

MANUAL DE SERVIÇOS REGISTRAS

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO GRANDE - MS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial titular: Juan Pablo Correa Gossweiler

INDICE

APRESENTAÇÃO	-4
1- ABERTURA DE MATRÍCULA	-7
2- AVERBAÇÃO	-8
2.1 - AVERBAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL	-8
2.1.1- DE CONSTRUÇÃO	-8
2.1.2- DE DEMOLIÇÃO	-8
2.1.3- DE LIMITES E CONFRONTAÇÕES	-8
2.1.4- DE ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO	-9
2.1.5- DE LADO PAR/ÍMPAR	-9
2.1.6- DE DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO LOTE URBANO	-9
2.1.7- DE DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO AREA RURAL	-9
2.1.8- DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA	-10
2.2- AVERBAÇÕES RELATIVAS AOS DADOS PESSOAIS	-10
2.2.1- DE RG, CPF ou CNPJ	-10
2.2.2- DE ESTADO CIVIL “solteiro”	-10
2.2.3- DE MAIORIDADE	-10
2.2.4- DE RAZÃO SOCIAL	-11
2.2.5- DE CASAMENTO	-11
2.2.6- DE SEPARAÇÃO ou DIVÓRCIO	-12
2.3- AVERBAÇÕES RELATIVAS A CANCELAMENTOS	-12
2.3.1- CANCELAMENTO DE USUFRUTO	-12
2.3.2- CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE	-13
2.3.3- CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA / PACTO COMISSÓRIO ..	-13
2.3.4- CANCELAMENTO DE HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	-13
2.3.5- CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.....	-14

2.4- AVERBAÇÃO RELATIVA A NOTICIA	-14
2.4.1- CERTIDÃO PREMONITÓRIA/ACAUTELATÓRIA.....	-14
3- REGISTRO.....	-14
3.1- CARTA DE ARREMATACÃO ou ADJUDICAÇÃO JUDICIAL	-14
3.2- ARREMATACÃO	-15
3.3- CARTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	-15
3.4- CÉDULAS DE CRÉDITO	-15
3.4.1- CÉDULAS RURAIS	-15
3.4.2- CÉDULAS INDUSTRIAL E COMERCIAL	-16
3.4.3- CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO.....	-16
3.5- COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	-17
3.6- CONTRATOS PARTICULARES	-18
3.6.1- COMPRA E VENDA (contrato definitivo).....	-18
3.6.2- LOCAÇÃO	-18
3.6.3- CONTRATO DE PROMESSA/CESSÃO DE COMPRA E VENDA	-18
3.7- ESCRITURA PÚBLICA	-19
3.7.1- COMPRA E VENDA, DAÇÃO EM PAGAMENTO, DOAÇÃO, HIPOTECA, INVENTÁRIO PARTILHA, ADJUDICAÇÃO e ETC	-19
3.8- INVENTÁRIO E PARTILHA VIA JUDICIAL	-20
3.9- PENHORA, ARRESTO e SEQUESTRO.....	-20
3.10- REGISTRO DE PACTO ANTENUPCIAL.....	-20
3.11- TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO ou AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL	-21
3.12- INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO	-21
3.13- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	-21
4- PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.....	-22
5- PRAZOS PARA REGISTRO E AVERBAÇÃO	-22
6- MODELOS DE REQUERIMENTO	-23
7- EMOLUMENTOS.....	-23

PREZADO(A) SENHOR(A).

Este manual de serviços destina-se a prestar algumas informações básicas sobre os serviços registrais imobiliários oferecidos por este Ofício Registral, visando esclarecer aos usuários acerca dos procedimentos necessários à sua realização tendo em vista as disposições legais. (Constituição Federal, Art. 236)

Os serviços mais comumente demandados ao Registro de Imóveis são os seguintes:

- Fornecimento de informações e certidões a pedido dos interessados.
- Prática de atos registrais (registros/averbações) de interesse dos usuários.

Sobre as informações

As informações são fornecidas através de pedido de busca a respeito de algum dado referente aos imóveis pertencentes a circunscrição imobiliária do Registro de Imóveis. (Por exemplo: número de matrícula de imóvel, proprietário, etc.). O resultado desta busca é informado de forma verbal, mas se o usuário quiser uma certidão constando a informação, deverá solicitar conforme o tópico abaixo.

Sobre as certidões

As certidões são utilizadas pelas pessoas para fins de prova documental a respeito da situação jurídica dos imóveis. São expedidas pelo Registro de Imóveis as seguintes certidões:

- de **matrícula atualizada do imóvel**, que comprova quem é o atual titular da propriedade e fornece um histórico completo sobre o mesmo a que se refere (verdadeiro curriculum vitae);
- de **ônus**, que informa quais ônus reais (tais como a hipoteca e o usufruto, bem como os demais direitos especificados no art. 1.225 do Código Civil) e outros gravames incidentes sobre o imóvel (como por exemplo as indisponibilidades decretadas judicialmente e o estabelecimento de cláusulas convencionais sobre o imóvel), podendo, essa certidão, ser positiva (quando afirma a existência dos referidos ônus/gravames) ou negativa (quando nega a existência de tais ônus/gravames);

- de **ações reais e pessoais reipersecutórias**, que comprova se há e quais são as ações judiciais que podem ter por objeto o imóvel de interesse do solicitante da certidão, que foram noticiadas por registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária, podendo, essa certidão, ser positiva (quando afirma a existência das referidas ações) ou negativa (quando nega a existência de tais ações);

