

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2022.

Orientações sobre o Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro

Em atenção à publicação de novas normas de serviço, comentamos os pontos mais relevantes para orientação aos associados.

[Link para a tabela de Registro de Imóveis - 2023.2](#)
[Normas de Serviço Completas](#)

Índice de Reformas - Registro de Imóveis

- 1) Exposição de motivos
- 2) Entrada em vigor
- 3) Prazos de registro
- 4) Pagamento dos Emolumentos e Prazo da Prenotação
- 5) Certidão do Registro de Imóveis
- 6) Publicidade eletrônica
- 7) Escrituração Eletrônica
- 8) Prenotação do Extrato Estruturado pelo Tabelião de Notas
- 9) Qualificação Registral
- 10) Certidões
- 11) LGPD
- 12) Ocupação - Terrenos de Marinha
- 13) Qualificação - Loteamento e Incorporação
- 14) Distribuição
- 15) Confirmação de lavratura - Selo eletrônico
- 16) Protocolo - arquivamento
- 17) Cumprimento de obrigações do Espólio
- 18) Cessão de Direitos Hereditários e Registro de atos (trato continuado)
- 19) Indisponibilidades
- 20) Associações - Loteamentos

- 21) Retificação - Confrontantes
- 22) Emolumentos - Penhoras e Indisponibilidade (art. 1.211)
- 23) Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros
- 24) Emolumentos - 1ª Aquisição
- 25) Emolumentos - Garantias, ônus e gravames
- 26) Emolumentos- Aditamentos a contratos com garantia imobiliária
- 27) Emolumentos - Execução da Alienação Fiduciária (“intimação”)
- 28) Emolumentos - Averbções com e sem valor econômico
- 29) Emolumentos - Certidão de documento arquivado
- 30) Emolumentos - Arquivamentos, Buscas e Comunicações
- 31) Emolumentos - art. 237-A, averbação da construção. incorporação imobiliária
- 32) Penhora - bem alienado fiduciariamente
- 33) Pacto antenupcial
- 34) Mancomunhão
- 35) Cancelamento de locação
- 36) Notificação extrajudicial recebida pelo Oficial
- 37) Cancelamento do Registro do Compromisso e da Cláusula Resolutiva - Lei 14.382/2002
- 38) Usucapião Extrajudicial de bens móveis
- 39) Impugnação Injustificada - usucapião, retificação e adjudicação compulsória
- 40) Nova circunscção imobiliária
- 41) Regularização Fundiária, Adjudicação Compulsória e Execução da Alienação Fiduciária
- 42) DESENVOLVEDORES - Layouts a serem transmitidos à ARIRJ para os serviços do SREI
- 43) DESENVOLVEDORES - Mudanças a fazer nas tabelas de emolumentos de Registro de Imóveis
- 44) DESENVOLVEDORES - novo serviço de informação eletrônica de transação do mercado imobiliário

1) Exposição de motivos

A atualização da consolidação das normas de serviço extrajudiciais do Rio de Janeiro responde às novas tecnologias, às alterações legislativas e regulamentares, em especial à reforma da Lei de Registros Públicos pela Lei 14.382/2022, e a um desiderato da Corregedoria Geral da Justiça de contribuição de aprimorar os serviços prestados ao cidadão, com eficiência e modernidade.

A ARIRJ foi convidada a fornecer subsídios para a atualização das normas referente à atividade registral imobiliária e se formou comissão integrada por Adilson Alves Mendes, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira, Sergio Ávila Doria Martins e Maria Angélica Henrique Silva Saraiva, Diretora de Divisão da Corregedoria. A comissão contou com a colaboração de Leonardo Monçores Vieira. Os trabalhos foram presididos pelo Juiz Auxiliar João Luiz Ferraz de Oliveira Lima.

As alterações preparam adequadamente o Registro de Imóveis fluminense para o futuro. A redução de prazos para o registro e emissão de certidões, acompanhada da agilidade proporcionada pelas regras de escrituração eletrônica, colaboram para a melhoria do ambiente de negócios em nosso país, dada a importância econômica do mercado imobiliário e dos bens de raiz como garantia do crédito.

O novo capítulo da publicidade eletrônica incrementa a transparência do registro imobiliário, para que cumpra sua missão publicitária em tempos de revolução das telecomunicações. A localização de matrículas em um mapa e o fornecimento de informações sobre os preços das transações envolvendo os imóveis atende a uma ampla demanda da sociedade, ao mesmo tempo que protege os dados pessoais contidos nas matrículas.

As novas normas de serviço trazem completa conceituação da atividade registral, com inédito e relevante capítulo sobre a qualificação registral, que traz substancial padronização de procedimentos e ressalta a independência funcional do registrador de imóveis, necessária para que possa exercer a tutela de interesses públicos que gravitam em torno das pretensões privadas que envolvem os direitos reais.

São disciplinados novos temas como a regularização fundiária, a execução da alienação fiduciária e a adjudicação compulsória. Em geral, as amplas atualizações tem o escopo facilitar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios.

2) Entrada em vigor

Os dispositivos entram em vigor em 01 e 05 de janeiro de 2023, a última data por conta da noventena aplicável aos dispositivos da nova lei de emolumentos.

Art 1.506. Fica revogado o Provimento CGJ nº 87/2011, bem como as demais disposições em contrário, a contar do dia 1º de janeiro de 2023.

Art. 1.507. As normas estabelecidas neste Código que decorram da aplicação de inovações instituídas pela Lei Estadual nº 9.873/2022 entrarão em vigor na mesma data em que esta passar a produzir efeitos. As demais normas deste Código entrarão em vigor a contar de 1º de janeiro de 2023, revogadas as disposições em contrário.

3) Prazos de registro

Art. 1.118 Código de Normas

Prazo geral: 10 dias úteis.

Compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção, cancelamento de garantias, títulos que reingressarem com cumprimento de exigências e títulos **estruturados** (XML): 5 dias úteis.

Usucapião e Adjudicação Compulsória: 60 dias úteis a cada prazo que couber ao oficial.

Observação: Prazos maiores previstos em leis especiais foram derogados.

4) Pagamento dos Emolumentos e Prazo da Prenotação

Os emolumentos e demais acréscimos para o registro/averbação serão pagos na apresentação do título ou após a qualificação positiva (em ambos os casos é depósito prévio).

A prenotação em regra não é mais cancelada, só perde os efeitos (prioridade) após 20 dias úteis. Com isso o pagamento ou cumprimento de exigências pode ocorrer normalmente.

O prazo de pagamento poderá ser de cinco dias até um mês. Se não pagar, apenas perde a prioridade.

Art. 1.120. § 4º. Mesmo que cessados os efeitos da prenotação, com a perda da prioridade, o título poderá ser registrado caso cumpridas as exigências ou realizado o pagamento, observado o mesmo lançamento no livro de protocolo, desde que não haja títulos contraditórios que tenham adquirido a preferência, caso em que a eficácia do registro se dará a partir de sua realização.

§ 5º. As prenotações cujos efeitos tenham cessado não devem constar das certidões expedidas.

§ 6º. O cancelamento da prenotação no livro de protocolo só se fará a pedido, por ordem judicial ou administrativa, pelo registro de título contraditório, pela procedência do julgamento de dúvida com trânsito em julgado ou se decorrido mais de 1 (um) mês da disponibilização do valor a pagar de emolumentos e acréscimos legais ou mais de 6 (seis) meses da apresentação do título.

Certidões devem conter cotação de emolumentos. Nas averbações e matrículas não precisa cotar, pode estar na certidão dos atos praticados.

A ARIRJ desenvolveu um sistema de pagamentos gratuito, com conciliação automática nos sistemas internos. Uma vez aplicado esse sistema o cartório pode se recusar a receber outros meios, inclusive dinheiro e eliminar totalmente a burocracia de conciliar pagamentos manualmente no extrato bancário etc. Recomendamos todavia o bom senso caso um usuário reclame demais. A padronização do meio de pagamento será um grande ganho para a percepção de qualidade dos nossos serviços.

Art. 1.118 § 10º. Os Oficiais de Registro de Imóveis podem adotar sistemas de pagamentos, vedando o recebimento de valores por outros meios, inclusive em espécie, desde que, pelo menos, estejam disponíveis o pagamento por pix e boleto bancário, sem quaisquer ônus para o usuário.

5) Certidão do Registro de Imóveis

Só há **uma certidão do Registro de Imóveis**, com o inteiro teor e a certificação ao pé de ônus, ações, situação jurídica, etc, cobrada também sempre de forma única

conforme a tabela própria do RI (e nunca conforme a certidão de atos comuns). Só há cobrança adicional se na certidão de documento arquivado houver mais de 20 folhas.

A certidão de situação jurídica depende de implementação do SREI e regulamentação futura. Então por ora a certidão deve certificar em seu rodapé tudo, para que sirva para todas as finalidades.

Art. 1.055. A certidão do registro de imóveis será expedida comprovando o registro anterior, o inteiro teor dos atos de averbação e registro, bem como a certificação de que dela constam os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel.

§ 5o. A certificação da situação jurídica do imóvel será emitida na forma do caput, para os imóveis ainda não objeto de matrícula e qualificação eletrônica.

Todas as certidões do Registro de Imóveis devem ser feitas com o assinador do ONR, sendo **vedado assinar certidões a caneta**. Só há, portanto, uma única certidão e uma única forma de expedi-la. Dúvidas podem ser esclarecidas [nessa live](#).

Art. 1.055. § 2º. Ainda que solicitadas presencialmente, todas as certidões do registro de imóveis devem ser fornecidas eletronicamente com uso de tecnologia que permita a sua impressão e a identificação segura de sua autenticidade, vedado o uso de assinaturas à caneta, carimbos, etiquetas de segurança e papéis de segurança. Permite-se, entretanto, que a certidão gerada eletronicamente seja entregue desde logo impressa ao usuário.

Não se permite certidão com texto manuscrito.

Prazo para emissão de certidão: 4 horas para certidão solicitada com indicação do número de matrículas

6) **Publicidade eletrônica**

No início de 2023 serão lançados para os públicos os novos serviços de publicidade eletrônica.

www.registroidoimoveis.org.br/mapa

- Localizador de matrículas
- Consulta de preços de transações imobiliárias, com emolumentos para os oficiais, de forma passiva, tal como ocorre hoje com as visualizações e pesquisas de bens.

Art. 1.057. Os oficiais de registro de imóveis fornecerão serviço gratuito de localização do número das matrículas a partir de consulta do endereço do imóvel no livro 4 – indicador real a ser realizada no sítio www.registrodeimoveis.org.br, (art. 1º do Provimento CNJ nº 94/2020).

Parágrafo único. A busca a partir do endereço ou por número de matrícula fornecerá consulta dos tipos e valores dos registros envolvendo o imóvel e respectivas datas e ensejará a cobrança de emolumentos correspondentes à consulta verbal prevista no item 2, da Tabela 16 combinado com o item 13 “c” da Tabela 20.4, da Lei Estadual n. 3.350/1999.

