida por esse sistema.

A guia SICASE discrimina, entre outros itens:

(a) o valor recebido a título de emolumentos, na forma prevista na Lei de Custas e Emolumentos do Estado de Pernambuco (Lei 11.104/1996, adaptada pela Lei n.º 12.146/2001);

(b) Taxa sobre serviços notarial e de registro (TSNR), criada pela Lei Estadual n.º 11.194/1994 e tem como fato gerador o exercício dos poderes de fiscalização das atividades dos cartórios de notas e registro pela Corregedoria Geral da Justiça.

Pois bem. Os emolumentos devidos pela prestação dos serviços notariais e de registro são aqueles determinados conforme a espécie do ato, inseridos

na Tabela que é parte integrante da Lei 11.404/96, a qual é corrigida a cada 12 meses por ato do Presidente do Tribunal de Justiça.

Visando aclarar a destinação dos emolumentos, a guia SICASE indica, de forma expressa, a subtração do percentual de 10% destinado ao FERC – Fundo Especial do Registro Civil – instituído pela Lei Estadual 12.978/2005, que alterou o art.28 da Lei 11.404/1996, além do ISSQN devido ao município onde se encontra a sede da Serventia Extrajudicial.

Pelos emolumentos, o delegatário custeia a própria atividade extrajudicial, como a remuneração dos prepostos contratados, por sua conta e risco - regidos pela CLT, paga os insumos, os tributos, seguros obrigatórios e inclusive sua própria remuneração.

A TSNR, em regra, tem como base de cálculo o valor do negócio jurídico declarado pelas partes ou na hipótese de inexistência de valor declarado, equivalerá a 20 % sobre o valor dos emolumentos (art. 22 da Lei 11.404/96). Em qualquer hipótese, a TSNR fica limitada ao valor máximo definido na tabela da Lei de Custas, não podendo, em nenhuma hipótese, ultrapassar o valor dos emolumentos devidos pela prática do ato notarial.

Além disso, visando assegurar mais transparência e publicidade aos valores cobrados pelos atos notariais e de registro, os Cartórios devem manter afixadas as Tabelas de Custas e Emolumentos, também disponíveis para consulta no sítio eletrônico www.tjpe.jus.br

Neste fascículo, serão abordadas várias questões relativas às principais atividades desenvolvidas nos Registros de Imóveis, por meio de perguntas e respostas, de modo a facilitar o conhecimento do leitor, com referência a dispositivos do Código Civil, Código de Processo Civil, Lei nº 8.935/94 (Lei dos Cartórios), Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco e outros dispositivos legais e normativos relacionados à matéria.

Serão apresentados, ainda, modelos práticos dos principais atos realizados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, como meio exemplificativo.





O QUE É UM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

Cartório de Registro de Imóvel é responsável por controlar e dar publicidade a toda a vida jurídica dos imóveis existentes em determinada circunscrição territorial.

No Cartório de Registro de Imóvel são registrados e averbados os atos e negócios que constituem, transferem, modifiquem ou extingam direitos sobre os imóveis, a exemplo da compra e venda, doação, penhora, usufruto, hipoteca, dentre outros.

A transmissão *inter vivos*, por título oneroso ou gratuito, assim como a oneração de bens imóveis, não operam seus efeitos para terceiros senão pelo **registro** no cartório de imóveis competente.

A recente edição do Provimento n.º 88/2019, de 1º de outubro de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, inseriu os registradores de imóveis brasileiros na rede de instituições que combatem a corrupção, a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo.

A norma alargou as atribuições dos registradores de imóveis determinando que as operações registradas em cartório e que levantarem suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo sejam comunicadas à Unidade de Inteligência Financeira (UIF), novo nome do antigo COAF.

Os registradores terão a responsabilidade de avaliar a suspeição de negócios e operações, como, por exemplo, deverão aquilatar os valores envolvidos, forma da realização das operações, finalidade e complexidade dos negócios, assim como os instrumentos utilizados nas transações para os fins de comunicação a Unidade de Inteligência



Financeira.

ATENÇÃO: O registro no Cartório de Imóveis não se confunde com o cadastro.

O Cartório de Imóvel indica a situação legal do imóvel. Já o cadastro tem fim de controle pelos órgãos públicos, como, por exemplo, cadastro fiscal perante a Prefeitura (inscrição imobiliária), cadastro do imóvel rural (CCIR), cadastro ambiental do imóvel (CAR). **O cadastro não confere propriedade.**

COMO SE CHAMA O PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

O responsável pelo Cartório de Registro de Imóveis é chamado, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores – LNR), de Oficial de Registro ou Registrador.

É um profissional do Direito, que exerce a atividade de forma privada, por Delegação do Poder Público, após aprovação em concurso público de provas e títulos, sob a fiscalização do Poder Judiciário.

EM QUE ANO SURTIU O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL?

O Registro de Imóveis no Brasil teve início no ano de 1850, com a Lei nº 601, de 18.09.1850. Era o chamado “Registro do Vigário”, pois era realizado perante os padres das Igrejas Católicas.

A Lei nº 1.237, de 24.09.1864 criou o Registro de Hipotecas, ou seja, um registro com base na garantia, não no imóvel em si.

O Código Civil de 1916 introduziu no direito brasileiro o princípio da inscrição, definindo que a transmissão imobiliária, em regra, efetiva-se com o registro do título no Cartório de Registro de Imóvel, ou seja, o surgimento do ditado popular: “quem não registra, não é dono”.

Em 1934, o Decreto nº 4.857, regulamentando o Registro de Imóveis até 31/12/1975, revogado pela Lei nº 6.015/73, Lei dos Registros Públicos, em vigor até os dias atuais.

OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PERTENCEM AO PODER JUDICIÁRIO?

Não. Os Registros de Imóveis são exercidos por um particular, profissional do direito, selecionado por concurso público de provas e títulos (art. 236, da CF)¹.

A atividade do Registro de Imóveis é delegada pelo Poder Público, mas exercida de forma privada, ou seja, não existem recursos públicos investidos nos Registros de Imóveis, seus empregados não são servidores públicos.

Todas as despesas de investimentos e manutenção da atividade (aquisição de computadores e sistemas de informática, aluguel do prédio, contratação de empregados, folha salarial, energia elétrica, IPTU, ISS etc.) são de responsabilidade do Oficial de Registro, que conta apenas com os recursos pagos pelos usuários (emolumentos) para custeá-las.

QUAL O PAPEL DO PODER DO JUDICIÁRIO EM RELAÇÃO ÀS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS?

O Poder Judiciário é quem delega o serviço e exerce as funções de controle, orientação e fiscalização das atividades praticadas pelos notários e registradoras, por meio da Corregedoria Geral da Justiça.

1 Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.



Em Pernambuco, a Corregedoria Geral da Justiça editou normas técnicas para execução das atividades notariais e de registro, mediante a edição do Provimento CGJ 02/2006 e suas posteriores alterações, conhecido como Código de Normas das Serventias Extrajudiciais de Pernambuco.

DOS LIVROS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUAIS SÃO OS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Esta resposta deve ser analisada conforme o tempo de criação do cartório, ou seja, se o Registro de Imóveis foi criado antes de 1976, terá os livros regidos pelas Leis antigas de Registro de Imóveis, em especial o Decreto nº 4.857/1934.

LIVRO 1 - Protocolo Geral;

LIVRO 2 - Inscrições Hipotecárias;

LIVRO 3 - Transcrições das Transmissões;

LIVRO 3 - Auxiliar;

LIVRO 4 - Registros Diversos;

LIVRO 5 - Emissão de Debêntures;

LIVRO 6 - Indicador Real;

LIVRO 7 - Indicador Pessoal;

LIVRO 8 - Registro Especial;

LIVRO 9 - Registro de Cédula Rural;

LIVRO 10 - Registro de Cédula Industrial.

LIVRO TALÃO – reprodução de todos os atos praticados.

Com a entrada em vigor da Lei nº 6.015/73 (01/01/1976), todos os Cartórios de Registro de Imóveis, nos termos do art. 173, da Lei nº 6.015/73, deverão conter 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.

ESTANDO O IMÓVEL REGISTRADO NOS LIVROS ANTIGOS, OS NOVOS REGISTROS SERÃO FEITOS NOS LIVROS ANTIGOS OU É NECESSÁRIO ABRIR UMA MATRÍCULA?

Após a vigência da Lei nº 6.015, todos os registros devem ser feitos após a abertura da matrícula, que será feita no primeiro registro na vigência da Lei nº 6.015/73.