- de **transcrição**, que retrata o inteiro teor da situação registral do imóvel cujo registro foi realizado de acordo com o sistema registral anteriormente vigente ao instituído pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que se baseava em registros manuscritos, podendo, o imóvel, já estar matriculado ou não no novo sistema de registro;

- de **inscrição**, que apresenta a descrição de ato (hipoteca, promessa de compra e venda, loteamento, individualização, convenção de condomínio, torrens, etc.) vinculado a imóvel transcrito e realizado de acordo com o sistema registral anteriormente vigente ao instituído pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que se baseava em registros manuscritos

- de **documento arquivado**, que corresponde a cópia reprográfica autenticada de documento arquivado no Registro de Imóveis, com a devida certificação que é cópia fiel ao que está arquivado;

- **negativa de imóvel**, que comprova que determinada pessoa não possui imóveis registrados em seu nome no Registro Imobiliário expedidor da certidão;

- **positiva de bens**, que comprova que determinada pessoa é proprietária de imóvel registrado em seu nome no Registro Imobiliário expedidor da certidão. É facultado ao usuário solicitar que seja declarado ser o(s) único(s) imóvel(is) registrado(s) em nome da pessoa determinada ;

- **vintenária**, que informa a situação do imóvel num período de tempo retroativo de 20 anos, contado da data do último registro/averbação constante da matrícula ou transcrição;

- de **lote vago**, justifica-se para efeito de informar a respeito de imóvel objeto de loteamento, para o qual não tenha sido aberta matrícula;

- **certidão de penhor**, comprova que determinada pessoa possui penhor agrícola, pecuário ou de maquinário registrados em seu nome no Registro Imobiliário expedidor da certidão, podendo essa certidão, ser positiva (quando afirma a existência de penhor) ou negativa (quando nega a existência de penhor);

- **outros tipos**, de acordo com o requerimento do interessado (Por exemplo: resumida ou narrativa). (Lei dos Registros Públicos, Art. 16ss)

As certidões devem ser fornecidas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. (Lei dos Registros Públicos, Art. 19)

Os atos registrais

O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fatos inter vivos ou mortis causa, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia erga omnes e disponibilidade. (Lei dos Registros Públicos, Art. 172 e Código de Normas da Corregedoria - Geral de Justiça/MS, Art. 804)

São basicamente três espécies de atos registrais demandados ao Registro de Imóveis:

- Abertura de matrículas;
- Registros;
- Averbações.

A **abertura de matrícula** é o ato registral que insere um imóvel no cadastro da circunscrição territorial de um serviço de registro imobiliário, atribuindo-lhe um número sequencial de identificação e refletindo a situação jurídica na qual se encontra esse imóvel.

Os **atos de registro** são aqueles listados no inciso I do art. 167 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), os quais são registrados/inscritos no Livro nº 2 (Registro Geral) ou no Livro nº 3 (Registro Auxiliar) do Registro de Imóveis, estando alguns deles especificados neste Manual, com os procedimentos e documentos necessários a sua realização.

Os **atos de averbação** são aqueles listados no inciso II do art. 167 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), os quais são averbados no Livro nº 2 (Registro Geral) ou no Livro nº 3 (Registro Auxiliar) do Registro de Imóveis, estando alguns deles especificados neste Manual, com os procedimentos e documentos necessários a sua realização.

Campo Grande – MS, julho de 2013.

1. ABERTURA DE MATRÍCULA

As matrículas serão abertas nos seguintes casos:

1.1 Por ocasião do primeiro registro no caso de imóveis constantes nos sistemas antigos (transcrições e inscrições);

1.2 Transferência de matrícula ou transcrição de outra circunscrição;

Documentos necessários:

a) Apresentar requerimento da parte interessada (devidamente qualificada), com firma reconhecida, indicando o imóvel do qual se pretende a abertura da matrícula, e o número do registro anterior (art. 227 e seguintes da Lei 6.015/73 e art. 848, III do CNGCJ/MS)

b) Certidão atualizada da matrícula/transcrição do imóvel, dentro do prazo de 15 dias (art. 850, §1º do CNGCJ/MS)

1.3 Desmembramento ou remembramento;

Documentos necessários.

a) Ver itens 2.1.6 e 2.1.7 letra F deste manual

1.4 Loteamentos, Incorporações, Instituições de Condomínio.

Documentos necessários

a) Ver itens 3.12 e 3.13 deste manual

Para a abertura da matrícula é indispensável que sejam atendidos os requisitos dispostos nos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 e artigos 848, 850 e 854 da CNGCJ/MS, como segue:

- ❖ **DADOS DO IMÓVEL**- Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver. (Artigo 855 da CNGCJ/MS)
- ❖ **DADOS DO PROPRIETÁRIO**- Pessoa Natural/Física: Nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão e o número do CPF. Sendo casado, também deve constar o regime de bens do casamento, nome, RG e CPF do cônjuge, bem como do registro da escritura de pacto antenupcial, conforme o caso. (Artigo 856 CNGCJ/MS). Pessoa jurídica: razão social, sede social e número do CNPJ.

Caso necessário, poderá ser exigida a complementação dos dados acima através de averbação(ões) não constante(s) nos documentos utilizados para a respectiva abertura.