13 - Publicidade eletrônica:	Tabela 16.1	Tabela 16.1	Tabela 16.1
a) busca pessoal, por CPF ou CNPJ	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16
b) visualização da matrícula, por matrícula	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16
c) informação eletrônica sobre transação do mercado imobiliário, por transação	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16	Emolumentos previstos no item 2 da tabela 16
d) busca simplificada, por CPF ou CNPJ	gratuito	gratuito	gratuito
e) busca de matrícula, por endereço	gratuito	gratuito	gratuito

2.7 Arquivamento e buscas estão incluídos em todos os itens.

3ª) A busca pessoal, oferecida por intermédio da central de serviços compartilhados, consiste na pesquisa de ocorrências por CPF ou CNPJ em uma serventia imobiliária.

Publicação Oficial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Lei Federal nº 11.419/2006, art. 4º e Resolução TJ/OE nº 10/2008.

Ano 15 – nº 73/2022
Caderno I – Administrativo

Data de Disponibilização: terça-feira, 27 de dezembro
Data de Publicação: quarta-feira, 28 de dezembro

36

4ª) A visualização da matrícula, oferecida por intermédio da central de serviços compartilhados, consiste na visualização da imagem da matrícula tal como se encontra na serventia imobiliária, sem certificação de ônus reais e das prenotações em andamento e sem validade para a celebração de negócios jurídicos.

5ª) A informação eletrônica sobre transação do mercado imobiliário, oferecida por intermédio da central de serviços compartilhados, consiste na prestação de informação sobre data, preço, tipo, matrícula e endereço objeto de transação do mercado imobiliário, excluídos dados pessoais.

6ª) A busca simplificada, oferecida gratuitamente por intermédio da central de serviços compartilhados, consiste na pesquisa de imóveis por CPF ou CNPJ em todo o Estado do Rio de Janeiro, oferecendo como resultado a indicação das Serventias em que foram localizadas matrículas, sem o número das mesmas, objeto da busca pessoal.

7ª) A busca de matrícula por endereço, oferecida gratuitamente por intermédio da central de serviços compartilhados, consiste em ferramenta gráfica pela qual o usuário pode buscar a matrícula de um imóvel em todo o Estado do Rio de Janeiro através de navegação no mapa ou pesquisa em formulário.

8ª) Opera-se a prescrição do crédito relativo a valores depositados a títulos de depósito prévio após cinco anos do cancelamento da prenotação, convertendo-se o depósito em receita como se o registro tivesse sido consumado.

Fundamentação

O Provimento 94 do Conselho Nacional de Justiça autorizou o serviço de localização de matrículas a partir do indicador real:

Art. 1º (...) § 5º Poderão os Oficiais de Registro de Imóveis, ou as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, oferecer serviço de localização de números de matrículas, a partir de consulta do endereço do imóvel no Indicador Real – Livro 4.

A Lei n. 6.015/73 permite que a publicidade eletrônica dos registros seja regulamentada:

*Art. 1º (...) § 3º Os registros poderão ser escriturados, **publicitados** e conservados em meio eletrônico, obedecidos os padrões tecnológicos estabelecidos em **regulamento**.*

A busca de imóveis e de seus números de matrícula é medida salutar, que aumenta a transparência do registro imobiliário, cumprindo a determinação de publicidade dos negócios jurídicos nos termos do artigo 1º da Lei n. 8.935/94.

O fornecimento de informações sobre os preços das transações envolvendo os imóveis contribui para a melhoria do ambiente de negócios no país e atende a uma ampla demanda da sociedade. Alça os serviços extrajudiciais a patamares de eficiência e modernidade.

Além disso, é tratamento de dados para a proteção de dados pessoais, nos termos de LGPD, pois os diversos agentes legitimamente interessados em conhecer apenas os dados de mercado concernentes aos valores dos imóveis transacionados não são obrigados a recorrer a

métodos mais invasivos, como a certidão ou a visualização de matrícula, em que dados pessoais seriam desnecessariamente expostos e coletados.

Finalmente, é de supor que a revolução dos meios de telecomunicações tenha impacto na missão publicitária dos registros públicos, com o desenvolvimento de novos serviços ao cidadão, tal como já ocorreu com as visualizações de matrículas.

7) Escrituração Eletrônica

Reconhecida a escrituração eletrônica dos livros 1, 4 e 5, devendo ser mantidos os livros eventualmente escriturados fisicamente.

Os livros 2 e 3 não precisam mais ser assinados pelo oficial, mesmo para quem adota escrituração física, pois a aposição do selo eletrônico a cada ato já é um elemento de autenticação.

Os livros 2 e 3 podem ser escriturados também eletronicamente, dependendo de comunicação à ARIRJ sobre o atingimento das condições previstas nas normas de serviço (art. 1.169).

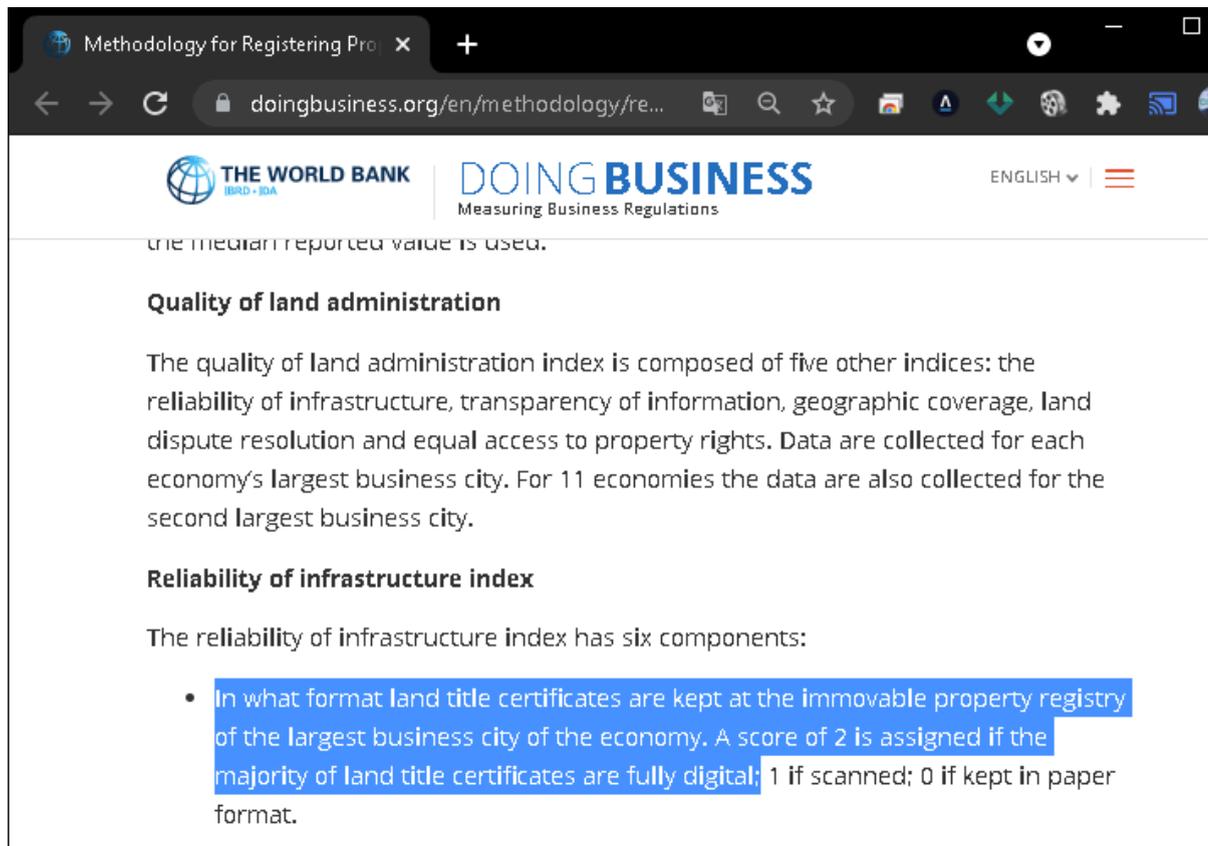
Com isso, espera-se ganho de eficiência e redução de despesas, com conseqüente redução de prazos.

Fundamentação

Lei n. 6.015/73, Art. 1º (...) § 3º *Os registros poderão ser **escriturados**, publicitados e **conservados** em meio eletrônico, obedecidos os padrões tecnológicos estabelecidos em **regulamento**.*

A escrituração e conservação dos registros imobiliários em meio escritural é uma reforma que será considerada pelo Banco Mundial para elevação do grau de competitividade do país do relatório que avalia o grau de facilidade de se fazer negócios em mais de 190 economias ao redor do mundo (*Doing Business*), conforme metodologia abaixo destacada¹:

¹ <https://www.doingbusiness.org/en/methodology/registering-property>



Methodology for Registering Pro... +

doingbusiness.org/en/methodology/re...

THE WORLD BANK
IBRD • IDA

DOING BUSINESS
Measuring Business Regulations

ENGLISH

the median reported value is used.

Quality of land administration

The quality of land administration index is composed of five other indices: the reliability of infrastructure, transparency of information, geographic coverage, land dispute resolution and equal access to property rights. Data are collected for each economy's largest business city. For 11 economies the data are also collected for the second largest business city.

Reliability of infrastructure index

The reliability of infrastructure index has six components:

- In what format land title certificates are kept at the immovable property registry of the largest business city of the economy. A score of 2 is assigned if the majority of land title certificates are fully digital; 1 if scanned; 0 if kept in paper format.

Como visto, a escrituração e conservação eletrônica é parâmetro internacional de qualidade da administração fundiária e de confiabilidade da infraestrutura de indexação.

As medidas de acima propostas para a escrituração e conservação eletrônica dos registros já foram adotadas na atualização do Código de Normas do Estado de Goiás (anexa).

A manutenção de cópia da imagem em ambiente compartilhado administrado por entidade representativa dos registradores, bem como a cópia de segurança física mantida em local distinto da serventia, fornecem segurança de conservação dos registros superior à hoje fornecida pelo papel, que pode não resistir a enchentes, inundações ou criminalidade.

Por outro lado, a assinatura dos atos com certificado digital que atenda os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP garante não só a autenticidade, como a data e hora da assinatura e a inviolabilidade do conteúdo do documento assinado, com vantagens sobre a assinatura física, que pode ser novamente reproduzida, a qualquer momento, ou mesmo falsificada.

Além disso, a superveniência do selo eletrônico desenvolvido por esta E. Corregedoria-Geral de Justiça garante a autenticidade dos atos praticados, com notáveis vantagens em comparação aos antigos métodos de aposição de sinais gráficos firmados pelo delegatário e/ou seus propositos. Os sinais gráficos são individuais de cada oficial ou preposto e não contam

com um banco de consulta pela sociedade. As assinaturas gráficas, em alguns casos, podem ser fraudadas com relativa facilidade e por vezes são apostas de forma que dificultam a leitura ou a reprodução da matrícula (art. 19, § 5º, LRP).

O selo eletrônico, por outro lado, possibilita a qualquer do público a consulta à autenticidade e procedência do ato, de forma praticamente imune à falsificações, e também a integridade do conteúdo, através da checagem das informações contidas no ato com aquelas disponibilizadas de forma pública e estruturada pelo Tribunal.

De fato, tem se observado a migração de métodos de garantia de autenticidade, procedência e integridade de documentos, com a substituição de antigas ferramentas como sinais gráficos e papéis de segurança para meios de verificação eletrônicos em sites confiáveis, como demonstram as ferramentas de processo eletrônico adotadas pelos Tribunais e as certidões em geral expedidas pelos diversos órgãos públicos.

