

2024

# Orientações Específicas



**Horário de Funcionamento:**  
Segunda a Sexta  
09:00h a 12:00h  
13:00h a 17:00h

-  (31) 92009-4826
-  [registrodeimoveisdetimoteo@gmail.com](mailto:registrodeimoveisdetimoteo@gmail.com)
-  [www.timoteo.corimg.org](http://www.timoteo.corimg.org)
-  @ridetimoteo
-  [registradores.onr.org.br](http://registradores.onr.org.br) (Certidão)

## **EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS DE CADA TIPO DE SERVIÇO**

### **29. ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL COM MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA NO CARTÓRIO DE ORIGEM (OU IMÓVEL SEM MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA NO CARTÓRIO DE ORIGEM, MAS EXISTINDO REGISTRO CARTORÁRIO DO LOTEAMENTO RESPECTIVO)**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Certidão de Inteiro Teor do imóvel atualizada, observado o item 20 das *Exigências Gerais*. Regra geral, dispensa-se a certidão de ônus e de ações reais (Lei 6.015/1973, art. 19, XI).
  - 2.1. Caso seja transcrição: será necessário apresentar também a certidão de não alienação do imóvel (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 950).

### **30. ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL SEM MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA NO CARTÓRIO DE ORIGEM, E INEXISTINDO REGISTRO CARTORÁRIO DO LOTEAMENTO**

1. Apresentar os seguintes documentos no balcão da serventia, para verificar a viabilidade de regularizar o imóvel por meio de estremação ou de usucapião:
  - 1.1. Requerimento com indicação do número da matrícula/transcrição da área maior onde se situa o imóvel.
  - 1.2. Certidão de Inteiro Teor emitida nos últimos 30 dias, referente ao imóvel específico e à área maior.
  - 1.3. Escritura Pública de Compra e Venda, se houver.

### **31. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

1. Observar o Prov. 149/2023/CNJ, arts. 440-A a 440-AL.
2. Requerimento de processamento extrajudicial de adjudicação compulsória, feito pelo promitente comprador ou seus cessionários ou sucessores, ou pelo promitente vendedor, representados por advogado. (Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, caput).
3. Ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem: a identificação do imóvel, a qualificação do promitente comprador constante do contrato de promessa (e de seus sucessores, se for o caso), a prova do pagamento do respectivo preço e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade (Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, III, e 221, II).
4. Instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; caso estejam ausentes do instrumento particular a qualificação completa dos adquirentes, apresentar documentação correlata (Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, I, e 221, II).
5. Certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente/cessionários, que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo a promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação (Justiça Estadual e Federal de 1ª e 2ª instâncias); quando das certidões de feitos ajuizados constar distribuição positiva, apresentar certidão complementar, expedida pelo escrivão, sobre seu desfecho ou estado atual; tal complementação

será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto da adjudicação compulsória (Lei 6.015/1973, arts. 216-B, §1º, IV, e 221, II). (*ONDE OBTER: Da Justiça Estadual, eletronicamente pelo endereço <https://rupe.tjmg.jus.br/rupe/justica/publico/certidoes/criarSolicitacaoCertidao.rupe?solicitacaoPublica=true>, ou, caso indisponível eletronicamente, mediante comparecimento no Fórum da Comarca; da Justiça Federal, eletronicamente pelo endereço <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao>; ou, caso indisponível eletronicamente, mediante comparecimento na sede local da Seção ou Subseção Judiciária*).

6. Procuração outorgada ao advogado, com poderes específicos Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, VI).
7. Após o Registro de Imóveis dar um parecer positivo quanto ao cumprimento dos itens anteriores, o cliente providenciará o ITBI (Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, V, caput), observado o item 8 das *Exigências Gerais*.
8. A prova do inadimplemento da obrigação de outorgar a escritura pública será verificado pelo Registro de Imóveis caso não ocorra a celebração dela no prazo de 15 dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo Registro de Imóveis ou pelo Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel (Lei 6.015/1973, art. 216-B, §1º, II).
9. O valor do processamento (aproximadamente três mil reais) é devido desde o protocolo inicial e, em caso de não apresentação das exigências feitas em nota devolutiva no prazo de 20 dias úteis da prenotação ou no prazo deferido em eventual pedido justificado de prorrogação de prazo, o pedido será indeferido, com perda do valor do processamento. Novo procedimento relativamente ao mesmo imóvel exigirá novo recolhimento do valor do processamento. (Lei Estadual 15.424/2004, Tabela 4, item 11, “a”).

**32. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU HIPOTECA COM EMPRÉSTIMO/FINANCIAMENTO DADO POR PESSOA NÃO INTEGRANTE DO SFI**

1. Escritura Pública, observado o item 5 das *Exigências Gerais*. Não é cabível instrumento particular nesse caso (Prov. 149/2023/CNJ, art. 440-AN; CNJ Pedido de Providências nº 0008242-69.2023.2.00.0000).

**33. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU HIPOTECA COM EMPRÉSTIMO/FINANCIAMENTO DADO POR PESSOA INTEGRANTE DO SFI (inclusive decorrente de confissão de dívida)**

1. Ver o item 57 das *Exigências Específicas* (COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FINANCIADO POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SFI/SFH, OU CONTRATO DA COHAB, OU CONTRATO FIRMADO POR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO).

**34. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS**

1. Ver o item 49 das *Exigências Específicas* (CÉDULA DE PRODUTO RURAL).

**35. ALTERAÇÃO DE ACORDO JUDICIAL, POR ESCRITURA PÚBLICA**

1. Escritura Pública assinada por todos os interessados, inclusive pelas pessoas que não haviam participado do acordo judicial mas que haviam sido por ele

beneficiadas (exemplo: filhos menores que receberiam bens por ocasião da partilha em divórcio), indicando precisamente o que foi alterado/retificado.