2. AVERBAÇÃO

Documentos a serem apresentados:

2.1 AVERBAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL

2.1.1 DE CONSTRUÇÃO (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 4 e Art. 937 da CNCJ/MS).

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida, constando o endereço completo, a área construída, nº matrícula/transcrição do imóvel (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Habite-se ou Carta de Habitação fornecida pela Secretaria Municipal de Obras, indicando a área construída. (art. 937 da CNCJ/MS);
- c) Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS - relativa à obra, contendo a área da obra. (Lei 8.212/91, Art. 47, II);
- d) Da Dispensa da apresentação de CND do INSS: Construção residencial com até 70m², sendo única propriedade neste caso, deve-se apresentar Declaração, dentro do texto do requerimento, constando que é construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, construída sem mão-de-obra assalariada, sob regime de mutirão; (Lei 8.212/91, Art. 30, VIII).

Observação: no caso de acréscimo de construção deverá ser apresentada planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Campo Grande – MS.

2.1.2 DE DEMOLIÇÃO (CASA OU PRÉDIO) – (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 4.)

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida, constando sua qualificação e endereço completos, nº matrícula/transcrição do imóvel e a área demolida; (Lei dos Registros Públicos art. 246 § 1º, e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Certidão de Demolição fornecida pela Secretaria Municipal de Obras, indicando a área demolida;
- c) Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS - relativa à obra, contendo a área demolida. (Lei 8.212/91, Art. 47, II).

2.1.3 DE LIMITES E CONFRONTAÇÕES (Lei de Registros Públicos, art. 176, 225, e art. 855 da CNCJ/MS).

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida, constando sua qualificação e endereço completos, nº matrícula/transcrição do imóvel (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);

- b) Certidão de limites e confrontações emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande.

2.1.4 DE ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO (Lei de registros públicos art.213 inc. I, c)

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida, constando sua qualificação e endereço completos, nº matrícula/transcrição do imóvel; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNGCJ/MS);
- b) Certidão de Numeração e Logradouro emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande.

2.1.5 DE LADO PAR/ÍMPAR

- a) Requerimento do proprietário, com firma reconhecida, constando sua qualificação e endereço completos, nº matrícula/transcrição do imóvel; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNGCJ/MS);
- b) Certidão de Localização emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande (art. 225 da Lei 6015/73 e art. 855 do CNGCJ-MS).

2.1.6 DE DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO LOTE URBANO (arts. 233 II e III, 234 e 235 da CNGCJ/MS).

- a) Requerimento (todos os proprietários) com firma reconhecida, constando a qualificação e endereços completos, nº matrícula/transcrição do imóvel; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNGCJ/MS);
- b) Planta e Memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal de Campo Grande;
- c) ART/CREA ou RRT/CAU (devidamente quitada), conforme art. 804, II, § 5ª CNGCJ-MS.

Obs.: Se na matrícula do imóvel não houver a especificação de imóvel urbano, requerer Certidão de Perímetro Urbano, bem como cadastramento do imóvel emitidos pela Prefeitura Municipal, será necessário também a descaracterização do imóvel como rural (descadastramento junto ao INCRA), conforme art. 53 da Lei 6.766/79.

2.1.7 DE DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO AREA RURAL

- a) Requerimento (todos os proprietários) com firma reconhecida, constando a qualificação e endereços completos, nº matrícula/transcrição do imóvel; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNGCJ/MS);
- b) Planta e Memorial descritivo;
- c) ART/CREA ou RRT/CAU (devidamente quitada), conforme art. 804,II, § 5ª CNGCJ-MS.
- d) CCIR e ITR (art. 22 da Lei 4.947/79);
- e) Certidão de Perímetro rural emitida pela Prefeitura Municipal.

2.1.8 DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA (lei de registros públicos, art.213)

- a) Requerimento do proprietário com firma reconhecida, constando a qualificação e endereços completos, nº matrícula/transcrição do imóvel. (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Planta e Memorial descritivo aprovados pelo Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS;
- c) ART/CREA ou RRT/CAU (devidamente quitada), conforme art. 804,II, § 5ª CNCJ-MS;
- d) Certidão da Prefeitura que conste que o imóvel não atinge área pública;
- e) Anuência dos confrontantes na planta, com assinaturas reconhecidas;
- f) Certidão de Matrícula atualizadas de todos os confrontantes.

Obs.: Caso algum confrontante se recuse a assinar a planta, poderá ser requerido ao Oficial de Registro de Imóveis para que o intime afim de justificar em 15 dias sua oposição sob pena de ser considerada como anuência tácita. Conforme a situação referida intimação poderá ser realizada também por edital.

2.2 AVERBAÇÕES RELATIVAS AOS DADOS PESSOAIS (qualificação do titular)

2.2.1 DE RG, CPF ou CNPJ (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 5 e art. 176 § 1º inciso II, 4 a e b e 5 inciso III 2 a e b).

- a) Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Cópia autenticada do RG (dentro da validade);
- c) Cópia autenticada do CPF (Cartão do CPF/MF) ou Certidão de Situação Cadastral emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- d) Se for averbação de CNPJ apresentar o Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral no CNPJ, emitidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

2.2.2 DE ESTADO CIVIL “solteiro” (Lei de registros públicos, art. 167, inc.II, 5)

- a) Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Fotocópia autenticada da certidão de nascimento (atualizada).

2.2.3 DE MAIORIDADE

- a) Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);

b) Fotocópia autenticada da certidão de nascimento (atualizada), ou do RG ou CNH (dentro da validade). Se for por emancipação, a escritura pública de emancipação deverá ser averbada na certidão de nascimento (Lei de Registros Públicos, Art. 91 parágrafo único).