Nesse sentido, as certidões expedidas com uso das ferramentas eletrônicas compartilhadas pelos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, assim como de diversos outros estados, já contam com verificação em sítio nacional, cujo domínio está em vias de transferência para o Operador Nacional do Registro - ONR, de que tratam a Lei n. 13.465/2017 e o Provimento CNJ n. 109/2020². Por isso, a Lei 14.482 vedou o uso de autenticação a caneta em certidões e dispôs que todas as certidões dos registros públicos devem ser emitidas (autenticadas) eletronicamente, com o uso de tecnologia que garanta a sua integridade (art. 19, Lei n. 6.015/73)..

A validação permite verificar a autenticidade e procedência da certidão, bem como sua integridade através da possibilidade de baixar o inteiro teor do arquivo para conferência com a via que se encontrar em mãos do público. Não há necessidade de digitação do hash pois um simples clique no arquivo direciona para o portal com o código já preenchido:

A aposição do selo eletrônico a cada um dos atos inscritos na matrícula (a par dos selos usados nas certidões) serve ao reforço da fiscalização do recolhimento dos fundos públicos incidentes sobre os atos extrajudiciais, sua finalidade precípua.

8) Prenotação do Extrato Estruturado pelo Tabelião de Notas

Art. 1.181. Após a lavratura e concomitantemente ao envio do selo eletrônico, o tabelião de notas remeterá a central de serviços compartilhados do registro de imóveis os dados estruturados do negócio jurídico necessários ao registro, na forma do inciso I, do artigo 1.178, salvo requerimento formal em sentido contrário do interessado que será arquivado na serventia.

Parágrafo único. À remessa de que trata o caput, caberá ao tabelião recolher em favor do registrador os valores de que trata o artigo 1.074 (prenotação, cancelamento e distribuição).

² <https://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/agente-regulador-do-onr/>

Prazo para implementação:

Art. 1.503. Os tabelionatos de notas da Região Metropolitana, Volta Redonda, Campos dos Goytacazes, Macaé e Cabo Frio terão o prazo de 1 (um) ano para implantar as medidas necessárias ao cumprimento do artigo 1.181.

Parágrafo único. É facultativa aos demais serviços extrajudiciais do Estado a implantação das medidas previstas no caput.

9) Qualificação Registral

As novas normas de serviço trazem completa conceituação da atividade registral, com inédito e relevante capítulo sobre a qualificação registral, que traz substancial padronização de procedimentos e ressalta a independência funcional do registrador de imóveis (**art. 1.092 em diante, recomendamos a leitura integral pelos oficiais e prepostos**).

Novos princípios:

da concentração, segundo o qual o registro imobiliário deve buscar espelhar a realidade e inscrever na matrícula todas as ocorrências relevantes ao registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para publicidade ampla e proteção dos terceiros de boa-fé;

da cindibilidade, pelo qual, a requerimento dos interessados, pode haver o registro de certos atos contidos em um único título, deixando-se o registro de outros para um momento futuro, desde que não haja um vínculo de interdependência que impeça a cisão sob pena de acarretar a ruptura de seu sentido jurídico

Aspectos práticos de maior interesse:

- É suficiente para o registro o CPF, não devendo constar RG, nem ser motivo de exigências;
- As partes que ingressam na matrícula devem ser qualificadas conforme constarem no título, vedada a exigência de certidões do registro civil das pessoas naturais para comprovação do estado civil ou de declaração de que os adquirentes não se encontram em união estável;
- Na qualificação de instrumento particular com força de escritura pública não se exige prova de representação do vendedor pessoa jurídica. Exemplo: em um contrato de CV e AF do banco X não se exige representação da vendedora incorporadora Y. Não se exige nem procuração nem contrato social, pois isso é feito pelo banco;
- Se ambos os cônjuges manifestam vontade de alienação não obsta o registro a falta de indicação do regime de bens;
- É vedada a devolução por informações ou documentos que o próprio oficial pode obter na internet ou no seu acervo;

- Em caso de mudança na configuração do imóvel (exemplo desmembrado) o título anterior pode ser registrado sem que seja necessário rerratificação, contanto que não haja dúvida quanto a identificação do imóvel;
- Não obsta a prática do ato registral a falta ou incorreção, no título, do registro anterior ou forma de aquisição do imóvel.
- O oficial não exigirá a apresentação de certidões de feitos ajuizados, de certidões fiscais relativas a quaisquer tributos, das partes ou do imóvel, de prova da quitação de obrigações condominiais (art. 1.345 do CC) ou propter rem, nem declaração de dispensa expressa destes documentos ou de assunção de responsabilidades pelo adquirente;
- É inexigível para a prática dos atos dos serviços de registro imobiliário a prova de inexistência ou quitação de débitos tributários, inclusive taxas e contribuições, de penalidades pecuniárias e de outras imposições pecuniárias compulsórias;
- A certificação pelo notário dos pagamento dos impostos de transmissão dispensa a exigência de comprovação perante o oficial.
- As retificações, aditamentos, cancelamentos e averbações em geral que sejam necessárias às matrículas durante um processo de registro ou averbação em andamento devem ser processadas no mesmo protocolo, ressalvada a impossibilidade absoluta. Os atos de registro e averbação independem de requerimento, bastando a apresentação dos respectivos documentos.
- Não se negará a realização do ato registral por falta de elementos ou dados relativos à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, cabendo ao oficial realizar as comunicações pertinentes. A verificação sobre a qualidade de a parte ser pessoa politicamente exposta deve ser feita pelo registrador, mediante consulta diretamente no Sistema de Controle de Atividades Financeiras SISCOAF, **vedada exigência de declaração expressa no título ou em separado. Não se exigirá declaração expressa ou em separado sobre a existência de pagamento em espécie**, para fins de comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras COAF. A comunicação será obrigatória, entretanto, caso conste expressamente consignado no ato objeto do registro ou averbação de que foi realizado pagamento em espécie em montante superior ao fixado na norma (art. 25, III, do Provimento CNJ nº 88/2019);
- Art. 1.108. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem (art. 112 do CC). Parágrafo único. A regra estabelecida no caput se aplica, entre outras hipóteses, à promessa ou cessão de direitos que atender a todos os requisitos da compra e venda, inclusive a forma pública, que poderá ser assim recepcionada, a requerimento, desde que pagos os impostos de transmissão e o laudêmio;
- Dissolvida a pessoa jurídica ou cassada sua autorização para funcionamento, subsistirá a personalidade para os fins de liquidação e até sua conclusão (art. 51 do CC), podendo ser representada por seu liquidante ou por todos os sócios, ainda que o CNPJ esteja baixado.

10) Certidões

O Oficial não deve obstar o registro (fazer exigências) por conta da falta de apresentação de quaisquer certidões, das pessoas ou do imóvel, nem exigir declarações de dispensa ou assunção de responsabilidades.

Art. 1.102. Na qualificação, o oficial não exigirá a apresentação de certidões de feitos ajuizados, de certidões fiscais relativas a quaisquer tributos, das partes ou do imóvel, de prova da quitação de obrigações condominiais (art. 1.345 do CC) ou propter rem, nem declaração de dispensa expressa destes documentos ou de assunção de responsabilidades pelo adquirente. Parágrafo único. Não impedirão o registro eventuais apontamentos consignados no título apresentado, ressalvadas as hipóteses de indisponibilidade.

Como não serão exigidas certidões fiscais relativas a quaisquer tributos, não serão pedidas as certidões de ITR ou IPTU.

A certidão de **interdições e tutelas**, especificamente, deve ser exigida pelo notário ou pela instituição financeira, no caso de contratos com força de escritura pública, pois compete a quem confeccionou a escritura pública ou instrumento com forma de escritura pública aferir a capacidade, representação e legitimidade das partes..

*Art. 874. A certidão de interdições e tutelas constitui documento de identificação da parte no que concerne à sua capacidade, além de constituir elemento de proteção jurídica (art. 5º da Lei no 13.146/2015), e será exigida, na forma do artigo 1º, caput, da Lei no 7.433/1985, **para a realização de atos notariais** que disponham sobre a constituição, modificação ou extinção de direito real sobre bem imóvel, cabendo sua emissão ao serviço competente da comarca de domicílio do outorgante, pessoa física ou jurídica.*

*Art. 1.097. Na qualificação dos **instrumentos particulares com força de escritura pública, compete às instituições** indicadas no artigo 61, § 5º, da Lei no 4.380/1964 e no artigo 38 da Lei no 9.514/1997, desde que o contrato ou o extrato tenha sido firmado por seu representante, **aferir a capacidade e legitimidade das partes (...)***

Quanto aos **instrumentos particulares em si, ou seja, que não tem força de escritura pública**, como as promessas de compra e venda ou instrumentos particulares que versem sobre imóveis abaixo de 30 salários mínimos, caberá ao Oficial de RI exigir a certidão de interdições e tutelas, nos termos do art. 874, § 2º.

Art. 874. A certidão de interdições e tutelas constitui documento de identificação da parte no que concerne à sua capacidade (...) § 2º. Quando a hipótese envolver o registro ou averbação de **instrumento particular, caberá ao oficial do registro de imóveis zelar** pela observância das disposições deste artigo”.

Portanto, cabe ao Oficial de RI zelar pela certidão de interdições e tutelas apenas no caso de instrumento particular, e não nas escrituras públicas ou nos instrumentos com força de escritura pública.

Ainda assim, nesses instrumentos particulares sem força de escritura pública, se a vendedora for pessoa jurídica, o Oficial poderá consultar a regularidade do CNPJ, dispensando a certidão.

§ 3o. Poderá o interessado dispensar, a seu critério, a certidão de interdições e tutelas em relação a outras pessoas jurídicas não relacionadas no § 1o, desde que comprove perante o notário ter realizado consulta à Junta Comercial ou à Receita Federal para verificação de eventual decretação de falência da empresa (art. 99, VIII e 156, caput, da Lei no 11.101/2005), devendo o tabelião fazer constar a opção e o resultado da busca expressamente da escritura.

Ainda sobre a certidão de interdições e tutelas, não há de ser exigida certidão dos devedores fiduciários, conforme [decisão da CGJ-RJ](#).

Nos inventários, não será exigida pelo Oficial de Registro certidão dos bens do espólio e suas rendas ou das fazendas públicas, nem de interdições e tutelas, pois isso é atribuição do tabelião (art. 459 e 461 par único) ou do juiz. O Oficial deverá apenas fiscalizar o recolhimento do imposto de transmissão.

11) LGPD

Não se omitirá ou hachurará, nas certidões do registro de imóveis, qualquer informação constante do respectivo assento ou documento arquivado.

No caso de averbação de mudança de nome em virtude de alteração de gênero, deverá ser aberta nova matrícula, para ela se transportando todos os atos constantes do assento anterior, com alteração do nome da pessoa no respectivo registro aquisitivo, sem qualquer menção à averbação que determinou a abertura da nova matrícula. Será averbado o encerramento do assento anterior, vedada a expedição de certidão sobre seu conteúdo, salvo por determinação judicial ou a requerimento do próprio interessado.