### **36. AMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS**

1. Ver item 63 das *Exigências Específicas* (DESMEMBRAMENTO E AMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS).

### **37. ARREMATAÇÃO**

1. Carta de Arrematação que atenda à Lei 13.105/2015: “Art. 901. (...) § 2º A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.”; e que atenda ao Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 823 e 796).
2. ITBI, observado o item 8 das *Exigências Gerais*.
3. Apresentar a quitação do valor de arrematação; caso contrário, será realizado um registro de hipoteca judicial.
4. Casos específicos:
  - 4.1. Se houver indisponibilidades averbadas por ordem de juízos diversos do juízo da arrematação: as mesmas devem ser objeto de cancelamento ou deve ser expressamente consignado pelo juízo da arrematação a prevalência da alienação judicial face à indisponibilidade (Prov. 39/2014/CNJ, art. 16; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 810, §3º).
  - 4.2. Se houver penhoras ou restrições decorrentes de outras ações judiciais e enquanto não forem apresentadas ordens judiciais para os respectivos cancelamentos: a arrematação será registrada, mas o imóvel continuará onerado (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 810, §2º).
  - 4.3. Se houver hipotecas registradas em garantia de terceiros: apresentar autorização judicial para seu cancelamento, instruída com documentos que comprovem a intimação dos Credores Hipotecários (Lei 13.105/2015, art. 804).

### **38. ARRESTO**

1. Ver item 94 das *Exigências Específicas*.

### **39. ATO DE TRANSMISSÃO DECORRENTE DE CISÃO, FUSÃO OU INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS**

1. Ata da alteração contratual das pessoas jurídicas envolvidas, averbada na Junta Comercial, por meio da qual o imóvel passou para a nova pessoa jurídica, com CNPJ distinto.
2. ITBI, observado o item 8 das *Exigências Gerais* (para sociedades cujo objeto é compra, venda ou locação de imóveis), ou Certidão de Não-Incidência de ITBI.
3. Observar o item 6 das *Exigências Gerais* (requisitos para instrumentos particulares).

### **40. AVERBAÇÃO SIMPLES DE DADO REFERENTE AO IMÓVEL (Inscrição cadastral municipal; Setor, Quadra ou Número de Lote atualizados; Confrontantes, etc), SALVO NOS CASOS DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU DE MEDIDAS PERIMETRAIS**

1. Requerimento, com indicação do dado a ser averbado, observando o item 10 das *Exigências Gerais*.

2. Para averbar:
  - 2.1. Inscrição cadastral municipal: Certidão do ITBI ou Tela de Valor Venal do ano corrente.
  - 2.2. Setor, Quadra ou Lote atualizados: Certidão de Medidas e Confrontações atualizada expedida pelo Município.
  - 2.3. Confrontantes: Certidão de Medidas e Confrontações atualizada expedida pelo Município.

**41. AVERBAÇÃO SIMPLES DE DADOS PESSOAIS (nome correto da pessoa, CPF/CNPJ, nacionalidade, profissão, endereço, estado civil, data de casamento, regime de bens, existência ou não de pacto antenupcial)**

1. Todos os casos exigem Requerimento, com indicação do dado a ser averbado, e observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Para averbar profissão e endereço: basta o requerimento com indicação desses dados, sendo dispensado qualquer documento comprobatório.
3. Para averbar:
  - 3.1. Nome correto, estado civil, data de casamento, regime de bens legal: Certidão do Registro Civil (nascimento, casamento, ou óbito, conforme o caso) atualizada, da qual conste o dado pessoal a ser averbado. Ver o item 19 das *Exigências Gerais*.
  - 3.2. Regime de bens diverso do legal: Certidão de Casamento atualizada e Certidão de Inteiro Teor do Registro Auxiliar do Pacto Antenupcial emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente (somente se o registro foi feito em outra Serventia), podendo ser em cópia autenticada legível.
    - 3.2.1. No caso de pessoas casadas após 27/12/1977 no regime da comunhão universal de bens sem ter havido escritura pública de pacto antenupcial: apresentar certidão, expedida pelo Registro Civil onde realizado o casamento, declarando inexistir pacto antenupcial arquivado na serventia.
  - 3.3. CPF/CNPJ: Comprovante de inscrição no CPF/CNPJ (podendo ser aquele extraído do site da Receita Federal), ou cópia autenticada do documento pessoal.
  - 3.4. Nacionalidade: passaporte ou carteira de identidade (se brasileiro); passaporte ou carteira de identidade de estrangeiro (se estrangeiro); ou certidão mencionada no item 3.1.

**42. ALTERAÇÃO OU CANCELAMENTO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

1. Requerimento circunstanciado, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Ata da Assembleia que aprovou a alteração pelo quórum previsto na legislação civil, registrada no Registro de Títulos e Documentos.
3. Observar o item 14 das *Exigências Gerais* (ato de eleição do síndico).
4. Se não há alteração das frações ideais nem reconfiguração de qualquer das unidades autônomas:
  - 4.1. Instrumento da alteração aprovado em Assembleia pelo quórum de dois terços (Lei 10.406/2002, art. 1.351). Só é preciso apresentá-lo se o texto da alteração não estiver transcrito integralmente na Ata da Assembleia que aprovou a alteração.

5. Se há alteração das frações ideais ou reconfiguração de qualquer das unidades autônomas:
  - 5.1. Instrumento da alteração aprovado em Assembleia pela unanimidade dos condôminos (é o que se desprende do art. 1.332 da Lei 10.406/2002, em contraposição ao art. 1.351). Só é preciso apresentá-lo se o texto da alteração não estiver transcrito integralmente na Ata da Assembleia que aprovou a alteração.
  - 5.2. Escritura Pública de transmissão de fração ideal (quando for o caso).
  - 5.3. Projeto aprovado pelo Município. Observar os itens 10 (reconhecimento de firma) e 16 (ART do responsável técnico) das *Exigências Gerais*.

#### **43. BEM DE FAMÍLIA CONVENCIONAL**

1. Escritura Pública de constituição de bem de família convencional (Lei 10.406/2002, arts. 1.711 e seguintes), observado o item 5 das *Exigências Gerais*.

#### **44. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO/EXECUÇÃO**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Documento idôneo para tanto, por exemplo:
  - 2.1. Ordem judicial de cancelamento de averbação de existência de ação/execução.
  - 2.2. Prova da extinção da ação/execução, cabendo a consulta eletrônica do andamento do processo com indicação do trânsito em julgado.

