

MANUAL DIGITAL DE

REGISTRO DE IMÓVEIS

VERSÃO 1.0

Dúvidas mais frequentes

Orientação sobre ferramentas da Central Eletrônica

Interpretações jurídicas

Padronização de processos



Introdução

A migração da atividade registral imobiliária para o mundo digital tem ocorrido de forma acelerada. A criação das centrais eletrônicas estaduais, no início da década de 2010, foi um marco nesse sentido. Com elas, os usuários passaram a ter mais uma opção para realizar um pedido, podendo acessar qualquer unidade registral do país sem precisar sair de casa.

O Registro de Imóveis do Brasil foi fundado em 2019 para unificar esses serviços digitais em uma única plataforma. De lá para cá, investimos continuamente em novas tecnologias para que a Central Eletrônica se torne uma referência. E esse esforço tem possibilitado ampliar a eficiência e a segurança em todos os procedimentos, graças a um formato padronizado de atendimento em todas as unidades registras do Brasil.

Para que os procedimentos possam ser alinhados, é necessário que os usuários compreendam as funcionalidades do sistema, assim como todos os oficiais do Brasil. Pensando nisso, reunimos 32 perguntas feitas por registradores, agentes de mercado e usuários em geral sobre os serviços registrares imobiliários eletrônicos.

O material foi organizado em formato *Questions & Answers (Q&A)*, para facilitar a consulta dos tópicos abordados e a absorção do conteúdo. Com esse material, padronizaremos entendimentos e construiremos um mercado imobiliário mais forte e organizado para todos os agentes envolvidos.

Sumário

I – TIPOS DE ASSINATURAS

1. Quais as formas de comprovar a **autoria e a integridade da manifestação da vontade** para fins de Registro de Imóveis? 07
2. Como, na prática, **verificar a assinatura eletrônica** qualificada (com certificado ICP Brasil) de um documento? 08
3. É possível encaminhar para registro um **“contrato híbrido”**, em que algumas partes assinaram fisicamente com firma reconhecida e outras assinaram com certificado digital ou outras formas eletrônicas? 09

II– TÍTULOS APTOS A REGISTRO

4. É possível enviar um **Extrato em XML** do título? 11
5. Como formalizar **novos contratos**? 11
6. Como **enviar a registro** contratos já assinados fisicamente? 12
7. A digitalização do **Decreto 10.278/20** abrange os contratos do SFH e SFI? 13
8. Mesmo adotada a interpretação de que a Digitalização do Decreto 10.278 não se aplica aos contratos SFI e SFH, o Registro de Imóveis deve receber, por exemplo, **contratos digitalizados pelos vendedores** (incorporadoras)? 13

III – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- 9.** Como enviar os **documentos anexos** a cada Protocolo? 15
- 10.** Devem ser exigidas **certidões de feitos ajuizados** ou declarações de dispensa dessas certidões? 16
- 11.** Devem ser exigidas **certidões de interdições e tutelas**? 16
- 12.** Deve ser exigida **certidão de quitação condominial**? 17
- 13.** Deve ser exigida certidão do Corpo de Bombeiros (**FUNESBOM**)? 17
- 14.** Devem ser exigidos **documentos de identificação dos compradores** ou declarações de qualificação? 17
- 15.** Deve ser exigida guia do imposto de transmissão (**ITBI**)? 18
- 16.** Deve ser exigida **procuração do representante** da vendedora e da credora? 18
- 17.** Deve ser exigida documentação para **alteração do cadastro municipal**, quando aplicável? 19
- 18.** Deve ser exigido **depósito de uma via** de cada contrato? 19
- 19.** É preciso constar a **fração ideal da unidade autônoma**? 19
- 20.** É possível exigir **CND** da Receita, **CNDT**, Certidão da **Justiça Federal**, Certidão do **IPTU**, Certidão de Cadastro Municipal (**enfitêutica**)? 20
- 21.** É necessário o envio de imagem ou do inteiro teor de pelo menos um **contrato do empreendimento**, como contrato-padrão? 20
- 22.** É necessária apresentação da escritura de **pacto antenupcial**? 21

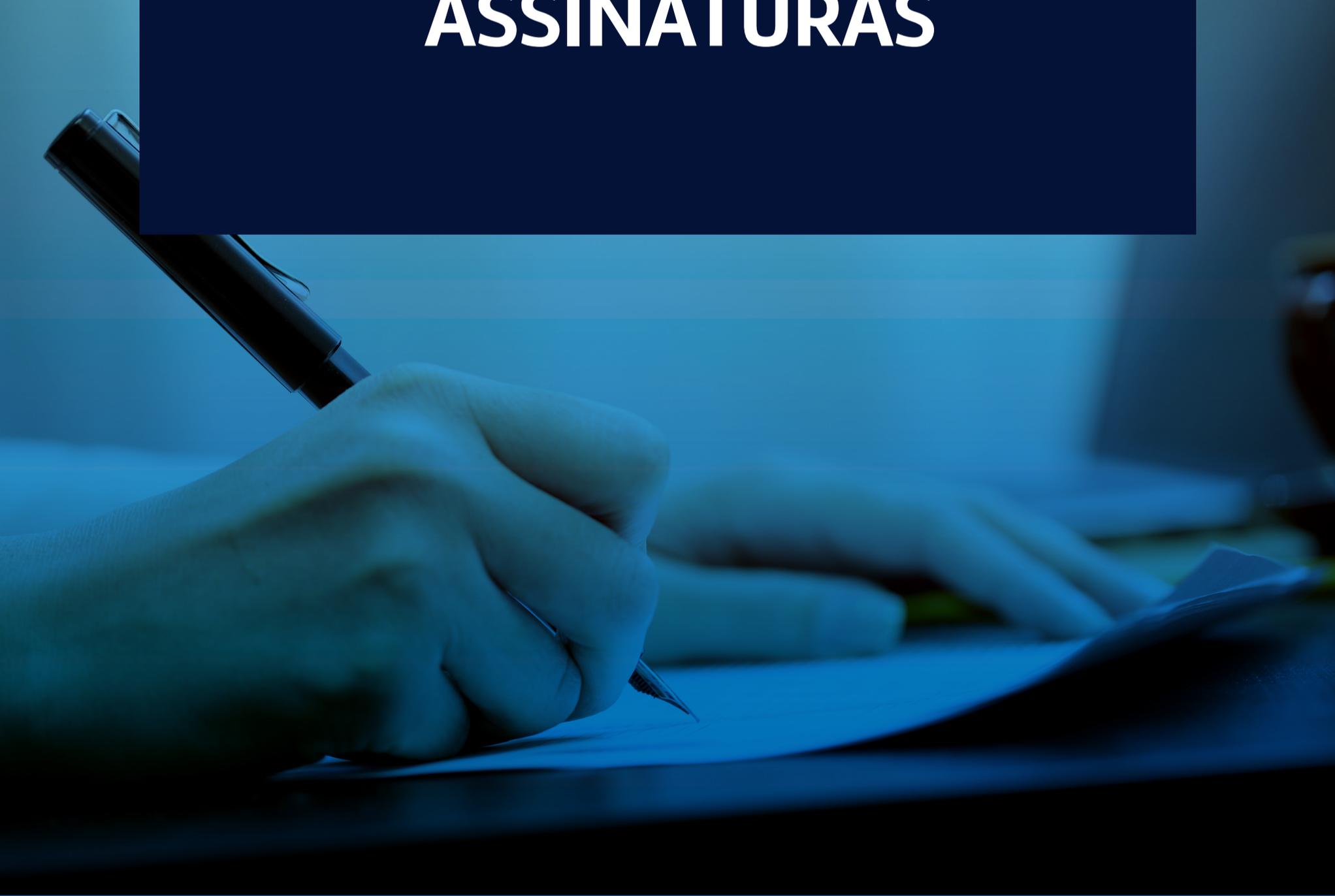
- 23.** No **E-Protocolo**, no âmbito do SREI, devo exigir formulário de apresentação, cópia do título apresentado e cópia autenticada da identidade do apresentante? 21
- 24.** É possível exigir cópia da **certidão de ônus reais** do próprio cartório, que foi utilizada quando da lavratura do título? 22
- 25.** São necessárias **duas testemunhas** nos instrumentos particulares levados ao Registro de Imóveis? 23
-

IV – PAGAMENTO

- 26.** Existe alguma taxa ou **preço** pelo serviço eletrônico? 25
- 27.** O cartório deve fazer exigência para o **pagamento dos emolumentos** (exigência financeira)? 25
- 28.** O cartório deve incluir a emissão de uma **certidão da matrícula** constando o registro feito? 26
- 29.** Qual documentação necessária para solicitar desconto nos **emolumentos**? 26
-

V – LAVAGEM DE DINHEIRO

- 30.** O que devemos ter em mente ao processar contratos do **MCMV** e **SFH**, no que diz respeito às obrigações dos registradores de colaborarem com o sistema de prevenção e combate à lavagem de dinheiro? 28
- 31.** Deve-se exigir declaração expressa no título ou em separado se os compradores são pessoas politicamente expostas (**PEP**)? 29
- 32.** Deve-se exigir **declaração expressa sobre a origem do valor** que consta no contrato quando pago com recursos próprios? 30

A background image showing a hand holding a pen and writing on a document, overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle containing the title text.

| TIPOS DE ASSINATURAS

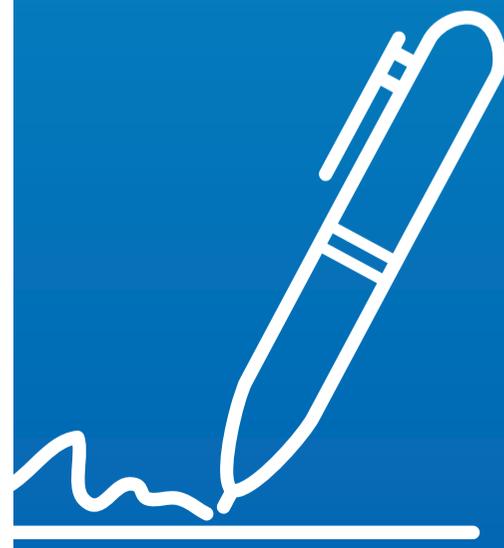
1. Quais as formas de comprovar a autoria e a integridade da manifestação da vontade para fins de Registro de Imóveis?

Existem basicamente os seguintes modos pelos quais a manifestação é autenticada para fins de Registro de Imóveis:

Certificação pelo tabelião de notas, que dá fé pública da manifestação da vontade das partes, dispensando qualquer tipo de comprovação de assinaturas ou a necessidade de verificar se, na origem, são físicas, com certificado digital ou outras formas eletrônicas.

Assinatura física com firma reconhecida, no caso de instrumentos particulares em geral, nos termos do art. 221, II da LRP.

Assinatura física sem firma reconhecida, no caso de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos termos do art. 221, II, parte final da LRP. Note-se que não é necessário que o contrato em si seja do SFH, mas se trate apenas de um ato praticado por entidade vinculada ao SFH, cuja lista se encontra no art. 8º da [Lei n. 4380/80](#). Assim, um contrato do SFI praticado por bancos comerciais, caixas econômicas ou companhias hipotecárias está autorizado a ingressar sem o reconhecimento de firmas.



Assinatura eletrônica qualificada (assinatura com certificado digital ICP Brasil), com plena validade jurídica nos termos da [MP 2.200-2/01](#) e com eficácia garantida para fins de Registro de Imóveis nos termos do art. 3º, § 2º, I da [MP 983/20](#).

Tacitamente, em casos como o da aceitação da doação, com o mero encaminhamento da doação a registro pelo beneficiário.

Ratificação expressa ou por ato inequívoco, nos termos do art. 662 do Código Civil. O dispositivo especifica que a ratificação por quem quer que tenha mandato, desde que expressa ou resulte de ato inequívoco, vincula aquele em cujo nome os atos foram praticados e retroagirá à data do ato. Caso contratos sejam encaminhados para as plataformas eletrônicas do Registro de Imóveis do Brasil por representantes de instituições financeiras e/ou incorporadoras, com poderes para ratificação dos contratos, não importa quem originalmente representou as instituições no momento dos respectivos negócios jurídicos, pois há ato inequívoco e expresse de ratificação do negócio por representante legal da instituição. Esse procedimento atende à simplificação do processo de registro dos contratos do SFH, como determina o art. 60 da [Lei 4.380/64](#), uma vez que o Registro de Imóveis do Brasil está autorizado a verificar poderes de um único representante de cada instituição, que ratifica todos os seus atos e cujo instrumento de procuração se encontra no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos. Deixa de ser necessário encaminhar diversas procurações e controlar qual foi utilizada em cada contrato. A ratificação, por sua vez, pode se manifestar de uma das formas anteriores, como com a assinatura qualificada (certificado digital ICP Brasil) do extrato dos contratos por pessoa que tenha também poderes para ratificá-los, contendo declaração de que “o represen-

tante da instituição que assinou o extrato com certificado digital declara que tem poderes para ratificar e efetivamente ratifica o negócio jurídico”.

Dispositivo específico para a pandemia – As assinaturas eletrônicas simples e avançada, definidas no art. 2º, I e II da [MP 983/20](#), ou seja, aquelas que vinculam elementos de autenticação da identidade (*e-mail*, telefone celular, biometria e outras), popularmente comercializadas no mercado como “*assinatura eletrônica*”, podem ser aceitas a prudente critério do Oficial de Registro de Imóveis durante o período de emergência de saúde pública. O [Provimento CNJ n. 95/20](#) tornou o registro de imóveis mais acessível enquanto perdurar a pandemia. Também é possível a chamada “*assinatura eletrônica*”, fora do regramento da ICP-Brasil. Seu uso é indicado para situações em que a instituição financeira ou a incorporadora possam se responsabilizar pela autenticidade do cadastro de usuários na plataforma, através da certificação dos dados de endereço eletrônico e telefone celular, que serão utilizados em dupla autenticação. É um recurso excepcional e sua eventual utilização deve ser acertada previamente com a serventia.

2. Como, na prática, verificar a assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil) de um documento?

Importante entender que a assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil) não é aferível diretamente pelo ser humano. Assim, representações gráficas diversas como manifestos de assinaturas,

desenhos de chaves, imagens e/ou carimbos de assinaturas, imagens e/ou carimbos de rubricas **não** representam a assinatura eletrônica qualificada, com certificado ICP Brasil.

Quando um documento é assinado eletronicamente de forma qualificada, o processo é feito apenas uma única vez, tornando-se inalterável. Por isso, documentos com a assinatura digital em conformidade, devem ser encaminhados sempre eletronicamente, pois a impressão impossibilita a aferição da assinatura eletrônica qualificada. Exceção deve ser feita a documentos que, quando impressos, contenham identificação de link para baixar sua versão eletrônica, que poderá então ser verificada.

No caso dos documentos formalizados pelo [Portal de Assinaturas e Digitalização](#) do Registro de Imóveis do Brasil, documentos podem ser assinados gratuitamente com certificado digital ICP Brasil e encaminhados de forma eletrônica ou impressa.

Só um computador pode verificar a existência da assinatura eletrônica qualificada (com certificado ICP Brasil), o que pode se dar das seguintes formas:

1. **Automaticamente** pela Plataforma Eletrônica do Registro de Imóveis do Brasil, que já indica aos Oficiais de Registro de Imóveis a validade da assinatura eletrônica qualificada contida no documento;
2. **Manualmente**, pela Plataforma Eletrônica do Registro de Imóveis do Brasil, em caso de documento da plataforma que tenha sido impresso, ou de qualquer documento assinado eletronicamente de forma qualificada, mesmo que em plataformas de terceiros;
3. **Em plataformas de terceiros**, como o [verificador de conformidade](#) do Instituto de Tecnologia de Informação ou os mais populares programas de leitura de arquivos com extensão .pdf.

3. É possível encaminhar para registro um “contrato híbrido”, em que algumas partes assinaram fisicamente com firma reconhecida e outras assinaram com certificado digital ou outras formas eletrônicas?

A circunstância de o documento ter sido assinado fisicamente ou eletronicamente, desde que tais assinaturas obedçam a formas válidas, é irrelevante juridicamente. Pode haver contratos físicos, eletrônicos ou “híbridos”, o que é indiferente para o registro. O importante é que as manifestações de vontade tenham sido formalizadas de acordo com a lei.

Documento é meio de prova. Já o título é um conjunto de documentos apresentados a registro. Em caso de um contrato em que uma das partes assinou de forma física com firma reconhecida e outra de forma eletrônica qualificada, há dois documentos (meios de documentar) do contrato, ou seja, o título é composto pela via física e pela via eletrônica, em conjunto. O Registro de Imóveis arquiva ambos os documentos que compõem o título.

É grande a necessidade da utilização de contratos eletrônicos ou híbridos, especialmente em casos em que as partes sequer se encontram na mesma localidade e considerando que a penetração da certificação digital ICP Brasil é ainda reduzida.





II TÍTULOS APTOS A REGISTRO

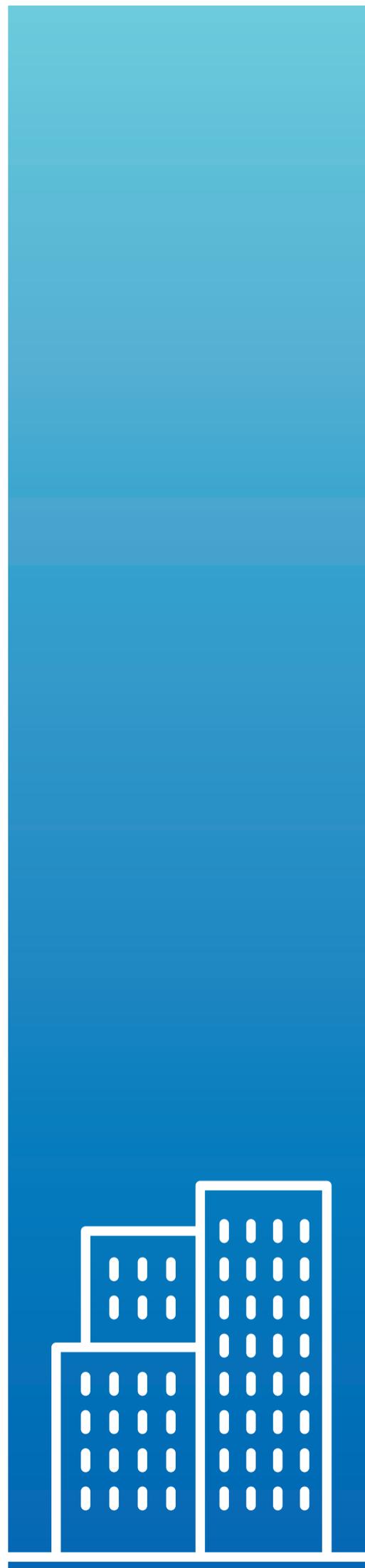
4. É possível enviar um Extrato em XML do título?

Sim, essa é a forma mais eficiente de registro. Mais detalhes em [Registro Eletrônico](#).

5. Como formalizar novos contratos?

Podem ser celebrados eletronicamente pelo [Portal de Assinaturas e Digitalização](#). Se as assinaturas seguirem as regras de conformidade da **ICP-Brasil**, todos os cartórios de Registro de Imóveis registrarão o contrato nato digital. Normalmente, isso é possível nos chamados *contratos PJ*, de financiamento à produção de unidades habitacionais. Os executivos das instituições financeiras e incorporadoras dispõem de certificado digital. Qualquer negócio jurídico em que todas as partes tenham certificado digital podem ser celebrados eletronicamente com plena validade jurídica e aptidão para ingresso no Registro de Imóveis.

O [Provimento CNJ 95/20](#) tornou o Registro de Imóveis mais acessível durante o período das restrições de saúde pública. Também é possível a chamada “*assinatura eletrônica*”, fora do regramento da ICP-Brasil. Seu uso é indicado para situações em que a instituição financeira ou a incorporadora possam se responsabilizar pela autenticidade do cadastro de usuários na plataforma, por meio da certificação dos dados de endereço eletrônico e telefone celular, que serão utilizados em dupla autenticação. É um recurso interessante do ponto de vista de agilidade e sua eventual utilização deve ser acertada previamente com a serventia. A [MP 983/2020](#), posterior ao Provimento, estipula que é obrigatório o uso de assinaturas quali-



ficadas, ou seja, na forma da ICP Brasil, para atos de transferência de imóveis (art. 3º § 2º, I).

Como, porém, o Provimento trata de circunstâncias excepcionais de funcionamento durante a pandemia mundial, momento em que se permite quaisquer “*outros meios que comprovem a autoria e integridade*”, enquanto durarem as restrições de saúde pública a “*assinatura eletrônica*” poderá ser aceita a “*prudente critério*” e “*sob a responsabilidade*” do Oficial (art. 1º, § 5º).

O [Portal de Assinaturas e Digitalização](#) conta com ferramenta de assinatura no padrão ICP Brasil (plena validade) e com “*assinatura eletrônica*” (a critério do Oficial durante a pandemia), autenticada por e-mail e SMS.

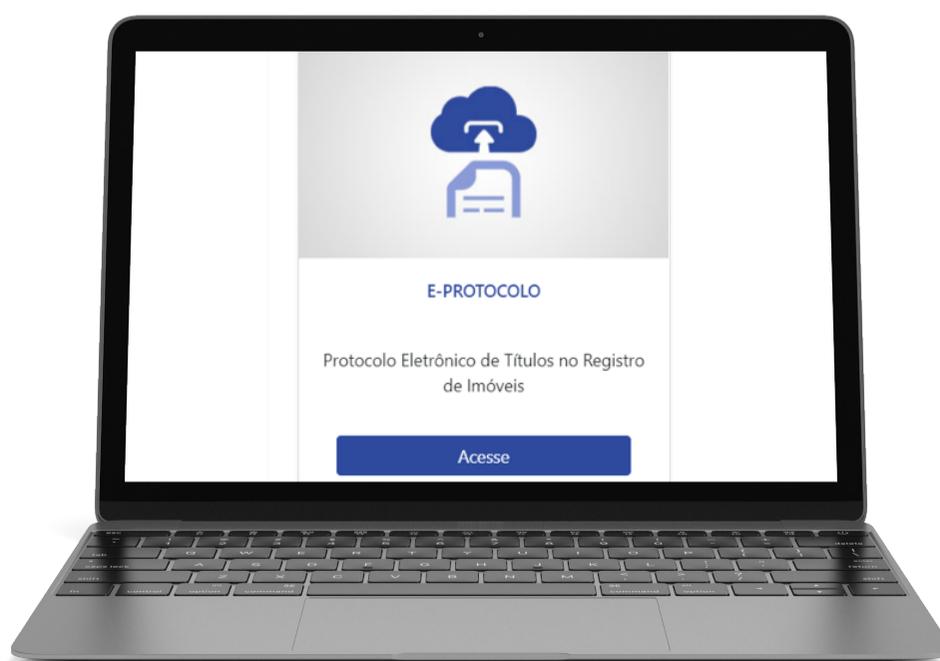
6. Como enviar a registro contratos já assinados fisicamente?

Podem ser encaminhados digitalizados pelo [Portal de Assinaturas e Digitalização e em seguida enviados pelo e-protocolo](#).

Para Digitalização, devem ser seguidas as regras da [Lei da Liberdade Econômica](#) e do [Decreto 10.278/20](#). Conforme o regulamento, para que o documento se equipare ao físico para todos os efeitos legais, inclusive para comprovação de qualquer ato de direito público, são necessários alguns requisitos de segurança no processo de digitalização, entre os quais a *assinatura digital ICP Brasil* da pessoa responsável pela digitalização e a captura de metadados. A assinatura garante a autoria e também o formato original do documento, sem modificação. Ao passo que os metadados capturados pelo programa no momento da digitalização acrescentam elementos adicionais de segurança para prevenção de fraudes.

O Registro de Imóveis do Brasil foi pioneiro no desenvolvimento da ferramenta de digitalização nos termos da nova legislação e a disponibilizou para uso gratuito da sociedade. A iniciativa é institucional e visa colaborar com a melhoria do ambiente de negócios. Para uso institucional, também é possível solicitar ao Registro de Imóveis do Brasil a chave de uma API que permitirá integração de outros sistemas para digitalizar e assinar documentos usando a ferramenta do Registro de Imóveis fora do ambiente web.

Após digitalizados, os contratos devem ser encaminhados pelo E-Protocolo.



7. A digitalização do Decreto 10.278/20 abrange os contratos do SFH e SFI?

O Art. 2º, parágrafo único, II do Decreto 10.278/20 estipula que o Decreto não se aplica a “*documentos referentes às operações e transações realizadas no sistema financeiro nacional*”.

É possível entender que as instituições financeiras não são obrigadas a digitalizar documentos para arquivamento segundo os procedimentos do Decreto. Entretanto, caso os documentos sigam as formalidades, nada impede que produzam os efeitos de originais.

De outro modo, pode-se interpretar que os documentos referentes às operações realizadas no sistema financeiro nacional não podem ser digitalizados na forma do Decreto, pura e simplesmente.

8. Mesmo adotada a interpretação de que a Digitalização do Decreto 10.278 não se aplica aos contratos SFI e SFH, o Registro de Imóveis deve receber, por exemplo, contratos digitalizados pelos vendedores (incorporadoras)?

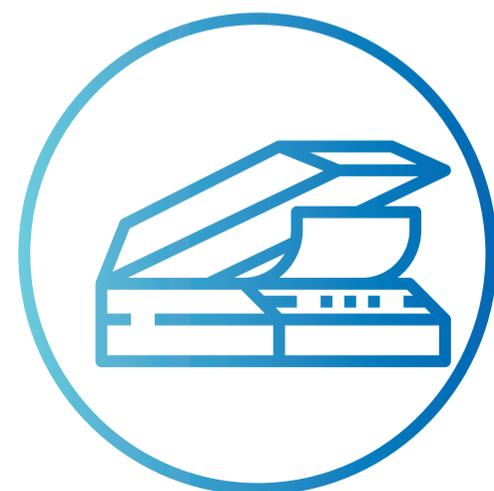
Sim. Nos termos do Provimento CNJ 94/2020, “*durante a Emergência de Saúde Pública de Importância Nacional, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio de centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei 6.015/73*”.

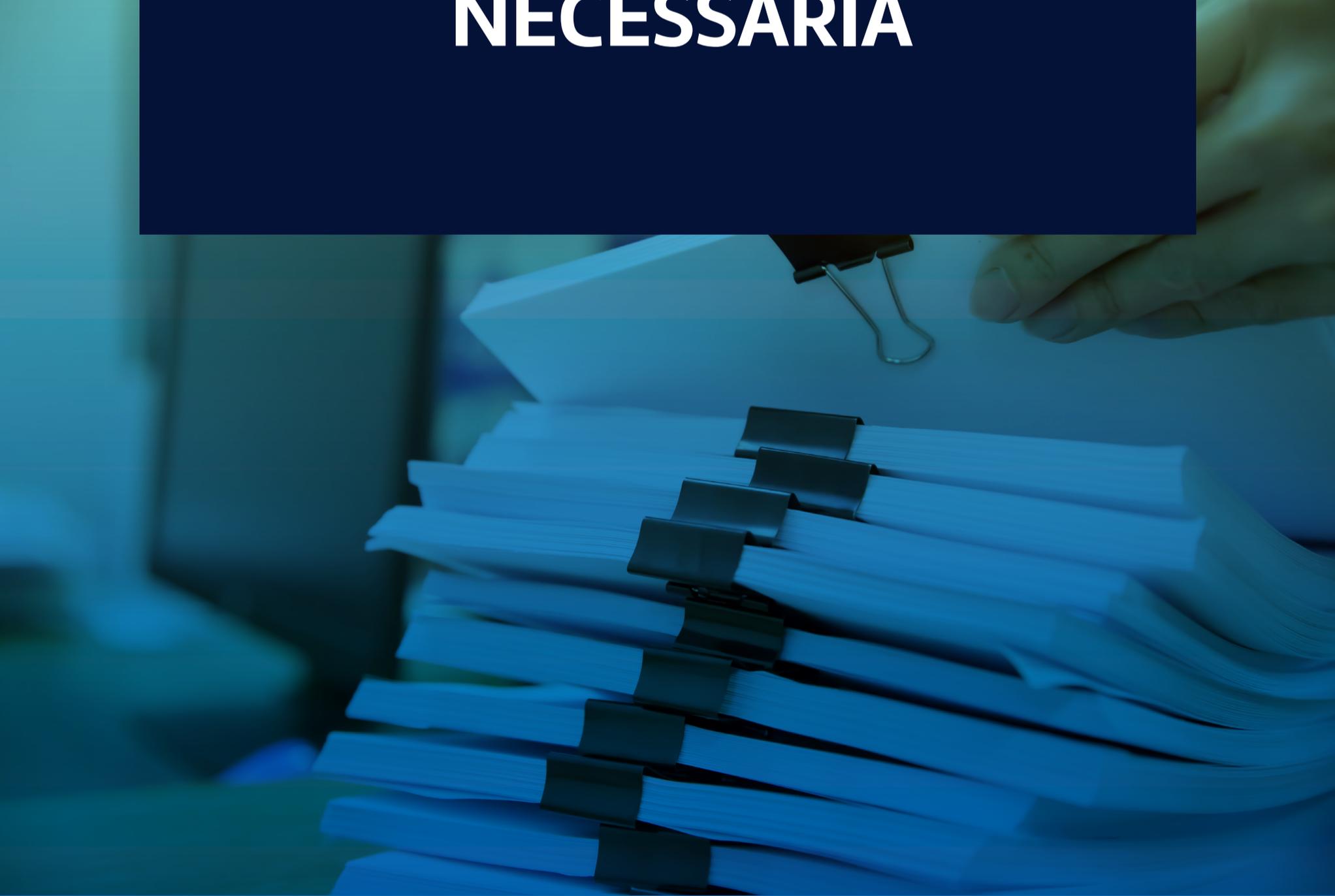
Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos aqueles que forem digitalizados conforme os critérios estabelecidos no art. 5º do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ([Art. 4º, caput e § 2º do Provimento CNJ 94/2020](#)).

Portanto, independentemente da **Lei de Liberdade Econômica**, ao menos enquanto durar a emergência de saúde pública, o E. Conselho Nacional de Justiça **determinou**, por força do Provimento CNJ 94/2020, a recepção de documentos digitalizados segundo os padrões técnicos estabelecidos no Decreto 10.278/20.

Assim, nesse momento de dificuldades, revela-se extremamente útil, para prevenir deslocamentos desnecessários, que os agentes da construção civil possam digitalizar seus contratos segundo padrões técnicos, utilizando-se da ferramenta disponibilizada pelo Registro de Imóveis do Brasil, conforme previsto pelo E. Conselho Nacional de Justiça.

Por outro lado, a digitalização pelos próprios vendedores ou seus representantes habituais, seguindo os padrões técnicos, oferece alto grau de segurança jurídica.





III DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

9. Como enviar os documentos anexos a cada Protocolo?

Documentos **específicos** de cada contrato, como a guia de ITBI ou de alteração de titularidade, declaração da transação imobiliária, devem ser enviados anexos a cada protocolo.

Documentos **gerais**, como procurações, estatutos, certidões de interdições e tutelas, certidões negativas, contratos-padrão (item 22) ou, quanto aos apresentantes costumeiros, documentos de identificação autenticados ou passíveis de autenticação eletrônica, declaração de suas qualificações completas com endereço, podem ser disponibilizados no Repositório Confiável de Documento Eletrônico, o que dispensa sua apresentação a cada um dos cartórios.

Conforme o Art. 7º do [Provimento CGJ RJ nº 54/2018](#), é dispensada a apresentação de documentos armazenados junto ao Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE), módulo da Central de Registro Eletrônico mantida pela Associação de Registradores Imobiliários do Rio de Janeiro – ARIRJ.

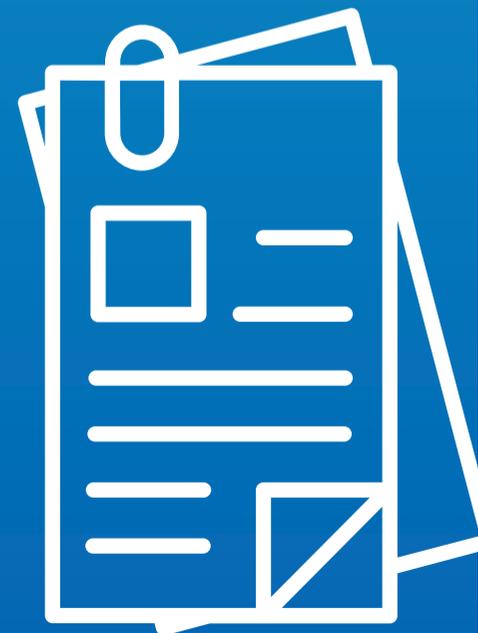
Conforme o item 375 do Cap. XX das NSCGJ-SP, o Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em um submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrares, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download) pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

Os documentos notariais disponibilizados no RCDE deverão seguir as regras de desmaterialização de documentos previsto na Subseção III, SEÇÃO XI, Cap. XVI das NSCGJ-SP.

Convênios

Repositório Confiável de Documento Eletrônico

O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste no armazenamento de documentos eletrônicos para suporte aos atos registrares. São arquivos natos digitais ou desmaterializados de procurações, certidões, contratos, cancelamentos de hipoteca, escrituras públicas que ficarão disponíveis para consulta pelos Oficiais de Registro de Imóveis.



Para disponibilizar documentos no RCDE, as incorporadoras podem se servir do Repositório Confiável, disponível no ambiente interno para usuários conveniados, conforme o [Manual de Uso do RCDE](#).

10. Devem ser exigidas certidões de feitos ajuizados ou declarações de dispensa dessas certidões?

No Pedido de Providências nº [0001687-12.2018.2.00.0000](#), o Conselho Nacional de Justiça decidiu ser *“incabível a exigência pelos tabeliões de notas da apresentação da certidão de feitos ajuizados como requisito obrigatório para a lavratura de escrituras públicas relativas à alienação ou à oneração de bens imóveis”*.

Ao cabo do Processo Administrativo TJRJ 2018-061171, a E. Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro publicou o [Provimento CGJ n. 20/2018](#), que alterou as Normas de Serviço para constar que *“cabará ao Notário orientar as partes quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados, devendo constar do respectivo ato que a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes”* (Art. 242, par. 5º). As mesmas regras se aplicam aos instrumentos particulares com força de escritura pública.

Em SP, o [Comunicado CG nº 276/2015](#) trata da dispensa da exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais:

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino que se expeça comunicado aos

Tabeliões de Notas do Estado de São Paulo, a respeito da dispensa da exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis, à luz da nova redação do art. 1º, §2º, da Lei nº 7.433/85.

Já as NSCGJ-SP, Cap. XVI, SEÇÃO V, Subseção I, Item 60, “e”, preveem:

*“apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, ou a expressa **dispensa pelo adquirente** e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo”*

Os contratos de financiamento no âmbito do SFH e SFI costumam ter cláusulas como esta:

23 DISPENSA DE CERTIDÕES E APRESENTAÇÃO DO ITBI - O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais.

Além disso, o extrato do contrato também contém declaração de dispensa das certidões de feitos ajuizados.

Assim sendo, a existência de cláusula de dispensa das certidões exime o Registro de Imóveis da responsabilidade de exigí-las. Não é necessário solicitar um requerimento adicional se a manifestação de vontade sobre a dispensa de certidões já constar do título.

11. Devem ser exigidas certidões de interdições e tutelas?

O devedor fiduciante não precisa apresentar certi-

dões de interdições e tutelas em decorrência da alienação fiduciária, conforme decidido no [Processo Administrativo CGJ RJ 2015.0221350](#).

12. Deve ser exigida certidão de quitação condominial?

Não. O art. 4º § único da Lei 4.591/64 deve ser interpretado em consonância com a Lei 7.433/85, que em seu artigo 1º determina que na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados na lei, a qual não prevê o certificado de quitação condominial.

Adicionalmente, entende-se que foi revogada a regra do parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/64 pelo art. 1.345 do Código Civil, ou seja, a prévia comprovação de quitação dos débitos condominiais não é mais condição para transferência de direitos relativos à unidade. Conforme o processo [0019751-81.2011.8.26.0100](#):

”Finalmente, as **Normas de Serviço da E. Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro** estabelecem que para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei n.º 4.591/64, modificada pela Lei n.º 7.182/84, considerar-se-á prova de quitação das obrigações condominiais a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, a ser consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos (Art. 242, § 3º).

Frequentemente, os contratos de financiamento no âmbito do SFH ou SFI contém declaração de inexistência de débitos feita pelo alienante, conforme se segue:

10.2 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:

a) inexistir em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais, ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutória, fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade por eventuais débitos de tais natureza que possam ser devidos até a presente data;

Assim, tais declarações contidas nos contratos são suficientes para que não se exija declaração ou certificado de quitação condominial.

13. Deve ser exigida certidão do Corpo de Bombeiros (FUNESBOM)?

A E. Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro decidiu no [Processo Administrativo 2002-212707](#) que “*não há como condicionar a validade dos atos notariais translativos do domínio referentes a imóveis urbanos à apresentação da certidão negativa de débito da taxa de prevenção de incêndios*”.

Portanto, os Registros de Imóveis estão dispensados de fazer tal exigência.

14. Devem ser exigidos documentos de identificação dos compradores ou declarações de qualificação?

Os requisitos legais de qualificação das pessoas físicas na matrícula imobiliária são, conforme Art. 176, § 1º, II:

1. o estado civil;
2. a profissão;
3. o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda^[2].

Se os requisitos legais estiverem indicados no contrato, basta que a qualificação esteja descrita. A competência para conferir documentos, identificar e qualificar as partes é do tabelião ou instituição financeira que formalizou o título. Não há fundamento legal para exigir documentos de comprovação da identificação ou declarações adicionais de qualificação das pessoas envolvidas, que devem simplesmente ser qualificadas conforme constarem no título. Caso, por exemplo, um dos dígitos esteja equivocado no CPF, poderá ser consertado no futuro por averbação.



15. Deve ser exigida guia do imposto de transmissão (ITBI)?

É uma exigência que depende. Conforme o Art. 5º do [Provimento CGJ RJ nº 54/2018](#), a informação dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, com indicação do tipo, valor e da data do recolhimento, dispensa a anexação do comprovante, caso as informações sejam suficientes para que o Registro de Imóveis possa comprovar o pagamento da guia no sítio eletrônico do respectivo ente público na internet.

De acordo com o Art. 6º, caso não seja possível confirmar o pagamento na internet, as guias deverão ser apresentadas em documento nato digital ou digitalizado em formato PDF/A, assinados com certificado digital.

Já os itens 112 e 112.1, Subseção II, Cap XX das NSCGJ-

-SP estipula que a descrição, no Extrato, dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, com indicação de valor e da data do recolhimento, **dispensa a anexação do comprovante**. Caso tenha havido menção genérica, deverá ser apresentada a guia de recolhimento, passível de verificação na internet ou digitalizada na forma do item 2.

Conforme o Art. 10, II, do [Provimento CNJ 94/2020](#), são vedadas exigências que versem sobre assentamentos da serventia ou certidões que são expedidas gratuitamente pela internet.

Assim, sempre que possível a consulta da guia na internet, o Registro de Imóveis não necessitará exigir a sua apresentação.

16. Deve ser exigida procuração do representante da vendedora e da credora?

Sim. As incorporadoras devem adicionar as procurações dos representantes da instituição financeira e também de seus representantes ao Repositório Confiável.

Conforme o Art. 7º do [Provimento CGJ RJ nº 54/2018](#), é dispensada a apresentação de documentos armazenados junto ao Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos, módulo da Central de Registro Eletrônico mantida pela Associação de Registradores Imobiliários do Rio de Janeiro – ARIRJ.

Conforme o item 375.2 do Cap. XX das NSCGJ-SP: é vedada a exigência de apresentação de documento que esteja arquivado no RCDE – Repositório Confiável de Documento Eletrônico e que tenha o respectivo número de localização informado pelo interessado, salvo justificada suspeita de falsificação.

17. Deve ser exigida documentação para alteração do cadastro municipal, quando aplicável?

Sim. Nos municípios em que um formulário para atualização do cadastro municipal for exigido, as incorporadoras devem apresentá-lo anexo a cada contrato.

18. Deve ser exigido depósito de uma via de cada contrato?

Não. No Rio de Janeiro, o fundamento legal do envio do extrato em XML do contrato pelas instituições financeiras é o Provimento nº 54/2018 da E. Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro, que assim dispõe:

“Art. 3º. Para fins de apresentação eletrônica aos serviços de registro de imóveis e respectivo procedimento registral, o Extrato substitui o contrato.

Art. 4º. Juntamente com a apresentação eletrônica do Extrato para fins de registro, as instituições financeiras poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, que será enviado mediante arquivo eletrônico do tipo PDF/A e declaração de que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada com certificado digital ICP-Brasil”

Em São Paulo, o fundamento legal do envio do extrato em XML do contrato pelas instituições financeiras é o item 111 ss, Cap. XX das NSCGJ-SP, que assim dispõe:

111.2. Para fins de apresentação eletrônica aos servi-

ços de registro de imóveis e respectivo procedimento registral, o Extrato substitui o contrato.

111.3. Juntamente com a apresentação eletrônica do Extrato para fins de registro, as instituições financeiras mencionadas no item 113. poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, que será enviado mediante arquivo eletrônico do tipo PDF/A e declaração que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada com certificado Digital ICP- Brasil.

Se o extrato substitui o contrato e as instituições financeiras poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual, trata-se de uma faculdade e não obrigatoriedade.

19. É preciso constar a fração ideal da unidade autônoma?

Não. De acordo com a [Lei 7.433/85](#), ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis (Art. 2º). O instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado.

Assim, basta o endereço completo e o número da matrícula (da unidade ou da matrícula mãe) para identificar o imóvel objeto da transação.



20. É possível exigir CND da Receita, CNDT, Certidão da Justiça Federal, Certidão do IPTU, Certidão de Cadastro Municipal (enfitêutica)?

Não. Todas essas certidões são passíveis de obtenção pela internet. Conforme o Art. 15, II, do [Provimento CNJ 94/2020](#), são vedadas exigências que versem sobre assentamentos da serventia ou certidões que são expedidas gratuitamente pela internet.

Facultativamente, as incorporadoras poderão disponibilizar documentos junto ao Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos, passando a ser dispensada sua apresentação a cada cartório individualmente.

21. É necessário o envio de imagem ou do inteiro teor de pelo menos um contrato do empreendimento, como contrato-padrão?

O Art. 4º, III do [Provimento CNJ nº 94/20](#), ao definir como título nato digital o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, fez expressa referência ao art. 60 e 61, “caput” e parágrafo 4º da [Lei 4.380/64](#):

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados

todos os processo e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I – o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II – economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III – simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

(...)

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

Como se vê, apesar de citado especificamente o § 4º, não foram referidos pelo E. Conselho Nacional de Justiça os demais parágrafos, em especial o parágrafo § 2º, que assim dispõe:

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

A situação fática atual não é idêntica à originalmente prevista pela Lei 4.380/64. Na época, com vistas à simplificação e ao atendimento de finalidades sociais desde já pretendidos pelo legislador, inaugurou-se um sistema pelo qual os contratos assinados pelas partes continham tão somente as cláusulas variáveis ou específicas. Daí a necessidade de arquivamento do contrato padrão, para publicidade e oponibilidade a todos das cláusulas gerais.

Hoje, com os mesmos objetivos então visados pelo legislador de 1964, o Registro de Imóveis do Brasil

interligou-se às instituições financeiras e à construção civil em uma rede informática de troca de informações confiáveis, certificada nos padrões da [Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil](#) e [assegurada validade jurídica](#).

Os contratos são formalizados em seu inteiro teor. No envio aos cartórios é que são remetidos apenas os elementos do negócio relevantes à configuração dos direitos reais.

Todavia, há posição pela necessidade de envio do contrato-padrão ou ao menos de um contrato digitalizado referente ao empreendimento para arquivamento. Tal interpretação se baseia no Art. 4º do Provimento 94/2020 do CNJ, que ao se referir ao parágrafo 4º do artigo 61 da Lei 4.380/64, acaba por atrair a regulamentação do contrato-padrão daquela lei. O envio da imagem de um contrato assinado já é o suficiente para o cumprimento dessa exigência.

Recomenda-se, portanto, que as incorporadoras depositem no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (3.1) um dos contratos de cada empreendimento, como por exemplo o referente ao apartamento 101 do bloco 01.

22. É necessária apresentação da escritura de pacto antenupcial?

O Art. 8º do [Provimento CGJ RJ nº 54/2018](#) estabelece que *“será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o regime de bens e os dados de seu registro sejam indicados no Extrato”*.

Por outro lado, caso a indicação do regime de bens diverso do legal e os dados do registro do pacto antenupcial não constem no extrato (XML), poderá ser feita exigência para que a incorporadora faça o envio do

pacto registrado ou o seu envio para registro no Livro 3, pela própria central eletrônica.

23. No E-Protocolo, no âmbito do SREI, devo exigir formulário de apresentação, cópia do título apresentado e cópia autenticada da identidade do apresentante?

Não. O Item 420 da [Consolidação Normativa](#) Extrajudicial da E. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro estabelece que o recebimento do título deverá ser acompanhado de:

- I. formulário de apresentação, identificando o apresentante, ao menos constando o seu nome, CPF e endereço para cumprimento de qualquer notificação a que se refere a Lei de Registros Públicos;
- II. cópia do título apresentado;
- III. cópia autenticada do documento de identificação do apresentante, exclusivamente para o caso de registro.

Quanto ao formulário de apresentação, o dispositivo enuncia os requisitos de identificação do apresentante do título e também a finalidade de poder notificá-lo. O cadastro na Central de Serviços Compartilhados cumpre a completa qualificação do apresentante, devidamente identificado, e também seu endereço.

A cópia do título apresentado não se aplica ao caso de títulos eletrônicos. Quanto à cópia autenticada do documento de identificação do apresentante, para os casos de registro, trata-se de elemento autenticador

de sua identificação, que já é garantida pelo cadastro completo feito na Central de Serviços Compartilhados.

Além disso, a cópia autenticada de seu documento de identificação ou o documento de identificação autenticável em meios eletrônicos poderá ser encontrado no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos, no caso de apresentantes costumeiros, bem como a procuração que lhes outorga poderes, sua declaração de endereço e qualificação completa. Conforme o Art. 7º do [Provimento CGJ RJ nº 54/2018](#), é dispensada a apresentação de documentos armazenados junto ao Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE), módulo da Central de Registro Eletrônico mantida pela Associação de Registradores Imobiliários do Rio de Janeiro – ARIRJ.

24. É possível exigir cópia da certidão de ônus reais do próprio cartório, que foi utilizada quando da lavratura do título?

Não. As normas do art. 1º, § 2º da Lei 7.433/85 têm como destinatário o Tabelião de Notas e a instituição financeira. Como consta no art. 1º, IV e § 1º do [Decreto 93.240/86](#), a certidão de ônus reais atualizada deve ser apresentada *para a lavratura* dos atos notariais e, conseqüentemente, instrumentos particulares (art. 440, § 1º da [Consolidação Normativa Extrajudicial](#)).

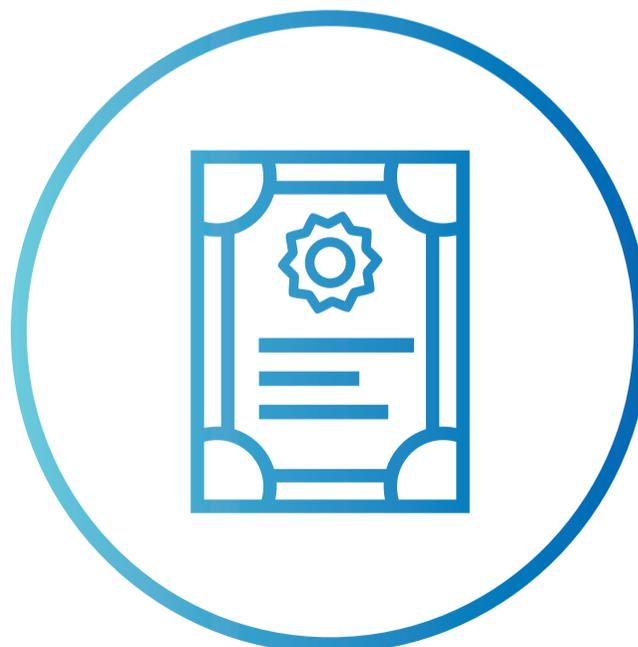
A competência para apurar eventual descumprimento destas normas é da Corregedoria-Geral da Justiça.

Além disso, as normas estabelecem apenas que o tabelião ou a instituição financeira façam **menção** à

apresentação da certidão de ônus reais no momento do contrato, mas não determinam sua nova apresentação no momento do registro. Com ainda mais razão, não deve o Oficial exigir a apresentação em si da certidão do próprio cartório, já utilizada para a lavratura do contrato, em original ou em cópia autenticada, uma vez que esta ficou arquivada na instituição financeira e a exigência seria de difícil cumprimento.

É preciso destacar que as incorporadoras **não** devem solicitar **certidões adicionais** do próprio cartório no momento da prenotação dos contratos, para a superação destas exigências.

No entanto, **o cartório poderá verificar se houve emissão da certidão** para instruir a formalização do contrato, nos 30 dias antes de sua celebração, **a partir de seu próprio sistema** interno de informática, exigindo a cópia caso não possa localizá-la. Nesse caso, a incorporadora poderá juntar a cópia na própria central, junto com a guia de ITBI ou em cumprimento da exigência.



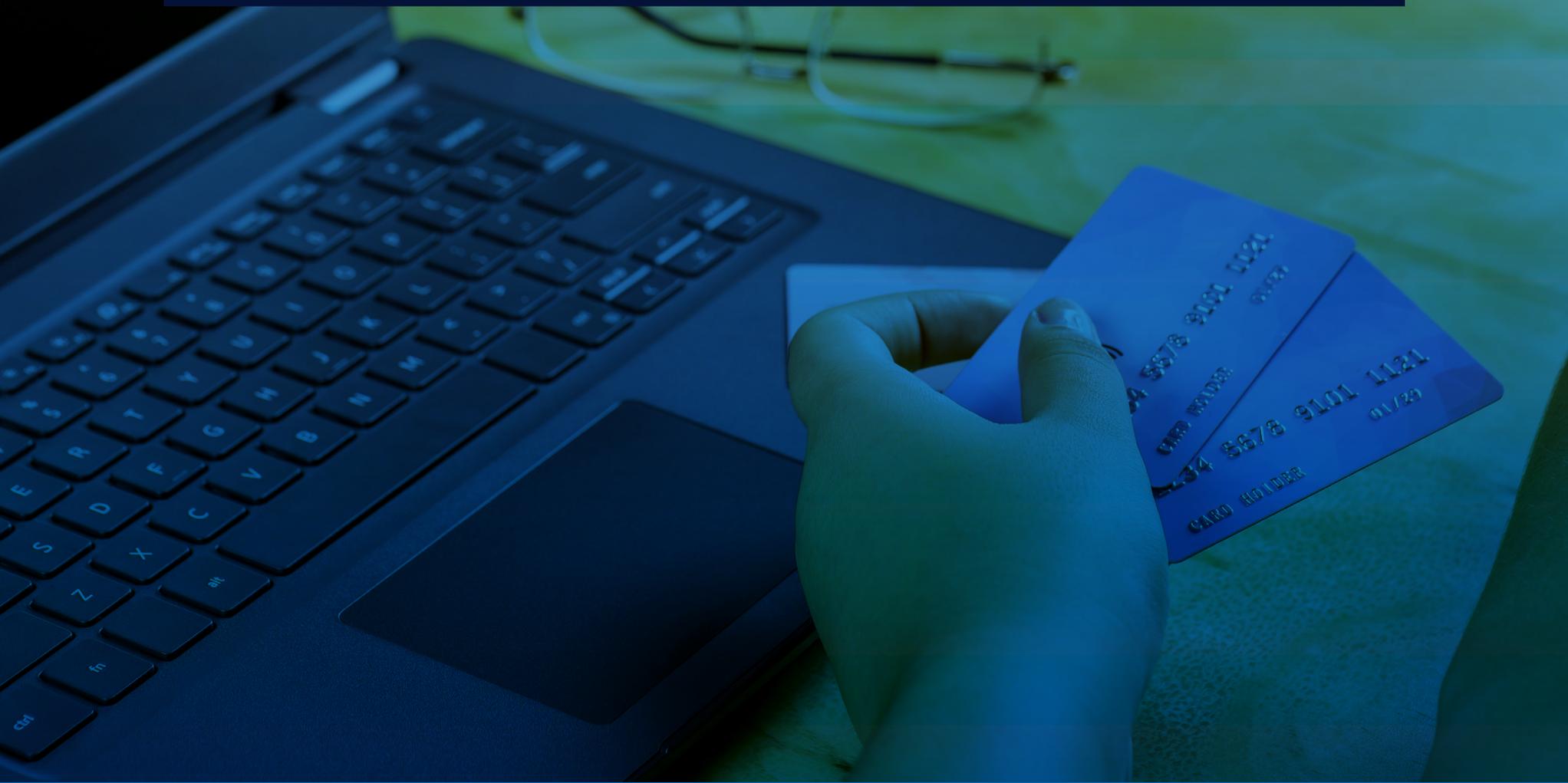
25. São necessárias duas testemunhas nos instrumentos particulares levados ao registro de imóveis?

Apesar das referências alusivas à subscrição por testemunhas, tanto no inciso III do artigo 169 como no inciso II do artigo 221, da Lei 6.015/1973, a exigência não mais se justifica, em razão do texto do artigo 221, *caput*, do Código Civil que, em confronto com seu par no Código de 1916 (artigo 135, *caput*), suprimiu a necessidade de duas testemunhas assinarem o instrumento contratual.

Não é relevante que o contrato tenha sido firmado antes do atual Código Civil, porque o título se sujeita aos requisitos da lei vigente ao tempo de sua apresentação a registro (“*tempus regit actum*”). Nesse sentido, [Apelação Cível nº 018645-08.2012.8.26.0114](#) e também as Apelações Cíveis nºs, 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, 777-6/7, rel. Ruy Camilo, 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, 0004535-52.2011.8.26.0562, rel. José Renato Nalini.



IV PAGAMENTO



26. Existe alguma taxa ou preço pelo serviço eletrônico?

Não. Em virtude da pandemia da Covid-19, desde março de 2020, e das recentes decisões do E. Conselho Nacional de Justiça, não são cobradas do cidadão mutuário, da Caixa Econômica Federal ou das incorporadoras quaisquer valores referentes à prestação de serviços eletrônicos. São pagos rigorosamente os emolumentos previstos em lei, sem qualquer acréscimo.

27. O cartório deve exigir o pagamento dos emolumentos (exigência financeira)?

Não. O artigo 10 do [Provimento CNJ nº 94/20](#) estabelece que no e-protocolo o pagamento se dá pela Central. No momento do protocolo são pagos os emolumentos da prenotação, que são repassados diretamente aos cartórios.

Após o exame, não havendo exigências, o cartório informa as custas complementares para o registro, deduzido o valor já pago da prenotação e acrescido de uma certidão da matrícula constando o registro realizado (veja pergunta a seguir). O boleto é disponibilizado pela Central e pago pela incorporadora, ou compensado a partir de créditos pré existentes. Aconselha-se às incorporadoras a utilização de créditos para maior celeridade.

O registro deverá ser feito apenas após compensação do boleto, que o cartório poderá visualizar no status do título na Central.



28. O cartório deve incluir a emissão de uma certidão da matrícula constando o registro feito?

Sim, nos casos de haver alienação fiduciária, a certidão será necessária para provar ao credor a regularidade da garantia registrada, para que possa liberar os recursos ao vendedor.

29. Qual documentação necessária para solicitar desconto nos emolumentos?

Os contratos bancários podem se enquadrar basicamente em duas hipóteses legais de redução nos emolumentos do registro de imóveis:

PMCMV

Os emolumentos referentes ao registro da alienação e correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em 75% para os imóveis adquiridos do FAR e 50% para os demais empreendimentos do PMCMV.

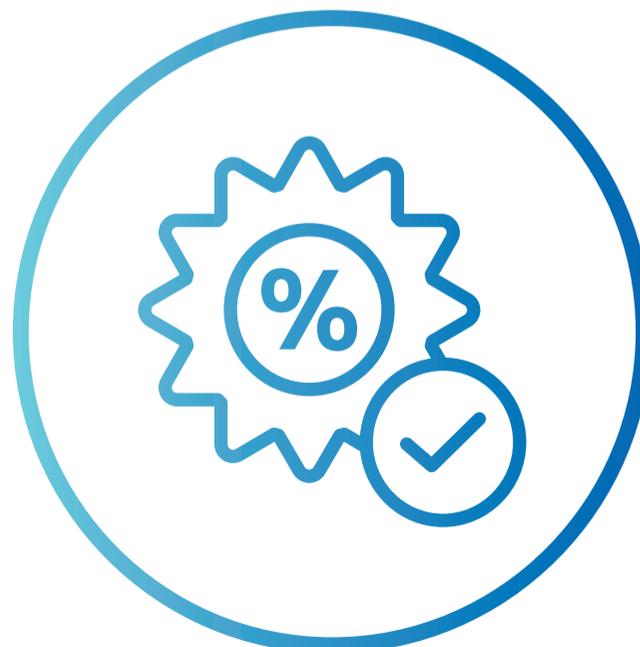
O enquadramento das operações ao PMCMV pode ser verificado no próprio título. Assim, o Registro de Imóveis *aplicará o desconto independentemente de qualquer documentação anexa e sem necessidade de qualquer requerimento, sob pena de multa* (Arts. 43 e 44 da [Lei 11.977/09](#)).

1ª Aquisição Imobiliária

No Estado do Rio de Janeiro, a [Lei de Custas e Emolumentos](#) prevê que são isentos dos pagamentos aos Fundos Públicos previstos em lei os atos de registro que comprovadamente se referirem à primeira aquisição da casa própria. Para tanto, *deve o registrador exigir certidões dos órgãos de distribuição competentes* (Art. 44).

Na Capital, são o 5º e 6º Distribuidores, cujas certidões podem ser obtidas em <https://e-cartoriorj.com.br/>, ao custo total de R\$ 236,38 ou R\$ 471,76, conforme sejam um ou dois adquirentes.

No caso de contratos do SFH, o desconto adicional obtido com a isenção do recolhimento aos Fundos Públicos seria equivalente a aproximadamente 17% do valor do registro. Em alguns casos, principalmente nos contratos do PMCMV, a redução legal acaba obstada porque o benefício seria inferior ao custo e/ou encargo operacional para a comprovação dos requisitos.



V LAVAGEM DE DINHEIRO



30. O que devemos ter em mente ao processar contratos do MCMV e SFH com relação às obrigações dos registradores de colaboração com o sistema de prevenção e combate à lavagem de dinheiro?

O [Provimento CNJ nº 88/2019](#) estipula a comunicação de operações atípicas, que gerem suspeita de práticas de lavagem de dinheiro. Não é o caso, em princípio, de contratos de financiamento habitacional para compra da casa própria, principalmente os do SFH, MCMV, com participação não só das instituições financeiras sujeitas a fiscalização do Banco Central, mas também de incorporadoras que são companhias abertas, sujeitas a elevados padrões de *compliance*.

Para o bem do próprio sistema de prevenção e combate a essas práticas criminosas, a atuação do Oficial e eventuais comunicações devem se dar apenas em caso de circunstâncias especificamente suspeitas, a fim de que o excesso de informações inúteis não acabe por prejudicar o importante trabalho dos órgãos de fiscalização.

Finalmente, o [Provimento CNJ nº 90/2019](#) alterou o artigo 42 do Provimento original justamente para consignar que “*não se negará a realização de um ato registral por falta de elementos ou dados novos, estipulados no presente Provimento*” e deixar claro que os procedimentos de análise de operações suspeitas de lavagem de dinheiro não são elementos de qualificação a fundamentar exigências que obstem o registro.





31. Deve se exigir declaração expressa no título ou em separado quando os compradores são pessoas politicamente expostas (PEP)?

Não. Dispõe o [Provimento CNJ nº 88/2019](#):

Art. 16 Será dedicada especial atenção à operação ou propostas de operação envolvendo pessoa exposta politicamente, bem como com seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas

de que participem. Parágrafo único. Em relação às pessoas de que trata o art. 2º, inciso III, deste Provimento, será dedicada especial atenção apenas se a condição exposta no caput puder ser verificada por meio de consulta ao cadastro eletrônico de pessoas expostas politicamente, do Siscoaf, ou se puder ser extraída de informações constantes do título ou do documento de dívida apresentado, ou de sua indicação, bem como dos dados fornecidos pelo apresentante.

Como se percebe, não é necessária declaração específica em separado ou no título, podendo ser verificada a condição de PEP por meio de consulta ao [Cadastro Eletrônico de Pessoas Politicamente Expostas, do Siscoaf](#). Boa parte dos sistemas de informática utilizados pelos cartórios já incorporou esse cadastro às suas rotinas e bancos de dados, de forma que o cartório é avisado automaticamente sobre o envolvimento de PEP nos atos levados a registro.

Além disso, não há por si irregularidade ou mesmo necessidade de comunicação de operações envolvendo PEP, mas somente necessidade de especial atenção, “*apenas se a condição exposta no caput puder ser verificada por meio de consulta ao cadastro eletrônico de pessoas expostas politicamente, do Siscoaf, ou se puder ser extraída de informações constantes do título*”. A contrário senso, se não houver indicação no título e nem constar a condição exposta do cadastro do Siscoaf, não há necessidade de qualquer ação específica e a operação seguirá o acompanhamento padrão.

Mesmo que envolva pessoa politicamente exposta, as operações não devem ser comunicadas em caso compatível com o patrimônio razoavelmente esperado.

Finalmente, o [Provimento CNJ nº 90/2019](#) alterou o artigo 42 do Provimento original justamente para consignar que “*não se negará a realização de um ato registral por falta de elementos ou dados novos, estipulados no presente Provimento*” e deixar claro que os procedimentos de análise de operações suspeitas de lavagem de dinheiro não são elementos de qualificação a fundamentar exigências que obstem o registro.

32. Deve se exigir declaração expressa sobre a origem do valor que consta no contrato como pago com recursos próprios?

Não. Dispõe o Art. 25, III do [Provimento CNJ nº 88/2019](#) que o Oficial comunicará obrigatoriamente ao Coaf o “registro de documento ou **título em que conste declaração** das partes de que **foi realizado pagamento em espécie** ou título de crédito ao portador de valores iguais ou superiores a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)”.

Como se vê, deve-se comunicar operação em que conste tal declaração. A ausência de informação, todavia, não faz presumir o pagamento em espécie, nem torna a operação por si atípica ou suspeita de práticas criminosas. O negócio jurídico deve ser analisado no conjunto de suas características.

Presume-se, até prova em contrário, que o normal é o que ocorrerá, ou ocorreu, ou melhor, que o normal é uma base com a qual podemos contar em nossos raciocínios.

Assim sendo, considerando o exposto (3.16.), não há que se presumir, principalmente em casos de contratos do MCMV ou SFH e mais ainda quando as vendedoras são companhias abertas, que tenham recebido dos compradores, em pagamento das unidades, valores em espécie acima de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Finalmente, o [Provimento CNJ nº 90/2019](#) alterou o artigo 42 do Provimento original justamente para consignar que “*não se negará a realização de um ato registral por falta de elementos ou dados novos, estipulados no presente Provimento*” e deixar claro que os procedimentos de análise de operações suspeitas de lavagem de dinheiro não são elementos de qualificação a fundamentar exigências que obstem o registro.



ANEXO
MANUAL DA INTRANET
PARA REGISTRO
ELETRÔNICO DE
CONTRATOS PARTICULARES
DE COMPRA E VENDA COM
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
EM GARANTIA

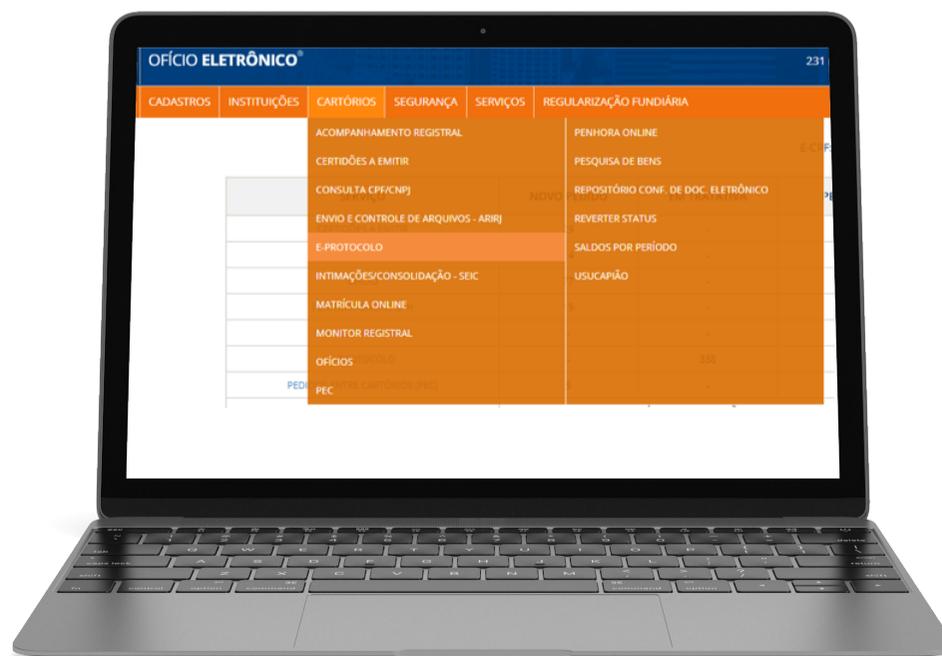
O presente manual tem como objetivo guiar os Registros de Imóveis no registro de contratos particulares de compra e venda com alienação fiduciária em garantia encaminhados por via eletrônica, em conformidade com as normas da Corregedoria-Geral de Justiça e demais normas vigentes.

Será demonstrado um passo a passo de como proceder desde a prenotação até o registro desses títulos de forma manual. Alguns sistemas já estão adaptados, de maneira que algumas etapas aqui demonstradas poderão não ser necessárias no sistema de sua serventia ou mesmo poderão ser efetuadas de outra maneira.

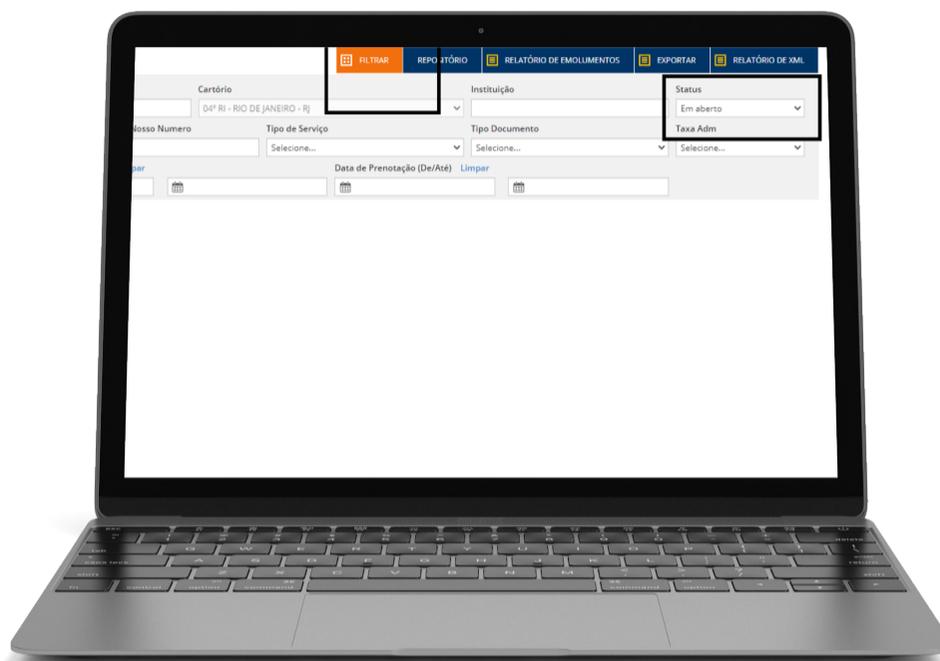
1. Acesse o site <https://novo.oficioeletronico.com.br/> e clique na opção “autenticação com certificado digital”.



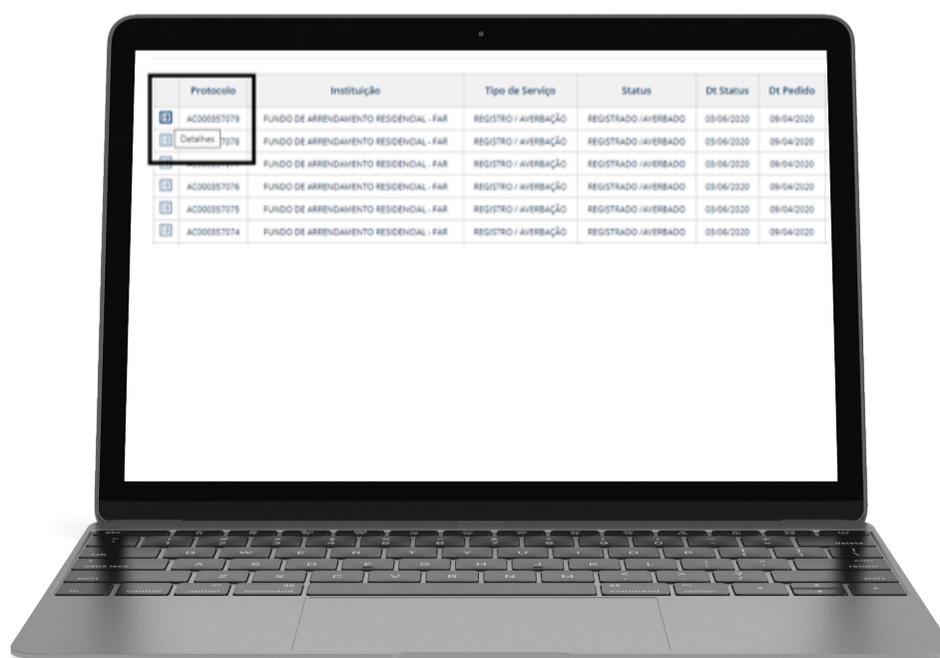
2. Após fazer seu login, clique na opção e-protocolo, que aparece na aba “cartórios” .



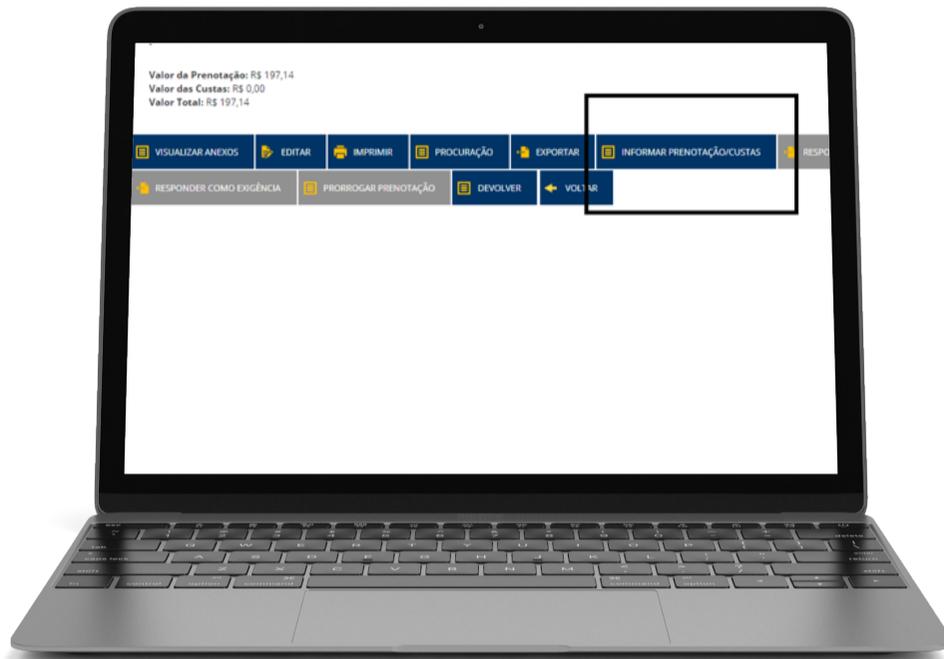
3. Na página do E-protocolo, selecione em “Status” a opção “em aberto” e clique em “filtrar”. Aparecerão apenas os pedidos ainda não prenotados.



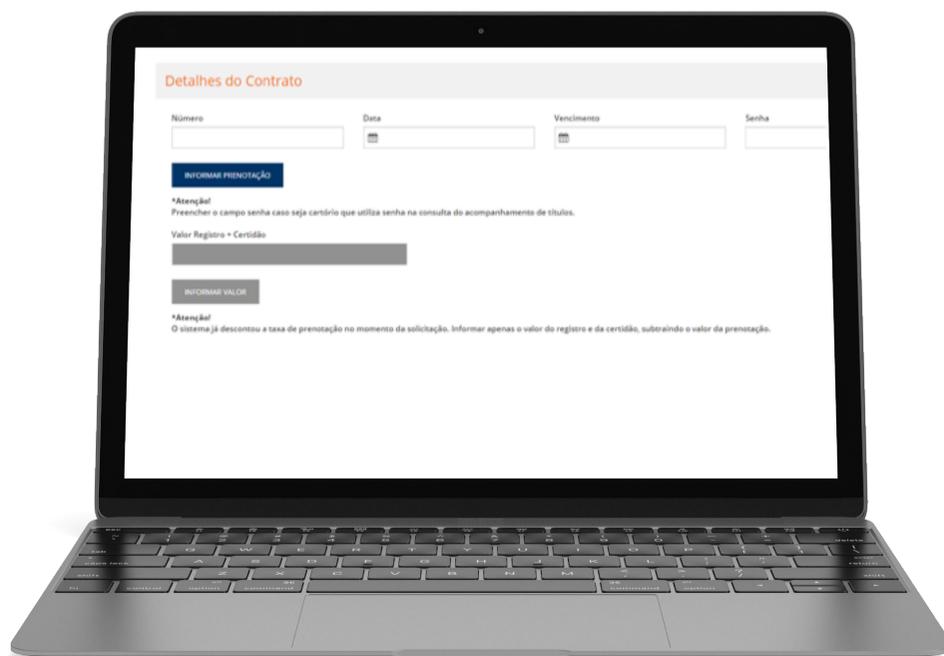
4. Aparecendo algum título a ser prenotado, clique no ícone “detalhes”, à direita.



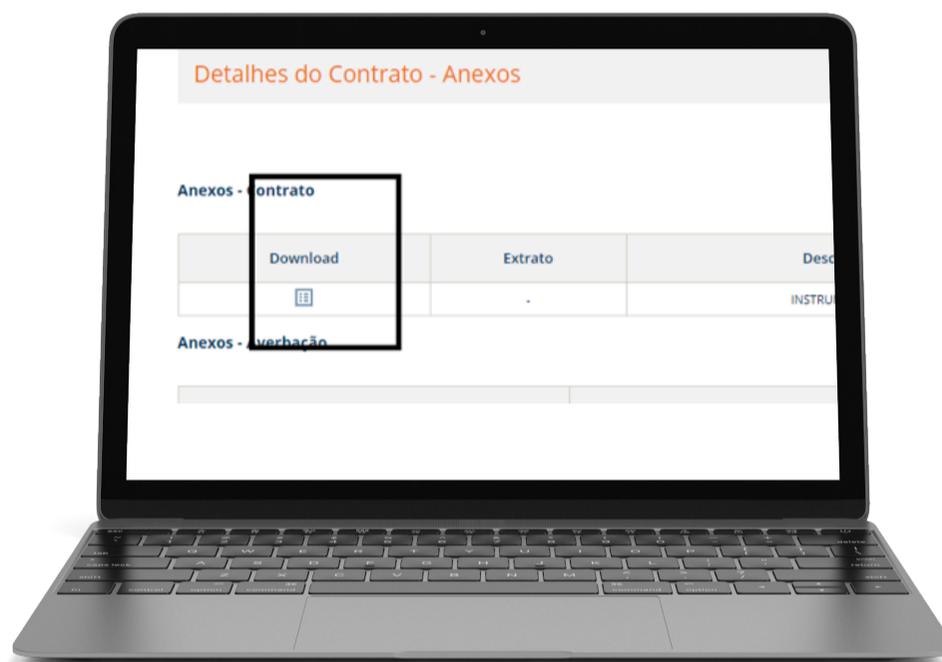
5. Na página que abrir, vá até o final desta, na aba “informar prenotação/custas”



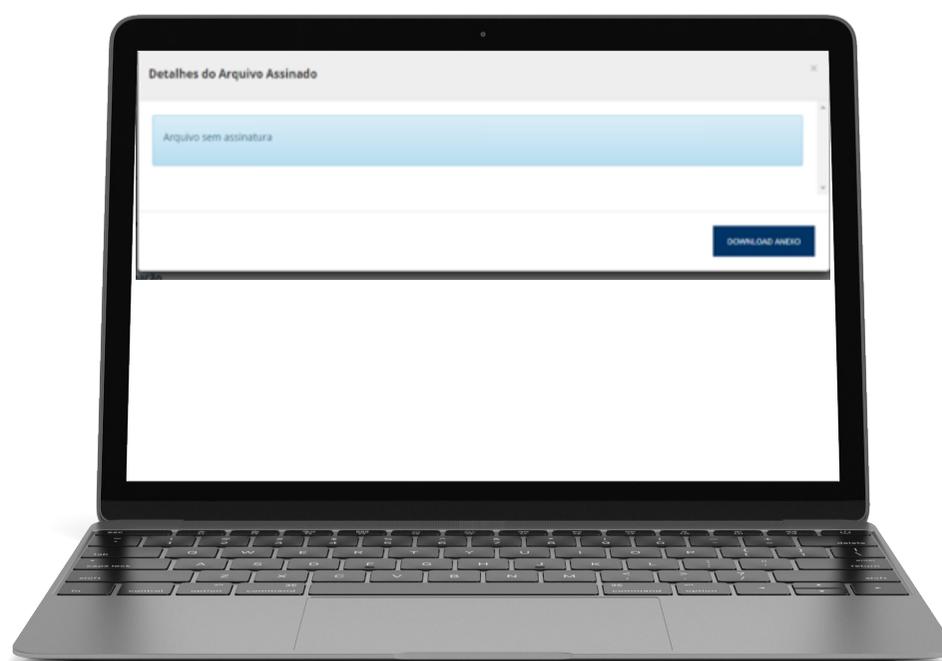
6. Informe a prenotação, data da prenotação, vencimento desta e senha (apenas nos casos em que houver senha para visualização do andamento do título no site do cartório). Atenção: não informe o valor do registro + certidão nesse momento. Isso só deve ser informado quando o título estiver livre de qualquer exigência, pendente apenas o pagamento de complementação de custas.



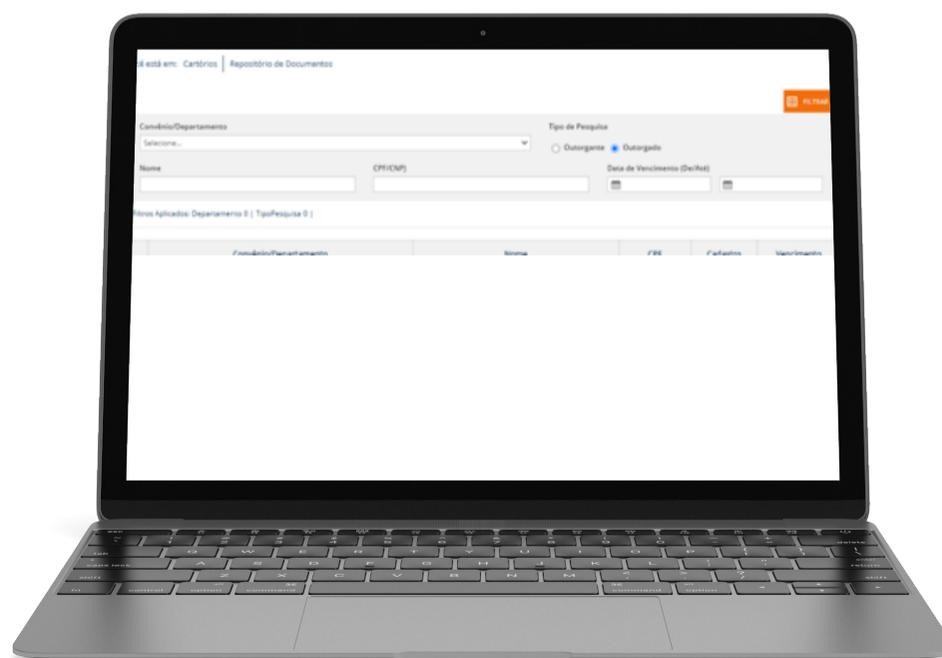
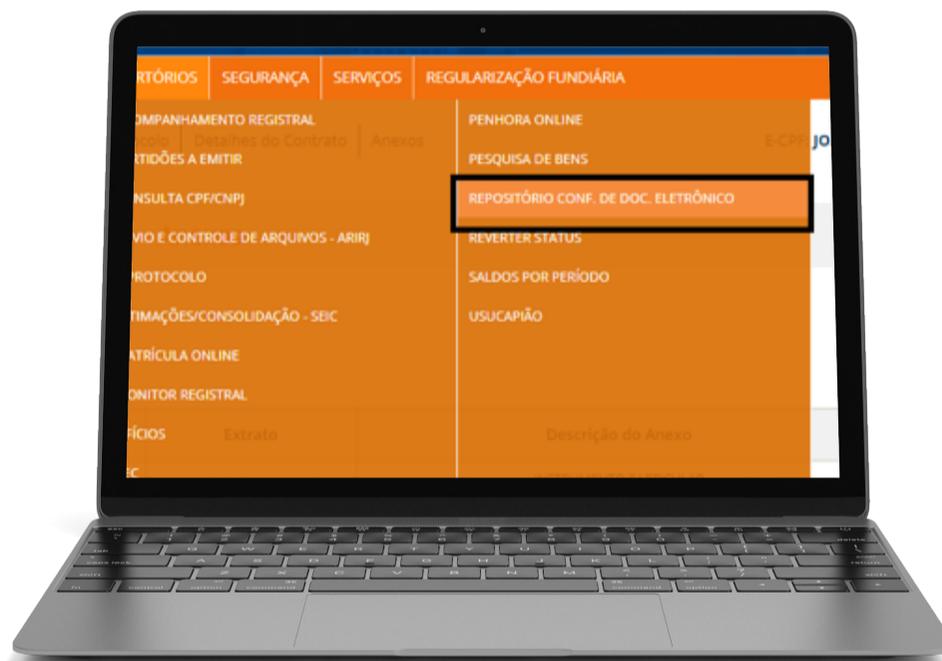
7. Para visualizar os anexos, volte à página do passo 5 e, no rodapé, clique na opção “Visualizar anexos”. Com isso, você irá visualizar a documentação enviada. Após clicar na opção, será aberta a página a seguir, onde é possível baixar o arquivo, na coluna de download:



8. Clicando no download do documento, será aberta a seguinte aba, na qual é possível baixar o documento e também (muito importante) ver se existe uma assinatura digital válida no mesmo, dispensando o uso de outros programas para verificar a assinatura digital. No exemplo abaixo o arquivo não foi assinado digitalmente.

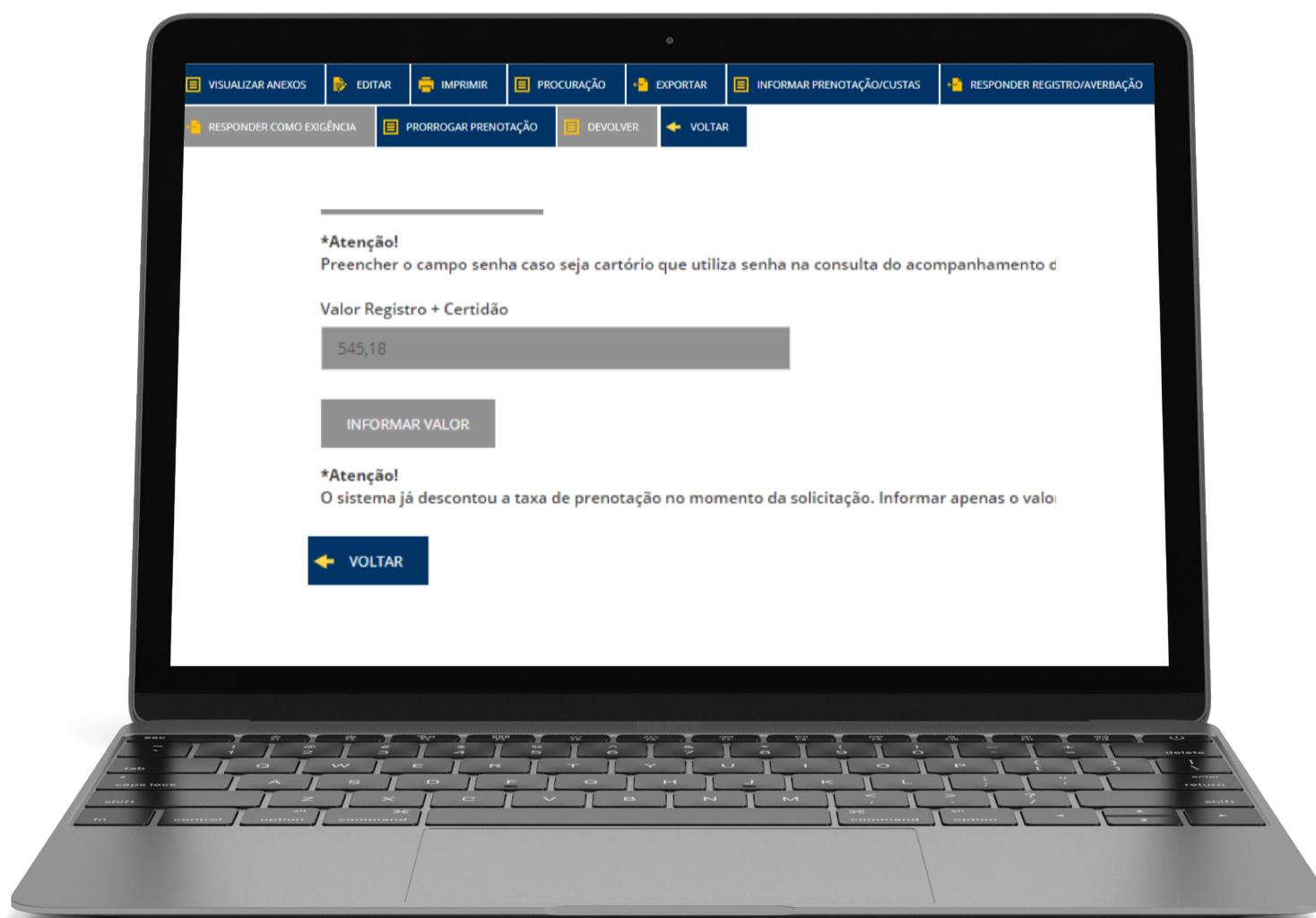


9. No caso do exame de documentos enviados por instituições financeiras, verifique se existem procurações ou documentos acessórios já enviados para a central referente ao gerente/representante legal da instituição. Outros documentos de uso constante de diversos serviços de registro de imóveis também são colocados no repositório. Esses documentos já foram verificados, de maneira que podem ser utilizados para complementar a qualificação registral do título. Nas fotos abaixo é possível ver onde entrar para verificar o repositório, bem como a aba que será aberta.



INFORMAÇÕES GERAIS APÓS A PRENOTAÇÃO DO TÍTULO

1. Após a prenotação e qualificação registral do título, o mesmo deverá ter andamento no sistema do novo ofício eletrônico, além de ter andamento no próprio sistema do serviço de registro imobiliário competente.
2. Para dar andamento no sistema do Novo ofício eletrônico, clique nas abas referentes a cada tipo de ação a ser tomada pelo cartório. Essas abas ficam no rodapé da página de informações do título.
3. Caso existam exigências, deverão ser informadas na aba própria, denominada “responder com exigência”.
4. Caso não existam exigências a serem cumpridas, seja porque a documentação está completa desde a prenotação do título, seja porque as exigências foram todas cumpridas, deverão ser informadas as custas suplementares do ato. Essas custas deverão incluir as custas de uma certidão do imóvel, que deverá ser emitida. No Estado do Rio de Janeiro, os cartórios deverão anexar ao final uma certidão de ônus reais do imóvel e uma certidão de comprovação do ato praticado. Na entrada, já é cobrado o valor de uma prenotação simples. Desta forma, o valor restante a ser cobrado deverá seguir a seguinte fórmula matemática: “(valor total do registro + valor da certidão) – valor de uma prenotação”. No valor total do registro deverá ser informado o somatório do valor dos registros com eventuais averbações efetuadas.





 www.registrodeimoveis.org.br

 [/registrodeimoveisdobrasil](https://www.instagram.com/registrodeimoveisdobrasil)

 [/registrodeimoveis.org.br](https://www.facebook.com/registrodeimoveis.org.br)

 [/company/registrodeimoveisdobrasil](https://www.linkedin.com/company/registrodeimoveisdobrasil)

 [/RldoBrasil](https://twitter.com/RldoBrasil)

 [/registrodeimoveisdobrasil](https://www.youtube.com/channel/UC...)