O Registro de Imóveis fornecerá certidão de quaisquer documentos arquivados ou relativos a títulos prenotados a qualquer pessoa que demonstrar razoável interesse jurídico ou finalidade legítima.

Pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados, dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade.

É vedado o acesso direto a documentos do acervo registral, seja qual for a finalidade do pedido, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei (como o acesso dos potenciais adquirentes a documentos dos registros de loteamento e incorporação).

12) Ocupação - Terrenos de Marinha

A realidade econômica e social em muitas localidades é de consolidação das cidades com grande número de imóveis submetidos ao regime de ocupação. Trata-se de ocupação irreversível e a União tem buscado a alienação dos imóveis aos particulares que os ocupam. Embora no sentido mais estritamente técnico jurídico não se trata de um direito real, o novo código de normas acertadamente não ignora a realidade e possibilitou a abertura de matrícula para tais imóveis, a fim de que o mercado imobiliário e a sociedade civil possam contar com os benefícios trazidos pelo registro de imóveis.

Art. 1.223. Permite-se a abertura de matrícula para imóveis da União em regime de ocupação para registro e averbação dos atos previstos no artigo 167 da Lei no 6.015/1973.

Parágrafo único. Na abertura da matrícula constará a propriedade da União e o direito de ocupação por seu titular, nos termos da certidão expedida pelo Serviço de Patrimônio da União, com menção ao cadastro no registro imobiliário patrimonial RIP.

13) Qualificação - Loteamento e Incorporação

Art. 1.321.

§ 2º. No loteamento promovido por companhia aberta, cujas informações financeiras são públicas na forma regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários, dispensam-se as certidões referidas nos incisos III, “c” e IV, “a”, “b” e “d”, do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.338.

§ 8º. Na incorporação imobiliária promovida por companhia aberta, cujas informações financeiras são públicas na forma regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários, dispensam-se as certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador, referidas no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, mediante requerimento que indique o local de publicação das informações trimestrais e demonstrações financeiras.

A medida desburocratiza o lançamento de empreendimentos imobiliários por companhias abertas, incorporadoras e loteadoras, com benéficos efeitos para a construção civil. Nos chamados registros especiais, de loteamento e incorporação, o registrador atua na verificação da legalidade e também disponibiliza verdadeiro prospecto da incorporação ao público consumidor. No caso de companhias abertas, as informações a respeito do empreendedor já estão divulgadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Entendemos que os dispositivos aplicam-se também às SPEs (sociedades de propósito específico) que são invariavelmente constituídas com participação majoritária das companhias abertas para a concretização dos empreendimentos, em boa técnica de segregação do patrimônio da incorporação.

14) Distribuição

O prazo passou a ser de 15 dias úteis e incluiu-se a distribuição de adjudicação compulsória.

15) Confirmação de lavratura - Selo eletrônico

Estabeleceu-se uma ordem de prioridade de formas de confirmação:

I - por meio da plataforma e-Notariado, se o instrumento a permitir;

II - pelo link do selo ao ato, exceto no caso do inciso anterior;

III - pela consulta pública à Central de Escrituras de Separação, Divórcios e Inventários CESDI (<https://censec.org.br/cesdi>), em relação aos atos dessa natureza, ou à Central de Escrituras e

Procurações CEP, quanto aos demais atos, caso o oficial tenha acesso, exceto no caso do inciso anterior;

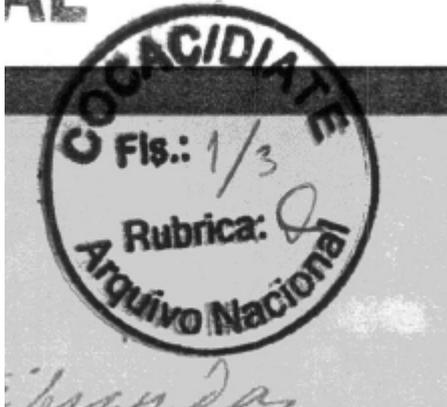
IV - por consulta ao Cadastro Nacional de Sinais Públicos CNSIP (<https://censec.org.br/>, acesso restrito), para a verificação do sinal público, que também poderá ser reconhecido por tabelião de notas, a critério do oficial, no caso de traslados físicos ou digitalizados, ou do cadastramento do escrevente que subscreveu o ato, no caso de traslados autenticados eletronicamente, exceto no caso do inciso anterior; e

V - **apenas quando não for possível a confirmação sob qualquer das formas anteriores, por meio de malote digital ou e-mail dirigido ao serviço notarial**, neste último caso, responsabilizando-se o registrador pela escolha de endereço eletrônico que pertença ao tabelionato.

Em atenção à redução de prazos para registro, o prazo para o RI enviar o pedido resposta de confirmação para o tabelionato passou a ser de **dois dias úteis**, contado no primeiro caso da prenotação e no segundo da solicitação pelo RI.

Arquivo Nacional: não confirma lavratura, então não adianta pedir a eles. Orientação é verificar se o documento segue esse padrão de autenticação:

AL



EMI BRANCO

Arquivo Nacional
AUTENTICAÇÃO
Certifico e dou fé que a Presente cópia é a reprodução fiel
do original sob a notação:
BR RJANRIO SE. Q. LNO. 1892 / f. 38V a 39V
Rio de Janeiro, 05 de JANEIRO de 2023.
Rodrigo C. Mourelle
Assinatura e Carimbo

Rodrigo Cavaliere Mourelle
Agente Administrativo
Matricula 1544151

Acompanhamento de Solicitacao

Caixa de entrada x



Arquivo Nacional <noreply@arquivonacional.gov.br>
para mim

15 de jan. de 2023 17:09 (há 3 dias)



Arquivo Nacional

Olá!

Existe um novo comentário na sua solicitação de número 2023S184.

Comentário:

"Caro Sergio, Esclareço primeiramente que esta instituição não possui assinaturas digitais/ eletrônicas para autenticar documentos custodiados por ela. **INFORMO QUE a autenticação dos documentos sob custódia do Arquivo Nacional é apenas um carimbo juntamente com a assinatura dos agentes públicos que certificaram o documento. A assinatura do agente público no exercício de sua função em documento público tem presunção de veracidade em todo território nacional conforme lei http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d83936.htm** . Para o reconhecimento

Fundamentação:

Evita-se o encaminhamento de ofícios por malote digital nos casos em que é possível a confirmação mediante consulta ao e-notariado, ao selo eletrônico, à CESDI, à CEP ou à CNSIP, módulos da CENSEC, o que acaba atrasando o processo de registro.

As normas otimizaram o registro das escrituras e desafogam as serventias de Notas e também de RI, com substituição de trabalho escrito e manual por meios eletrônicos mais ágeis e seguros.

16) Protocolo - arquivamento

Não é mais necessário solicitar o título em duas vias, pois o cartório pode manter em arquivo apenas a digitalização.

17) Cumprimento de obrigações do Espólio

Art. 457. Prescinde de alvará judicial o cumprimento de obrigações celebradas em vida pelo falecido, como promessas de compra e venda ou cessão de direitos, desde que comprovada a autenticidade e preexistência do negócio jurídico.

§ 1º. A autenticidade e a preexistência exigem prova inequívoca, como o informe de bens à Receita Federal, instrumento particular com reconhecimento de firma, registro público do ato ou documento equivalente.

§ 2º. Caso o negócio não tenha sido integralmente quitado até o óbito, deverá ser recolhido o imposto de transmissão sobre o saldo credor (Súmula nº 590 do STF).

Fundamentação:

O inventariante deve representar o espólio ativa e passivamente e administrá-lo, na forma do art. 618, I e II do CPC. Com a desjudicialização do inventário, os tabeliães e registradores se tornaram competentes para averiguar as obrigações a serem cumpridas pelo Espólio.

É perfeitamente possível lavrar as escrituras definitivas de compra e venda em cumprimento a compromissos (quitados) celebrados em vida pelo "de cujus". Não faria sentido abrir processo de inventário (judicial ou extrajudicial) para cumprimento de obrigações que não foram transmitidas aos herdeiros porque o falecido recebeu todas as quantias em vida, cabendo aos herdeiros apenas a execução de atos não cumpridos. Assim sendo, os bens outrora comprometidos à venda ou à compra por um falecido, cujos preços já foram pagos, não são acervo patrimonial do espólio, a ser inventariado e partilhado, mas mera obrigação de fazer por parte dos herdeiros sucessores.

Por outro lado, requer-se a prova da data da celebração do negócio, para evitar que os herdeiros procurassem falsificar promessas em vida para se eximir do pagamento do imposto de transmissão *causa mortis*.

18) Cessão de Direitos Hereditários e Registro de atos (trato continuado)

Art. 381. A cessão de direitos hereditários sobre bem individualizado independe de autorização judicial quando formalizada ou anuída por todos os herdeiros.

Parágrafo único. A cessão de bem a título singular, por qualquer herdeiro, pendente a indivisibilidade, deverá conter declaração de que será ineficaz perante os demais até que com ela consentam, atribuindo-se o bem cedido à cota do herdeiro cedente.

Art. 1.186 A escritura pública de cessão e o testamento não se destinam a registro, mas produzem efeitos na partilha que por sua vez é registrada.

§ 1º. Se a partilha contemplar cessionário de direitos hereditários, as cessões darão ensejo a tantos registros quanto necessários para a continuidade registral, acompanhados do recolhimento dos tributos devidos pela transmissão *inter vivos* (gratuita ou onerosa), salvo se esta comprovação já constar do título.

§ 2º. O registro das cessões se fará após a averbação do óbito e antes do registro da partilha, sempre em ato único em cada matrícula, no percentual total das cessões de meação e dos herdeiros.

Fundamentação:

Conforme os parágrafos 2º e 3º do art. 1793 do CC, a cessão de direitos, a título singular, sobre imóvel certo e determinado, não poderá ser feita isoladamente pelo co-herdeiro, porque pendente a indivisibilidade do acervo patrimonial.

Entretanto, se feita pelo conjunto de todos os herdeiros com direito àquela herança, não será afetada pela ineficácia, pois os titulares de todo o acervo o cederam em parte ou anuíram com essa cessão e a futura atribuição deste bem específico à cota do herdeiro cedente.

A escritura pública de cessão e o testamento não se destinam a registro, mas produzem efeitos na partilha que por sua vez é registrada. Para a continuidade registral, serão registradas as transmissões dos direitos hereditários, que tem natureza de bem imóvel (art. 80, II, CC) e são fatos geradores de impostos de transmissão imobiliária (ITBI e ITCMD).

19) Indisponibilidades

A consulta ao BIB pode ser agora reaproveitada dentro de seu prazo de validade de 30 dias.

Ficou claro que a indisponibilidade entra na ordem normal de prioridade e portanto (1) deve ser consultadas apenas no momento da prenotação, ao qual retroage o registro e (2) Não serão sustados os registros dos títulos que já estejam prenotados, devendo ser assegurada a sua prioridade (art. 1.212, § 2º).

Art. 1.212. A ordem ou mandado de indisponibilidade genérica ou específica de determinado imóvel será prenotada e, respeitando-se a respectiva ordem de protocolo, averbada.

§ 2o. Não serão sustados os registros dos títulos que já estejam prenotados, devendo ser assegurada a sua prioridade.

