



Entendendo
o Registro de Imóveis
Volume I

CERTIDÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA



EXPEDIENTE

OFICIAL DE REGISTRO

Igor França Guedes

SUBSTITUTOS

Flávia Novais

Guerreiro Arco de Melo

Diego Costa

EDIÇÃO GERAL

Assessoria de Comunicação

REDAÇÃO E REVISÃO

Igor França Guedes

Guerreiro Arco de Melo

Mariana Oliveira – Jornalista 2755JP

REVISÃO FINAL

Diego Costa

PROJETO GRÁFICO

Gustavo Igor de Paula Carvalho

DISTRIBUIÇÃO

Dirigida e gratuita para usuários do 1º RIGO

CONTATO

Mariana Oliveira - Jornalista 2755JP

Assessora de Comunicação

(62) 99954-4407 / (62) 3956-7622

comunicacao@1rigo.com.br



ENTENDENDO O REGISTRO DE IMÓVEIS

A atividade registral imobiliária é um serviço ainda pouco conhecido na sociedade. A sua linguagem, por vezes, é de domínio restrito aos profissionais que atuam nessa área. Os termos técnicos que são empregados geralmente estão distantes do cotidiano dos usuários.

A Cartilha “Entendendo o Registro de Imóveis” surge da necessidade de levar informações e esclarecimentos aos usuários do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, com a clareza e a didática necessárias. O seu principal objetivo é o esclarecimento dos temas recorrentes no cotidiano da atividade registral, bem como dos procedimentos adotados, terminologias técnicas empregadas e funcionalidades desenvolvidas pela

Serventia. Pretende-se, como resultado desse trabalho, melhorar a comunicação com os usuários e a consequente prestação dos serviços.

O primeiro volume trará todas as informações sobre as certidões. Assim, o usuário ficará sabendo quais são os tipos de certidão, os prazos, porque elas são solicitadas, além de entender melhor como funcionam os procedimentos de emissão de certidão que foram adotados pelo Cartório.

A sua publicação pretende ser trimestral, abordando um novo tema a cada novo volume. Essa iniciativa revela, sobretudo, o compromisso da Serventia com a qualidade dos serviços que presta à comunidade de Goiânia.



O QUE É UMA CERTIDÃO?

4

A Certidão é o documento que fornece informações constantes do acervo do Cartório. As informações prestadas pelas certidões devem refletir diretamente os dados contidos nas fichas, livros e documentos registrados, averbados ou arquivados na Serventia.

Os dados constantes de matrículas, transcrições, contratos, requerimentos, plantas e memoriais são algumas das informações a respeito das quais é possível o fornecimento de certidões.

As certidões são expedidas pelo Oficial de Registro, delegatário de serviço público regularmente inves-

tido em suas funções após aprovação em concurso público, dotado, por força de lei, de fé pública.

A fé pública constitui um atributo que impõe veracidade às informações fornecidas pelos Oficiais de Registro e Tabeliães. Isso significa que as informações contidas nas certidões presumem-se verdadeiras.

As certidões expedidas pelas Serventias, em regra, não possuem prazo de validade, mas, para a realização de alguns atos, como a lavratura de escritura pública de compra e venda, a lei impõe prazo de validade de 30 (trinta) dias.



QUAIS SÃO OS TIPOS DE CERTIDÃO FORNECIDOS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS?

O Registro de Imóveis fornece, basicamente, as seguintes certidões:

Inteiro teor

A certidão de inteiro teor corresponde, simplesmente, a uma cópia reprográfica da matrícula disponível na Serventia. É uma cópia da matrícula do imóvel. Essa certidão também é conhecida como “certidão da matrícula”.

A matrícula é o repositório de todas as informações relativas ao imóvel. Nela consta a descrição do imóvel, o nome e a qualificação do seu proprietário, os atos de transferência do imóvel, eventuais hipotecas, alienação fiduciária, penhora, entre outros. Em resumo, tudo aquilo

que se referir à “história” do imóvel é inscrito na sua matrícula.

A Lei n. 7.433/1985, impõe a necessidade de apresentação desse tipo de certidão e da certidão de ônus e ações (que será vista no item seguinte) para a prática de quaisquer atos relacionados ao imóvel, quer sejam instrumentalizados por escritura pública (lavrada por Tabeliães de Notas ou Oficiais de Registro Civil com atribuições de Notas) ou por instrumentos particulares (feitos por bancos, construtoras, advogados ou pessoas físicas/jurídicas em geral).