#### **45. CANCELAMENTO DE ÔNUS EM GERAL (HIPOTECA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SERVIDÃO, ETC) E DE CÉDULAS**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Termo de Quitação da integralidade do débito com autorização para cancelamento da garantia (Ou Declaração de Anuência para o Cancelamento, no caso de servidão), assinado pelo Credor, que contenha a indicação do número do registro a ser cancelado (exemplo: R-\*\* da Matrícula nº \*\*\*), com firma reconhecida ou lavrado por tabelião de notas (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 938, I, e 957). Observar o item 11 das *Exigências Gerais* (procuração).
3. Casos específicos:
  - 3.1. Caso na matrícula esteja averbada a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário cartular ou escritural: observar o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 957, §§1º a 4º)
  - 3.2. Caso tenha ocorrido cessão de crédito: antes do cancelamento, será necessário averbar a cessão (ato com conteúdo financeiro), mediante a apresentação do documento respectivo em protocolo específico (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 959), que tramitará apensado ao protocolo do cancelamento.
  - 3.3. Para cancelar hipoteca vencida e não prorrogada (Lei 10.406/2002, art. 1.485): declaração, sob as penas da lei, de inexistirem ações ou execuções relacionadas à hipoteca, comprovando tais fatos com a apresentação das certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados da comarca de situação do imóvel (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 938, IV).

#### **46. CANCELAMENTO DE PENHORA, DE INDISPONIBILIDADE, DE BLOQUEIO DE MATRÍCULA, ETC**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.

2. Ordem judicial de cancelamento de penhora, de indisponibilidade, etc (ou, conforme o caso, prova de quitação homologada/não-impugnada no curso do processo).

#### **47. CANCELAMENTO DE USO/USUFRUTO**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Documento que comprove o fato ensejador do cancelamento, por exemplo:
  - 2.1. Certidão de óbito do usuário/usufrutuário.
  - 2.2. Escritura Pública de renúncia de uso/usufruto
  - 2.3. Termo administrativo de cancelamento de concessão de direito real de uso por descumprimento de condições, expedido no contexto de processo administrativo com ampla defesa.
3. Apenas para extinção de *usufruto não oneroso ocorrida entre 01/01/1997 e 28/12/2007* (Leis Estaduais de MG nº 12.426/1996, art. 1º, VI; e nº 14.941/2003, art. 1º, VI, na redação original anterior à Lei Estadual de MG nº 17.272/2007): apresentar Certidão de pagamento ou desoneração de ITCD, emitida pela Secretaria da Fazenda de MG.

#### **48. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

1. Cédula emitida nos moldes da Lei 10.931/2004, arts. 26 a 45-A (especialmente o art. 29).
2. Verificar a assinatura dos devedores e dos garantidores (e cônjuges dos garantidores, conforme o regime de bens), devidamente representados quando forem pessoas jurídicas. Eles rubricarão todas as páginas. É dispensado o reconhecimento de firma (Lei 10.931/2004, art. 44, c/c Lei Uniforme de Genebra, art. 1º, item 8).
3. Observação: Lei 10.931/2004, “Art. 42. *A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei*”.
4. Ver o item 26 das *Exigências Gerais* (benefícios registrais para cédula com fins rurais) quando for o caso.

#### **49. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL E DE PRODUTO RURAL (e CÉDULA HIPOTECÁRIA OU PIGNORATÍCIA OU AMBAS)**

1. Cédula emitida nos moldes do Decreto-Lei 167/1967 ou da Lei 8.929/1994.
2. Observar o item 48, número 2, das *Exigências Específicas*, acima. É dispensado o reconhecimento de firma (Decreto-Lei 167/1967, art. 14, §3º).
3. Ver o item 26 das *Exigências Gerais*.
4. A alienação fiduciária de produtos agropecuários (bens móveis) é registrada no Registro de Imóveis nos termos da Lei 8.929/1994, art. 12, §4º).

#### **50. CÉDULA HIPOTECÁRIA OU PIGNORATÍCIA, OU AMBAS**

1. Ver o item 49 das *Exigências Específicas*.

#### **51. CERTIFICAÇÃO DE NÃO SOBREPOSIÇÃO EMITIDA PELO INCRA**

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Até 20/11/2025, a ‘Certificação’ será exigida para imóveis a partir de 25 hectares; após tal data, será exigida para imóveis de qualquer área (Decreto 4.449/2002, art. 10, *caput* e §3º).

3. Observar o Decreto 4.449/2002, art. 9º; bem como o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.025 a 1.031.
4. Mapa e memorial no Sistema Geodésico Local (SGL), datum *Sirgas 2000*, com lançamento no Sigef conforme as exigências do Incra. Observar o item 16 das *Exigências Gerais* (requisitos para documentos técnicos).
5. Se, na descrição do imóvel lançada matrícula ou então no mapa/memorial, assinados pelo proprietário e confrontantes, apresentados no contexto de um protocolo, o georreferenciamento estiver em um sistema diferente do SGL (ex: se estiver em UTM): deve haver compatibilidade com o memorial certificado pelo Incra no Sigef, especialmente quanto ao número de pontos georreferenciados, quanto à distância entre os pontos, e quanto à figura plana do imóvel quando plotado no aplicativo dimensor. Caso haja divergências, apresentar declaração específica de que as divergências se devem em razão apenas dos diferentes métodos de medição (modelo do cartório).

#### **52. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS OU CESSÃO DE MEAÇÃO**

1. Escritura Pública (pode ser feita no mesmo instrumento da Escritura Pública de Inventário), observado o item 5 das *Exigências Gerais*.
2. Cessão de direito hereditário e cessão de meação sobre imóvel específico é enquadrada como ato cartorário com conteúdo financeiro (Lei Estadual 15.424/2004, Anexo, Tabela 4, Nota XVI, *ab initio*) e sujeito a uma ‘tabela cheia’ (Lei Estadual 15.424/2004, Anexo, Tabela 4.1.p) semelhantemente a uma compra e venda ou doação.
3. Cessão de direito hereditário ou de meação feita por um herdeiro ou meeiro envolvendo a totalidade ou fração não individualizada de seu direito é enquadrada como ato cartorário sem conteúdo financeiro (Lei Estadual 15.424/2004, Anexo, Tabela 4, Nota XVI, *in fine*)

#### **53. CISÃO DA EMPRESA, COM TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PARA O CNPJ CRIADO PARA A PORÇÃO CINDIDA**

1. Ver item 39 das *Exigências Específicas* (ATO DE TRANSMISSÃO DECORRENTE DE CISÃO, FUSÃO OU INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS).