Assim, se o imóvel está registrado antes de 1976 ainda não terá matrícula aberta no cartório, pois conforme já mencionado, a matrícula surgiu no Brasil no ano de 1976. Dessa forma, para o registro atual, faz-se necessário abrir a matrícula do imóvel com base nos dados contidos nos livros antigos, para continuação dos atos de registro e averbação.

Importante destacar que em se tratando de ato de averbação, que é feito no Cartório originário e havendo espaço nos livros antigos, é possível fazer a averbação, sem a necessidade de abertura de matrícula.

DOS ATOS

QUAIS SÃO OS PRINCIPAIS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

No Registro de Imóveis são praticados, dentre outros atos:

- abertura de matrícula;
- registros e
- averbações de atos previstos em Lei, que constituem, transmitem, modificam, oneram, extinguem ou declaram a propriedade imobiliária e,
- emissão de certidões, que dão publicidade em relação aos atos registrados e averbados.



O USUÁRIO É LIVRE PARA ESCOLHER QUALQUER CARTÓRIO PARA REGISTRAR/AVERBAR UMA ESCRITURA OU UM CONTRATO PARTICULAR?

Não. Cada imóvel está vinculado ao Registro de Imóveis responsável pela região (circunscrição imobiliária) em que esteja localizado, de acordo com a Lei Estadual nº 196/2011.

A título exemplificativo, os atos relativos a um imóvel que esteja localizado no bairro da Madalena deverão ser registrados no 4º Registro de Imóveis do Recife; caso o imóvel esteja localizado no bairro da Boa Vista, seus atos deverão ser registrados no 2º Registro de Imóveis do Recife.

Importante destacar que os **atos de averbação** (cancelamento de hipoteca, averbação de construção, consolidação de alienação fiduciária) são feitos no cartório de origem, ainda que hoje o imóvel passe a pertencer a outra circunscrição imobiliária.

Exemplo: uma hipoteca constituída em 2015, no 4º Registro de Imóveis da Capital, de um imóvel na Ilha do Retiro; a **averbação** do cancelamento desta hipoteca é feita no 4º Registro de Imóveis da Capital (cartório originário), ainda que os imóveis localizados na Ilha do Retiro pertençam hoje à circunscrição do 7º Registro de Imóveis da Capital.

QUE ATOS SÃO REGISTRADOS OU AVERBADOS NO LIVRO 3, DO REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO AUXILIAR?

O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente ao imóvel matriculado.

Registrar-se-ão no Livro no 3 - Registro Auxiliar:

I - a **emissão de debêntures**, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela

sociedade;

II - as **cédulas de crédito rural e de crédito industrial**, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as **convenções de condomínio**;

IV - o **penhor de máquinas e de aparelhos** utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as **convenções antenupciais**;

VI - os **contratos de penhor rural**;

VII - os **títulos** que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.

O QUE É CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA?

Circunscrição corresponde à área abrangida pela competência territorial de cada Oficial Registrador, é o território da atribuição de cada Cartório de Registro de Imóvel.

Há Municípios que por sua dimensão e demanda têm, para efeito registral, seu território dividido em circunscrição imobiliária, como, por exemplo, o Recife foi dividido em 07 (sete) circunscrições; os municípios do Jaboatão, Olinda, Paulista, Caruaru, Ipojuca e Petrolina, foram divididos em 2 (duas) circunscrições imobiliárias, cada.

Com a edição da Lei Complementar Estadual nº 196/2011, todo Município tem pelo menos uma circunscrição imobiliária. Os Municípios de Ferreiros e Camutanga, antes desta Lei, tinham os seus registros realizados na cidade de Itambé.

O REGISTRO DE IMÓVEIS É OBRIGATÓRIO PARA TODOS OS IMÓVEIS, PÚBLICOS E PARTICULARES?

Todos os imóveis **particulares** devem ser inscritos no registro de imóveis. Segundo a doutrina, o domínio público não necessita da proteção assegurada pelo registro de imóveis, por não ser objeto de



negócios jurídicos particulares, isto é, são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis.

Entretanto, os imóveis públicos, conforme nosso ordenamento jurídico, são suscetíveis de negociação com os particulares, seja no que se refere ao domínio ou outra faculdade ou direito de transcendência real, neste caso, para que possa ser alienado ao particular, o imóvel público deve ser previamente inscrito no Registro de Imóveis, com abertura da matrícula respectiva para que se possa dar cumprimento aos princípios da continuidade e da especialidade.

QUE TÍTULOS TÊM INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Somente são admitidos no registro de imóveis os seguintes títulos:

I - **escrituras públicas**, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - **escritos particulares** autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - **atos autênticos de países estrangeiros**, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - **cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados** extraídos de autos de processo.

V - **contratos ou termos administrativos**, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

COMO SE MATERIALIZA UM TÍTULO JUDICIAL (SENTENÇA), PARA FINS DE REGISTRO, NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

As determinações judiciais de intransferibilidade, inalienabilidade,

impenhorabilidade, somente poderão ser acatadas mediante apresentação de Mandado Judicial ou certidão de sentença, devidamente subscritos pelo juiz emitente ou por quem tem atribuição para tanto, na forma estabelecida pelo Código de Organização e Divisão Judiciária a que se subordina o emitente.

É POSSÍVEL REGISTRAR CONTRATOS PARTICULARES NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Em regra, só tem ingresso no Registro de imóveis: Escrituras Públicas e Títulos Judiciais. Entretanto, a legislação traz diversas exceções:

- transferência de imóvel com valor igual ou inferior a 30 salários mínimos (art. 108, do CC/02);
- transferências assinadas perante o Sistema Financeiro de Habitação;
- títulos que tenham por conteúdo alienação fiduciária em garantia;
- Memoriais de incorporação imobiliária, etc.

Importante destacar, que para ingresso de títulos particulares no Registro de Imóveis é necessária previsão expressa em Lei, pois a regra geral é a escritura pública.

QUE TÍTULOS PARTICULARES TÊM INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Títulos particulares são aqueles emanados pelas partes, sem a intervenção formal do Estado.

São admitidos excepcionalmente no Registro de Imóveis, sempre com autorização legislativa especial. Seguem alguns exemplos:

- a) penhor rural, de produtos agrícolas, industrial e mercantil;
- b) cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação;
- c) cédula rural pignoratícia, cédulas de crédito imobiliário;
- d) memorial e plantas para parcelamento do solo urbano;
- e) contratos de compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão;



- f) instrumentos de instituição de condomínios edifícios e incorporações imobiliárias;
- g) convenção de condomínio;
- h) contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, Sistema Financeiro Imobiliário – SFI;
- i) Programa de Subsídio à Habitação de interesse social – PSH e outros contratos, desde que autorizados por Lei Específica.

QUE TÍTULOS ADMINISTRATIVOS TÊM INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Títulos Administrativos são aqueles emitidos pela Administração Pública, mediante autorização legislativa. Seguem alguns exemplos:

- a) Tombamento;
- b) DRU – Concessão de direito real resolúvel de uso;
- c) Incorporação de bens imóveis do patrimônio público para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública (art. 294 da LRP);
- d) FHE – Fundação Habitacional do Exército, Territórios indígenas;
- e) Cisão, fusão, incorporação de sociedades;
- f) Certidão das Juntas Comerciais para a Integralização de capital social e outros títulos administrativos previstos em Lei.

QUAL A PRINCIPAL DIFERENÇA ENTRE ESCRITURA E REGISTRO DE IMÓVEL?

A **escritura** é título que possibilita a transmissão do direito real, sendo a mais comum a transmissão de propriedade (art. 108 CC) – a escritura é essencial, ressalvadas as disposições legais existentes. Constitui o **ato jurídico prévio** lavrado por um **Tabelião de Notas em seu Cartório de Notas**.

O **registro** é um **ato posterior**, efetivado pelo Registrador de Imóveis

em seus livros no **Cartório de Registro de Imóvel competente**, que efetivamente aperfeiçoa e transfere a propriedade imobiliária ou outro direito real. (art. 1.227 CC).

DA CERTIDÃO IMOBILIÁRIA

O QUE É UMA CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

Certidão é o instrumento pelo qual o Oficial de Registro de Imóveis relata todo e qualquer ato que esteja inscrito nos livros e em documentos arquivados no Cartório.

QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS ESPÉCIES DE CERTIDÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

No registro de imóveis, destacam-se as certidões:

- a) de inteiro teor;
- b) de ônus reais;
- c) de ações reais e pessoais reipersecutórias;

DA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

A certidão de inteiro teor reproduz fielmente o que consta nos livros do Cartório de Registro de Imóveis, com maior ênfase para a certidão de inteiro teor da matrícula, que é a cópia integral das fichas de matrícula.



MODELO DE CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

(XX REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE)

Matrícula nº XXX | Ficha nº XXX | Data de Abertura: XX/XX/XXX

IMÓVEL: SALA NÚMERO XXX, Tipo J, em construção, localizada no 10º andar do EDIFÍCIO XX, com frente para a Rua XXX, bairro de Campo Grande, nesta cidade, composta de wc, e vaga de garagem 196, localizada no pavimento vazado 03, com uma área privativa de 28,56m², área comum de 32,37m², área de garagem de 11,00m², área total de 71,93m² e correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057516 do terreno próprio onde assenta o Edifício, limitando-se pelo flanco direito com os imóveis 316 e 324, da Rua XXX; limitando-se pelo flanco esquerdo com os imóveis 61, 61A e 35, da Rua XXX e imóvel 270, da Rua XXX; e, limitando-se pelos fundos com os imóveis 387 e 371, da Rua XXX e o imóvel s/nº da Rua XXX.

PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA XXX LTDA., com sede em XXX e CNPJ nº XX.XXX.XXX/0001-XX;

REGISTRO ANTERIOR: Registrados neste Ofício sob os números R-4, das Matrículas XXX, XXX, XXX, respectivamente, fundidas na Matrícula XXX; e R- 2, da Matrícula XXX, com Instituição de Condomínio pro diviso sob o número R-3, da Matrícula XXX, no Livro 2-Registro Geral. Dou fé. Recife, 19 de maio de 2017. _____(Oficial/Substituto).

R-1 - MAT. XXX- PROTOCOLO 373394 - 28.04.3017. **TRANSMITENTE:** IMOBILIÁRIA XXX LTDA., com sede em XXX., CNPJ nº 11.111.111/0001-11, representada por seu sócio administrador, XXX, CPF 222.222.222-22, inserido no título; **ADQUIRENTE:** EMPRESA DE TAL LTDA., com sede em XXX, CNPJ nº 33.333.333/0001-33, representada por sua sócia administradora, XXX, CPF nº 444.444.444-44, inserida no título; **TÍTULO:** Divisão; **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 25 de julho de 2016, pelo Cartório XXX, da Comarca de XXX., no Livro XX, fls. XXX, número XXX; **VALOR:** R\$ 4.487,36. Dou fé. Recife, 19 de maio de 2017. _____Oficial/Substituto

CERTIFICO, respondendo a pedido formulado e após realizadas buscas nos livros do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE, desde a sua instalação, em 29 de novembro de 1956, até o dia 02 DE MAIO DE 2018, que a presente cópia é reprodução autêntica e integral da matrícula nº XXX. O referido é verdade e DOU FÉ. Emolumentos R\$ XXX, FERC R\$ XXX (Lei nº 12.978/05) e T.S.N.R. R\$ XXX (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 2853/06) e ISS R\$ XXX. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, não havendo, no acervo da serventia, nenhuma outra informação referente a este imóvel. (Protocolo nº XXX). Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Selo digital: XXXXXXX (Prov.01/2014 DJE 04/02/2014). **CERTIDÃO** expedida e entregue ao usuário em: 03/05/2018 às 10h33min51s. Recife-PE, 3 de maio de 2018. _____(Escrevente Substituto)//

DA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS:

A certidão de ônus reais permite a todos os interessados saber a situação dos imóveis e sua disponibilidade, ou seja, sobre a existência de gravames, que constem no referido imóvel.

A certidão indica, por exemplo, se existe alguma restrição sobre o imóvel: uma penhora, uma ordem de indisponibilidade, uma hipoteca, uma alienação fiduciária e outros ônus.

MODELO DE CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS²

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAIS

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, protocolado neste Ofício Imobiliário sob o nº XXX.XXX, na forma prevista no art. 19, da Lei nº 6.015/73, que após pesquisas realizadas nos livros deste Ofício de Imóveis, referente ao imóvel identificado como XXX, matriculado sob o nº XXX, foram localizados os seguintes ônus reais

- 1) HIPOTECA – R-3-XXX, de XX/XX/XX
- 2) USUFRUTO – R-6-XXX, de XX/XX/XX
- 3) INDISPONIBILIDADE – AV-7-XXX, de XX/XX/XXX

Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ XXX, FERC R\$ XXX, TSNR R\$ XXX e ISS R\$ XXX. TOTAL: R\$ XXX. Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86,.....***..... retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. Recife, 02 de maio de 2018. O Oficial, subscrevo e assino .

DA CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS:

É a certidão que comprova a existência ou não de ações judiciais, que versam sobre direitos reais e direito pessoais, com repercussão na propriedade imobiliária, e que foram noticiadas por registro/averbação na respectiva matrícula.

MODELO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, protocolado neste Ofício Imobiliário sob o nº XXX.XXX, na forma prevista no art. 19, da Lei nº 6.015/73, que após pesquisas realizadas nos livros deste Ofício de Imóveis, referente ao imóvel identificado como XXX, matriculado sob o nº XXX, **NÃO CONSTA** neste Ofício nenhum assentamento registral concernente a citação de ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ XXX, FERC R\$ XXX, TSNR R\$ XXX e ISS R\$ XXX. **TOTAL: R\$ XXX.** Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86,.....***..... **retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data.** Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. Recife, 02 de maio de 2018. O Oficial, subscrevo e assino .

O QUE É UMA CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO?

É a certidão que tem por conteúdo o inteiro teor da situação registral do imóvel cujo registro foi realizado de acordo com o sistema registral

2 e 3 Modelo de Certidão (com adaptação) expedida pelo 1º Registro de Imóveis do Recife – Titular: Dra. Mirian de Holanda Vasconcelos.



anteriormente vigente ao instituído pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que se baseava em registros manuscritos, podendo, o imóvel, já estar matriculado ou não no novo sistema de registro.

MODELO CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO

CERTIFICO que a requerimento de XXX, de acordo com o Recibo nº 254591, dei buscas nos livros competentes e verifiquei que deste 2º Serviço de Registro de Imóveis do Recife, a partir de 29 de novembro de 1956, data de sua instalação e funcionamento e até 03 DE MAIO DE 2018, constar o sob o **nº 31889, livro nº 3 - AI, folhas 201**, em 08 de abril de 1974: "Compra e Venda, escritura pública lavrada em 23 de novembro de 1973, pelo 2º Tab. de Notas, João Dias de Andrade, desta cidade, livro 745, fls 006, transl. 1º/2º em que figuram como **ADQUIRENTE**: FULANO DE TAL, brasileiro, casado, eletro-operador, residente nesta cidade e como **TRANSMITENTE**: BELTRANO DE TAL, engenheiro e sua mulher, CICRANA DE TAL, todos brasileiros e residentes nesta cidade, referente ao imóvel: APARTAMENTO 222, situado no 3º pavimento do Edifício "XXX", tipo "B", localizado na Av. Agamenon Magalhães, nº XXX, freguesia das Graças, nesta cidade, com as seguintes características e divisões: uma sala, dois quartos sociais, uma cozinha, um gabinete sanitário com bidet, inclusive a fração ideal do terreno de marinha, equivalendo a 0,034 avos, correspondente ao referido apartamento". O referido é verdade e Dou fé. **EMOLUMENTOS** R\$ XX,XX; **FERC** R\$ XX,XX, **TSNR** R\$ XX,XX; **ISS** R\$ XX,XX, de acordo com as Leis Estaduais nº 11.404/96 e nº 12.148/01 - Tabela "E". Válido somente com selo de autenticidade e fiscalização conforme resolução 131/99, do TJ/PE. Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, não havendo, no acervo da serventia, nenhuma outra informação referente a este imóvel. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Selo digital: XXXXX.XXXXXXX.XXXXXX (Prov.01/2014 DJE 04/02/2014). CERTIDÃO expedida ao usuário em: 03/05/2018 10:33:51. Recife-PE, 3 de maio de 2018. _____ (Escrevente Substituto)

QUAL A DIFERENÇA ENTRE CERTIDÃO DE MATRÍCULA E CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO?

Conforme já mencionado, a matrícula surgiu em 1976, antes, os imóveis eram registrados nos livros de transcrição. Assim, uma certidão de matrícula já constará a descrição do imóvel, o proprietário, o registro anterior e todos os registros e averbações feitos na vigência da Lei nº 6.015/73.