Antes de proceder às averbações nas matrículas, o oficial deverá aguardar por 20 dias úteis eventual cancelamento de indisponibilidade genérica que afete grande número de imóveis de determinada pessoa e seja incompatível com o valor da dívida (art. 1.163).

20) **Associações - Loteamentos**

Possibilidade de registro em livro 3 do o ato constitutivo de associações de moradores que institua cobranças de manutenção, que serão averbados à margem das transcrições e nas matrículas referentes a cada uma das unidades autônomas ou lotes

Fundamentação:

Após o Superior de Justiça ter decidido que “*as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram*” (STJ, Tema 882 Recursos Repetitivos), o Supremo Tribunal Federal decidiu, em sede de repercussão geral, que a cobrança poderá ocorrer a partir do advento da Lei n. 13.465/17, desde que “*o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis*” (STF, RE 695911/SP).

O registro resolverá problemas de dimensões significativas, a pacificar questão envolvendo milhares de moradores e diversas áreas das cidades fluminenses, prevenindo conflitos e evitando a sua judicialização.

21) **Retificação - Confrontantes**

Art. 1.378. O pedido de retificação consensual deve ser apresentado ao oficial com a planta e memorial descritivo subscritos pelo requerente, pelo engenheiro ou por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes, dos eventuais ocupantes e do condomínio em geral.

§ 1º. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de direitos aquisitivos registrados.

Fundamentação:

A reforma da Lei n. 6.015/73 retirou do rol dos confrontantes, em regra, os ocupantes.

Art. 213, § 10 da LRP: Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

22) Emolumentos - Penhoras e Indisponibilidade (art. 1.211)

Caso não haja gratuidade, o interessado deverá arcar com os emolumentos.

Em caso de gratuidade, sugerimos que o pratique os atos com consignação de que cobrará os emolumentos do arrematante, do adquirente ou de outro interessado. A cobrança posterior ao arrematante na própria serventia é muito mais eficaz e desafoga o processo judicial desta tarefa.

23) Aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

O artigo 16 do Decreto Federal 74965/74: “Art. 16. Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda de cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior. Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.”

O artigo 1318 do Novo Código de Normas Extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro traz a necessidade de, trimestralmente, informar ao INCRA e a CGJ/RJ, a relação de aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas, jurídicas estrangeiras ou a elas equiparadas, contendo os dados enumerados na lei, porém sem reproduzir a mesma regra do disposto no revogado artigo 629 do antigo Código de Normas Extrajudiciais, que dispunha sobre a necessidade de se enviar declaração negativa em casos de ausências de aquisições por estrangeiros ou equiparados.

Assim, orientamos todos os Registradores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro a aplicarem a literalidade do artigo 1318 do novo Código de Normas Extrajudiciais, encaminhando ao INCRA e a CGJ/RJ, trimestralmente, **apenas relatórios positivos de aquisições** de imóveis rurais por pessoas físicas, jurídicas estrangeiros ou equiparados. Não havendo nenhuma aquisição por essas pessoas, não deve ser enviada nenhuma declaração.

24) Emolumentos - 1ª Aquisição

Art. 290 da LRP (50% de desconto sobre emolumentos e fundos), condições são cumulativas:

- adquirirem o primeiro imóvel
- para fins residenciais
- financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Ou seja, se o imóvel for apenas financiado pelo SFH mas não for o primeiro não há desconto. Mesma coisa se for imóvel comercial financiado pelo SFH.

Art. 44 da Lei Estadual n. 3350/99 (isenção de fundos) fazem jus aqueles que adquirirem o primeiro imóvel para fins de casa própria ou com interveniência de Cooperativas Habitacionais quando destinados a residência do adquirente.

Logo, no caso do SFH 1ª aquisição residencial temos desconto de 50% de emolumentos e isenção de 100% dos fundos públicos. Já na 1ª aquisição residencial fora do SFH só há isenção dos fundos e os emolumentos são cobrados normalmente.

É vedada a concessão de desconto ou isenção caso verificada a propriedade ou **fração** anterior de imóveis comerciais ou residenciais, adquiridos de forma onerosa ou **gratuita**, por **qualquer dos adquirentes**. Ou seja, ainda que, por exemplo, haja um imóvel **adquirido por inventário ou um imóvel comercial**, não há o desconto de 1ª aquisição.

Comprovação da 1ª Aquisição:

- Imóvel de valor menor que 75 mil UFIR (R\$325.000,00 em 2023) ou ao teto do programa habitacional vigente do governo federal: consulta à central é suficiente, não precisa de certidão do distribuidor e o desconto deve ser concedido independente de requerimento. Na prática, o oficial sempre deverá consultar a central para saber se há o desconto.
- Imóvel de valor superior: certidões dos distribuidores para comprovação.

Resumo dos descontos legais:

	Emolumentos	Fundos
MCMV e 1ª Aquisição SFH	50% de desconto	isenção
FAR e FDS	75% desconto	isenção
1ª Aquisição não SFH	Sem desconto	isenção

Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, art. 357:

§ 6º. Ao desconto de primeira aquisição estabelecido no artigo 290 da Lei nº 6.015/1973 fazem jus aqueles que, cumulativamente, adquirirem o primeiro imóvel para fins residenciais e financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação.

§ 7º. É vedada a concessão de desconto ou isenção caso verificada a propriedade ou fração anterior de imóveis comerciais ou residenciais, **adquiridos de forma onerosa ou gratuita**, por qualquer dos adquirentes.

25) Emolumentos - Garantias, ônus e gravames

Art. 1.187. Para fins de cobrança de emolumentos, em caso de garantia real ou constrição que envolva mais de um imóvel, dividir-se-á o valor total da dívida pelo número de imóveis, utilizando-se como base de cálculo para cada ato o resultado desta divisão ou o valor de cada imóvel, o que for menor.

Art. 1.228. § 6º Caso a garantia envolva mais de um imóvel, dividir-se-á o valor total da dívida pelo número de imóveis, para fins de cálculo para a cobrança de emolumentos, utilizando-se individualmente o valor de cada imóvel, se menor ao resultado da divisão.

Fundamentação:

Regular a lacuna existente na lei no que tange à cobrança de emolumentos em casos em que não é informado o valor individual da avaliação dos imóveis objeto da hipoteca, garantias reais ou constrições judiciais.

26) Emolumentos- Aditamentos a contratos com garantia imobiliária

1.306 Os termos aditivos a contratos garantidos por imóveis serão averbados caso haja novação da dívida para repactuação da forma de pagamento de seus próprios juros e encargos, sem aumento das garantias ou concessão de novos recursos, com modificação ou não da taxa de juros.

Parágrafo único. O aditivo será registrado:

- a) caso elevado o percentual em garantia do imóvel;
- b) nas matrículas de novos imóveis que forem incluídos nas garantias;
- c) caso haja liberação de novos recursos pelo credor, que excedam a novação prevista no caput, salvo no caso de hipotecas do SFH (art 167, II, 15 da lei 6.015/73).

Fundamentação:

O aditamento deverá ser averbado caso seja mera sub rogação ativa ou passiva ou novação para repactuar os juros e encargos do próprio contrato.

Ao contrário, deverá ser registrado se houver aumento de garantia ou nova contratação de mútuo.

27) Emolumentos - Execução da Alienação Fiduciária (“intimação”)

Até a consolidação da propriedade:

De acordo com a nova lei de emolumentos, o procedimento passa a ser cobrado como averbação com valor econômico. O valor poderá ser o da época da constituição da garantia, com atualização monetária.

8 - Pelo procedimento de intimação de mora de devedor na execução extrajudicial da Alienação Fiduciária de bem imóvel. Inclui todos os atos do registro de imóveis anteriores à consolidação de propriedade em nome do credor. Não inclui averbação de consolidação do bem em nome do credor fiduciário, bem como eventuais averbações posteriores.	Emolumentos previstos na Tabela 20.3	Emolumentos previstos na Tabela 20.3	Emolumentos previstos na Tabela 20.3
9 - Processamento da ratificação, incluídas as diligências;			

Essa averbação cobrada pelo procedimento abrange todos os atos do registro de imóveis até a consolidação de propriedade, não sendo mais devidas cobranças como intimação, intimação por pessoa excedente, buscas, arquivamento, folhas de certidão (pelo registro de imóveis, sendo possível a cobrança das custas do RTD).

Pelo procedimento, a base de cálculo é o valor da dívida (valor da AF original).

Na consolidação, a averbação terá como base de cálculo o valor do imóvel (declarado ou ITBI).

Após a consolidação da propriedade:

Art. 1273 (...)

§ 1º. Sem caráter exaustivo, deverão ser cotados como atos de averbação com conteúdo econômico:

XXIII -cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como que implique alteração de contrato, da dívida ou da coisa; e

XXIV -quitação.

Art. 1.488. Ato contínuo à consolidação da propriedade, será averbado na matrícula o cancelamento da alienação fiduciária.

Art. 1.493. Para a disponibilidade do bem, deverá ser feita a averbação da quitação da dívida.

As averbações de cancelamento da AF (art. 1.488) e da quitação serão pelo valor da dívida (valor da AF original).

Cancelamento da intimação (em caso de pagamento da dívida ao banco):

a) Se houver o pagamento antes da prática de qualquer ato, o registro de imóveis terá cobrado apenas o item 8 acima (pelo procedimento), não havendo cobrança de cancelamento da prenotação, pois o valor do procedimento abrange todos os atos até a eventual consolidação.

b) Se já houver ato praticado na matrícula e houver o pagamento da dívida ao credor, além do item 8 acima, a averbação de cancelamento da intimação (art. 1.273, XVIII) será paga no menor valor declarado, ou seja, na primeira faixa da tabela de averbação com valor declarado. Atenção: Esse ato de cancelamento de intimação, entretanto, só poderá ser feito oportunamente, em novo eventual processo de cobrança, quando será lançado no e-intimação, ou em caso de pagamento da dívida e baixa da AF, cobrado direto do interessado. **Ou seja, o cartório não deve fazer de imediato o cancelamento da intimação, pois não receberá via e-intimação.** Após o cancelamento pelo credor no sistema, não há mais cobrança de custas, até porque o credor já recebeu do devedor e não tem como adicionar valores. Consequentemente, o RI deve aguardar o momento oportuno para realizar a baixa da intimação.

28) Emolumentos - Averbacões com e sem valor econômico

A matéria era antes regulada pelo [Aviso 384/2013](#), que fica como referência adicional ao tema.

Sem valor econômico:

Sentença de divórcio que não decidir sobre a partilha dos bens, consignando-se que permanecerão em mancomunhão até ulterior partilha.

Com valor econômico:

Partilha que decida pelo condomínio civil entre os cônjuges, nas respectivas frações ideais (se houver partilha desigual, é ato de registro).

Art. 1273 (...)