#### **54. COMPRA E VENDA SIMPLES; DOAÇÃO; DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO; PERMUTA (IMÓVEIS ACIMA DE 30 SALÁRIOS MÍNIMOS)**

1. Escritura Pública, observado o item 5 das *Exigências Gerais*.

#### **55. COMPRA E VENDA SIMPLES; DOAÇÃO; DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO; PERMUTA (IMÓVEIS ATÉ 30 SALÁRIOS MÍNIMOS)**

1. Apresentar um dos seguintes instrumentos:
  - 1.1. Escritura Pública, observado o item 5 das *Exigências Gerais*; ou
  - 1.2. Contrato contento todos os requisitos das escrituras públicas, acompanhado da documentação mencionada no Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 183 a 191, observado o item 6 das *Exigências Gerais*.
2. Certidão de Pagamento/Desoneração de ITBI ou ITCD, conforme o caso. (No caso do ITBI, observar o item 8 das *Exigências Gerais*).

#### **56. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DE QUALQUER VALOR ENTRE O LOTEADOR E O PRIMEIRO ADQUIRENTE (LEI 6.766/1979, art. 26, §6º).**

1. Contrato por instrumento particular contento todos os requisitos das escrituras públicas, observado item 6 das *Exigências Gerais*.

2. ITBI, observado o item 8 das *Exigências Gerais*.
- 57. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FINANCIADO POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SFI/SFH, OU CONTRATO DA COHAB, OU CONTRATO FIRMADO POR ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO**
1. Contrato assinado/rubricado em todas as páginas, dispensado reconhecimento de firmas. Ver item 6 das *Exigências Gerais*.
  2. Cédula de Crédito Imobiliário vinculada, se tiver sido emitida.
  3. Certidão de Pagamento (ou de Não Incidência) de ITBI/ITCD relativo à operação, na qual conste o valor de avaliação do imóvel (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 187, I). No caso de ITBI, observar o item 8 das *Exigências Gerais*.
  4. Certidão Negativa de Débitos referente ao Imóvel, expedida pelo Município se o imóvel for urbano ou expedida pela União se for rural (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 187, II), ou declaração de dispensa firmada pelo adquirente sob responsabilidade (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 187, §1º). É dispensada caso o contrato mencione que tal certidão foi arquivada na Instituição Financeira/Cohab.
  5. Se a promitente vendedora for pessoa jurídica e esta não explore exclusivamente atividade de compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o objeto da transação/onerção esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não tenha constado do ativo permanente da empresa (ou não constar de forma expressa no Contrato): apresentar *Certidão Negativa de Débito* expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União. Observação: o Prov. 139/2024/CGJ-MG não alterou o art. 190 do Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, que exige tal CND federal.
  6. Observar o item 13 das *Exigências Gerais* (legitimação de representantes de pessoas jurídicas).
  7. Em se tratando de venda de unidade autônoma de condomínio (apartamentos, casas geminadas, etc.) e se não constar a declaração de inexistência de débitos condominiais feita pelo próprio transmitente no corpo do Instrumento Particular: apresentar declaração do Síndico de quitação de obrigações condominiais (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 188). Observar o item 14 das *Exigências Gerais* (legitimação do síndico).
  8. Em caso de desconto nos emolumentos cartorários para registro da aquisição do primeiro imóvel da vida da pessoa, desde que a aquisição seja residencial e financiada pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação) ou pelo MCMV (Minha Casa, Minha Vida), serão observados os requisitos da Lei Estadual 15.424/2004, arts. 15, 15-A e 15-B. Apresentar declaração para fins de desconto (modelo do cartório), conforme item 12 das *Exigências Gerais*.
- 58. CONDOMÍNIO DE LOTES**
1. Apresentar documentação referente a Instituição de Condomínio e a Loteamento (incluindo atos de aprovação do Município e do órgão ambiental). Ver itens 79 e 84 das *Exigências Específicas*.
  2. Serão observados a metragem mínima dos lotes e os demais requisitos urbanísticos previstos na Lei 6.766/1979.

3. O condomínio de lotes pode ser no futuro transformado em loteamento comum (se previsto na instituição do condomínio), mediante requerimento aprovado em assembleia pela unanimidade dos lotes/condôminos.
4. Para transformar loteamento comum em condomínio de lotes, é necessária, além da aprovação pela unanimidade dos lotes/condôminos, uma lei municipal autorizativa, devido à transformação de áreas públicas em áreas privadas, nos termos da Lei 14.133/2023, art. 76.

#### **59. CONSTRUÇÃO/DEMOLIÇÃO**

Para a averbar construção existente sobre o lote de terreno (ou demolição), será aberto protocolo específico (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 740) com os seguintes documentos:

1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Certidão de Habite-se ou de Demolição, relativa ao empreendimento, emitida pelo Município (ou Certidão emitida pelo Município que ateste se tratar de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, com indicação da área total construída).
3. Obrigatoriamente: Certidão Negativa de Débitos Previdenciários – CND referentes à obra; ou declaração do proprietário de que se trata de construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, com área construída de até 70,00 m<sup>2</sup> (Prov. 139/2024/CGJ-MG).
4. Se na Tela de Valor Venal expedida pelo Município não constar avaliação específica da construção discriminada da avaliação do terreno, ou caso não disponibilizada pelo Município: apresentar Declaração de valor de mercado atualizada da construção, calculada com base no preço médio das construções da localidade do imóvel (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 135).

#### **60. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE AO CREDOR EM CASO DE NÃO PURGA DA MORA PELO DEVEDOR FIDUCIANTE INADIMPLENTE**

1. Requerimento para consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, após ter sido concluído o procedimento de intimação dos devedores fiduciantes sem ter ocorrido purga da mora, nos termos da Lei 9.514/1997, arts. 26 e seguintes.
2. ITBI, observado o item 8 das *Exigências Gerais*.

#### **61. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

1. Requerimento para publicizar o contrato de locação na matrícula do imóvel, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Para registrar cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel: essa cláusula deve estar prevista expressamente no contrato de locação (Lei 8.245/1991, art. 8º).
3. Para averbar direito de preferência do locador em eventual alienação do imóvel, basta apresentar o contrato de locação, com firmas reconhecidas, mesmo que não preveja cláusula específica a respeito (Lei 8.245/1991, arts. 27 e seguintes).
4. Observação: os emolumentos terão por base o valor da soma das 12 primeiras parcelas mensais do contrato; ou do total de meses, em contrato de leasing, quando o prazo for inferior a 12 meses (Lei Estadual 15.424/2004, art. 10, VII).