De outro lado, a certidão de transcrição refere-se a imóveis que ainda não possuem matrícula, ou seja, que não tiveram nenhum ato

registrado na vigência da Lei nº 6.015/73.

O QUE É UMA CERTIDÃO VINTENÁRIA?

Certidão vintenária é a certidão que abrange os últimos 20 anos do imóvel, que pode envolver apenas uma matrícula, várias matrículas e até mesmo atos praticados no sistema antigo (manuscritos).

Tal certidão é fornecida para comprovar todo o histórico do imóvel no prazo de vinte anos, que pode abranger mais de uma matrícula e, até mesmo, registros nos livros antigos (antes de 1976), de transcrição das transmissões⁴.

É POSSÍVEL SABER QUEM É O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL FORNECENDO APENAS O ENDEREÇO DO IMÓVEL?

Sim, com o endereço do imóvel fornecido pelo requerente, o Oficial de Registro faz uma busca no livro nº 05 - Indicador Real e verifica se o imóvel possui matrícula ou se ainda está inscrito nos livros antigos (manuscritos).

Com esta informação é possível identificar o proprietário e demais titulares de direitos que recaiam sobre o imóvel.

INFORMANDO O NOME E O CPF DE DETERMINADA PESSOA, É POSSÍVEL SABER SE ELA É PROPRIETÁRIA DE BENS IMÓVEIS?

Sim, neste caso, o Oficial do Registro faz uma busca no **livro nº 4 - Indicador Pessoal** e verifica se a pessoa indicada pelo requerente da certidão é ou não proprietária de algum imóvel naquela circunscrição.

Em havendo imóveis em nome da pessoa indicada, a certidão será positiva; não havendo imóveis, estaremos diante de uma certidão negativa.

4 *A certidão vintenária tem o mesmo padrão de emissão de uma certidão de inteiro teor e/ou de transcrição, pois indica com precisão todos os atos relacionados a determinados imóvel, ocorridos nos últimos 20 anos.*



QUANDO UMA CERTIDÃO PELO ENDEREÇO DE UM IMÓVEL NA ATUAL CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA SAI NEGATIVA, O QUE SIGNIFICA?

Conforme já mencionado neste Fascículo, os Registros de Imóveis não foram criados ao mesmo tempo, mas conforme a Lei de suas criações e a outorga de delegação após aprovação em concurso de provas e títulos.

Assim, é possível que determinado imóvel ainda não tenha sido transferido para a circunscrição atual, razão pela qual é necessária a busca e emissão de certidão na circunscrição anterior, para verificação da situação do imóvel, bem como, para sua transferência para a nova circunscrição.

SE UM IMÓVEL ESTÁ REGISTRADO NOS LIVROS ANTIGOS, OS NOVOS REGISTROS SERÃO FEITOS NOS LIVROS ANTIGOS OU É NECESSÁRIO ABRIR MATRÍCULA?

Após a vigência da Lei nº 6.015, **todos os registros** devem ser feitos **após a abertura da matrícula**, que será feita no primeiro registro na vigência da Lei nº 6.015/73

Assim, se o imóvel está registrado antes de 1976 ele ainda não terá matrícula aberta no cartório, pois conforme já mencionado, a matrícula surge no Brasil no ano de 1976, dessa forma, para o registro atual, faz-se necessário abrir a matrícula do imóvel com base nos dados contidos nos livros antigos para continuação dos atos de registro e averbação.

Importante destacar, que em se tratando de ato de **averbação**, que é feito no Cartório Originário, e havendo espaço nos livros antigos, é possível fazer a averbação, sem a necessidade de abertura de matrícula.

É POSSÍVEL SOLICITAR UMA CÓPIA DE UM DOCUMENTO QUE FOI REGISTRADO E ESTÁ ARQUIVADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

Sim, trata-se de uma certidão de documento arquivado, que pode ser



fornecida em relação a qualquer documento que estiver arquivado no Cartório.

QUAIS AS DIFERENÇAS ENTRE: MATRÍCULA, REGISTRO E AVERBAÇÃO?

Matrícula é a “certidão de nascimento do Imóvel”, é o ato que identifica o imóvel, o primeiro proprietário (após a vigência da Lei nº 6.015/73) e sua origem (registro anterior).

Registro é o ato pelo qual se dá publicidade a determinados atos que ingressam na matrícula. Os atos de registro estão relacionados no artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/73. Como atos próprios de registro, podemos citar: a compra e venda, a doação, a hipoteca, permuta, adjudicação, penhora, dação em pagamento etc.

O registro é lançado na matrícula do imóvel, sucessivamente, à medida que os negócios jurídicos vão sendo celebrados e são identificados pela letra R (registro), sempre em ordem numérica crescente.

Averbação é o ato registral que altera, modifica um ato de registro ou de averbação, por exemplo, a caracterização do imóvel ou a qualificação das partes, que estão relacionados no artigo 167, inciso II, da Lei 6.015/73, é identificada na matrícula do imóvel, em ordem sucessiva, pelas letras AV.

DA MATRÍCULA

COMO TER ACESSO AO TEOR DE UMA MATRÍCULA DE UM IMÓVEL?

Qualquer pessoa, sem a necessidade de informar o motivo, pode ter acesso a toda e qualquer matrícula, por meio de certidão do Registro de Imóvel.

A certidão deve ser requerida no Cartório cuja circunscrição o imóvel pertença.

No Recife, existem 7 (sete) Cartórios de Registros de Imóveis, cada um



com sua circunscrição definida por Lei.

QUE INFORMAÇÕES CONSTAM EM UMA MATRÍCULA DE UM IMÓVEL?

Na matrícula de um imóvel constam todas as informações que foram registradas e averbadas a partir da data de sua abertura. Isto permitirá identificar, por exemplo, quem é o **primeiro proprietário** e o **proprietário atual**, bem como, se há ônus registrados ou averbados (hipoteca, alienação fiduciária, penhora, arresto, sequestro, arrolamento fiscal, indisponibilidade, etc), o **registro anterior e a descrição completa e especializada do imóvel**.

Além de constar expressamente, por exemplo, informação da existência e regularidade de eventual construção perante o Registro de Imóveis, de constituição de incorporação imobiliária ou condomínio, bem como, qualquer ação relacionada ao imóvel, conforme princípio da concentração dos atos na matrícula.

QUAIS SÃO OS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DE UMA MATRÍCULA?

Nos termos do art. 167, §1o, II, da Lei nº 6.015/73, são requisitos da matrícula:

1. o número de ordem, que seguirá ao infinito;
2. a data;
3. a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
 - b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
4. o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5. o número do registro anterior;

MODELO DE MATRICULA

(XX REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE)

(Registro Geral) **MATRÍCULA** N° XXX | **FICHA** N° XXX

DATA DE ABERTURA: XX/XX/XXX

IMÓVEL URBANO: (características básicas definidoras do imóvel), (individualização como casa, unidade imobiliária autônoma, apartamento, sala, loja ou terreno), (tipo de construção, se averbada a edificação); (número de identificação do imóvel no logradouro, quando se tratar de prédio), (número da unidade imobiliária autônoma), (nome do respectivo edifício, conjunto ou empreendimento); (endereço completo); (descrição dos cômodos, sua divisão interna e área construída); (número do cadastro imobiliário).

PROPRIETÁRIO: (PRENOME E SOBRENOME), (nacionalidade), pessoa física, (estado civil), (profissão), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF (número), Registro Geral da Cédula de Identidade RG (número), expedido pelo (órgão de expedição), residente de domiciliado (endereço).

REGISTRO ANTERIOR: o imóvel adveio do registro lavrado no livro (número), folha (número), (Serventia Extrajudicial), (Comarca). Nada mais. Local/Data. (Assinatura do Oficial).

**Após a abertura da matrícula, todos os atos serão lavrados na sequência, conforme se verifica nos modelos abaixo, sempre com as letras iniciais R (para indicar ato de Registro) e AV (para indicar o ato de averbação), seguindo-se a numeração em ordem crescente:*

R-1-MAT XXX – DOAÇÃO;

AV-2-MAT XXX – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO;

AV-3-MAT XXX- COMUNICAÇÃO DE ÓBITO

R-4-MAT XXX. – REGISTRO DE INVENTÁRIO

O QUE SIGNIFICA PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO?

É o princípio segundo o qual as situações jurídicas que não estiverem na matrícula do imóvel não serão oponíveis a terceiros, pois não atingem o imóvel.