§ 1º. Sem caráter exaustivo, deverão ser cotados como atos de averbação com conteúdo econômico:

I -caução e cessão fiduciárias;

II -cessão de crédito;

III - locação comercial para o exercício do direito de preferência, quando não houver concomitante registro;

IV -prorrogação ou renovação de locação;

V -renúncia de usufruto;

VI -termo de securitização;

VII -prorrogação de hipoteca;

VIII -endosso em cédula hipotecária;

IX -rerratificação de hipoteca em favor de entidade do SHF;

X -construção;

XI -rescisão de promessa de venda e de promessa de cessão de direitos aquisitivos;

XII -caução locatícia;

XIII -portabilidade de financiamento imobiliário;

XIV -consolidação de propriedade em nome do credor fiduciário;

XV -cancelamento de promessa de venda;

XVI -cancelamento de locação;

XVII -cancelamento de usufruto;

XVIII -cancelamento de intimação;

XIX -cancelamento de penhora;

XX -endosso em cédula de crédito imobiliário;

XXIII -cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como que implique alteração de contrato, da dívida ou da coisa; e

XXIV -quitação.

§ 2º. Na averbação referida no inciso III, adotar-se-á a base de cálculo do artigo 1.204, § 3º.

§ 3º. A base de cálculo para cobrança dos emolumentos da averbação de construção, bem como da averbação de acréscimo de área em edificação já existente, será obtida por meio da multiplicação do custo unitário básico (CUB/m²) da região onde está localizado o imóvel pela metragem quadrada da área edificada ou acrescida, constante no talão de IPTU ou no habite-se do imóvel. O CUB/m² pode ser obtido diretamente no site do Sinduscon RJ: <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/servicos/custo-unitario-basico/>

Em regra, utiliza-se o CUB padrão normal R-8, mas se houver empreendimentos de notável padrão alto ou baixo podem-se usar as respectivas tabelas.

Partilha que decida pelo condomínio civil entre os cônjuges, nas respectivas frações ideais é averbação com valor (se houver partilha desigual, é ato de registro).

As baixas de garantias, assim, são averbações com valor (item XXIII), assim como a quitação da compra e venda com cláusula resolutiva (item XXIV).

Orientamos a seguirem as seguintes **bases de cálculo** na tabela de averbação com valor declarado:

- a) pelo procedimento de intimação, o valor do imóvel, conforme item 25;
- b) pela averbação de quitação do compromisso, o valor da dívida;
- c) pela averbação de cancelamento de AF ou hipoteca, o valor da dívida;
- d) pela averbação de cancelamento do usufruto, 50% do valor do imóvel.

Quando necessário, os valores dos negócios já registrados podem ser atualizados pela correção monetária no site do TJRJ.

O Oficial pode aplicar os descontos de MCVM ou FAR e 1ª aquisição (50% ou 75% sobre os emolumentos e isenção completa dos fundos públicos) também para a baixa da alienação fiduciária do comprador original. É preciso considerar que do contrário o público desses programas pode ter dificuldade de pagar o cancelamento pela tabela de averbação com valor e que a baixa da alienação específica ainda está relacionada à primeira aquisição.

São averbações **sem valor** econômico:

- a) estado civil: óbito, casamento, divórcio, separação (não é o registro do inventário, da partilha da separação, vide [item 33](#))
- b) razão social
- c) identidade e cpf
- d) inscrição municipal e CL
- e) indisponibilidade e seu cancelamento.

29) Emolumentos - Certidão de documento arquivado

De acordo com a nova lei e código de normas, para a certidão de documento arquivado há uma única cobrança de **134,75 (mesmo valor da ônus reais) até 20 folhas (40 páginas/imagens)**, inclusive.

A cobrança adicional seria apenas **a partir da 41ª imagem/página**. Assim, 41 imagens gera cobrança de $134,75 + 0,48 = 135,23$. 52 páginas/imagens seria $134,75 + (12 \times 0,48) = 134,75 + 5,76 = 140,51$. Ou seja, até a 40 página/imagem (20 folhas), 134,75. A partir daí, 0,48 por página/imagem adicional.

Data de Publicação: quarta-feira, 2

**TABELA 05.4 (Tabela 20.4 - Lei nº 9.873/22)
OUTROS ATOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

c) por remissão nas matrículas	21,38	0,42	21,80
6 - Certidão do imóvel, consignando propriedade, incluindo ônus reais. Certidão de inteiro teor. Certidões vintenárias. Certidão de arquivo até 20 folhas, sem contar página de rosto.	93,59	1,87	95,46
7 - Recebimento de prestação previsto no art. 38 da Lei nº. 6.766/79:			

NOTAS INTEGRANTES:

1ª) Certidão de arquivo até 20 folhas conforme tabela de emolumentos. Por cada folha adicional à 20ª serão cobrados emolumentos conforme tabela de atos comuns.

**TABELA 01 (Tabela 16 - Lei nº 9.873/22)
ATOS COMUNS**

Atos	2023 R\$
1 - Certidões extraídas de livros, assentamentos ou outros papéis arquivados, de atos ou de fatos conhecidos em razão do ofício, qualquer que seja, devendo cada página conter até 30 (trinta) linhas: por folha.	26,05
2 - Aposição de visto em certidão, informação verbal, solicitada pessoalmente ou por qualquer outro meio, pelo interessado.	26,05
3 - Notificação ou intimação, por pessoa.	22,60
4 - Apostilamento, por documento.	79,38
5 - Conciliação ou Mediação.	
a) pelo processamento	207,86
b) pelo termo final	314,05
c) pelo registro	207,86
d) por hora de sessão ou fração	211,80
6 - Arbitragem.	
a) pelo processamento	314,05
b) pelo registro	207,86
c) por arbitragem, com base no valor da causa indicado na inicial	4%
d) pela expedição de carta arbitral, se necessária	314,05
NOTAS INTEGRANTES	
1ª) Só poderá ser confeccionada nova folha de certidão quando a anterior ultrapassar o limite de 30 linhas.	
2ª) A extração de cópia reprográfica, por requerimento expresso do interessado, em máquina própria do Serviço, enseja a cobrança de R\$ 0,48 (quarenta e oito centavos) no ano de 2023, por página, vedando-se terminantemente a extração de cópia reprográfica para fim diverso do exercício da atividade delegada.	

Novo Código de Normas

de acordo com o novo código de normas.

Art. 1.056. Para fins de emolumentos, aplica-se à certidão de matrículas ou transcrições do registro de imóveis e à certidão de atos do livro 3 ou de documentos arquivados, uma única vez, o valor da tabela própria do registro de imóveis (Lei Estadual nº 3.350/1999 – Tabela 20.4, item 6).

§ 1º. Na certidão de documentos arquivados, será cobrado o valor por folha adicional discriminado na nota integrante nº 2 da Tabela 16 da Lei Estadual nº 3.350/1999 sempre que forem solicitadas cópias de mais de 20 folhas.

30) Emolumentos - Arquivamentos, Buscas e Comunicações

As rubricas de arquivamento e buscas deixam de existir no registro de imóveis, pois o item 15 da tabela 20.1 (atos de registro) determina que no registro está incluso o valor das buscas e arquivamento.

outra no mesmo ato (alienação bipartida), aplica-se o mesmo critério previsto no item anterior.

13.2) Em se tratando de simples instituição de usufruto em favor de terceiro, tem-se a prática de apenas um ato registral de oneração da propriedade, sendo cobrado com base em 50% do valor do imóvel.

14) No registro de contratos de locação com prazo determinado a base de cálculo será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado, tomar-se-á o valor de 12 alugueres mensais. Quando o contrato contiver cláusulas de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel, sem reajuste, multiplicado pelo número de meses.

15) No valor do registro está incluído o valor de buscas e arquivamento.

16) Aplica-se a regra do art. 1º, § 2º da Lei Estadual nº 3.350/1999 aos valores dispostos nas faixas contidas nesta Tabela.

17) Opera-se a prescrição do crédito relativo a valores depositados a títulos de depósito prévio após cinco anos do cancelamento da prenotação, convertendo-se o depósito em receita como se o registro tivesse sido consumado.

As comunicações passaram a ser cobradas apenas nos atos de registro e averbações sem valor econômico, pois o item 13 da tabela 20.3 (averbações com valor econômico) dispõe que na averbação com valor econômico estão incluídos os valores de buscas, arquivamento e comunicações.

**TABELA 05.3 (Tabela 20.3 - Lei nº 9.873/22)
AVERBAÇÃO COM CONTEÚDO ECONÔMICO**

Atos	2023 R\$	Atos gratuitos e PMCMV 2%	Total
1 - Averbações com conteúdo econômico			
Até R\$ 15.885,00	171,96	3,43	175,39
Acima de R\$ 15.885,01 até R\$ 31.770,01	216,71	4,33	221,04
Acima de R\$ 31.770,02 até R\$ 47.655,01	306,04	6,12	312,16
Acima de R\$ 47.655,02 até R\$ 63.540,02	350,92	7,01	357,93
Acima de R\$ 63.540,03 até R\$ 84.720,02	440,34	8,80	449,14
Acima de R\$ 84.720,03 até R\$ 105.900,03	536,91	10,73	547,64
Acima de R\$ 105.900,04 até R\$ 211.800,07	633,19	12,66	645,85
Acima de R\$ 211.800,08 até R\$ 423.600,14	689,02	13,78	702,80

NOTAS INTEGRANTES:

- 1ª) A partir do valor de R\$ 423.600,15, a cada nova faixa de R\$ 105.900,03 em que se incluir o valor do imóvel, serão cobrados mais R\$ 95,17 (noventa e cinco reais e dezessete centavos) no valor da averbação, a título de emolumentos, bem como R\$ 1,90 (um real e noventa centavos) referentes ao acréscimo de 2%, que remunera os atos extrajudiciais gratuitos e PMCMV, não incidindo sobre este percentual os Fundos Públicos instituídos em lei.
- 2ª) O valor dos emolumentos acima previstos não poderá ultrapassar o valor correspondente à metade do valor da taxa judiciária máxima, cobrada nos feitos judiciais, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.
- 3ª) No valor da averbação está incluído o valor de buscas, arquivamento e comunicações.
- 4ª) Na averbação de contratos de locação com prazo determinado, a base de cálculo será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado, tomar-se-á o valor de 12 alugueres mensais. Quando o contrato contiver cláusulas de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel, sem reajuste, multiplicado pelo número de meses.
- 5ª) Aplica-se a regra do art. 1º, § 2º da Lei Estadual nº 3.350/1999 aos valores dispostos nas faixas contidas nesta Tabela.
- 6ª) Opera-se a prescrição do crédito relativo a valores depositados a títulos de depósito prévio após cinco anos do cancelamento da prenotação, convertendo-se o depósito em receita como se o registro tivesse sido consumado.

Nos atos de registro, as comunicações devem ser cobradas conforme item 10 da tabela 20.4 (outros atos do RI), que prevê as “comunicações em geral, não compreendidas nas hipóteses acima”. A rubrica 20.4. 10, “b” deverá, em regra, incidir quatro vezes para cada **protocolo: distribuidor, prefeitura, RFB (DOI), ONR.**

b) nas hipóteses do artigo 213, I, V, C, D, E, F e G, do LRP	120,74	2,37	123,11
c) nas demais hipóteses de retificação	128,74	2,57	131,31
10 - Intimações, notificações e comunicações em geral, por pessoa, não compreendidas nas hipóteses acima, além do custo da publicação:			
a) por página excedente à terceira	3,70	0,07	3,77
b) por correio eletrônico ou similar sem limitação de página	22,44	0,44	22,88
11 - Apresentação de Título para exame de legalidade ou cálculo de			
	R\$ 78	1,71	R\$ 79

Nas averbações sem valor econômico que porventura não se fizerem acompanhar de outros atos, deve ser apenas cobrada a comunicação eletrônica ao ONR (atualização da matrícula em virtude do ato praticado).