De modo que, se você pretende saber a “história” do imóvel ou a sua descrição, ou quem é ou foi o seu proprietário; ou mesmo, quando

pretende comprovar junto à instituição financeira que um ato foi registrado ou averbado; ou, ainda, se pretende fazer uma escritura pública ou um instrumento particular em relação a algum imóvel (compra e venda, permuta, doação, usufruto, hipoteca, alienação fiduciária, etc.), solicite uma certidão de inteiro teor.

O valor dos emolumentos da certidão de inteiro teor está definido no item 80, incisos I e II, da Tabela XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devidamente atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.

Transcrição

Até 1 de janeiro de 1976, a constituição de propriedade era realizada com a simples transcrição do título aquisitivo nos denominados Livros de Transcrição das Transmissões. Após aquela data, a constituição da propriedade passou a ser realizada mediante o lançamento dos atos de registro, exclusivamente, nas matrículas dos imóveis, nos termos da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Desde então, diversos imóveis podem estar cadastrados, na

Serventia, sob o número de transcrição ou de matrícula. A certidão de transcrição, portanto, é expedida para aquelas unidades imobiliárias que não estão cadastradas nos assentos registrais sob o número de matrícula, ou seja, possuem, exclusivamente, número de transcrição.

É comum a existência de loteamentos inscritos na Serventia cujos lotes tenham sido comercializados em momento anterior à vigência da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Isso implica dizer que a aquisição dessas unidades imobiliárias (lotes) foi constituída com a transcrição dos instrumentos de transmissão (escritura pública ou contrato) nos Livros.

Nesses casos, a fim de realizar uma futura alienação desse mesmo imóvel, o usuário deverá solicitar a emissão da certidão de transcrição. Ela apresentará o número do Lote e da Quadra; a área; as medidas perimetrais e a sua localização; o número do Livro e da folha; o número de ordem da transcrição e sua respectiva data; a identificação do título aquisitivo; as pessoas do adquirente e do transmitente; e o número da transcrição anterior.

O valor dos emolumentos da certidão de transcrição está definido no item 80, inciso VI, da Tabela

XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devidamente atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.

Ônus e ações

A certidão de ônus e ações atesta a existência ou inexistência de ônus ou de ações que recaiam sobre o imóvel. Além dessa informação, essa certidão apresenta o número da matrícula, endereço do imóvel e o nome do proprietário.

Quando não existem ônus ou ações, a certidão é negativa; quando, por outro lado, existem ônus ou ações, a certidão é positiva.

Ônus, para esse tipo de certidão, é tudo aquilo que restringe o direito de propriedade, como hipoteca, penhor, usufruto, alienação fiduciária, indisponibilidade, arrolamento administrativo, etc. Já ações são aquelas previstas em lei (ação de execução ou fase de cumprimento de sentença, por exemplo) ou cuja averbação for determinada expressamente pelo juiz (como, por exemplo, ações capazes de reduzir o devedor à insolvência).

Como não existe previsão espe-

cífica, essa certidão é cobrada como certidão em relatório com dois quesitos, sendo a informação relativa à existência ou não de ônus um quesito e a informação sobre a existência ou não de ação outro quesito.

Na maioria das vezes, as pessoas sentem dificuldade para entender se existem ônus ou ações vigentes que possam frustrar a aquisição do imóvel. É por essa razão que a lei impõe a necessidade de apresentação desse tipo de certidão para os atos relacionados ao imóvel, quer sejam instrumentalizados por escritura pública ou por instrumentos particulares. A Lei que estabelece essa exigência é a de n. 7.433, de 18/12/1985, já mencionada. Algumas instituições financeiras também exigem, após a prática de alguns atos, a apresentação dessa certidão.

Assim, se você pretende fazer uma escritura pública ou um instrumento particular em relação a algum imóvel (compra e venda, permuta, doação, usufruto, hipoteca, alienação fiduciária, etc.) ou se pretende saber ou comprovar se existem ônus ou ações sobre o imóvel, esse é o tipo de certidão a ser solicitado.

É importante lembrar que, para praticar atos relativos ao imóvel, a Lei exige a apresentação não só dessa certidão, mas também da certidão de

inteiro teor. Então, se a sua intenção for comprar ou doar um imóvel, por exemplo, solicite as duas certidões.