2.2.4 DE RAZÃO SOCIAL

Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);

a) Fotocópia autenticada do contrato social. (Lei 8.934/94).

2.2.5 DE CASAMENTO (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 5).

a) Requerimento da parte interessada (devidamente qualificada), com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição. (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);

b) Certidão de casamento (original ou cópia autenticada);

c) Cópia autenticada do CPF do cônjuge (Cartão do CPF/MF) ou Certidão de Situação Cadastral emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;

d) Certidão do registro do pacto antenupcial no Livro 3-Registro Auxiliar do Registro de Imóveis (original ou cópia autenticada), se o regime de bens adotado for:

- ❖ Comunhão Universal de Bens, com casamento celebrado após 26/12/1977;
- ❖ Comunhão Parcial ou Limitada de bens, com casamento celebrado anteriormente a 26/12/1977;
- ❖ Participação Final nos Aquesto;
- ❖ Separação Convencional Total de Bens;
- ❖ Separação Convencional Parcial ou Limitada de Bens.

(Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 12 e II, 1 e Código Civil, art. 1.639ss).

Obs.: Caso não tenha sido registrado o pacto antenupcial, levar a escritura de pacto antenupcial a registro, conforme o título “Registro de Pacto Antenupcial”, deste manual.

Obs.: Casamento de estrangeiros:

Com um dos cônjuges brasileiro: necessário registro no Cartório de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 32, art. 129, 6º e art. 148 da Lei 6015/73)

Só com cônjuges estrangeiros- necessário registro no Cartório de Títulos e Documentos (art. 129, 6º e 148 da Lei 6015/73)

2.2.6 DE SEPARAÇÃO ou DIVÓRCIO (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 5)

(Nos casos em que não houve a partilha de bens imóveis).

- a) Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição; (Lei dos Registros Públicos, art. 246 § 1º e Art. 893 da CNCJ/MS);
- b) Certidão de casamento original ou cópia autenticada, com a averbação da separação/divórcio. (Lei dos Registros Públicos, Art. 100, § 1º).

Obs.: Separação/divórcio de estrangeiros:

Com um dos cônjuges brasileiro- Vide art. 7º § 6º da Lei de Introdução ao Código Civil (Homologação de sentença estrangeira)-
http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=1148

Só com cônjuges estrangeiros- necessário registro no Cartório de Títulos e Documentos (art. 129, 6º e 148 da Lei 6015/73)

2.3 AVERBAÇÕES RELATIVAS A CANCELAMENTOS**2.3.1 CANCELAMENTO DE USUFRUTO** (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 2, Art. 250 e Código Civil, Art. 1.411)✓ **No caso de cancelamento por óbito do usufrutuário:**

- a) Requerimento da parte interessada com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição; (Art. 897 da CNCJ/MS);
- b) Certidão de óbito do usufrutuário (Original ou cópia autenticada); (Art. 893, § 1º da CNCJ/MS);
- c) Guia de Informação do ITCD e seu respectivo comprovante de pagamento ou certidão/declaração de não incidência/isenção, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual. (Lei dos Registros Públicos, Art. 289, e Art. 122, IV, da Lei Estadual 1.810/1997).

✓ **No caso de renúncia dos usufrutuários:**

- a) Escritura Pública de renúncia de usufruto, lavrada em Tabelionato de Notas, ou Termo (Código Civil Art. 108);
- b) Guia de Informação do ITCD e seu respectivo comprovante de pagamento ou certidão/declaração de não incidência/isenção, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual. (Lei dos Registros Públicos, Art. 289 e Art. 127, VI, da Lei Estadual 1.810/1997).

2.3.2 CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE. (Lei dos Registros Públicos, Art. 250)

- ✓ **Mandado Judicial** de cancelamento da(s) cláusula(s); (Lei dos Registros Públicos, Art. 250, I)
- ✓ **Caso o donatário tenha falecido, pode-se apresentar:**
 - a) Requerimento da parte interessada, com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição e solicitando o cancelamento das cláusulas em decorrência do falecimento do(s) donatário(s). (Art. 897 da CNCGJ);
 - b) Certidão de óbito do(s) donatário(s) (Original ou cópia autenticada). (Lei dos Registros Públicos, Art. 250, III).
- ✓ **Revogação por distrato: Escritura Pública de Distrato (art 472 do CC).**

2.3.3 CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA / PACTO COMISSÓRIO

(Lei dos Registros Públicos, Art.167 inc.II, 2 e Art. 250)

Existem três possibilidades para esse cancelamento:

- a) Instrumento de quitação (termo de quitação), indicando o número da matrícula/transcrição, assinado pelo CREDOR, com firma reconhecida. (Art. 897 da CNCGJ);
 - ❖ Quando o credor for pessoa jurídica, deverá acompanhar uma destas provas de representação:
 - ❖ Contrato social registrado na Junta Comercial - cópia autenticada; (nos casos em que conste no contrato social a pessoa que assinou o termo de quitação); (Código Civil, Art. 1.015);
 - ❖ Procuração pública que deu poderes a quem assinou (Original ou cópia autenticada); (Código Civil, Art. 653 e 657);
- b) Escritura Pública de Quitação. (Código Civil, Art. 215);
- c) Se estiver autorizado na escritura/contrato: Requerimento com assinatura do DEVEDOR e todas as notas promissórias, devidamente quitadas, com assinatura do CREDOR (assinaturas no requerimento e nas notas promissórias com firmas reconhecidas). (Lei dos Registros Públicos, Art. 250).