O princípio da concentração é expressamente previsto no art. 54, da Lei nº 13.097/15 e tem por objetivo centralizar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas, na matrícula do imóvel, com finalidade de reduzir os gravames ocultos, desestimulando os denominados “contratos de gaveta”.

O QUE É QUALIFICAÇÃO REGISTRAL?

A qualificação registral pode ser definida como o poder-dever do Registrador de verificar a existência, no título, de todos os requisitos necessários para que ele possa ingressar no registro de imóveis.

É por meio da qualificação registrária que o Registrador analisa se o título (escritura, formal de partilha, sentença etc.) obedece a todos os princípios registrais e em especial à legalidade.

A análise da legalidade do título engloba não só as características extrínsecas formais do título como também os elementos de validade e existência do negócio jurídico, tais como objeto lícito e não defeso em lei, partes capazes, forma prescrita ou não defesa em lei etc. Em regra, o registrador tem o prazo de 15 dias para a qualificação do título.

COMO SE DÁ A PRIORIDADE NO REGISTRO?

No Registro de Imóveis, a prioridade significa **direito de preferência** em relação aos títulos contraditórios apresentados depois do ingresso do título no livro de protocolo.

Assim, apresentadas duas Escrituras de Compra e Venda, com compradores diferentes, em regra, terá prioridade, ou seja, exercerá o direito de preferência, aquele que primeiro prenotar o título, enfim, que primeiro apresentar a Escritura no Registro de Imóveis.

Essa regra está no artigo 186 da Lei nº 6.015/73, que estabelece: “Art. 186 – O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.”

O QUE É PRENOTAÇÃO E QUAL O SEU EFEITO?

Prenotação é o ato registral efetuado no Livro de Protocolo (Livro nº 1) para assegurar o direito de preferência do apresentante.

Possui a validade de 30 dias contados da data da apresentação do título, consoante disposição constante no artigo 183, da Lei nº 6.015/73.

A prenotação somente gera efeitos perante títulos contraditórios referentes ao mesmo bem imóvel, apresentados na mesma época; fora dessa hipótese, a preferência gerada produz apenas efeitos administrativos, para fins de ordenação do serviço do registrador, no intuito de controlar a ordem de entrega dos atos registrais solicitados.

ATENÇÃO: A eficácia do registro retroage à data da prenotação.

O QUE É NOTA DE EXIGÊNCIA OU NOTA DEVOLUTIVA?

A principal função do Oficial de Registro é fazer a análise dos títulos que lhe são apresentados (qualificação jurídica).

Se o título possui todos os requisitos exigidos por Lei, será registrado ou averbado no Registro de Imóveis, entretanto, se o título não contiver qualquer elemento exigido em Lei, o Oficial não registrará/averbará e entregará para a parte um documento escrito, que é denominado **Nota de Exigência ou Nota Devolutiva**.

A Nota Devolutiva ou Nota de Exigência é, portanto, o documento escrito segundo o qual o Oficial expõe todos os motivos pelo qual o título não pode ser registrado/averbado, por exemplo, a ausência de recolhimento de imposto de transmissão, ausência de apresentação de certidões obrigatórias, etc.



MODELO DE NOTA DE EXIGÊNCIA

NOTA DE EXIGÊNCIA

Protocolo n° XXX, de XX/XX/XXX

Natureza do Título: (escritura pública)

Qualidade do Lançamento: (Doação pura)

Apresentante: (PRENOME E SOBRENOME)

Não é possível o registro/averbação do ato solicitado pelos seguintes motivos: "indicação dos motivos legais que impedem a lavratura/registo/averbação do ato":

1) (...)

2) (...)

3) (...)

Não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazê-la, deverá requerer a SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, nos termos do art. 198, da Lei n. 6.015/73, sendo o título e a declaração de dúvida formulada pelo oficial remetidos ao Juízo competente para dirimi-la.

(Local/data)._____ (Oficial).

DO REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Comprar um imóvel exige prudência e garantias de segurança para o negócio. Para tanto, importante a celebração de contrato de compra e venda, bem como da Escritura Definitiva de transmissão da propriedade, sendo esta essencial à validade dos negócios jurídicos que visam à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País – considera-se o valor de avaliação fiscal (art. 108, do Código Civil).

Todo imóvel, devidamente regularizado, precisa ter a sua matrícula aberta pelo Cartório de Registro de Imóveis competente (correspondente à jurisdição territorial onde está situado), que serve para individualizá-lo e descrevê-lo, além de identificar precisamente o seu proprietário.

No Registro de Imóveis serão feitos, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " intervivos" ou " mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (Art. 172 da LRP).

O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial do Registro para sua prenotação no Protocolo (art. 1.246, do Código Civil).

Para adquirir um imóvel com segurança e eficácia, deve o comprador exigir do vendedor que lhe forneça ou apresente a certidão da matrícula do imóvel (com prazo de validade igual ou superior a 30 dias), na qual deverá constar o nome do vendedor como proprietário legal do imóvel.

O comprador precisa verificar também se há:

- licença de 'habite-se', emitida pela Prefeitura Municipal, sendo esta dispensada se a construção já tiver sido averbada na respectiva matrícula imobiliária;
- certidão da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, relativa à situação do imóvel, se terreno próprio ou de marinha;
- certidão negativa de débitos do IPTU, emitida pela Prefeitura;
- Declaração de quitação de débitos condominiais, quando for o caso.

ATENÇÃO: Os documentos necessários para lavrar a Escritura de Compra e Venda de Imóvel estão relacionados no Fascículo 2 – Tabelionato de Notas

A QUEM COMPETE ARCAR COM AS DESPESAS DA ESCRITURA E DO REGISTRO DO IMÓVEL?

Salvo cláusula em contrário, tais despesas ficarão a cargo do comprador, ficando as despesas da tradição a cargo do vendedor. (art. 490, do Código Civil/2002)⁵.

O QUE É NECESSÁRIO PARA VENDER/COMPRAR UM IMÓVEL EM PERNAMBUCO?

1. Solicitar as certidões atualizadas no Registro de Imóveis

⁵ Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.



competente

Sinteticamente, o primeiro passo é solicitar as **Certidões de inteiro teor da matrícula e de ônus**, com estas certidões o adquirente e o tabelião de notas (ou agente da Instituição Financeira que irá financiar o imóvel), poderá obter um panorama da situação jurídica do imóvel.

2. Formalizar o ato através de Escritura Pública ou Instrumento Particular com força de Escritura Pública.

Os interessados deverão lavrar a Escritura num Tabelionato de Notas ou através de um Instrumento Particular (contrato) com força de escritura pública, na Instituição Financeira que estiver financiando a aquisição do imóvel.

No momento da lavratura da Escritura de Compra e Venda, o Tabelião ou a instituição financeira exigirá a apresentação dos documentos previstos em Lei e necessários para a alienação:

- recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (de competência Municipal - **ITBI**);
- apresentação de Certidão Negativa de Débitos Tributários ou dispensa de apresentação em que os adquirentes assumem a responsabilidade por eventuais débitos, etc.

3. Registrar a Escritura ou Contrato de compra e venda no Registro de Imóveis

Para que haja a efetiva transferência da propriedade do vendedor para o comprador, é necessário o registro da Escritura Pública.

Aqui vale o antigo adágio popular: “quem não registra não é dono”.

EM QUE MOMENTO SE TRANSFERE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA?

Para os atos “inter vivos” (compra e venda, doação, etc), nos termos do art. 1.227⁶ e 1.245⁷, ambos do CC/02, a transmissão imobiliária se

6 Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

7 Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

dá no momento do registro, ou seja, não basta a lavratura da escritura ou do contrato particular, **é necessário o registro para a efetiva transmissão imobiliária.**

Nas transmissões “causa mortis”, nos termos do art. 1.784, do CC/02⁸, a transmissão se dá no momento da morte, mas é necessário o registro do inventário para fins de disponibilidade, ou seja, os herdeiros só podem doar ou vender a propriedade após o efetivo registro do inventário no Registro de Imóveis, conforme determina o art. 195, da Lei nº 6.015/73⁹.

ONDE DEVO REGISTRAR A ESCRITURA DO PACTO ANTENUPCIAL?

A lei estabelece como regime legal de bens o regime da comunhão parcial e, em alguns casos especiais, o regime da separação obrigatória. Os demais regimes de bens previstos no Código Civil são: comunhão universal e participação final dos aquestos.

Os nubentes devem definir o regime de bens antes da celebração do casamento, ou seja, durante o processo de habilitação (arts. 1525 a 1532 do Código Civil).