O valor dos emolumentos da certidão de ônus e ações está definido no item 80, incisos IV e V, da Tabela XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devidamente atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.

8

Negativa de propriedade

A certidão negativa de propriedade atesta a inexistência de imóvel em nome de uma pessoa física ou jurídica.

O valor dos emolumentos da certidão negativa de propriedade está definido no item 80, inciso VII, da Tabela XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devidamente atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.

Negativa de registro

A certidão negativa de registro é

geralmente utilizada para certificar a inexistência de registro de uma determinada unidade imobiliária. Essa circunstância é normalmente constatada nas situações de parcelamento irregular ou clandestino do solo.

Essa certidão também deve ser solicitada nos casos em que o imóvel passou a pertencer a outra circunscrição. Imagine que seu imóvel tenha pertencido à circunscrição do 1º Registro de Imóveis e no Cartório não foi realizado qualquer ato de registro, seja em matrícula, seja em livro de transcrição. Neste caso, para abrir a matrícula na nova circunscrição, a lei exige a apresentação da certidão de procedência.

No caso de não haver registro algum no cartório a que pertencia o imóvel, a certidão a ser emitida é a negativa de registro.

Se houver registro, será emitida uma certidão de inteiro teor ou de transcrição, conforme o imóvel tenha ou não matrícula, respectivamente.

O valor dos emolumentos da certidão negativa de registro está definido no item 80, inciso VIII, da Tabela XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devi-

damente atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.

Em relatório

A certidão em relatório é utilizada para fornecer informações conforme quesitos oferecidos pelo usuário. É uma certidão supletiva, utilizada quando não for possível a emissão de certidão de inteiro teor ou de transcrição, como acontece com as unidades imobiliárias de loteamentos ou incorporações imobiliárias que não possuam matrículas individualizadas. Nesse caso, são fornecidas informações sobre limites, confrontações, frações ideais, áreas comuns e privativas, matrícula-mãe, além do nome do proprietário.

Essa certidão também permite fornecer qualquer informação que possa ser obtida diretamente dos documentos arquivados no acervo, como uma planta ou memorial descritivo de um loteamento ou incorporação imobiliária.

O valor dos emolumentos da certidão em relatório está definido no item 80, incisos IV e V, da Tabela XIV – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, devidamente

atualizada, e acrescida dos Fundos Institucionais de que trata a Lei n. 19.191/2015.



O QUE VOCÊ PRECISA INFORMAR PARA SOLICITAR UMA CERTIDÃO?

As solicitações de certidões podem ser formuladas a partir da especificação das seguintes informações:

Certidão de inteiro teor

Indicar o número da matrícula do imóvel, o endereço do imóvel, ou o CPF da pessoa em nome de quem esteja registrado o imóvel;

Certidão de transcrição

Indicar o número da transcrição ou o endereço do imóvel; em algumas situações é possível fornecer o nome de quem seja o atual proprietário do imóvel;

Certidão negativa de ônus e ações

Indicar o número da matrícula do imóvel, o número da transcrição, o endereço do imóvel, ou o CPF da pessoa em nome de quem esteja registrado o imóvel;

Certidão negativa de propriedade

Indicar o nome completo e o CPF da pessoa em nome de quem possa existir imóvel registrado;

Certidão negativa de registro

Indicar o endereço completo, quadra, lote e bairro da unidade imobiliária;

Certidão em relatório

Indicar os quesitos (perguntas) a respeito dos quais se pretende a informação; quando a certidão tratar-se de unidade objeto de incorporação imobiliária ou loteamento, é necessário informar qual a unidade específica desejada.

É importante lembrar que os pedidos de certidão também podem ser enviados ao e-mail **certidao@lirigo.com.br**, o que permite o atendimento dos usuários de outras localidades ou do próprio Município de Goiânia, sem que haja a necessidade de comparecimento pessoal ao Cartório. Também é possível receber a certidão solicitada em seu próprio e-mail, que será digitalizada e enviada em arquivo PDF.

Os pedidos de certidão poderão ser solicitados por e-mail até a implantação do SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis). A partir desse momento, haverá uma plataforma específica para a solicitação, envio e pagamento das certidões, via internet, que poderá ser acessada de qualquer lugar.



QUAL É O PRAZO PARA A EMISSÃO DE UMA CERTIDÃO?