2.3.4 CANCELAMENTO DE HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, II, 2 e art. 251, I e art. 898 da CNCGJ/MS)

- a) Instrumento de quitação (termo de quitação ou requerimento), indicando o número do ato registral e o número da matrícula/inscrição, devidamente assinado pelo CREDOR e com firma reconhecida. (Art. 897 C/NCGJ);
- b) Credor pessoa jurídica deverá apresentar cópia autenticada da procuração pública que deu poderes a quem assinou pelo credor; OU cópia autenticada do contrato social registrado na Junta Comercial que conste o representante com os específicos poderes; (Código Civil, Art. 47, 653, 657 e 1.015);

Obs.: Se a alienação/hipoteca for garantia de uma cédula, poderá ser apresentada a cédula com a devida quitação seguindo os requisitos acima descritos. (Lei dos Registros Públicos, Art. 251, III).

2.3.5 CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE (Lei dos Registros Públicos, Art. 250, I)

- a) Mandado Judicial cancelando a indisponibilidade.

2.4 AVERBAÇÃO RELATIVA A NOTICIA

2.4.1 CERTIDÃO PREMONITÓRIA/ACAUTELATÓRIA (CPC Art. 615-A e Lei dos Registros Públicos, Art. 246)

- a) Apresentar requerimento com firma reconhecida requerendo a averbação da Certidão de Distribuição da Ação, informando o(s) número(s) da(s) matrícula(s) na qual quer que seja averbada a notícia da existência de ação de execução;
- b) Certidão da distribuição com o nome das partes, valor da causa e natureza da ação (processo de execução); (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, IV e Código de Processo Civil, Art. 615-A).

3. REGISTRO

Documentos a serem apresentados:

3.1 CARTA DE ARREMATAÇÃO ou ADJUDICAÇÃO JUDICIAL (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 26, Código de Processo Civil, Art. 685-A e art. 703 e C/NCGJ/MS art. 197)

- a) A carta expedida judicialmente; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, IV e Art. 222);
- b) Auto de Arrematação (com carimbo da Vara); (art. 703 do Código de Processo Civil);
- c) Comprovante de quitação do imposto relativo à transmissão (ITBI emitido pela Secretaria da Fazenda Municipal). (Lei dos Registros Públicos, Art. 289 e Art. 3º, V da Lei municipal nº 2.592/89);

d) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação das partes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, Art. 176, § 1º, III, 2).

3.2 ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL (Lei 9514/97 arts. 27 e 38, Decreto Lei 70/66 art. 37 Lei 6.015/73 art 221, inc II)

a) **NO CASO DE HIPOTECA**- Carta de Arrematação que deverá conter a assinatura do leiloeiro, do credor/agente fiduciário e de cinco testemunhas (art. 37 do Dec. Lei 70/66), com as firmas devidamente reconhecidas, salvo SFH (art. 221 II da Lei 6015/73). Apresentação da Publicação dos editais de praça (cópias dos jornais);

b) **NO CASO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**- Carta de Arrematação, ou no caso de venda direta cópia autenticada dos autos de leilões negativos e Escritura Pública ou Escrito Particular (art. 38 da Lei 9514/97 e art. 221 da Lei 6.015/73);

c) Comprovante de quitação do imposto relativo à transmissão (ITBI emitido pela Secretaria da Fazenda Municipal). (Lei dos Registros Públicos, Art. 289 e Art. 3º, V da Lei municipal nº 2.592/89);

d) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação das partes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4).

3.3 CARTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA (Código Civil, Art. 1.418)

a) A carta expedida judicialmente; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, IV e art. 222);

b) Comprovante de quitação do imposto relativo à transmissão, ITBI emitido pela Secretaria da Fazenda Municipal). (Lei dos Registros Públicos, Art. 289 e Art. 3º, V da Lei municipal nº 2.592/89);

c) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação das partes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional e certidão de nascimento para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, III, 2).

3.4 CÉDULAS DE CRÉDITO

3.4.1 CÉDULAS RURAIS (art. 167, I, 13 da Lei 6.015/73)

- ✓ Cédula Crédito Rural - Decreto 167/67
- ✓ Cédula Produto Rural - Lei 8.929/94

a) No mínimo duas vias (uma não negociável) (art. 194 da Lei 6.015/73);

- b) NÃO precisa reconhecer firma;
- c) CCIR e CND do ITR (quando o Imóvel Rural for dado em garantia) (art. 22 da Lei 4.947/66);
- d) CCIR para comprovar localização do imóvel onde estão os bens móveis dados em garantia (art. 169 da 6.015/73). Não sendo possível descobrir a localização do imóvel, por dados insuficientes no CCIR, deverá ser apresentado croqui da área, elaborado por profissional técnico, instruído com RRT ou ART (devidamente quitada);
- e) CND do INSS e Conjunta Negativa RFB/PGFN (pessoa jurídica) ou declaração da pessoa física (não equiparação à pessoa jurídica - não precisa reconhecer firma) (art. 47 Lei 8.212/91);
- f) Em sendo emitente pessoa jurídica: Cópia autenticada da Procuração ou Contrato Social - para comprovar a representatividade (art. 47 do Código Civil).

3.4.2 **CÉDULAS INDUSTRIAL E COMERCIAL** (art. 167, I , 14 da Lei 6.015/73)

- ✓ Industrial - Decreto-lei 413/69
- ✓ Comercial - Lei 6.840/80
- a) No mínimo duas vias (uma não negociável) (art. 194 da Lei 6.015/73);
- b) NÃO reconhece firma;
- c) Em sendo emitente pessoa jurídica: Cópia autenticada da Procuração ou Contrato Social - para comprovar a representatividade (art. 47 do Código Civil).