#### **62. DESAPROPRIAÇÃO OU IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE**

1. Ordem Judicial ou Termo de Acordo de Desapropriação.
  2. Mapa e memorial descritivo do Processo Judicial ou do Acordo. Observar o item 16 das *Exigências Gerais* (requisitos para documentos técnicos).
- 63. DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO**
1. Requerimento, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
  2. Documento expedido pelo Município certificando que o imóvel encontra-se em perímetro urbano ou em área de expansão urbana.
- 64. DESMEMBRAMENTO E AMEMBRAMENTO DE IMÓVEIS**
1. Requerimento circunstanciado, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
    - 1.1. Se amembramento de imóveis com proprietários distintos: só pode ser feita por escritura pública (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 816, §2º).
  2. Mapa e memorial descritivo, observado o item 16 das *Exigências Gerais*.
  3. Observar a fração mínima de parcelamento (2 hectares, nesta Comarca), inclusive no caso de chácaras rurais.
    - 3.1. Para desmembrar imóvel rural abaixo da fração mínima, é preciso autorização do Incra (Decreto 52.604/1968), observadas as hipóteses previstas no Decreto 52.604/1968, art. 2º.
    - 3.2. Para desmembrar um imóvel em dois ou mais lotes que tenham metragem abaixo de 2 hectares, haverá enquadramento em parcelamento urbano e será necessário apresentar a documentação prevista na Lei 6.766/1979, art. 18.
  4. Se o imóvel é urbano: observar o item 22 das *Exigências Gerais* (aprovação municipal e certidão específica).
- 65. DIREITOS REAIS EM GERAL (LAJE, SERVIDÃO COMUM, USO, USUFRUTO; ETC), SALVO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E DIREITO REAL DO PROMITENTE COMPRADOR**
1. Apresentar um dos seguintes documentos:
    - 1.1. Instrumento público ou particular de constituição do direito real (conforme o valor do imóvel, se maior ou menor que 30 salários mínimos). Observar os itens 6 e 10 das *Exigências Gerais*.
    - 1.2. Sentença de constituição ou de reconhecimento do direito real.
  2. ITCD ou ITBI, observado neste último caso o item 8 das *Exigências Gerais*.
- 66. DIVISÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL COM 2 OU MAIS PROPRIETÁRIOS**
1. Escritura Pública de Divisão (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 808), observado o item 5 das *Exigências Gerais*.
  2. Mapa e memorial descritivo, observado o item 16 das *Exigências Gerais*.
  3. Se o imóvel é urbano: observar o item 22 das *Exigências Gerais* (aprovação municipal e certidão específica).
- 67. DIVÓRCIO/SEPARAÇÃO, SEM PARTILHA DE BENS**
1. Apresentar um dos seguintes documentos, *desde que* mencionem expressamente não haver bens a partilhar ou não ter sido decidida a partilha dos bens:
    - 1.1. Certidão de Casamento atualizada com averbação do divórcio/separação; ou
    - 1.2. Escritura Pública ou Processo Judicial de Divórcio/Separação.
  2. Observação: no caso de não ter sido decidida a partilha dos bens, os imóveis comuns ficarão em mancomunhão (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 872) e os divorciados poderão alienar a terceiros, normalmente, imóveis que ficaram em mancomunhão (sem partilha).
- 68. DIVÓRCIO/SEPARAÇÃO, COM PARTILHA DE BENS**

1. Ver o item 89 das *Exigências Específicas* (PARTILHA EM DIVÓRCIO/SEPARAÇÃO).
- 69. DOAÇÃO; E DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO**
1. Ver itens 54 e 55 das *Exigências Gerais*.
  2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 538 a 564)
- 70. ESTREMAÇÃO**
1. Escritura Pública de Estremação, observado o item 5 das *Exigências Gerais*.
  2. Observar o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.149 a 1.156.
  3. Se a Escritura não estiver assinada pelos confrontantes imediatos da área estremada (internos ao imóvel originário ou externos a ele), observar, no que couber, o item 98 das *Exigências Específicas* (REURB (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA))
  4. Observar a Lei 13.465/2017, o Decreto 9.310/2018, e o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.105 a 1.148.
  5. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU DE MEDIDAS PERIMETRAIS (RURAL OU URBANO); OU INSERÇÃO DE MEDIDAS (RURAL)).**
  6. Mapa e memorial descritivo, observado o item 16 das *Exigências Gerais*.
  7. Se o imóvel é urbano: observar o item 22 das *Exigências Gerais* (aprovação municipal e certidão específica).
- 71. FUSÃO DE EMPRESAS, COM TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PARA O NOVO CNPJ**
1. Ver item 39 das *Exigências Específicas* (ATO DE TRANSMISSÃO DECORRENTE DE CISÃO, FUSÃO OU INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS).
- 72. HABITE-SE**
1. Ver item 59 das *Exigências Específicas* (CONSTRUÇÃO/DEMOLIÇÃO).
- 73. HIPOTECA**
1. Ver itens 31, 33, 48 e 49 das *Exigências Específicas*.
- 74. INCORPORAÇÃO DE UMA EMPRESA POR OUTRA, COM TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PARA O CNPJ DA INCORPORADORA**
1. Ver item 39 das *Exigências Específicas* (ATO DE TRANSMISSÃO DECORRENTE DE CISÃO, FUSÃO OU INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS).
- 75. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA VENDA DE UNIDADES NA PLANTA ANTES DA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE**
1. Observar a Lei 4.591/1964, art. 28 e seguintes; e o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 1.056 e seguintes.
  2. Observar integralmente o item 79 das *Exigências Específicas* (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO).
- 76. INDISPONIBILIDADE DE BENS**
1. Casos:
    - 1.1. Se indisponibilidade genérica para todos os bens de um CPF/CNPJ: Ordem judicial cadastrada na CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Prov. 39/2014/CNJ, art. 5º)..
    - 1.2. Se indisponibilidade quanto a imóvel certo e determinado: é cabível ordem judicial enviada diretamente ao cartório, sem prévio cadastro na CNIB. (Prov. 39/2014/CNJ, art. 5º).

2. Os emolumentos serão pagos apenas no momento do cancelamento da ordem, pelo interessado, conforme tabela vigente à época do cancelamento (Lei Estadual de MG nº 15.424/2004, art. 2º-A, §§6º e 7º).