31) **Emolumentos - art. 237-A, averbação da construção. incorporação imobiliária**

O art. 1.350, § 1º do Código de Normas, repetindo redação do Código anterior, menciona que na averbação da construção em conclusão da incorporação imobiliária seriam devidos emolumentos da averbação por cada unidade autônoma.

Ocorre que sobreveio a Lei n. 14.382/22 que deu nova redação ao art. 237-A da LRP, deixando claro que aplica-se o art. 237-A inclusive “à própria averbação da conclusão do empreendimento”.

Dessa forma, a averbação da construção na incorporação imobiliária é um ato único, que deve ser praticado em todas as matrículas das unidades, cobrado uma só vez tendo por base o valor da construção do edifício, calculada pelo CUB (<https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/servicos/custo-unitario-basico/>). Em regra, utiliza-se o CUB padrão normal R-8, mas se houver empreendimentos de notável padrão alto ou baixo podem-se usar as respectivas tabelas.

32) **Penhora - bem alienado fiduciariamente**

Ingressando a registro penhora, arresto ou sequestro de imóvel alienado fiduciariamente, deverá o Oficial consignar no registro que o gravame recai tão somente sobre os direitos de devedor fiduciante ou sobre o direito do credor fiduciário, mesmo quando o magistrado tenha determinado de forma genérica a constrição do imóvel.

Fundamentação:

A redação atual precisa ser ajustada para que o Oficial possa de ofício interpretar a ordem de penhora “do imóvel” e registrar a constrição sobre os direitos pertencentes ao réu.

A Lei nº 13.043/2014 incluiu o art. 7º-A no Dec-Lei 911/69 para determinar que não será aceito bloqueio judicial de bens constituídos por alienação fiduciária, entretanto a alienação fiduciária não representa óbice à constrição a qual, na verdade, recairá sobre os direitos e ações do fiduciante sobre o bem. Na jurisprudência, segundo o entendimento do STJ: “O bem alienado

fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos" (Resp 1171341/DF. Rel Min. Maria Isabel Galloti. Data de julgamento: 06.11.2011. Quarta Turma. DJe 14.12.2011).

33) Pacto antenupcial

A normativa busca facilitar o registro do pacto antenupcial. Quanto mais publicidade relativamente aos pactos com regimes diversos do legal, melhor. O Código de Normas de Minas Gerais foi nesse sentido.

Imaginemos o caso de uma pessoa que se casou no Pará e se mudou ao Rio de Janeiro, tendo pacto antenupcial registrado naquele Estado. Toda a vez que tiver que apresentar o pacto, terá que tirar uma certidão no Pará. Com o registro do pacto no RJ poderá pedir certidões daqui.

Permite-se que terceiros registrem o pacto no local do imóvel. Muitas vezes, terceiros compraram o imóvel e não tem mais contato com os vendedores, que se casaram em regime de bens diferente do legal. Poderá registrar o pacto no cartório que efetuou a exigência do registro, sem depender dos antigos vendedores.

Há também disposições sobre o registro no livro 3 das escrituras públicas, ou termos declaratórios do RPCN, relativos à união estável e que contiverem disposições patrimoniais. Sobre o tema, destacamos a interessante [posição do STJ](#) no sentido que o regime diverso do legal na união estável e eventuais cláusulas atípicas necessita de registro (publicidade) para ser oposto a terceiros.

Finalmente, se o pacto já estiver registrado e o registro referido no título, não há que se exigir nova apresentação do pacto, mas apenas usar a referência contida no título.

Se ambos os proprietários casados manifestarem vontade pela alienação ("comparecem"), também não importa a omissão do regime de bens ou considerações sobre o eventual pacto, uma vez que seja qual for o regime de bens os dois estão alienando, o que é suficiente.

*Art. 1.227. As escrituras de pactos antenupciais serão registradas no livro 3 – registro auxiliar do serviço imobiliário relativo ao **primeiro ou ao atual domicílio** dos cônjuges, a sua escolha, sem prejuízo da averbação obrigatória no livro 2 – registro geral do local de situação do imóvel de propriedade dos cônjuges e dos que vierem a ser adquiridos na constância do casamento, inclusive aqueles provenientes de aquestos, sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.*

§ 1º. É obrigatória a apresentação da certidão de casamento tanto para o registro quanto para a averbação do pacto antenupcial.

§ 2º. Pode-se suprir a falta do registro do caput com o realizado **no livro 3 do ofício ao qual pertence o imóvel**, ainda que não seja o do local do primeiro domicílio ou do domicílio atual do casal (art. 244 da Lei nº 6.015/1973).

§ 3º. **Qualquer interessado** pode promover o registro do pacto antenupcial.

§ 4º. As **escrituras de união estável, quando contiverem pactos patrimoniais, serão também registradas no livro nº 3** – registro auxiliar e averbadas nas matrículas dos imóveis.

§ 5º. O registro dos pactos antenupciais e das escrituras públicas de união estável com pactos patrimoniais mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação das partes, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens, o tabelionato de notas, o livro e a folha em que tiverem sido lavrados.

§ 6º. Nas hipóteses de alteração de regime de bens, autorizada por decisão judicial, deverá o oficial registrá-la no livro auxiliar, quando o novo regime de bens

Art. 1.096. Será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial quando o regime de bens e os **dados de seu registro estejam indicados no título**.

§ 1º. A omissão da indicação do regime de bens de casamento lavrado por autoridade consular brasileira ou autoridade estrangeira competente não obstará o registro quando sejam os adquirentes um ou ambos os cônjuges, facultando lhes sua averbação posterior mediante apresentação de documentação comprobatória.

§ 2º. Não obstará o registro das alienações e onerações a omissão da indicação do regime de bens quando **ambos os cônjuges comparecerem ao ato**, dispensada igualmente a exigência de apresentação de pacto antenupcial.

34) Mancomunhão

Art. 1.234. Os formais de partilha e as cartas de sentença expedidos nos autos de divórcio, extinção de união estável e de nulidade ou anulação de casamento, e inventário ou arrolamento, serão objeto de registro em nome do favorecido para o qual foi expedido o documento, bem como as escrituras públicas de inventário, de partilha, de divórcio e de extinção de união estável, consensuais.

§ 1º. Quando a sentença não decidir sobre a partilha dos bens dos cônjuges, ou afirmar permanecerem, em sua totalidade, em comunhão, far-se-á apenas sua averbação sem valor econômico. Em averbação apartada será consignado que os imóveis permanecerão em mancomunhão até ulterior partilha.

§ 2º. Caso se decida pela partilha do bem sob o regime do condomínio civil, e não se dispor sobre as frações cabíveis a cada ex-cônjuge, presumir-se-á que observaram a meação, promovendo-se uma averbação com conteúdo econômico. Se a partilha for em frações desiguais, será objeto de registro.

§ 3º. Não exige partilha prévia à alienação ou oneração do bem em mancomunhão se do ato participarem ambos os ex-cônjuges.

Fundamentação:

No caso do 1.581 do Código Civil a universalidade do patrimônio do casal mantém seu estado de indivisibilidade, apesar do divórcio. Não há, todavia, impedimento a que os divorciados, titulares da universalidade como um todo, vendam o imóvel a terceiro, sem necessidade de prévia partilha.

O mero divórcio sem partilha é ato de averbação sem valor econômico, posto que a universalidade do patrimônio do casal permanece.

A partilha de 50% de cada um dos imóveis para cada cônjuge enseja averbação com valor econômico pois extingue-se a universalidade e inaugura-se um condomínio civil.

A partilha desigual enseja o registro, nos termos da lei (art. 167, 14 da LRP).

35) Cancelamento de locação

Art. 1.287. O registro da cláusula de vigência e a averbação na cláusula de preferência dos contratos de locação poderão ser cancelados, a requerimento do locador, na falta de documentos comprobatório de extinção do negócio jurídico, quando, cumulativamente:

I transcorridos mais de 3 (três) anos do fim do prazo de vigência da locação, sem que o locatário tenha providenciado a averbação da sua renovação;

II apresentada ata notarial em que o tabelião constate a insubsistência da locação; e

III declare o locador, sob responsabilidade cível e criminal, o término da relação contratual e a inexistência de litígio em curso envolvendo a relação jurídica locatícia.

Parágrafo único. Para fins de cancelamento da cláusula de preferência, em se tratando de contrato por prazo indeterminado, o termo a quo do prazo mencionado no inciso I será o da notificação do locatário pelo locador informando o seu desinteresse na continuidade da locação.

Fundamentação:

Artigo 206, § 3º, I do Código Civil.

É comum locações muito antigas não serem canceladas e não se ter mais contato com os antigos locatários. A proposta permite que o tabelião lavre ata notarial para constatar o encerramento da locação.

36) Notificação extrajudicial recebida pelo Oficial

Redação proposta:

Art. 1.069. A notificação extrajudicial desacompanhada de título hábil ou de ordem administrativa ou judicial não induz a prática ou abstenção de atos pelo oficial de registro de imóveis.

Fundamentação:

A ausência de documentação comprobatória para a prática ou abstenção do ato pelo oficial, gera insegurança jurídica e prejudica a probidade do ato. Todo ato a ser praticado pelo registrador carece de prévio exame da legalidade, validade e eficácia do título que lhe dá suporte, a fim de obstar a prática de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, como preconiza o princípio da legalidade.

37) Cancelamento do Registro do Compromisso e da Cláusula Resolutiva - Lei 14.382/2002

Art. 1.271. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado perante o registro de imóveis, na forma do art. 251-A da Lei nº 6.015/1973.

Art. 1.272. Aplica-se o rito do art. 251-A da Lei nº 6.015/1973 também ao cancelamento da compra e venda com cláusula resolutiva (art. 474 do CC).

Fundamentação:

Lei 14.382/2022 e EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS(2013/0376277-6).

38) Usucapião Extrajudicial de bens móveis

Art. 1.252. O procedimento da usucapião extrajudicial perante os escritórios de registro de imóveis será processada nos termos do Provimento CGJ nº 23/2016 e do Provimento CNJ nº 65/2017, aplicando-se, no que couber, aos bens móveis.

Art. 1.253. Quanto aos bens móveis, a competência do oficial será determinada pelo local de registro, quando aplicável, ou pelo domicílio do requerente e observará rito próprio disciplinado em Provimento da Corregedoria Geral da Justiça.

39) Impugnação Injustificada - usucapião, retificação e adjudicação compulsória

Art. 1.254. Considera-se injustificada a impugnação quando:

I - já tenha sido examinada e refutada pelo juízo competente em matéria de registros públicos;

II - genérica ou quando o interessado se limite a dizer que a usucapião pretendida avançará na sua propriedade sem apresentar fundamentos e indícios mínimos a tanto;

III - não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

IV - suscite matéria absolutamente estranha ao procedimento; e

V - o ente público alegue genericamente que o imóvel constitui terra devoluta, ante a inexistência de registro da sua propriedade ou invoque matéria estranha à propriedade pública.