3.4.3 **CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO (Alienação Fiduciária e Hipoteca)**. (art. 29 e seguintes, e art. 42 da Lei 10.931/2004)

- a) No mínimo duas vias (uma não negociável) (art. 194 da Lei 6.015/73);
- b) Firmas reconhecidas (art. 221 da Lei 6.015/73);
- c) Declaração INSS no caso do proprietário ser pessoa física não equiparada à pessoa jurídica (art. 47 da Lei 8.212/91);
- d) Em sendo o emitente pessoa jurídica: CND do INSS e CND Conjunta Negativa RFB/PGFN; (art. 47 Lei 8.212/91);
- e) Imóvel rural: CCIR e ITR (art. 22 da Lei 4.947/66); Não sendo possível descobrir a localização do imóvel, por dados insuficientes no CCIR, deverá ser apresentado croqui da área, elaborado por profissional técnico, instruído com RRT ou ART (devidamente quitada);
- f) Em sendo o emitente pessoa jurídica: Cópia autenticada da Procuração ou Contrato Social para comprovar a representatividade (art. 47 do Código Civil);

Obs.: Nos casos de alienação fiduciária, deverá constar o título aquisitivo do imóvel (art. 24 da Lei 9.514/97).

3.5 **COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 29 e 35)

Contratos abrangidos:

- ✓ Lei n.º 4.380/64 (SFH) e Lei nº 11.977/09 (Minha Casa, Minha Vida) – Sem Reconhecimento de Firma.
- ✓ Lei n.º 9.514/97 (SFI) – Com Reconhecimento de Firma de todos que assinam o contrato.

- a) Duas vias do contrato assinado por todos (contratantes e testemunhas) e com todas as páginas rubricadas. (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II);
- b) CND da Prefeitura;
- c) Guia do ITBI quitada com comprovante de quitação. (Lei dos Registros Públicos, Art. 289 e Art. 3º, I da Lei municipal nº 2.592/89);
- d) Certidão Negativa de Débitos Condominiais com firma reconhecida no caso de casa em condomínio ou apartamento. (art. 557, V do CNCGJ/MS, art. 4º parágrafo único da Lei 4.591/64 e art. 2º, § 2º da Lei 7.433/85);
- e) Cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico se apartamento ou casa em condomínio (art. 1.347 do Código Civil);
- f) Declaração de redução de emolumentos no caso de SFH (art. 290 da Lei 6.015/73);
- g) Certidão de localização (somente terreno com matrícula sem menção ao lado em que se localiza e a que distância está da esquina mais próxima) e requerimento com firma reconhecida requerendo a referida averbação. (art. 225 da Lei 6.015/73 e art. 855 CNCGJ/MS);
- h) Cópia autenticada de negativa do primeiro e segundo leilões nos casos em que o imóvel está em nome da credora em razão de consolidação de propriedade. (art. 27 da Lei 9.514/97);
- i) Cópia autenticada da procuração pública e/ou contrato social que deu poderes a quem assinou pelo credor. (Código Civil, Art. 653 e 657).

Obs.: Se um dos contratantes for pessoa jurídica apresentar um destes comprovantes:

- a) cópia autenticada do contrato social registrado na Junta Comercial que conste o representante com os específicos poderes; (Código Civil, Art. 1.015);
- b) cópia autenticada da procuração pública que deu poderes a quem assinou; (Código Civil, Art. 653 e 657).

3.6 CONTRATOS PARTICULARES

3.6.1 COMPRA E VENDA (contrato definitivo): Somente nos contratos particulares cujo valor de avaliação fiscal é inferior a 30 salários mínimos; (Código Civil, Art. 108) - Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 29.

- a) Apresentar duas vias do contrato com firma reconhecida de todos que assinam o contrato (contratantes e testemunhas). (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II e art. 888, II CNCJ/MS);
- b) Certidões em nome dos vendedores: Certidões Fiscais (CND IPTU), CND do INSS ou declaração de que não é contribuinte obrigatório do INSS, Feitos Ajuizados (Certidões Cíveis - Justiça Estadual, Federal, Fazenda Pública, Falências e Juizados), Justiça Trabalhista (TRT 24º) e CNDT;
- c) Original ou cópia autenticada do comprovante de recolhimento do ITBI (art. 3º, I Lei Municipal 2.592/1989);
- d) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4).

Obs.: Se for apresentada somente uma via do contrato esta ficará arquivada no Registro de Imóveis. (Lei dos Registros Públicos, Art. 194).

3.6.2 LOCAÇÃO (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 3 e art. 167, II, 16.)

- a) Apresentar duas vias do contrato com firma reconhecida de todos que assinam o contrato (contratantes e testemunhas). (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II e art. 888, II CNCJ/MS);
- b) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4);
- c) Cláusula de Vigência: os contratos que possuem a cláusula de vigência são registrados para garantir o cumprimento do contrato que, em caso de alienação do imóvel, deverá ser respeitado. (Lei 8.245/91, Art. 8 e Código Civil, Art. 575 e 576);
- d) Direito de Preferência: os contratos que não possuem a cláusula de vigência são averbados para resguardar o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel locado. (Lei 8.245/91, Art. 27);
- e) Tal prerrogativa também é facultada aos contratos que possuem a cláusula de vigência.;
- f) Caução: os contratos que tiverem como garantia da locação uma caução são averbados na matrícula do imóvel dado em caução (Lei 8.245/91, Art. 38, § 1º).