No Fascículo 2 que trata do Tabelionato de Notas, há um capítulo específico do Pacto Antenupcial, o qual também é regulado pelo art.1163 e ss do Código de Normas de Pernambuco.

Importante lembrar que o pacto antenupcial é o instrumento hábil a consubstanciar o regime de bens adotado pelos cônjuges quando diverso do regime legal. É, portanto, um acordo celebrado pelos noivos, feito mediante Escritura Pública no Cartório de Notas, para estabelecer o regime de bens e as relações patrimoniais que serão aplicáveis ao casamento e deve, necessariamente, ser formalizado por escritura pública no Cartório de Notas.

No caso de opção pelo regime de bens (regime de bens diverso do

8 Art. 1.784. *Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários*

9 Art. 195 - *Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.*



legal) os nubentes devem:

1. Antes da habilitação do casamento, procurar um Tabelião de Notas de sua confiança e lavrar uma escritura pública de pacto antenupcial;
2. Devem procurar o Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e apresentar a escritura de pacto-antenupcial para ser anexada ao procedimento de habilitação de casamento;
3. Após o casamento, os nubentes devem procurar o Registro de Imóveis do seu primeiro domicílio e solicitar o REGISTRO do pacto no livro nº 3 (Registro Auxiliar);
4. Se possuírem imóveis, devem solicitar a AVERBAÇÃO do pacto em todos os imóveis do casal

DA ESCRITURA DE DOAÇÃO – arts. 541, Código Civil e art.328, do Código de Normas da CGJ/PE

O Fascículo 2 – Tabelionato de Notas separou um capítulo para a Doação, esclarecendo as modalidades, as espécies de doação em favor dos descendentes, dentre outros temas.

Assim, em resumo, a parte interessada deve solicitar uma Certidão atualizada do imóvel no Registro de Imóveis, que permite fazer uma análise da situação jurídica do imóvel (quem é o atual proprietário, a descrição e natureza do imóvel, etc).

A Certidão e demais documentos exigidos por Lei devem ser apresentados a um Tabelião de Notas, que fará a lavratura da Escritura Pública de doação com todos os requisitos exigidos por Lei.

O tributo a ser recolhido no caso de doação é o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, de competência estadual.

Por fim, para concretizar a doação, **a parte interessada deve apresentar a Escritura de doação para que seja registrada no Registro de Imóveis competente**, mais uma vez, vale o ditado popular: “quem não registra, não é dono”.

MODELO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL RURAL COM REGISTRO DE DOAÇÃO

(REGISTRO DE IMÓVEIS)

(Registro Geral)

MATRÍCULA N° XXX

FICHA N° XXX

DATA DE ABERTURA: XX/XX/XXX

IMÓVEL RURAL: (caracterização, medidas e área), (localização), (denominação como empresa rural, fazenda, sítio, granja ou chácara), (endereço do imóvel, com o nome do logradouro ou rodovia de acesso), (código de endereçamento postal (CEP), localidade, distrito e município), (código de cadastro de imóvel rural (CCIR) do INCRA)), (definição como propriedade produtiva, se aplicável, com descrição das plantações, culturas e destinação agrícola, pastoril ou agropecuária e da área explorada), (confrontações), (áreas), (limites), (rumos do imóvel, obtidas através de sistema de coordenadas geodésicas ou georreferenciamento, com anotação de responsabilidade técnica (ART)), (referência e identificação dos recursos e acidentes naturais), (benfeitorias e construções e bens de raiz), (área de reserva florestal ou reserva ambiental) .

PROPRIETÁRIO: (PRENOME E SOBRENOME), (nacionalidade), pessoa física, (estado civil), (profissão), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF (número), Registro Geral da Cédula de Identidade RG (número), expedido pelo (órgão de expedição), residente de domiciliado (endereço).

REGISTRO ANTERIOR: o imóvel adveio do registro lavrado no livro (número), folha (número), (Serventia Extrajudicial), (Comarca). Local/Data. _____ (Assinatura do Oficial).

R-1- MATRÍCULA XXX. DOAÇÃO. (Data). Pela Escritura de Doação lavrada no livro (número), folhas (número) do (Tabelionato), o PROPRIETÁRIO (qualificação) DOOU ESTE IMÓVEL ao DONATÁRIO: (qualificação). A Doação é pura, não submetida a termo, condição ou encargo. O imóvel foi avaliado em (valor). Foram cumpridas todas as formalidades legais e fiscais, em especial, o recolhimento do ITCMD à Fazenda Pública Estadual. Emitida da Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil vigente. Nada mais. Local/Data. Eu, (Oficial de Registro), DOU FÉ dos documentos apresentados e após conferidas as formalidades legais registrei e encerro o presente ato. _____ (Assinatura do Oficial) .

O PROPRIETÁRIO FALECEU E OS HERDEIROS PROMOVERAM O INVENTÁRIO E PARTILHA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, AINDA ASSIM É NECESSÁRIO O REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA OU DA ESCRITURA?

10 *Os requisitos para a identificação precisa e detalhada dos imóveis de Pernambuco, nas matrículas, estão previstos no art. 911, do CNSNR, da CGJ/PE.*

11 *Modelo retirado do livro 2ª Fase para Concursos de Cartórios, 3ª ed, Editora Saraiva, 2016, de autoria do Oficial do 2º Registro de Imóveis do Recife: André Villaverde de Araújo.*

Sim, a transmissão da propriedade imobiliária no caso de falecimento se dá no momento do falecimento (art. 1.784, do CC/02), mas para fins de disponibilidade, os interessados deverão registrar o inventário e a partilha, para que consigam alienar ou dar o imóvel em garantia.

Percebe-se, portanto, que o Registro de Imóveis garante, protege a propriedade dos herdeiros, impedindo a alienação sem o inventário e a partilha.

MODELO DE AVERBAÇÃO DE ÓBITO E REGISTRO DE INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL

(REGISTRO DE IMÓVEIS)

(Registro Geral)

MATRÍCULA Nº XXX | FICHA Nº XXX

DATA DE ABERTURA: XX/XX/XXX

IMÓVEL URBANO: (descrição conforme art. 911, do CNSNR, da CGJ/PE)

PROPRIETÁRIO: (qualificação).

REGISTRO ANTERIOR: (Cartório), (livro), (número), (data).

AV-1- MAT. XXX. PROTOCOLO (número) (data). AVERBAÇÃO DE ÓBITO: Pela apresentação da Certidão de Óbito emitida em (data), pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de (Comarca), registrado no Livro C-27, fls. (número), sob o nº de ordem (número), que instruiu a Escritura Pública lavrada em (data), pelo (Tabelionato), no Livro (número), folhas (número), faz-se a AVERBAÇÃO DO FALECIMENTO DE (NOME E SOBRENOME), CPF (número). Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife-PE, (data). _____(Assinatura do Oficial)

R-2- MAT. XXX. PROTOCOLO (número) – (data). TRANSMITENTE: ESPÓLIO de (NOME E SOBRENOME), quando em vida era brasileira, solteira, aposentada, CPF (número), residia e domiciliava em (endereço), representada por seu inventariante regularmente constituído; ADQUIRENTE: FULANO DE TAL, brasileiro, declarando não conviver em união estável, servidor público, CPF (número), residente e domiciliado em (endereço); TÍTULO: Herança; FORMA DE TÍTULO: Escritura Pública lavrada em (data), pelo (Tabelionato), no Livro (número), folhas (número); VALOR: base de calculo R\$64.000,00 e avaliação R\$128.000,00 conforme ICD – processo (número). . Foram cumpridas todas as formalidades legais e fiscais. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Nada mais. Local/ Data. Eu, (Oficial de Registro), DOU FÉ dos documentos apresentados e após conferidas as formalidades legais registrei e encerro o presente ato. _____(Assinatura do Oficial)

O QUE É UMA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E COMO FAZER PARA GARANTIR A TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DO IMÓVEL PARA O NOME DO PROMITENTE COMPRADOR?

A Promessa de Compra e Venda é um contrato, irrevogável e irretratável, formalizado por Escritura Pública ou Instrumento Particular, pelo qual o promitente vendedor se compromete a assinar a Escritura definitiva de compra e venda após o pagamento integral do preço ajustado na promessa.

A Promessa de compra e venda irrevogável e irretratável nasceu da necessidade de se fomentar e conferir segurança jurídica às transações imobiliárias em **prestações**.