#### **77. INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS EM GERAL**

1. Observar integralmente o item 98 das *Exigências Específicas* (REURB (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA))
2. Observar a Lei 13.465/2017, o Decreto 9.310/2018, e o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.105 a 1.148.
3. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU DE MEDIDAS PERIMETRAIS (RURAL OU URBANO); OU INSERÇÃO DE MEDIDAS (RURAL)).**

#### **78. INSERÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS EM IMÓVEL URBANO CONFORME CERTIDÃO DE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES**

1. Requerimento específico (modelo fornecido pelo cartório), a fim de inserir as medidas conforme a certidão de medidas e confrontações, nos termos do Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 891, §7º. Observar o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Certidão de Medidas e Confrontações atualizada expedida pelo Município.
3. Tela de Valor Venal do ano corrente (pois a Lei Estadual 15.424/2004, Anexo, item 4.1."c", considera que a inserção de medidas é ato com conteúdo financeiro).

#### **79. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

1. Observar o manual do Cori-MG/Sinduscon (Colégio Registral Imobiliário de MG e Sindicato da Construção Civil): <https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2018/05/Cartilha-para-registros-de-Incorporacoes-Imobiliarias-e-Condominios.pdf>
2. Observar o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.032 e seguintes.

#### **80. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES A CADA COPROPRIETÁRIO**

1. No Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, acrescentar um tópico indicando qual unidade será objeto de propriedade exclusiva de qual coproprietário da matrícula mãe. Observar o item 79 das *Exigências Específicas*.
2. Observação: o ato registral de atribuição de unidades é enquadrado na Tabela 4.5."e" para cada unidade autônoma, pelo valor de cada uma.

#### **81. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL POR SÓCIO EM FAVOR DA SOCIEDADE**

1. Ata da alteração contratual da sociedade em que o imóvel foi integralizado pelo sócio, averbada na Junta Comercial.
2. Certidão específica emitida pela Junta Comercial sobre a integralização de capital.
3. ITBI, observado o item 8 das *Exigências Gerais* (para sociedades cujo objeto é compra, venda ou locação de imóveis), ou Certidão de Não-Incidência de ITBI.
4. Observar o item 6 das *Exigências Gerais* (requisitos para instrumentos particulares).

#### **82. LAJE (DIREITO REAL DE LAJE)**

1. Ver item 65 das *Exigências Específicas*.
2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 1.510-A a 1.510-E.

#### **83. LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA OU LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

1. Certidão de Regularização Fundiária Titulatória, cumpridos os requisitos da Lei 13.465/2017, especialmente arts. 23 a 27.

2. Observar o item 3 das *Exigências Gerais* (Tela de Valor Venal), mesmo em caso de Reurb-S (de Interesse Social) e de isenção de emolumentos cartorários.

**84. LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO EM LOTES**

1. Requerimento de registro de loteamento ou de desmembramento feito pelo proprietário da gleba dentro de 180 dias da aprovação municipal, sob pena de caducidade da aprovação. Observar o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Documentos exigidos na Lei 6.766/1979, art. 18, conforme interpretação feita no Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 996 e seguintes.

**85. NOTIFICAÇÃO DE MUTUÁRIO**

1. Requerimento firmado pelo credor fiduciário, nos termos da Lei 9.514/1997, art. 26 e seguintes, e do Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 961.
2. Observar o item 13 das *Exigências Gerais*.

**86. NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE**

1. Requerimento de notificação de confrontante, indicando pelo menos nome, CPF e endereço para onde será dirigida a notificação
2. Cópia simples do projeto e memorial descritivo, para ser entregue ao confrontante.
3. Adiantar o valor da notificação feita pelo RTD e, se frustrada, adiantar o valor do edital de notificação, tudo conforme orçamento feito pelo Registro de Imóveis.

**87. PACTO ANTENUPCIAL PARA REGISTRO NO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DOMICÍLIO DOS NUBENTES OU DA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. Apresentar:
  - 1.1. Escritura Pública de pacto antenupcial lavrada pelo Tabelionato de Notas do domicílio de qualquer dos nubentes; OU
  - 1.2. Contrato Particular de União Estável com pacto patrimonial, acompanhado de certidão do registro civil constando a averbação da união estável (a mesma mencionada no número 2, abaixo).
2. Certidão de casamento, para ser averbada em seguida ao registro, certificando que o pacto foi eficaz (Lei 10.406/2002, art. 1.653; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 830).
3. Apenas se quiser registrar o Pacto no Registro de Imóveis onde será feito o registro de aquisição de imóvel, mesmo já existindo registro do Pacto em outro Registro de Imóveis: apresentar também um requerimento circunstanciado, observado o item 10 das *Exigências Gerais*.

**88. PARTILHA EM INVENTÁRIO; ADJUDICAÇÃO EM INVENTÁRIO; SOBREPARTILHA**

1. Escritura Pública de Inventário ou Formal de Partilha.
2. Em caso de Formal de Partilha: cada página numerada e rubricada, que contenha, no mínimo:
  - 2.1. Termo de abertura e termo encerramento
  - 2.2. Termo de inventariante
  - 2.3. Qualificação dos herdeiros (caso não esteja completa, apresentar documentação correlata).
  - 2.4. Qualificação dos bens
  - 2.5. Pagamento da meação, quando houver, e dos quinhões hereditários, condizente com o ITCD
  - 2.6. Quitação dos tributos da transmissão *causa mortis* e dos devidos pelo falecido
  - 2.7. Sentença

3. Certidão de pagamento ou desoneração de ITCD (para verificar se, no ITCD, a partilha espelha rigorosamente o plano de partilha da escritura ou formal, evitando que diferenças de partilha fiquem de fora da base de cálculo do imposto).
4. Certidão Negativa de Débitos Federal, Estadual e Municipal em nome do falecido (Lei 13.105/2015, art. 654; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 225, VII).