3.6.3 CONTRATO DE PROMESSA/CESSÃO DE COMPRA E VENDA (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 9, 18, 20 e art. 167, II, 3).

- a) Apresentar duas vias do contrato com firma reconhecida de todos que assinam o contrato (contratantes e testemunhas). (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II e art. 888, II CNCGJ/MS);
- b) Cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4);
- c) No caso de cessão, apresentar comprovante do recolhimento do ITBI (art. 3º, I Lei Municipal 2.592/1989);

Obs.: Se for apresentada somente uma via do contrato esta ficará arquivada no Registro de Imóveis. (Lei dos Registros Públicos, Art. 194)

✓ **Nos contratos particulares acima descritos, se qualquer um dos contratantes for pessoa jurídica, deve-se apresentar um destes comprovantes:**

- a) cópia autenticada do contrato social registrado na Junta Comercial e que conste o representante com os específicos poderes; (Código Civil, Art. 1.015);
- b) procuração pública que deu poderes a quem assinou (original ou cópia autenticada); (Código Civil, Art. 653 e 657).

OBS.: Certidão de localização (somente terreno) e requerimento com firma reconhecida requerendo a referida averbação. (art. 225 da Lei 6.015/73 e art. 855 CNCGJ/MS).

3.7 ESCRITURA PÚBLICA (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I Código Civil, Art. 108, Lei 7433/85 e Dec 93.240/86).

3.7.1 COMPRA E VENDA, DAÇÃO EM PAGAMENTO, DOAÇÃO, HIPOTECA, INVENTÁRIO E PARTILHA, ADJUDICAÇÃO E ETC.

- a) Escritura Pública: original ou por certidão; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, I e art. 888, I CNCGJ/MS);
- b) Separação/Divórcio: Apresentar certidão de casamento com averbação da Separação ou Divórcio (original ou cópia autenticada). (Lei dos Registros Públicos art 100, § 1º).

3.8 INVENTÁRIO E PARTILHA VIA JUDICIAL (óbito/separação/divórcio) – (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 24-25).

- a) O formal de partilha ou a carta de adjudicação (**completas**), em via original, expedida judicialmente com o trânsito em julgado; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, IV e art. 888, IV C/NCJ/MS);
- b) Cópia dos documentos utilizados na identificação das partes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento atualizada para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II);
- c) Separação/Divórcio: Apresentar certidão de casamento com averbação da Separação ou Divórcio (original ou cópia autenticada); (Lei dos Registros Públicos art 100, § 1º).
- d) Em caso de partilhas não igualitárias (Torna ou reposição) apresentar o recolhimento ou isenção do respectivo imposto (ITBI art. 3º, VI Lei Municipal 2.592/1989, ou ITCMD art. 122, V da Lei Estadual 1810/97).

Obs.: As cópias dos autos deverão estar autenticadas pelo Escrivão Judicial. (art. 89, C/NCJ/MS)

3.9 PENHORA, ARRESTO e SEQUESTRO (Lei de Registros Públicos, Art. 167, I, 5 e art. 659, § 4º).

- a) Mandado ou Certidão ou Ofício original assinado pelo Juiz; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, IV e art. 237);

Obs.: As cópias anexas ao mandado/certidão/ofício tem que estar autenticadas pelo Escrivão Judicial. (art. 89, C/NCJ/MS)

3.10 REGISTRO DE PACTO ANTENUPCIAL (Lei de Registros Públicos, Art. 167, I, 12).

É obrigatório para ser registrado neste Ofício que tenha sido realizado o casamento e que o domicílio do casal pertença ao 2º Registro de Imóveis de Campo Grande – MS. (Código Civil, art. 1.657, Lei dos Registros Públicos, Art. 244 e Lei nº 8.935/94, Art. 12).

- a) Escritura Pública do Pacto: original ou por certidão (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, I art. 888, C/NCJ/MS);
- b) Certidão de casamento (Original ou cópia autenticada) (Lei dos Registros Públicos, Art. 246, §único);
- c) Declaração da parte interessada informando o domicílio do casal, quando não vier expresso na escritura. (Código Civil, art. 1.657 e Lei dos Registros Públicos, Art. 244);

d) Se um dos nubentes possuir imóvel nesta Serventia Registral, apresentar: Requerimento da parte interessada com firma reconhecida, indicando o número da matrícula do imóvel, para averbação do registro do pacto antenupcial (Lei de Registros Públicos, Art. 167, II, 1).

3.11 TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO ou AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL (Lei dos Registros Públicos, Art. 167, I, 32).

- a) Requerimento da parte interessada com firma reconhecida, indicando o número da matrícula/transcrição e o valor atribuído ao imóvel, caso não conste expressamente no contrato; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II e art. 223);
- b) Contrato social em via original registrado na Junta Comercial, constando a transferência imobiliária; (Lei dos Registros Públicos, Art. 221, II);
- c) Original ou cópia autenticada do comprovante de recolhimento do ITBI ou Certidão de Isenção expedida pela PMCG (art. 3º, Lei Municipal 2.592/1989).