O Registro da Promessa de Compra e Venda irrevogável e irretratável na matrícula do imóvel objeto da transação confere ao promitente comprador direito real de aquisição e evita que o imóvel seja alienado a terceiros.

ATENÇÃO! Caso o promitente comprador honre o compromisso de pagamento de todo o preço e o promitente vendedor se recuse a assinar a escritura definitiva, aquele poderá obter uma ordem do juiz (**Ação de Adjudicação Compulsória**) que suprirá a escritura definitiva e será registrada em seu lugar no registro de imóveis.



MODELO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL URBANO COM REGISTRO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA¹²

(REGISTRO DE IMÓVEIS)

(Registro Geral)

MATRÍCULA Nº XXX

FICHA Nº XXX

DATA DE ABERTURA: XX/XX/XXX

IMÓVEL URBANO: (características básicas definidoras do imóvel), (individualização como casa, unidade imobiliária autônoma, apartamento, sala, loja ou terreno), (tipo de construção, se averbada a edificação); (número de identificação do imóvel no logradouro, quando se tratar de prédio), (número da unidade imobiliária autônoma), (nome do respectivo edifício, conjunto ou empreendimento); (endereço completo); (descrição dos cômodos, sua divisão interna e área construída); (número do cadastro imobiliário).

PROPRIETÁRIO: (PRENOME E SOBRENOME), (nacionalidade), pessoa física, (estado civil), (profissão), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF (número), Registro Geral da Cédula de Identidade RG (número), expedido pelo (órgão de expedição), residente de domiciliado (endereço).

REGISTRO ANTERIOR: o imóvel adveio do registro lavrado no livro (número), folha (número), (Serventia Extrajudicial), (Comarca). Nada mais. Local/Data. _____
_____ (Assinatura do Oficial).

R-1-MAT. XXX. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROTOCOLO (número) de (data). TRANSMITENTES: (NOME E SOBRENOME), brasileiro, agricultor, CPF (número) e sua mulher (NOME E SOBRENOME), professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens (anterior a vigência da Lei nº 6.515/77), residentes e domiciliados (endereço); ADQUIRENTE: (NOME E SOBRENOME), brasileira, solteira, professora, CPF (número), residente e domiciliada (endereço); TÍTULO: Adjudicação Compulsória; FORMA DE TÍTULO: Carta de Adjudicação expedida em 09 de novembro de 2017, pelo MM. Juízo 8ª Vara Cível do Recife, extraído dos autos do processo (número); VALOR: declarado R\$ 110.000,00; avaliação R\$112.788,00, conforme Guia de recolhimento do Imposto de Transmissão. Documentos arquivados eletronicamente. Foram cumpridas todas as formalidades legais e fiscais. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Nada mais. Local/Data. Eu, (Oficial de Registro), DOU FÉ dos documentos apresentados e após conferidas as formalidades legais registrei e encerro o presente ato.
_____ (Assinatura do Oficial).

POR QUE O REGISTRADOR DE IMÓVEIS EXIGE A AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO DO IMÓVEL (SEQUENCIAL DO IMÓVEL) E DO ESTADO CIVIL DAS PARTES?

12 *Modelo (com adaptações) do 2º Registro de Imóveis do Recife – Oficial: André Villaverde de Araújo.*

Tal exigência decorre do **princípio da especialidade**, que se caracteriza pela suficiente identificação, qualificação, descrição e especialização de todos os elementos integrantes do registro imobiliário, para que a situação jurídica incidente sobre o imóvel seja publicizada de forma clara e precisa.

Em resumo, pelo princípio da especialidade, **faz-se toda descrição do imóvel e a qualificação do proprietário e demais titulares de direitos.**

POR QUE O OFICIAL EXIGE QUE O IMÓVEL ESTEJA REGISTRADO EM NOME DE QUEM VAI TRANSFERIR OU ONERAR A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA?

Tal exigência decorre do **princípio da continuidade** ou do trato sucessivo, que tem por objetivo fazer com que o registro espelhe a cadeia de titularidade havida no imóvel, apresentando **a seqüência lógica entre transmitentes e adquirentes.**

Em resumo, é necessária a coincidência entre o atual titular de direitos que consta no registro de imóveis, com aquele que transmite ou onera o referido imóvel.

Exemplo:

1. Fere o princípio da continuidade: uma ordem judicial que determina a penhora de determinado bem imóvel cuja propriedade não esteja no nome do executado;
2. Fere o princípio da continuidade a doação de um bem pelos herdeiros do proprietário, sem o registro do inventário e da partilha, etc.

DA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

A CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS PODE SER REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS?



A Cessão de Direitos Hereditários, que obrigatoriamente deve ser feita por Escritura Pública ou por Termo nos Autos do inventário, não é objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Havendo uma Cessão de Direitos Hereditários, deve ser apresentada no inventário, ou seja, os direitos dos cessionários só serão adquiridos **no momento do registro do inventário**, seja ele judicial ou extrajudicial.

DA USUCAPIÃO

A PROPRIEDADE FOI DECLARADA POR MEIO DE UMA AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO, O REGISTRO DESTA SENTENÇA É NECESSÁRIO PARA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE?

A transmissão da propriedade oriunda de usucapião ocorre com a sentença declaratória da usucapião, entretanto, para fins de disponibilidade, ou seja, para que o atual proprietário, reconhecido na sentença, consiga alienar o bem imóvel, o registro é obrigatório.

DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O artigo 1.071, do novo Código de Processo Civil estabeleceu a possibilidade de pedido de usucapião, diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, estando o interessado representado por advogado ou defensor público.

O QUE É NECESSÁRIO PARA FORMULAR ESSE PEDIDO DE USUCAPIÃO JUNTO AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

O primeiro passo é comparecer perante um Tabelião de Notas para a lavratura de uma Ata Notarial, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade de usucapião.

Após isso, juntamente com o requerimento e os demais documentos

exigidos por lei, deverá comparecer ao Registro de Imóveis.

O QUE DEVERÁ CONTER NO REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?

O requerimento de reconhecimento extrajudicial deverá ser assinado por advogado ou defensor devidamente constituído e atender, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como deve conter:

1. A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
2. A origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
3. O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
4. O número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
5. O valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

QUAIS OS DEMAIS DOCUMENTOS DEVEM ACOMPANHAR O REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?

Acompanhados do Requerimento e da Ata Notarial, devem ser apresentados:

1. Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel,
2. Certidões Negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado
3. Justo título ou quaisquer documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse.



MODELO DE MATRÍCULA ABERTA POR REGISTRO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL¹³

(XXX REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE)

MATRÍCULA Nº XXX

FICHA Nº XXX

DATA DE ABERTURA: XX/XX/XXX

CASA XXX, situada na Rua XXX, bairro de Casa Amarela, nesta cidade, edificada em terreno próprio, com XX salas, XX quartos, XX banheiros, cozinha etc, com as seguintes dimensões e confrontações: 12,51m de frente para Rua da Harmonia; pelo lado direito em dois segmentos de 35,02m e 6,33m, limitando-se com o imóvel XXX da Rua XXX; pelo lado esquerdo em dois segmentos, 34,71m e 9,10m, limitando-se com o imóvel XXX da Rua XXX; e, pelos fundos em dois segmentos, 8,43m e 4,48m, com os imóveis n.ºs. XXX da Rua XXX e XXX da Rua XXX, perfazendo uma área total de 538,46m².

PROPRIETÁRIOS: Adquirido por usucapião.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrito sob o n.º. XXXX, livro 3-XX, folhas XX do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Recife.

R-1- MAT. XXXX - PROTOCOLO XXX - 08.12.2017. ADQUIRENTES: FULANO DE TAL, empresário, CPF 111.111.111-11 e seu cônjuge, BELTRANA DE TAL, funcionária pública, CPF 222.222.222-22, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; TÍTULO: Usucapião Extrajudicial; FORMA DE TÍTULO: Processo de reconhecimento extrajudicial da usucapião, nos termos do artigo 216-A da Lei de Registros

Públicos, Provimento CNJ nº 65/2017 e Provimento CGJ/PE nº 14/2016, autuado com os seguintes documentos: Requerimento subscrito por advogado em 15 de julho de 2017, acompanhada do respectivo Instrumento de Mandato particular; Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial lavrada em 12 de junho de 2017 e Rerratificada em 15 de setembro de 2017 pelo XX Tabelionato de Notas; Planta de levantamento topográfico subscrita pelos titulares de direitos reais e confrontantes; Memorial Descritivo subscrito pelo responsável técnico; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica; Justo título e documentos que demonstram a origem, continuidade, cadeia sucessória e tempo da posse; Certidões Negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal; Ofício-resposta das Fazendas Municipal, Estadual e Federal; Publicação de Edital para ciência de terceiros eventualmente interessados; certificações gerais, inclusive quanto às notificações, prazos, ausência de impugnação e, ao final, nota de deferimento da usucapião subscrita pelo Oficial de Registro; VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 500.000,00. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 28 de março de 2018.

