



**Cartório de Registro
de Imóveis**



**Cartório de Registro
de Imóveis**



Registro
de Imóveis

No Cartório de Registro de Imóveis são praticados três atos principais envolvendo bens imóveis (casas, prédios, lotes, apartamentos, lojas, fazendas, terrenos), quais sejam, a matrícula, o registro e a averbação.



Cartório de Registro
de Imóveis



Registro de Imóveis

O que é matrícula?

Matrícula é o documento no qual se individualiza e identifica o imóvel. Cada imóvel possui um número de matrícula, a qual é aberta por ocasião do primeiro registro.

Na matrícula são efetuados todos os registros e averbações referentes ao imóvel.

O que é registrado na matrícula do imóvel?

Na matrícula são registrados os atos jurídicos relativos a imóveis, como a compra e venda, a doação, a permuta, o usufruto, a hipoteca etc.

O que é averbado na matrícula do imóvel?

Na matrícula é averbado tudo que altere ou afete o registro, como a mudança do nome ou estado civil do proprietário, o cancelamento da hipoteca, a edificação, a demolição etc.

O que acontecerá se alguém comprar um imóvel por meio de escritura pública lavrada em Cartório de Notas e não registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis?

O comprador não será considerado legalmente o dono do imóvel, pois a propriedade imóvel somente se transfere com o registro do título (escritura de compra e venda) em cartório (art. 1.245, *caput*, do Código Civil). Assim, *“quem não registra não é dono”*.

Qual cartório procurar para registrar a aquisição de um imóvel?

O cartório da circunscrição ou comarca onde o imóvel está situado (art. 169, caput, da Lei Federal 6.015/1973 c/c art. 621, II, do Provimento 260/CGJ/2013 – Código de Normas para os Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais).

Qual é o procedimento adotado no cartório quando da apresentação de um título para registro?

O oficial realiza a prenotação do título, que é imediatamente protocolizado na ordem de apresentação do dia (art. 642 CN¹).

Em seguida, fornece ao apresentante um documento que comprova o recebimento do título em cartório e sua prenotação.

Com a prenotação, o título passa a ter prioridade no registro em relação a um título apresentado posteriormente (art. 648, *caput*, CN).

O que acontece após a prenotação?

O oficial verifica se a documentação apresentada está correta e apta ao registro. Esse exame é denominado “qualificação do título”.

Caso a documentação esteja irregular ou falte algum documento, o oficial apresentará ao usuário uma nota devolutiva, na qual fará constar, de forma clara e objetiva, todas as exigências necessárias ao registro (art. 660 CN).

Qual é a forma de apresentação da nota devolutiva?

Poderá ser postada em ambiente de internet, em que possa ser consultada pelo interessado, ou encaminhada ao *e-mail* do apresentante do título, quando houver, sem prejuízo da entrega por escrito e sua manutenção na serventia (art. 662 CN).

Qual é o prazo máximo para o oficial apresentar a nota devolutiva?

O prazo máximo é de 15 (quinze) dias, contados da data da apresentação do título em cartório (art. 668 CN).

Qual é o prazo máximo para que o usuário cumpra as exigências apresentadas pelo oficial?

O usuário deverá cumprir as exigências apresentadas até o 30º (trigésimo) dia da apresentação do título em cartório (art. 673, *caput*, CN).

E se o usuário não concordar com as exigências apresentadas ou não puder satisfazê-las?

Deverá comparecer ao cartório até o 30º (trigésimo) dia da apresentação do título e requerer ao oficial a suscitação de dúvida, ou seja, que a questão seja encaminhada ao juízo de direito competente, o qual decidirá se a exigência apresentada é devida ou não (art. 667 CN).

E se o usuário não satisfizer as exigências nem fizer requerimento de suscitação de dúvida até o 30º (trigésimo) dia da apresentação do título em cartório?

A prenotação será tornada sem efeito e o título será devolvido ao apresentante juntamente com o valor pago a título de emolumentos, deduzidas as quantias correspondentes à prenotação, bem como a eventuais buscas, certidões e arquivos (art. 665, *caput* e parágrafo único, *c/c* art. 673, *caput*, CN).

Qual é o prazo máximo para o registro do título?

O prazo para registro do título não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, contados da data da sua apresentação em cartório.



Contudo, se houver nota devolutiva, o prazo poderá chegar a 45 (quarenta e cinco) dias, já que o oficial deverá efetuar o registro no prazo de 15 (quinze) dias contados do cumprimento das exigências (art. 668 CN).

O usuário poderá apresentar o título apenas para exame da documentação e cálculo do valor a ser pago?

Sim, mas nesse caso o título não terá a prioridade de registro garantida aos títulos prenotados (art. 636, *caput*, CN).

O que comprova o registro do título no cartório?

O próprio título, o qual é devolvido ao apresentante com a declaração do número e da data da prenotação, além da indicação resumida dos atos praticados (art. 677 CN).



Certidão

Qual é o prazo para a emissão de certidões?

O prazo máximo previsto na Lei para a emissão de certidões é de 5 (cinco) dias (art. 19 da Lei Federal 6.015/1973).

Quem pode requerer certidão?

Qualquer pessoa pode requerer certidão.

O que é certidão de inteiro teor da matrícula?

É uma certidão em que constam todas as informações relativas ao imóvel desde a abertura da matrícula. Geralmente, é expedida de forma reprográfica, ou seja, cópia da matrícula.

O que é certidão por quesitos?

É uma certidão em que o oficial responde a questionamento feito pelo usuário. Exemplo: se existe algum ônus que recaia sobre um imóvel, se determinada pessoa possui algum imóvel registrado naquele cartório etc.