40) Nova circunscrição imobiliária

Art. 1.124. No caso de desmembramento territorial posterior ao registro, com criação de novo serviço com atribuição registral imobiliária, nele será aberta nova matrícula, de ofício, ou a requerimento do interessado.

§ 1º. A abertura da matrícula na nova circunscrição, se não ocorrer de ofício, ocorrerá por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação quanto ao imóvel que já estava matriculado na origem, ou, em se tratando de transcrição, caso possua todos os requisitos

elencados para a abertura de matrícula ou quando da prática de ato de registro (art. 169, I c/c art. 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/1973).

§ 2º. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias (art. 169, I c/c art. 176, § 18º, da Lei nº 6.015/1973).

§ 3º. É vedada a prática de atos de registro e averbação, pelo serviço de origem, nas matrículas constantes do seu acervo.

§ 4º. O desmembramento territorial posterior ao registro não implica a repetição do ato no novo serviço.

Art. 1.125. Estando o título anterior registrado em outro serviço, exigir-se-á o título acompanhado de certidão atualizada, comprobatória do registro precedente e da existência ou inexistência de ônus, para fins de abertura de matrícula no novo serviço.

Parágrafo único. As certidões de que trata o caput, expedidas após a vigência deste Código, valerão por prazo indeterminado, se tiverem por objeto o imóvel matriculado, ficando obrigado o oficial da nova circunscrição a verificar no site da ONR se há alguma alteração na matrícula desde a expedição da certidão, procedendo de acordo com as informações colhidas.

Art. 1.126. O ofício de registro de imóveis, criado mediante desmembramento territorial de outros serviços já existentes, comunicará o novo registro ao anterior, para efeitos de averbação, no prazo de 5 (cinco) dias.

§ 1º. A comunicação será efetivada por malote digital, contendo a completa caracterização do imóvel e dados concernentes a seu registro.

To

§ 4º. Permanecerá com o antigo serviço seu acervo.

Art. 1.453. As intimações serão realizadas pelo oficial do registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel dado em alienação fiduciária.

41) Regularização Fundiária, Adjudicação Compulsória e Execução da Alienação Fiduciária

Capítulos novos que devem ser objeto de estudo em separado.

42) DESENVOLVEDORES - Layouts a serem transmitidos à ARIRJ para os serviços do SREI

§ 9º. Os Oficiais de Registro de Imóveis remeterão à Central de Serviços Compartilhados os modelo de dados definidos para o atendimento remoto, constando inclusive o prazo definido para pagamento.

Art. 418-C. Para a consecução dos serviços de localização de matrículas e estatísticas, os oficiais de registro de imóveis remeterão à Central de Serviços Compartilhados o modelo de dados definido pela ARIRJ até o último dia do mês subsequente à prática dos atos.

Parágrafo único. Os serviços da Capital, em até seis meses, remeterão as informações de forma automatizada e diária, o que se faculta aos demais, preferencialmente.

Layouts Disponíveis em <https://www.registrodeimoveis.org.br/orientacoes>

- Manual de Envio de Arquivo (Estatística, Mapa, Integração COAF)
- Manual de envio de arquivo (Atendimento Remoto)

43) DESENVOLVEDORES - Mudanças a fazer nas tabelas de emolumentos de Registro de Imóveis

Ver acima item sobre arquivamento, buscas e comunicações.

A certidões são todas cobradas com base na tabela de registro de imóveis, inclusive a de inteiro teor.

Distribuição deve obedecer aos descontos legais (MCMV, 1ª aquisição).

Art. 1.077. § 2º. Os emolumentos previstos nas tabelas de atos comuns e nas tabelas de registro de distribuição obedecerão às gratuidades e aos descontos previstos em lei, sempre que incidirem sobre os emolumentos do ato a ser distribuído.

Pelo procedimento de execução da AF da L. 9.514 passa a ser cobrado um ato na tabela de averbação com valor econômico, conforme o valor do imóvel.

b) pelo recebimento de cada prestação seguinte	1,63	0,03	1,66
8 - Pelo procedimento de intimação de mora de devedor na execução extrajudicial da Alienação Fiduciária de bem imóvel. Inclui todos os atos do registro de imóveis anteriores à consolidação de propriedade em nome do credor. Não inclui averbação de consolidação do bem em nome do credor fiduciário, bem como eventuais averbações posteriores.	Emolumentos previstos na Tabela 20.3	Emolumentos previstos na Tabela 20.3	Emolumentos previstos na Tabela 20.3
9 - Processamento de retificação, incluídas as diligências:			
a) na hipótese do artigo 213, II, da LRP			

**TABELA 05.3 (Tabela 20.3 - Lei nº 9.873/22)
AVERBAÇÃO COM CONTEÚDO ECONÔMICO**

Atos	2023 R\$	Atos gratuitos e PMCMV 2%	Total
1 - Averbações com conteúdo econômico			
Até R\$ 15.885,00	171,96	3,43	175,39
Acima de R\$ 15.885,01 até R\$ 31.770,01	216,71	4,33	221,04
Acima de R\$ 31.770,02 até R\$ 47.655,01	306,04	6,12	312,16
Acima de R\$ 47.655,02 até R\$ 63.540,02	350,92	7,01	357,93
Acima de R\$ 63.540,03 até R\$ 84.720,02	440,34	8,80	449,14
Acima de R\$ 84.720,03 até R\$ 105.900,03	536,91	10,73	547,64
Acima de R\$ 105.900,04 até R\$ 211.800,07	633,19	12,66	645,85
Acima de R\$ 211.800,08 até R\$ 423.600,14	689,02	13,78	702,80

44) DESENVOLVEDORES - novo serviço de informação eletrônica de transação do mercado imobiliário

No layout 1.19 que entrará em vigor dia 5 consta:

5.23. Informação Eletrônica de Transação do Mercado Imobiliário

O elemento **IETMercadoImobiliario** possui (herda) os atributos do elemento **Ato** e o acréscimo dos seguintes atributos:

Atributo	Descrição	Tipo
DataTransacao	Data da Transação.	Data
ValorImovel	Valor do imóvel.	Número (10,2)
Tipo	Indica o tipo do imóvel de acordo com a construção: T – Terreno E – Edificação	Texto (1)
NumeroMatricula	Número da matrícula do imóvel.	Texto (25)
<Endereco>	Endereço do imóvel objeto da transação.	Elemento
<Emolumentos>	Cotação dos Emolumentos do ato.	Elemento

Exemplo:

```
<IETMercadoImobiliario DataPratica="15/12/2022" Selo="EABC11748" Aleatorio="VFR"
  DataTransacao="15/12/2022" ValorImovel="300.000,00" Tipo="E" NumeroMatricula="2022-569874">

  <Endereco Logradouro="Rua Conde de Bonfim" NumeroLogradouro="1512" Bairro="Tijuca"
    ComplementoLogradouro="3º andar, apt. 301"CodigoIBGEMunicipio="120001" />

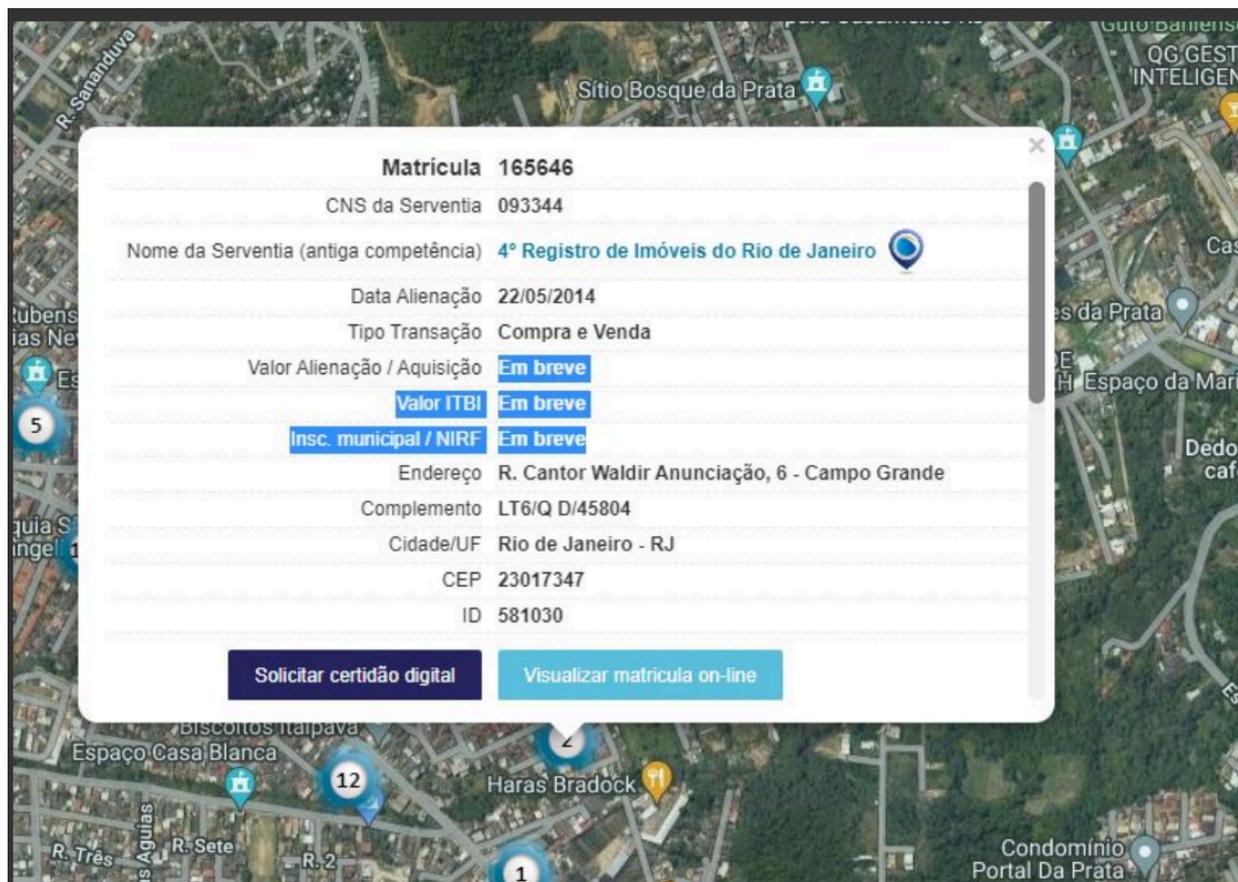
  <Emolumentos TipoCobranca="CC" ValorTotalEmolumentos="48.56" FETJ="9.71" FUNDPERJ="2.42"
    FUNPERJ="2.42" FUNARPEN="1.94" RESSAG="0.97" ValorMutua="10.00" ValorAcoterj="15.00"
    ValorDistribuidor="8.00" />

  <ItemEmolumento Id="1" Item="1" Subitem="1" Quantidade="1" />
  </Emolumentos>
</IETMercadoImobiliario>
```

Trata-se de novo serviço de publicidade eletrônica.

Os cartórios enviam ao SREI o layout disponível em <https://www.registrodeimoveis.org.br/envio-arquivos>

O cidadão poderá consultar os preços e demais características das transações do mercado imobiliário aqui:



A ARIRJ repassará os valores e informará periodicamente aos cartórios os atos a serem selados.

Previsão de implantação: Fevereiro/23.