_____/Oficial/Substituto .

13 Modelo (com adaptações) fornecido pelo 6º Registro de Imóveis do Recife – Oficial Dr. Roberto Lúcio Pereira.

O QUE É DÚVIDA REGISTRAL?

Dúvida Registral é o procedimento de natureza administrativa, segundo o qual a parte interessada solicita ao Oficial que encaminhe ao Juiz Competente, o seu pedido de deferimento de um registro ou averbação, que foi negado pelo Oficial após a análise do título, ou seja, para a Suscitação de Dúvida, é necessária a prévia negativa do Oficial, por escrito, por meio de nota de devolução.

O Registrador de Imóveis, dando cumprimento a solicitação da parte, remeterá o título e a declaração de dúvida ao juízo competente para dirimi-la.

Em Recife, as dúvidas serão encaminhadas para umas das Varas de Sucessões e Registros Públicos. Na Região Metropolitana e Interior, as dúvidas serão remetidas ao Juiz Diretor do foro, nos termos do art. 1.008 do Código de Normas de Pernambuco.

COMO É, RESUMIDAMENTE, O PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA?

Resumidamente, pode-se relacionar as etapas do procedimento de suscitação da dúvida da seguinte maneira:

1. O Oficial de Registro analisa o título e não prossegue com o registro/ averbação, ao contrário, emite uma nota de exigências;
2. Se a parte não concordar com a nota ou não puder cumprir, apresenta requerimento de suscitação de dúvida, que suspende a prenotação até a decisão final do procedimento;
3. anotação da dúvida no protocolo;
4. o Oficial certifica a suscitação de dúvida no título e rubrica todas as folhas;
5. o Oficial dá ciência da declaração à parte interessada para impugnação perante o Juiz Competente, no prazo de 15 dias;
6. encaminhamento ao juízo competente;



7. impugnação em juízo ou silêncio da parte interessada;
8. manifestação do ministério público (prazo = 10 dias)
9. decisão (prazo = 15 dias)
 - **procedente** (o Oficial tinha razão em não permitir o registro) – documentos restituídos à parte e prenotação cancelada;
 - **improcedente** (o Oficial não tinha razão em indeferir o registro) – nova apresentação dos documentos para registro;
10. apelação (partes legítimas = ministério público e terceiro interessado).

A PRESENÇA DE ADVOGADO OU DEFENSOR PÚBLICO É OBRIGATÓRIA NA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA?

Não há necessidade de assistência ou patrocínio de Advogado ou Defensor Público para a suscitação de dúvida registral. Como o processo de dúvida tem natureza administrativa, não está sujeita às normas do Código de Processo Civil, ainda que por interpretação analógica. Ademais, não representa conflito de interesses, ou seja, uma causa no sentido técnico do termo, mas mero dissenso entre o registrador e o apresentante.

DO DIREITO DE LAJE

De acordo com o artigo 1.510-A, do novo Código Civil, o direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Em resumo, é o conhecido “puxadinho”, que se caracterizado como unidade autônoma e independente da unidade principal construída no solo, poderá ter matrícula individualizada no Registro de Imóveis.

A medida é um importante passo para impulsionar a regularização fundiária no Brasil, indispensável para a economia e para a reestruturação urbanística das cidades.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, em parceria com a Presidência, tem editado atos normativos que buscam dar segurança jurídica nos procedimentos de regularização fundiária no Estado de Pernambuco.

COMO CONFERIR A AUTENTICIDADE DOS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

Ao praticar um ato no Cartório de Registro de Imóveis, o Oficial gera, por meio eletrônico, um selo de autenticidade que pode ser conferido no site: www.tjpe.jus.br/selodigital.

No intuito de modernizar o serviço de fiscalização dos atos notariais e de registro, o Tribunal de Justiça de Pernambuco implantou o selo digital em substituição aos selos físicos, por meio dos Provimentos Conjuntos 01/2014, 02/2015 e 03/2015.

Os atos notariais e de registro, obrigatoriamente, utilizam o selo digital por meio eletrônico, possibilitando consulta pública de validade do ato.



REGISTROS DE IMÓVEIS DA CAPITAL

1º REGISTRO IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: Miriam de Holanda Vasconcelos

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 107, Recife-PE, CEP: 50.010-010 - Site: <http://www.1rgirecife.com.br> - Telefone: (81) 3224 8533

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: André Villaverde de Araújo

Rua João Fernandes Vieira, 489, Boa Vista, Recife-PE. CEP: 50.050-245 - site: <http://www.2rirecife.com.br> - Fone: (81) 3132-9191

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Responsável: Valdecy José Gusmão da Silva Júnior

Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira, Recife-PE, CEP: 52.051-060 - Telefone: (81) 3204-7686

4º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: Paulo Roberto Olegário de Sousa

Rua José Osório, 571, Madalena, Recife-PE, CEP: 50.720-000
Site: <http://www.4rirecife.com.br> - Telefone: (81) 3228-2708

5º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: Philipe Hoory

Rua Antonio Lumack do Monte, 96, Sala 202, Boa Viagem, Recife-PE,
CEP: 51.020-280 – Site: <http://5rircife.com.br/> Telefone: (81)3037-0888

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: Roberto Lúcio de Souza Pereira

Av. Agamenon Magalhães, 2939 - 6o Andar, Sala 603, Espinheiro,
Recife-PE, CEP: 52.021-170 - <http://www.6rircife.com.br/> Telefone:
(81) 3423-0410

7º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

Titular: Nethanya Sinya Santos Cavalcante

Site: <http://www.7rircife.com.br/> - Av. Eng. Abdias de Carvalho, 1111,
Prado, Recife-PE, CEP: 50.830-000 - Telefone: (81)3132-2517

REGISTROS DE IMÓVEIS DA REGIÃO METROPOLITANA E INTERIOR DE PERNAMBUCO

Acesse www.tjpe.jus.br/web/corregedoria, em seguida clicar em “encontre um cartório”, que está em destaque no final da página. Escolha a cidade e clique em consultar. É fácil, é simples, rápido e seguro.





COMISSÃO DE ELABORAÇÃO DO FASCÍCULO

Fernanda Pessoa Chuahy de Paula

Juíza Assessora Especial da Corregedoria Geral da Justiça

Roberto Lucio Pereira de Souza

Presidente da Associação de Registradores de Imóveis de Pernambuco

Oficial do 6º Registro de Imóveis do Recife - PE

Alda Lúcia Soares Paes de Souza

Tabeliã de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes - PE

André Villaverde de Araújo

Oficial do 2º Registro de Imóveis do Recife

Nethanya Sinya Santos Cavalcante

Oficiala do 7º Registro de Imóveis do Recife

Paulo Roberto Olegário de Sousa

Oficial do 4º Registro de Imóveis do Recife

COLABORADORES

Antônio Otávio Pereira Neto

Assessor do Juiz Corregedor Auxiliar do Extrajudicial

Liza Moura de Queiroz Figueiredo

Auditora da Corregedoria Geral da Justiça

ARIPE – Associação de Registradores de Imóveis de Pernambuco



CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO



**PODER JUDICIÁRIO
DE PERNAMBUCO**

Fernando Cerqueira Norberto dos Santos
Corregedor-Geral da Justiça

**CORREGEDORIA AUXILIAR PARA O SERVIÇO EXTRAJUDICIAL
EM PERNAMBUCO**

Endereço | Fórum Thomaz de Aquino

Avenida Martins de Barros, nº 593 - 5º andar

Bairro de Santo Antônio, Recife - PE

Telefones | Contato Capital: (81) 3182-0845

Contato Interior: (81) 3182.0897

Horário de Funcionamento | 07h às 19h



**ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS DE
PERNAMBUCO**

Endereço | Rua Siqueira Campos, nº160, Sala 139 - Pina, Recife -
Pernambuco

Contato | <https://www.registradores.org.br/pe/index.aspx>



**CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**



**PODER JUDICIÁRIO
DE PERNAMBUCO**



aripe

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES
DE IMÓVEIS DE PERNAMBUCO