O prazo legal de emissão de uma certidão é de até 5 (cinco) dias. Contudo, a Serventia vem aprimorando os seus serviços, fazendo com que as certidões de inteiro teor, sejam emitidas imediatamente no balcão de aten-

dimento. Em curto prazo de tempo as certidões negativas de ônus também serão emitidas imediatamente, já no balcão, uma medida que trará repercussões positivas muito importantes nos prazos dos negócios imobiliários.

POR QUE SOLICITAR UMA CERTIDÃO?

As certidões instrumentalizam os negócios imobiliários, auxiliam no esclarecimento de dúvidas em processos judiciais, asseguram direitos nos processos de inventário e partilha, comprovam a titularidade dominial do imóvel. O imóvel, por constituir um bem de mensuração econômica relevante, facilita a obtenção de crédito junto às instituições financeiras, cuja tran-

sação bancária é viabilizada a partir da comprovação da titularidade do imóvel pelas certidões.

As certidões constituem um forte instrumento facilitador de circulação econômica e realização de transações imobiliárias seguras, pois representam a prova da existência do imóvel que está sendo comercializado, impedindo que compradores

de boa-fé sejam lesados.

Também é importante para certificar sobre a existência de algum tipo de restrição sobre o imóvel, como a constituição de hipoteca, alienação fiduciária, instituição de servidão, penhora, indisponibilidade,

instituição de usufruto, uso ou direito real de habitação.

Essas restrições afetam a regular disposição sobre os bens imóveis, comprometendo o seu uso ou mesmo impedindo a própria alienação do bem.

QUAIS INFORMAÇÕES PODEM SER ENCONTRADAS EM UMA CERTIDÃO?

Podem ser encontradas as mais diversas informações a respeito do imóvel solicitado. A área, medidas perimetrais, confrontações com ruas e lotes, enfim, a descrição completa e localização do imóvel.

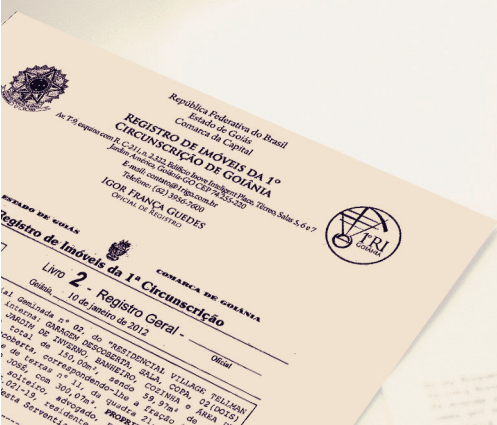
Também é possível obter informações sobre os proprietários atuais e anteriores, a exemplo do seu nome completo, documentos de identificação e CPF, estado civil, título que gerou a sua aquisição sobre o imóvel e a data do registro.

Além disso, é possível identificar o histórico de transmissões realizadas a respeito do imóvel, o que significa determinar, com precisão, cada um dos anteriores proprietários e o

período de sua titularidade.

Também podem ser encontradas informações que provoquem alterações sobre o imóvel, a exemplo da dissolução do vínculo conjugal do proprietário (divórcio ou separação), extinção da personalidade jurídica dos proprietários (morte), retificação da área do imóvel, além de uma gama de informações.

Restrições (ônus), a exemplo de indisponibilidades, penhoras, servidões, alienações fiduciárias, instituição de usufruto, uso ou direito real de habitação, também podem ser encontradas nas certidões, bem como as ações que, eventualmente, estejam recaindo sobre o imóvel.



O REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA ESTÁ SEMPRE APERFEIÇOANDO OS SERVIÇOS COM A FINALIDADE DE OFERECER O MELHOR PARA OS NOSSOS USUÁRIOS.



Mudança de sede para um lugar maior, melhor e de fácil acesso.



Certidão de inteiro teor com entrega imediata.



Estruturação do novo Centro de Documentação, composto por historiadores e bibliotecários.



Aumento de mais de 160% do quadro de pessoal.



Digitalização de todas as matrículas da Serventia.

QUAIS AS PRINCIPAIS INICIATIVAS DO CARTÓRIO PARA MODERNIZAR E AGILIZAR OS PRAZOS DA EMISSÃO DAS CERTIDÕES?

A Serventia auditou e digitalizou todas as matrículas disponíveis em seu acervo. Esse trabalho proporcionou agilidade e segurança na emissão das certidões de inteiro teor que, atualmente, são emitidas no balcão de atendimento.