#### **89. PARTILHA EM DIVÓRCIO/SEPARAÇÃO**

1. Escritura Pública ou Mandado Judicial de Partilha em Divórcio/Separação (é cabível, ao invés do Mandado Judicial, apresentar Sentença com força de Mandado)
2. Em caso de Mandado ou Sentença, apresentar as seguintes peças essenciais (Prov. 161/2006, arts. 142 e 143):
  - 2.1. petição que contém a qualificação das partes
  - 2.2. a proposta de partilha apresentada.
  - 2.3. a sentença de homologação da partilha
  - 2.4. certidão de trânsito em julgado
3. Certidão de Casamento, emitida em até 90 dias, da qual conste a averbação da alteração de estado civil.
4. Certidão de pagamento ou desoneração de ITCD (para verificar se, no ITCD, a partilha espelha rigorosamente o plano de partilha da escritura ou formal, evitando que diferenças de partilha fiquem de fora da base de cálculo do imposto). Observação: Se a partilha foi rigorosamente 50% para cada cônjuge relativamente a todos os bens comuns do casal, é desnecessário apresentar o ITCD.
5. Certidão Negativa de Débitos Federal, Estadual e Municipal em nome do cônjuge que abriu mão de uma parte de sua meação em favor do outro cônjuge ou dos filhos). (Lei 13.105/2015, art. 654; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 225, VII; e 244).
6. Se houve transferência gratuita ou onerosa de bem imóvel de um cônjuge ao outro ou aos filhos, apresentar o respectivo ITCD ou ITBI. (No caso do ITBI, observar o item 8 das *Exigências Gerais*).  
Eventual deferimento de justiça gratuita a apenas um dos divorciados só a ele gratuiaproveitará para fins de isenção de emolumentos cartorários (ou seja, se o protocolo no Registro de Imóveis for requerido por ele ou mandatário dele).

#### **90. PASSAGEM FORÇADA**

1. Sentença Judicial que a constituir.
2. Mapa e memorial apresentados no processo, observado o item 16 das *Exigências Gerais*.

#### **91. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM INCORPORAÇÃO IMÓBILIÁRIA**

1. Requerimento (Lei 4.591/1964, art. 31-B), observado o item 10 das *Exigências Gerais*.

#### **92. PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO EM CÉDULA DE PRODUTO RURAL OU EM CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL**

1. Requerimento (Lei 13.986/2020, art. 9º), observado o item 10 das *Exigências Gerais*.
2. Documentação mencionada na Lei 13.986/2020, art. 12.

#### **93. PENHOR RURAL**

1. Ver itens 48 e 49 das *Exigências Específicas*.

**94. PENHORA; ARRESTO; ARROLAMENTO ADMINISTRATIVO (Lei 13.105/2015, arts. 830 e 831 e seguintes; Lei 9.532/1997, art. 64)**

1. Ordem Judicial ou Administrativa (ou Auto/Termo de Penhora, conforme a Lei 13.105/2015, art. 844) no qual constem os requisitos da Lei 13.105/2015, art. 838, bem como o valor atualizado da dívida.

**95. PERMUTA DE IMÓVEIS**

1. Ver itens 54 e 55 das *Exigências Gerais*.
2. Observar a Lei 10.406/2002, art. 533.

**96. PORTABILIDADE DE CRÉDITO ENTRE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS**

1. Instrumento particular firmado com a participação das instituições financeiras envolvidas, dispensado o reconhecimento de firmas.
2. Observar o item 6 das *Exigências Gerais* (documentação que acompanhará os instrumentos particulares)

**97. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL REGULARIZADO OU CESSÃO DE PROMESSA**

1. Promessa de compra e venda por instrumento particular quanto a imóvel de qualquer valor, observados os itens 6 e 10 das *Exigências Gerais*.
2. Observação: o registro da promessa dá publicidade geral e gera prioridade para a aquisição do imóvel, mas não substitui a necessidade de registro da escritura definitiva lavrada após o pagamento integral do valor (Lei 10.406/2002, art. 1.418).
3. O ato se enquadra na Lei Estadual 15.424/2004, Anexo, Tabela 4.1.b (“meia tabela”).

**98. REURB (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA)**

1. Observar a Lei 13.465/2017, o Decreto 9.310/2018, e o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.105 a 1.148.

**99. RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU DE MEDIDAS PERIMETRAIS (RURAL OU URBANO); OU INSERÇÃO DE MEDIDAS (RURAL)**

1. Requerimento específico, em que o proprietário e o responsável técnico se responsabilizam pelos dados técnicos apresentados (modelo do cartório).
2. Mapa e Memorial Descritivo assinados por um dos proprietários (ou assinado por todos proprietários, caso redução de área), pelo responsável técnico, e pelos confrontantes. Observar o item 16 das *Exigências Gerais*.
3. Observações:
  - 3.1. Caso algum confrontante não tenha assinado mapa/memorial, é cabível documento circunstanciado de anuência (‘declaração de respeito aos limites’)
  - 3.2. Caso algum confrontante não tenha anuído no mapa/memorial ou em documento apartado, é cabível requerer ao Registro de Imóveis a notificação dele, conforme o item 86 das *Exigências Específicas* (NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE).
  - 3.3. Orientamos que, no mapa e no memorial, as assinaturas de todos só sejam objeto de reconhecimento de firma em tabelionato de notas após parecer deste Registro de Imóveis quanto à correção dos dados técnicos.
  - 3.4. Dispensamos o reconhecimento de firma de *confrontantes* no mapa caso seja feito o reconhecimento de firma no memorial.