Os instrumentos particulares serão levados a registro somente com a apresentação do original, seguindo os requisitos necessários para cada título. (Lei dos Registros Públicos, Art.194 e Art. 888 CNECJ/MS)

3.12 INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO (Art. 28 e seguintes da Lei 4.591/64 e Art. 167, I, 17 da Lei 6.015/73)

- a) Instrumento particular de Incorporação de Condomínio com firma reconhecida, inclusive do cônjuge;
- b) Quadros NBR 12721;
- c) ART/CREA ou RRT/CAU da elaboração dos quadros, datada, assinada e quitada;
- d) Planta aprovada pela Prefeitura Municipal;
- e) Documentos elencados no art. 32 da Lei 4.591/64 (ressalvando que deverá ser apresentada minuta da Convenção de Condomínio a qual não deve ser protocolada separadamente).

3.13 INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (Art. 1.332 e seguintes do Código Civil e art. 167, I, 17 da Lei 6.015/73)

- a) Instrumento particular de Instituição de Condomínio e Convenção de Condomínio com firma reconhecida, inclusive do cônjuge;
- b) Quadros NBR 12721;
- c) ART/CREA ou RRT/CAU da elaboração dos quadros, datada, assinada e quitada;

- d) Planta aprovada pela Prefeitura Municipal (Art. 938 do CNCGJ-MS);
- e) Habite-se;
- f) CND do INSS.

Obs.:

- ❖ Caso não tenha requerimento contido no Instrumento de Instituição, as averbações necessárias deverão ser feitas através de requerimento próprio com firma reconhecida e protocolado separadamente.
- ❖ Caso a Instituição e a Convenção venham em instrumentos separados, deverão ser protocolados separadamente.

4. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA:

Uma vez protocolado o título e devolvido, caso a parte não concorde com as exigências formuladas pelo oficial poderá valer-se do procedimento de dúvida previsto no art. 198 e segs da Lei 6.015/73, situação na qual o processo será encaminhado para o juiz da Vara de Registros Públicos para sentenciá-lo determinando ou não o registro.

5. PRAZOS PARA REGISTRO E AVERBAÇÃO

O artigo nº 868 do CNCGJ/MS, bem como o artigo 188 da Lei 6015/73 estabelecem o prazo máximo de 30 dias para registro e averbação:

“**Art. 868.** Protocolado o título, verificar-se-á, antes do registro, se estão presentes no documento os requisitos mínimos para o ato pretendido.

Parágrafo único. Será procedido o registro, dentro do prazo de trinta dias, ressalvados outros prazos fixados em lei.”

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

- ✓ Registro de Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, Produto Rural e à Exportação e Nota de Crédito Rural, Comercial e à Exportação e seus respectivos Aditivos, com prazo 03 (três) dias úteis, conforme o artigo 38 do Decreto Lei 167/67, artigo 38 do Decreto Lei 413/69, artigo 5º da Lei 6.840/80 e artigo 3º da Lei 6.313/75, artigo 12 §2º da Lei 8929/94, artigo 30 da Lei 10.931/04.

- ✓ Registros de Contratos de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária (em caso de não haver exigência a ser satisfeita), 15 (quinze) dias. Havendo exigência mais 10 (dez) dias, conforme artigo 52 da Lei 10.931/04 e Lei 12.424/11 artigo 44-A,§2º.

- ✓ As Certidões serão lavradas em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias, conforme artigo 19 da Lei 6015/73.

VIDE NOSSOS PRAZOS MÉDIOS

Os prazos médios praticados por esta Serventia encontram-se em nosso site no link “Etapas do Registro – Prazos”.

6. MODELOS DE REQUERIMENTO

Para facilitar a elaboração dos requerimentos necessários à prática dos atos registrares, disponibilizamos em nosso site alguns modelos, que poderão ser acessados no link “Requerimentos”.

7. EMOLUMENTOS (Lei dos Registros Públicos (6015/73) e Lei Estadual n.º 3003/05).

Pelos atos que praticarem, em decorrência da Lei dos Registros Públicos, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título. (Lei dos Registros Públicos, Art. 14).

Os emolumentos devidos pelos atos praticados por notários e registradores e disciplina os casos de isenção e não incidência, a forma de pagamento, a fiscalização e as penalidades para o descumprimento dos preceitos estabelecidos. Consideram-se emolumentos os valores devidos a título de remuneração pela prestação de serviços públicos notariais e de registro previstos na Lei n. 8.935/1994. (Lei Estadual 3003/2005).

Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei. (Lei 8.935/94, Art. 28)

- Assistência Judiciária Gratuita: Os Notários e Registradores têm direito à percepção dos emolumentos fixados no Regimento de Emolumentos do Estado, pelos atos praticados, e que serão pagos pelo interessado na forma da lei, exceto quando constar expressamente a dispensa em mandado ou certidão judicial, em razão do deferimento da Assistência Judiciária Gratuita, ou quando tratar-se da União, Estado e suas respectivas autarquias e fundações públicas e os Municípios. (Lei 8.935/94, Art. 28, e Art.16 da Lei Estadual 3003/05).

- Pagamento: Os emolumentos serão devidos por quem requereu ou apresentou, no ato do requerimento ou da apresentação (Art. 18 da Lei Estadual 3.003/2005).

- Base de Cálculo: Será considerado como base de cálculo para fins de enquadramento nas tabelas que tratem da transmissão de bens imóveis a qualquer título, prevalecendo o que for maior: - o valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes; - o valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos ou Causa Mortis; - o valor tributário do imóvel para efeito de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, lançado pelo Município ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua de seus acessórios e das benfeitorias. Serão considerados como base de cálculo os valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, quando dispuser a lei. (Art. 6º da Lei Estadual 3.003/2005).