Além disso, está sendo realizado um cadastramento, no sistema, de todos os atos das matrículas. Isso proporcionará a emissão de certidões negativas de ônus e ações também imediatamente, já no balcão.

Todo o esforço visa adequar o Cartório ao Sistema de Registro

Eletrônico de Imóveis, que elevará a Serventia a um novo patamar na prestação de serviços, pois permitirá a realização de pedidos e emissão de certidão via internet, com comodidade e rapidez.

Também foi criado um setor específico para emissão de certidão, que conta com uma sala reservada para o trabalho e uma Coordenação. Atualmente, toda emissão de certidão é revisada e assinada, para assegurar a perfeição das informações.

QUAIS AS PRINCIPAIS DIFICULDADES NA EMISSÃO DE CERTIDÕES?

O Município de Goiânia, embora tenha fundação recente, tem experimentado um expressivo crescimento urbano. A expansão da cidade, a exemplo de todo o País, tem sido marcada pelo crescimento acelerado e desordenado. A necessidade de moradia reflete uma realidade social bem diferente daquela prevista na lei.

As ocupações ilegais formadas

por loteamentos irregulares e clandestinos convivem com áreas regularizadas. A informalidade de parte dos negócios imobiliários também constitui elemento complicador em toda essa tessitura. Além disso, sempre houve grande quantidade de alienações de frações ideais de glebas de terras não parceladas. Esse conjunto de elementos trouxe grandes difi-

culdades ao sistema de registro de imóveis, pois, em determinadas situações, traz obstáculos à correta retratação da propriedade imobiliária.

Além disso, alguns loteamentos antigos, que remontam à própria constituição do Município de Goiânia, tiveram os seus contornos iniciais alterados, a partir de retificações nos loteamentos, o que é natural nos processos de crescimento urbano. Contudo, algumas dessas plantas retificadoras apresentam imprecisões e lacunas informativas, trazendo dificuldades na certificação de determinadas áreas.

No campo legislativo, o Decreto-Lei n. 58/1937 não obrigava o depósito, no Registro de Imóveis, de todos os projetos de loteamento aprovados, mas somente aqueles cujos lotes fossem pagos a prazo, em prestações sucessivas. A própria sistemática de transmissão, via a transcrição dos títulos aquisitivos nos denominados Livros de Trans-

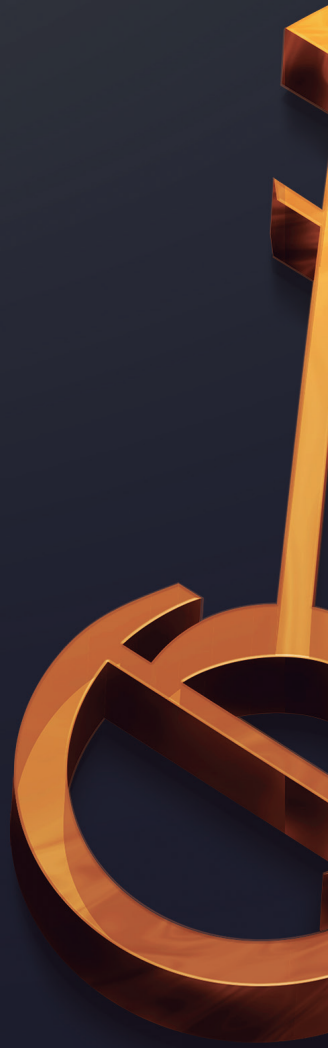
crição, também trouxe imprecisões que podem dificultar a identificação exata das glebas de terras e de seus titulares.

Outro dado importante é que o perímetro do Município de Goiânia não se encontra definido a partir de uma metodologia segura de levantamento topográfico, a exemplo do georreferenciamento. Essa técnica permitiria uma definição mais precisa sobre a forma, dimensão e localização das áreas territoriais.

Esse conjunto de situações proporcionou lacunas informativas e impõe ao Cartório, para a emissão da certidão, a necessidade da realização de levantamentos minuciosos.

Atualmente, as pesquisas realizadas no Centro de Documentação utilizam metodologia padronizada, que pode incluir a realização de análises comparativas, reconstituições documentais, levantamentos fotográficos com a documentação dos seus resultados.





www.1rigo.com.br
Av. T-9, esquina com a Rua C-211, nº 2.322,
Edifício Inove Intelligent Place, Térreo, Salas 5, 6 e 7,
Jardim América, Goiânia – GO



REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA