



SEGUNDO SERVIÇO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM

Cartilha de Procedimentos de Registro de Imóveis.

"Quem não registra não é dono!"



NOSSO NEGÓCIO

Segurança jurídica nos seus negócios imobiliários.

MISSÃO

Garantir segurança jurídica dos atos praticados em relação ao patrimônio imóvel, o mais sólido de seus sonhos realizados, mediante a sinergia de pessoas e tecnologia, servindo a comunidade de Belém/PA.

VISÃO

Em 2022, seremos referência em desempenho e inovação entre as serventias extrajudiciais paraenses, através da melhoria contínua dos processos de trabalho e do atendimento à legislação vigente, visando à satisfação dos clientes e a consolidação do Sistema de Gestão da Qualidade.

VALORES

- ✓ Ética
- ✓ Agilidade
- ✓ Comprometimento
- ✓ Segurança jurídica
- ✓ Tecnologia e inovação
- ✓ Responsabilidade Socioambiental

POLÍTICA DA QUALIDADE

Prestar serviços registraes à comunidade com qualidade, agilidade e segurança jurídica, através da melhoria contínua dos processos de trabalho e do atendimento à legislação vigente, visando à satisfação dos clientes e a consolidação do Sistema de Gestão de Qualidade.



Prezados,

Os Ofícios de Registro de Imóveis estão sujeitos ao regime jurídico estabelecido na Constituição da República, no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, Lei nº 8.955/1994 e Lei nº 11.977/2009, e demais leis que definam sua organização, competência, atribuições e funcionamento.

No Ofício de Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro: serão efetuados no Ofício de Registro de Imóveis da situação do imóvel;

II - averbações: serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

A Lei Ordinária nº 8.367/2016, dispõe sobre a definição das competências dos registros de imóveis do Município de Belém, Jurisdição dos 1º, 2º e em 29/05/2018 teve início o funcionamento do 3º Ofício de Belém do Pará. Ficando o 2º Ofício com a competência sobre os imóveis localizados nos seguintes bairros:

- ✓ Águas Lindas;
- ✓ Aurá;
- ✓ Canudos;
- ✓ Castanheira;
- ✓ Curió-Utinga;
- ✓ Fátima;
- ✓ Guamá;
- ✓ Guanabara;
- ✓ Mangueirão;
- ✓ Marambaia;
- ✓ Marco;
- ✓ Pedreira;
- ✓ São Brás;
- ✓ Souza;
- ✓ Terra Firme e Universitário;
- ✓ Ilha Negra;
- ✓ Ilhinha;
- ✓ Ilha Paulo Cunha (Ilha Grande);
- ✓ Ilha Murucutu.

Das Certidões



As *certidões* são utilizadas pelas pessoas para fins de *prova documental* a respeito da situação jurídica dos imóveis, através das seguintes certidões:

- **de Inteiro Teor**, retrata a imagem do histórico completo da situação registral do imóvel a que se refere;

- **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;

- **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, 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 Propriedade**, que comprova que determinada pessoa, física ou jurídica, não possui imóveis registrados em seu nome no Registro Imobiliário expedidor da certidão;

- **Positiva de Propriedade**, que comprova que determinada pessoa, física ou jurídica, 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;



- **Outros Tipos**, de acordo com o requerimento do interessado. Por exemplo: resumida ou narrativa (*Art. 16ss, da Lei nº 6.015/73*).

Há possibilidade de expedição *cumulada* de alguns desses tipos de certidões, quando compatíveis entre si, como é o caso da certidão de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias por exemplo.

As certidões devem ser fornecidas no **prazo** de até 05 (cinco) dias úteis, em conformidade com a Lei Federal nº 6.015/73, art. 19.



Do Check-List Registral

1. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA/PERMUTA/DOAÇÃO EM PAGAMENTO/DOAÇÃO (Lei nº 7.433/85):

- **Escritura Pública**, imóveis com valor acima de 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país, exceto para Promessa;
- **Imposto de Transmissão**, ITCMD (SEFA) para doação e/ou ITBI (SEFIN) para as demais alienações, devidamente quitado, instruído com laudo de Avaliação da SEFA (casos de doação);
- **Apresentação da certidão de ônus reais**, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, inclusive apresentação de certidão atualizada de inteiro teor da matrícula.
- **Certidão Judicial Cível**, expedida pelo Fórum em nome do(s) vendedor(es), se pessoa física (caso não indicado na Escritura Pública);
- **Certidão de Registro Civil**, das partes (original) – Se não indicado na Escritura Pública o regime de bens, data do casamento, indicação livro, folha, termo, e data de emissão (validade de 90 (noventa) dias até a data da lavratura da Escritura);
- **Certidão de Cadastro Imobiliário (SEFIN-Belém)**, do ano corrente;
- **Declaração da Forma de Pagamento**, conforme provimento 88/2019. (declaração disponibilizada no balcão – faz-se necessário reconhecimento de firma).

2. REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM OU SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- **Instrumento Particular**, apresentado em no mínimo 03 (três) vias sendo: 01 (uma) via contendo as assinaturas com firma devidamente reconhecidas em Tabelionato de Notas, com carimbo do credor, do vendedor se for PJ ;
- **Imposto de Transmissão (ITBI – SEFIN)**, guia de recolhimento e comprovante de quitação;
- **Cópia Autenticada do Documento de Identidade dos Vendedores e Compradores**, se Pessoa Física;
- **Certidão de Registro Civil**, das partes (original) – Se não indicado na Escritura Pública o regime de bens, data do casamento, indicação livro, folha, termo, e data de emissão (validade 90 (noventa) dias até a data da emissão do Contrato);
- **Original ou Cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou Casamento** do(s) adquirente(s) (atualizada até 90 (noventa) dias);



- **Original ou Cópia autenticada do Contrato social ou Procuração**, caso de Pessoa Jurídica;
- **Certidão de Ônus** (do imóvel), validade de 30 (trinta) dias e em original se for de outro cartório;
- **Certidão Negativa de Tributo Municipal (IPTU)**, ou declaração expressa de dispensa pelo adquirente, com assinatura reconhecida), desde que não tenha sido citado no contrato;
- **Certidão fiscal** expedida pelo município e/ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;
- **Certidão de ônus reais**, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, inclusive certidão atualizada de inteiro teor da matrícula em nome do transmitente.
- **Certidão de feitos ajuizados** expedidas pela Justiça Federal, pela Justiça Estadual e pela Justiça do Trabalho em nome do transmitente ou onerante, providas do seu domicílio ou sede, bem como da sede do imóvel, ou expressa dispensa pelo adquirente ou credor da apresentação das referidas certidões, ciente dos riscos inerentes à dispensa, o que deve ser consignado na escritura.
- **Certidão de débitos trabalhistas**, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho.
- **CND**, do proprietário, pessoa física ou jurídica de obra de construção civil, quando de sua averbação no Registro de Imóveis, salvo as exceções legais.
- **Prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio**, para casos de transferência relativa a unidades autônomas de condomínio.
- **Original ou cópia autenticada da Procuração**, nos casos de representação do credor, ou em que uma das partes for representada, ou ato constitutivo se for PJ;
- Se for o caso: declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, financiada pelo SFH, com assinatura reconhecida (modelo disponível na recepção);
- **Certidão Judicial Cível**, expedida pelo Fórum;
- **Certidão de Cadastro Imobiliário (SEFIN-Belém)** do ano corrente;
- **Declaração da Forma de Pagamento**, conforme provimento 88/2019. (declaração disponibilizada no balcão – faz-se necessário reconhecimento de firma);
- **Acompanhada da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA em 02 (duas) vias**, (se o crédito for concedido pelo SFH).



3. REGISTRO ADJUDICAÇÃO/ ARREMATACÃO - HASTA PÚBLICA (Artigo 167, inciso I, item 26, da Lei de Registros Públicos):

- **Carta de Adjudicação ou Arrematação;**
- **Auto de Adjudicação ou Arrematação;**
- **Qualificação completa do adquirente**, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF e domicílio;
- **Imposto de Transmissão (ITBI – SEFIN)**, devidamente pago;
- **Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou de Casamento** do(s) adquirente(s) e **CPF do cônjuge** (se casado) atualizada até 90 (noventa) dias em relação a data da Escritura;
- **Original da Escritura Pública;**
- **Declaração da Forma de Pagamento**, conforme provimento 88/2019. (declaração disponibilizada no balcão – faz-se necessário reconhecimento de firma).

OBS: todos os documentos poderão ser apresentados em original ou cópia autenticada pelo escrivão do feito.

4. REGISTRO DE INVENTÁRIOS (Artigo 221, incisos I e IV, da Lei de Registros Públicos):

*** Judicial**

- **Formal de Partilha, Carta de Sentença ou Certidão do Juízo**, que contenha:
 - Termo de compromisso do inventariante e título de herdeiros;
 - Avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro, partilha dos bens; teor da sentença que homologou a partilha, quitação do imposto e laudo de avaliação;
 - Qualificação completa dos herdeiros e dos cônjuges se houver (nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, e domicílio);
 - Imposto de Transmissão Causa Mortis (ITCMD), devidamente quitado, e laudo de avaliação da SEFA;
 - Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou de Casamento do(s) adquirente(s) e CPF do cônjuge (se casado). (Atualizada até 90 (noventa) dias);
 - Declaração da Forma de Pagamento, conforme provimento 88/2019. (declaração disponibilizada no balcão – faz-se necessário reconhecimento de firma).



*** Extrajudicial (Lei 11.441/07)**

- **Escritura Pública** (atendidos os requisitos da Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça);
- **Laudo de Avaliação da SEFA** (original ou cópia autenticada);
- **Certidão Judicial Cível**, expedida pelo Fórum se não indicada na Escritura Pública;
- **ITBI (SEFIN)**, no caso de cessão onerosa de direitos;
- **ITCD (SEFA)**, no caso de cessão gratuita;
- **Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou de Casamento** (atualizada até 90 (noventa) dias);
- **Declaração da Forma de Pagamento**, conforme provimento 88/2019. (declaração disponibilizada no balcão – faz-se necessário reconhecimento de firma).

5. REGISTRO PARTILHA DE BENS – DIVÓRCIO (Artigo 221, incisos I e IV, da Lei de Registros Públicos):

*** Judicial**

- **Formal de partilha, Carta de sentença ou Certidão de Juízo**, caso não estejam transcritas, as demais peças: Petição Inicial, Partilha de Bens, Teor da Sentença que homologou a partilha de trânsito em julgado, **via original ou autenticada pelo escrivão do feito**;
- **Certidão de Casamento contendo a averbação da sentença original ou cópia autenticada**;
- **Imposto de transmissão (ITCD-SEFA); ou,**
- **Imposto de Transmissão (ITBI-SEFIN)**, em caso de torna (excesso de meação), devidamente pago.

*** Extrajudicial (Lei 11.441/07)**

- **Escritura Pública**, atendidos os requisitos da Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça;
- **Imposto de Transmissão (ITBI)**, em caso de torna (excesso de meação), devidamente pago;
- **Certidão Judicial Cível** (se não indicado na Escritura Pública).

6. REGISTRO INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (Artigo 167, inciso I, item 17 da Lei de Registros Públicos):

- **Instrumento de Instituição**, assinado pelo(s) proprietário(s), com assinatura(s) reconhecida(s);
- **Original ou cópia autenticada da prova de representação** (procuração ou contrato social), se for o caso;
- **Quadros de áreas (NBR 12. 721)**, com assinatura do engenheiro reconhecida – no caso de modificação ou inexistência de incorporação;
- **ART- Anotação de Responsabilidade Técnica de CREA/PA**, relativa aos quadros.

Documentos a serem apresentados:

*** Com Incorporação Imobiliária prévia**

- **Requerimento do incorporador, com firma reconhecida** por semelhança ou autenticidade, solicitando a averbação da individualização, indicando a matrícula em que está registrada a incorporação imobiliária, bem como as matrículas das unidades, caso tenham sido abertas;
- **Memorial descritivo** com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade;
- **Projeto Arquitetônico da construção** (aprovado pela autoridade competente), devendo constar planta elucidativas sobre número de veículos que comporta cada garagem;
- **ART do engenheiro**;
- **NBR 12721/2006**, folha preliminar e os quadros;
- **Alvará de construção**;

OBS: Caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas.

- **Carta de habite-se** fornecida pela Prefeitura Municipal (via original);
- **CND do INSS da obra**;



- **ART/CREA ou RRT/CAU** original quitada, com o reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade, referente à execução da obra. 40 Sem Incorporação;
- **Certidões do proprietário e incorporador:**
 - Certidão Conjunta Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil;
 - Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal;
 - Dos Juizados Especiais Federais;
 - De Ações trabalhistas da Justiça do Trabalho;
 - Estaduais (art. 32, “b”, Lei 4.591/64);
 - Da Fazenda Estadual;
 - Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual;
 - Dos Juizados Especiais Estaduais;
 - Certidão negativa de débito para com o INSS (art. 32, “f”, da Lei nº 4591/64);
 - Certidões Relativamente ao Protesto de Títulos, abrangendo os 05 (cinco) anos;
 - Se não for pessoa jurídica, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório na qualidade de empregador, nem a ele equiparado;
 - Certidão de Distribuições do Ofício de Registro de Distribuições quando houver na localização do imóvel;
 - Certidão de Propriedade da Matrícula do Imóvel;
 - Certidão Vintenária da matrícula do imóvel, acompanhada da certidão integral do respectivos registro (de propriedade);
 - Atestado financeiro aprovado por estabelecimento de crédito que opere a mais de 05 (cinco) anos (reconhecido, documento de representação cópia autenticada);
 - Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias;
 - Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno.

*** Sem Incorporação Imobiliária prévia**

- **Requerimento do(s) proprietário(s)**, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, solicitando o registro da individualização e a instituição de condomínio, indicando a matrícula do imóvel;
- **Memorial descritivo** com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade;



- **Carta de habite-se** fornecida pela Prefeitura Municipal (via original);
- **CND do INSS da obra;**
- **Plantas aprovadas pelo Município**, assinadas pelo profissional habilitado com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade;
- **Quadro de custo e planilha das unidades autônomas**, assinadas pelo profissional habilitado com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade;
- **ART/CREA ou RRT/CAU** original quitada, com o reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade, relativa à execução da obra;
- **Certidão negativa de débitos para com a Receita Federal** (da Incorporadora/Construtora), nos termos do art. 552, §1º da Consolidação Normativa Notarial e Registral.

OBS: o quadro de custo e a planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

7. AVERBAÇÃO INSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Artigo 31-B, da Lei 10.931/2004):

Documentos a serem apresentados: Junto ao requerimento da Incorporação Imobiliária

- Inserir no requerimento de incorporação a solicitação da averbação da Instituição do Patrimônio de Afetação.

* Após o registro da Incorporação Imobiliária

- **Requerimento da incorporadora**, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, indicando o número da matrícula e solicitando a averbação da Instituição do Patrimônio de Afetação.
 - Caso tenha ocorrido a alienação de parte do terreno (compra e venda, promessa de compra e venda, permuta etc.), o titular de direito real também terá de assinar o requerimento;
- Anexar uma **prova da representação de quem assinou o requerimento pela incorporadora**, caso não tenha sido reconhecida a firma pela razão social (Ver capítulo B deste Manual);
- **Apresentar certidões válidas em nome da incorporadora**, quais sejam: Art. 537, III da CNNR/RS e 32 da Lei 4591/64:
 - Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – Receita Federal, a validade precisa estar expressa na certidão;



- Certidão Negativa de Débitos do INSS – CND INSS, validade precisa estar expressa na certidão;
- Certidão da Justiça do Trabalho abrangendo os últimos 10 (dez) anos, com validade de 90 (noventa) dias. Se positivas anexar documento expedido pelo Juiz competente, onde constem as partes, o valor e a natureza da ação;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, com validade expressa na certidão;
- Certidão da Justiça Federal Cível abrangendo os últimos 10 (dez) anos, com validade de 90 (noventa) dias. Se positivas anexar documento expedido pelo Juiz competente, onde constem as partes, o valor e a natureza da ação;
- Certidão da Justiça Estadual Cível e Falimentar abrangendo os últimos 10 (dez) anos, com validade de 90 (noventa) dias. Se positivas anexar documento expedido pelo Juiz competente, onde constem as partes, o valor e a natureza da ação;
- Certidão de Tributos da Fazenda Estadual, com validade expressa na certidão;
- Certidão Municipal do imóvel, com validade expressa na certidão;
- Certidão Municipal de Tributos Diversos; (incorporadora);
- Certidão Negativa de ônus e ações reais e reipersecutórias expedidas por este Ofício Imobiliário, com validade de 30 (trinta) dias;
- Certidão de Protesto expedida por:
 - 1º Tabelionato de Protesto de Títulos abrangendo os últimos 05 (cinco) anos, com validade de 90 (noventa) dias;
 - 2º Tabelionato de Protesto de Títulos abrangendo os últimos 05 (cinco), com validade de 90 (noventa) dias;
 - 3º Tabelionato de Protesto de títulos abrangendo os últimos 05 (cinco), com validade de 90 (noventa) dias.

8. REGISTRO NO LIVRO AUXILIAR - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (Artigo 178, inciso III, da Lei de Registros Públicos):

- **Instrumento de Convenção de Condomínio**, assinado por no mínimo 2/3 das frações ideias dos condôminos, com assinaturas reconhecidas;
- **Ata da reunião que aprovou a convenção** (original ou cópia autenticada).

*** Averbação do Registro da Convenção de condomínio na matrícula do imóvel**

- Certidão de registro no livro auxiliar.



9. REGISTRO LOCAÇÃO - PARA FINS DE VIGÊNCIA, COM CLÁUSULA EXPRESSA (Artigo 167, inciso I, item 03, da Lei de Registros Públicos):

- **Contrato de Locação**, com assinaturas das partes e testemunhas devidamente reconhecidas;
- **Prova de representação** (procuração ou contrato social), se for o caso.

10. REGISTRO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (Artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e Provimento nº 65/2017 do CNJ):

- **Requerimento do interessado** e do advogado ou defensor público, inclusive e-mail do advogado, constando a qualificação completa dos requerentes e advogado;
- **Ata Notarial** lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015;
- **Planta e Memorial Descritivo** assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
- **Certidões Negativas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (Fiscais e Forenses), Justiça Federal providas do local;
- **Justo Título ou quaisquer outros documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

11. AVERBAÇÃO PACTO ANTENUPCIAL (Artigo 167, inciso II, item 01, da Lei de Registros Públicos):

- Escritura Pública de pacto antenupcial (original);
- Certidão de Casamento (original ou cópia autenticada).



12. REGISTRO CÉDULA DE CRÉDITO (Livro 03 - Auxiliar e Livro 02 - Geral)

OBS: Artigo 1.004 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Pará (dos tipos de cédula): As cédulas de crédito bancário somente quando constituírem penhor rural, industrial, mercantil, ou para exportação.

- **03 (três) vias da CCB** (Cédula de Crédito Bancário);
- **02 (duas) vias da CCI** (Cédula de Crédito Imobiliária), sendo uma 01 (uma) via com todas as assinaturas reconhecidas.

13. AVERBAÇÃO ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL (Artigo 246, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Certidão de Óbito ou Certidão de Casamento com averbação do divórcio/ separação judicial** (original ou cópia autenticada válida até 90 (noventa) dias exceto certidão de óbito);
- **Original da Escritura Pública de Pacto Antenupcial** (se houver) ou **certidão de Registro do Pacto** feita em cartório de imóveis (Livro 03 - Auxiliar);
- **Original ou cópia autenticada da Procuração**, nos casos em que a pessoa for representada;

OBS: se for o caso indicar a qualificação completa do cônjuge (nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, e domicílio).

14. AVERBAÇÃO DE CORREÇÃO DE NOME OU DOCUMENTOS PESSOAIS (Artigo 167, inciso II, item 05, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou Casamento** (para nome);
- **CPF ou RG** (para correção dos respectivos documentos);
- **Original ou cópia autenticada da Procuração**, nos casos em que a pessoa for representada.

15. AVERBAÇÃO - ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL/DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO (Artigo 167, inciso II, itens 04 e 13, da Lei de Registros Públicos):



- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Certidão da SEFIN/PMB**, que atesta a alteração (indicando a antiga e a atual numeração).

16. AVERBAÇÃO DE DESDOBRO (Artigo 167, inciso II, item 04, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Planta de localização** assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida;
- **Memorial Descritivo** da área a ser desmembrada e da remanescente, assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida (que conste: metragem, área, perímetro, ângulos internos, poligonais, esquina mais próxima, confinantes);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA;
- **Autorização da Prefeitura**, concordando com o desmembramento pretendido.

17. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COM ÁREA MAIOR DE 70,00m² (Artigo 167, inciso II, item 04, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com firma reconhecida;
- **Declaração de construção ou reforma e ampliação**, com assinatura reconhecida do engenheiro responsável (onde conste a área total da construção, valor gasto na obra, início e término da construção, conforme tabela SIDUSCON/PA);
- **Habite-se e/ou Laudo de Vistoria Técnica da SEURB/PMB** (que ateste que o imóvel está em condições de habitabilidade);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA;
- **Planta** (tamanho A4).

18. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COM ÁREA MENOR DE 70,00m² (Artigo 167, inciso II, item 04, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com firma reconhecida;



- **Declaração de construção ou reforma e ampliação**, com assinatura reconhecida do proprietário (onde conste a área total da construção, realizada por intermédio de trabalho voluntário, mão-de-obra não remunerado, prestado por pessoa física, que foi realizado com mão de obra em regime de mutirão);
- **Laudo de Vistoria Técnica da SEURB/PMB** (atestando que o imóvel está em condições de habitabilidade);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA.

19. AVERBAÇÃO UNIFICAÇÃO (Artigo 234, da Lei de Registros Públicos):

Requerimento do proprietário, com assinatura reconhecida;

- **Planta de localização** assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida;
- **Memorial Descritivo** das áreas individualizadas e da área a ser unificada, assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida (que conste a metragem, área, perímetro, ângulos internos, poligonais, esquina mais próxima, confinantes);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA;

20. AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA (Artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Planta de localização** assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida do proprietário e confinantes;
- **Memorial Descritivo** das áreas individualizadas e da área a ser unificada, assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida (que conste a metragem, área, perímetro, ângulos internos, poligonais, esquina mais próxima, confinantes);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA;

*** Quando houver inserção ou alteração nas medidas perimetrais**

- **Anuência de todos os confinantes na planta, ou declaração** (cópia dos documentos de identificação, documento que comprove a posse o propriedade do imóvel, Declaração dos confrontantes, de que estão de acordo com as alterações, e que foram respeitados os limites divisórios e seus direitos na retificação pretendida), não sendo possível apresentar pedido de notificação das partes;



- **Certidão de Inteiro Teor** (imóvel objeto da retificação e confinantes).

LEI Nº 10.931/04

- **Declaração da CODEM** (informando que não se opõe a retificação, para que não haja aquisição indevida de área de seu domínio).

OBS: Outros documentos poderão ser solicitados pelo Oficial, se necessário.

21. **AVERBAÇÃO APURAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE** (Artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos):

* Apresentar documentação da área total, área destacada, área remanescente (ou documentação com sobreposição de áreas).

- **Requerimento do proprietário**, com assinatura reconhecida;
- **Planta de localização** assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida;
- **Memorial Descritivo** das áreas individualizadas e da área a ser unificada, assinada pelo engenheiro responsável, com assinatura reconhecida (que conste a metragem, área, perímetro, ângulos internos, poligonais, esquina mais próxima, confinantes);
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/PA.

22. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA /AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** (Artigo 615-A, do CPC):

- **Certidão de Distribuição comprobatória de ajuizamento da execução** (identificação de partes e valor da causa);
- **Requerimento com a indicação do imóvel** (que contenha o número da matrícula), com assinatura reconhecida do interessado.

23. **AVERBAÇÃO ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** (Artigo 246, da Lei de Registros Públicos):

- **Certidão da JUCEPA** - Junta Comercial do Estado do Pará;
- **Requerimento do proprietário com firma reconhecida;**
- **Cópia autenticada do Contrato Social;**



24. AVERBAÇÃO DEMOLIÇÃO (Artigo 167, inciso II, item 04, da Lei de Registros Públicos):

- **Requerimento do proprietário com assinatura reconhecida;**
- **Alvará de demolição**, expedido pela SEURB/PMB.

25. AVERBAÇÃO CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA/ ACAUTELATÓRIA (Artigo 250, da Lei de Registros Públicos):

* Pode ser apresentado **UM** destes documentos:

- **Mandado ou Ofício Judicial** de cancelamento da averbação premonitória;

OU

- **Requerimento expresso do credor/exequente**, com **firma reconhecida** por semelhança ou autenticidade, quando a execução já estiver garantida por outros bens devidamente penhorados ou quando o processo de execução estiver extinto, desde que o próprio credor/exequente tenha solicitado a averbação premonitória; (Art. 221, II e art. 223 da Lei nº 6.015/73);

OU

- **Requerimento expresso do devedor/executado**, com **firma reconhecida** por semelhança ou autenticidade, quando comprovada a extinção do processo de execução, por certidão da Vara Judicial ou Cópia da Publicação no Diário Oficial;
- Se for o caso: **Mandado Judicial contendo o teor da sentença**, com trânsito em julgado, em via original ou autenticada pelo escrivão do feito.

26. AVERBAÇÃO - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E BAIXA DA CÉDULA DE CRÉDITO IMÓBILIÁRIA DE FORMA ESCRITURAL.

- **Instrumento de quitação (termo de quitação)**, indicando o número do ato registral e o número da matrícula/inscrição, assinado pelo CREDOR, com firma reconhecida por autenticidade ou semelhança.
- **Caso tenha emitido a CCI**, apresentar **Cédula Hipotecária Integral** (via original), com a firma reconhecida por autenticidade ou semelhança no campo



específico, acompanhada de declaração da instituição indicando quem é o atual titular do crédito fiduciário. (Art. 989. § 3º do Código Notarial dos NR do TJ-PA

* Anexar **uma** prova de representação do Credor.

27. AVERBAÇÃO – CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO / CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL

Artigo 251, da Lei de Registros Públicos:

Artigo 1.006, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Pará.

- **Cédula Hipotecária Integral** (via original), com a firma reconhecida por autenticidade ou semelhança no campo específico para baixa da hipoteca;

OU

- **Instrumento de quitação (termo de quitação)**, indicando o número do ato registral e o número da matrícula/inscrição, assinado pelo CREDOR, com firma reconhecida por autenticidade ou semelhança, informando que a cédula não está sendo apresentada em razão do extravio e assumindo o credor a responsabilidade pela sua circulação. (art. 18 e 24, II e parágrafo único do Decreto-lei nº 70/66, bem como art. 320 CCB).

* Anexar **uma** prova de representação do Credor caso não tenha sido realizado o reconhecimento da razão social.

OBS: A **CÉDULA HIPOTECÁRIA** com **mais de 30 anos** pode ser cancelada por solicitação da parte interessada (devedor, seus herdeiros ou representantes) apresentando:

- **Requerimento**, com firma reconhecida por autenticidade, com a indicação da matrícula/inscrição e do ato registral, solicitando o cancelamento da cédula hipotecária integral, com base nas decisões dos processos número 001/1.15.0002357-5 e 001/1.17.0062643-5, ambos da Vara de Registros Públicos do Rio Grande do Sul conforme orientação do IRIB. (Art. 221, II e art. 223 da Lei nº 6.015/73).



28. AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE (Artigo 250, da Lei de Registros Públicos):

* Cláusula de inalienabilidade:

- Doador e donatário estão vivos: apresentar uma escritura pública de cancelamento da cláusula. (Art. 215 do Código Civil);
- Apenas o donatário ou legatário está **vivo**: apresentar um **Mandado Judicial** de cancelamento da cláusula; (Art. 250, I da Lei nº 6.015/73);
- Donatário ou legatário é falecido: A pessoa que ficou com o imóvel poderá apresentar **requerimento**, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, indicando o número da matrícula/transcrição e *solicitando o cancelamento da cláusula em decorrência do falecimento do donatário/legatário*. (Art. 221, II, art. 223, art. 250, III da Lei nº 6.015/73 e art. 618, I do Código de Processo Civil).

* Cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade:

- Requerimento da **parte interessada**, com **firma reconhecida por semelhança** ou autenticidade, indicando o número da matrícula/transcrição e solicitando o cancelamento, quando estas tiverem perdido a eficácia em decorrência da **alienação** do bem imóvel, ou seja, os proprietários atuais não são mais os donatários/legatários. (Art. 221, II, art. 223 e art. 252 da Lei nº 6.015/73);

OU

- Averbação da ineficácia das cláusulas em decorrência do registro de título de transmissão da propriedade.

29. AVERBAÇÃO RENÚNCIA DE USUFRUTO (Artigo 167, inciso II, item 02, da Lei de Registros Públicos e Artigo 1.410, inciso I, do Código Civil):

- **Escritura Pública de Renúncia do Usufrutuário:** original, por certidão ou cópia autenticada pelo mesmo Tabelionato que a elaborou. (Art. 221, I da Lei nº 6.015/73 e Art. 376, §1º e art. 635 da CNNR/RS).

30. AVERBAÇÃO SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA – PORTABILIDADE (Artigo 167, inciso II, item 30, da Lei de Registros Públicos e Artigo 33-A e seguintes da Lei nº 9514/97):

02 (duas) vias do contrato assinado por todos (contratantes e testemunhas) e com todas as páginas rubricadas. (Art. 221, II da Lei nº 6.015/73);

- Contratos abrangidos:



- Lei nº 4.380/64 (SFH) – Sem Reconhecimento de Firma;
- Lei nº 9.514/97 (SFI) – Com Reconhecimento de Firma por autenticidade de todos que assinam o contrato. As testemunhas podem ter as firmas reconhecidas por semelhança.
- **Termo de Declaração do credor originário**, com firma reconhecida (comprovar representação jurídica), que ateste para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, o valor do saldo devedor, a quitação dos DIREITOS que detinha no financiamento;
- **Cópia autenticada da procuração pública que deu poderes a quem assinou pelo credor** OU assinatura no contrato reconhecida com autenticidade por representação à pessoa jurídica. (Art. 653 e 657 Código Civil);
- **Cópia dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título**: RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento para os solteiros e casamento para os casados. (Art. 176, § 1º, II, 4 da Lei nº 6.015/73);
- **Se um dos contratantes for pessoa jurídica**, caso não tenha sido reconhecida a firma pela razão social, deverá **apresentar uma** prova de representação (Ver capítulo B deste Manual).

31. AVERBAÇÃO ESPECIALIDADE OBJETIVA (Artigo 671, inciso IV, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Pará):

- **Requerimento da parte interessada**;
- **Certidão de Cadastro Imobiliário** (SEFIN-Belém) do ano corrente;
- **Declaração/nº da SEFIN** (Quando houver alteração de número ou inscrição imobiliária).

32. AVERBAÇÃO PACTO ANTENUPCIAL (Artigo 167, inciso II, item 01, da Lei de Registros Públicos):

- **Original da Escritura Pública de Pacto Antenupcial** (se houver) ou **certidão do Registro do Pacto** feita em cartório de imóveis (Livro 03 - Auxiliar da comarca da residência das partes).

33. AVERBAÇÃO DOMÍNIO PATRIMONIAL (Artigo 246, da Lei de Registros Públicos):

- **Original da Certidão de Resgate de Enfiteuse** - CODEM (se imóvel foreiro à CODEM), devidamente pago, com o devido ITBI- SEFIN ou declaração de não



incidência, recibo de quitação da certidão, planta da CODEM, certidão com reconhecimento de firma;

OU

- **Certidão de informações com indicação de que o imóvel não faz parte da légua patrimonial da CODEM (com reconhecimento de firma).**



BIBLIOGRAFIA

PEREIRA, Vinícius Teófilo, **Manual de Serviços Registrais, 2ª Edição**, Revista, ampliada e atualizada, 2018.

PARÁ, Tribunal de Justiça do Estado, **Código de Normas dos Notários e Registradores do Estado do Pará**, 2019.

_____. Cartilha do Registro de Imóveis, 2º Serviço de Registro de Imóveis, Belém, 20p.