4. A documentação deve indicar o número da matrícula/transcrição **do imóvel confrontante** e o nome completo e CPF do proprietário de tal imóvel (salvo se declarar, no requerimento de retificação ou em documento apartado, que o imóvel confrontante não possui origem registrária), caso em que: a respeito da anuência dos confrontantes do imóvel objeto de pedido de inserção de medidas ou de retificação de área, ficou estabelecido o seguinte, conforme a Lei Federal 14.620/2023 e conforme a Nota Técnica nº 01/2022, de 13/01/2022, do Colégio Registral Imobiliário de MG:
    - 4.1. **Informar** as matrículas dos imóveis confrontantes (e apresentar a respectiva Certidão de Inteiro Teor, caso o imóvel não esteja matriculado nesta Serventia). O mapa e o memorial devem ter a **anuência/assinatura do proprietário desse imóvel confrontante** (admite-se a assinatura do **possuidor com justo título**, se apresentada cópia simples do título aquisitivo hábil a registro: escritura pública, formal de partilha, etc). Observação: se existir matrícula para o imóvel confrontante mas não for possível identificar seu proprietário (ex: a matrícula indicar apenas que o proprietário é “José da Silva, residente em Timóteo”, ou seja, sem CPF e sem endereço completo), ou se o possuidor não apresentar título aquisitivo, será necessário cumprir o item 4.2, inclusive promovendo a publicação de edital.
    - 4.2. Caso não seja encontrada a matrícula do imóvel confrontante, pede-se a **anuência do ocupante** desse imóvel e **declaração específica** assinada pelo proprietário do imóvel retificando e pelo responsável técnico, e sob a responsabilidade destes, nos termos abaixo (essa informação e essa declaração podem estar contidas no próprio requerimento inicial de retificação, de modo a evitar mais despesas com reconhecimento de firma). Nesse caso será exigida a publicação de um edital eletrônico, nos termos da Lei 6.015/1973, artigo 213, §17. O requerimento para a publicação do edital mencionado conterá: endereço completo do imóvel confrontante, inclusive com CEP, bairro, município (e, quando rural, nome e características desse imóvel, na medida do possível), a fim de notificar os interessados não identificados. Observação: informar o Whatsapp/E-mail para qual será dirigido o boleto referente à publicação do edital. Teor da declaração: *“Nós, proprietário do imóvel retificando e responsável técnico pela medição, declaramos, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel confrontante não possui origem registrária ou, mesmo possuindo origem registrária, não foi possível identificar o titular do domínio desse imóvel confrontante mesmo após realizadas buscas. Portanto, declaramos que foram apresentados os dados do ocupante, razão pela qual se requer a expedição de edital eletrônico para conhecimento de possíveis interessados nos termos da Lei 6.015/1973, artigo 213, §17, para o qual desde já fornecemos os seguintes dados: ...”*
  5. Se o imóvel é urbano: apresentar a Certidão de Medidas e Confrontações emitida pelo Município.
100. **RETIFICAÇÃO DE DADO EQUIVOCADO LANÇADO EM MATRÍCULA DECORRENTE DE REURB REGISTRADA**
    1. Certidão de Regularização Fundiária Retificadora, corrigindo o dado equivocado e declarando ter notificado eventuais interessados/prejudicados e ter transcorrido prazo sem manifestação/impugnação.
  101. **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**
    1. Observar integralmente o item 62 das *Exigências Específicas* (DESAPROPRIAÇÃO OU IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE).

102. **SERVIDÃO COMUM**

1. Ver o item 65 das *Exigências Específicas*.
2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 1.378 a 1.389.
3. No caso de usucapião de servidão aparente (Lei 10.406/2002, art. 1.379): apresentar a Sentença ou Procedimento Extrajudicial de reconhecimento.
4. A Tela de Valor Venal a ser apresentada é a do imóvel serviente. Será utilizado o maior valor entre: a) o valor atribuído à servidão; e b) 20% do valor do imóvel serviente (Lei Estadual 15.424/2004, art. 10, §3º, c/c Anexo, Tabela 1, Nota XIV, por analogia).

103. **SUPERFÍCIE (DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE)**

1. É exigida, para imóveis de qualquer valor, Escritura Pública, observado o item 5 das *Exigências Gerais*.
2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 1.369 a 1.377.

104. **TRANSAÇÃO CIVIL ENVOLVENDO IMÓVEL**

1. Instrumento público ou particular de transação civil (conforme o imóvel tiver valor maior ou menor que 30 salários mínimos). Observar os itens 4 e 6 das *Exigências Gerais*.
2. Apenas se houver dúvida quanto ao tributo incidente: Certidão de Pagamento/Desoneração de ITBI ou ITCD conforme o caso (só apresentar se for pedido em nota de exigência). No caso do ITBI, observar o item 8 das *Exigências Gerais*.
3. Observação: essa espécie de escritura é utilizada especialmente em casos de acordos patrimoniais onerosos posteriores ao divórcio ou em casos de ajuste de frações ideais de terreno entre condôminos para fins de posterior instituição de condomínio com atribuição de unidades.

105. **USO (DIREITO REAL DE USO)**

1. Ver item 65 das *Exigências Específicas*.
2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 1.412 e 1.413.

106. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

1. Observar a Lei 6.015/1973, art. 216-A, o Prov. 149/2023/CNJ, arts. 398 a 423, e o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 1.157 a 1.165. Tais normas encontram-se suficientemente detalhadas.
2. Documentação básica:
  - 2.1. Requerimento circunstanciado, assinado por advogado, contendo os requisitos do Prov. 149/2023/CNJ, art. 400, I a V.
  - 2.2. Ata notarial, contendo os requisitos do Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, I, “a” a “g”, e 402.
  - 2.3. Mapa e memorial descritivo georreferenciado, observado o item 16 das *Exigências Gerais*, contendo os requisitos do Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, II e V, e §5º, sendo dispensados se usucapião de matrícula inteira).
  - 2.4. Justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse. (Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, III). Exemplo: promessa de compra e venda com firma reconhecida de alguma pessoa ou em cópia autenticada; guias de IPTU e contas de água ou luz em nome do usucapiente, fotos antigas no imóvel, etc.
  - 2.5. Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo atualizada (30 dias), em

nome do requerente, dos proprietários do imóvel e dos possuidores em caso de sucessão de posse (Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, IV).

- 2.6. Procuração com poderes especiais outorgada ao advogado/defensor (Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, VI e VII).
- 2.7. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo (Prov. 149/2023/CNJ, art. 401, VIII).
- 2.8. Certidão de Inteiro Teor atualizada da matrícula do imóvel usucapiendo ou da área maior onde a área usucapienda está situada (ou, se for imóvel sem origem registraria, certidão negativa tendo como critério de busca o endereço do imóvel urbano ou o nome do imóvel rural, conforme o caso), expedida pelo cartório de origem, observado o item 20 das *Exigências Gerais* (COUTO, Marcelo de R. C. M. *Usucapião Extrajudicial*. Salvador: Editora JusPodiivm, 2021, p.247).
3. Caso os proprietários do imóvel usucapiendo estiverem mal qualificados na matrícula de origem, sem indicação de CPF nem endereço completo (ex: “José de Moraes, residente em Timóteo”), o requerente diligenciará mediante buscas no Registro Civil, no Registro de Imóveis da Antiga Circunscrição Imobiliária e na Justiça Eleitoral. Se a busca resultar negativa, ele requererá a publicação de edital direto de notificação (esse pedido poderá estar no instrumento do requerimento inicial, desde que acompanhado das buscas negativas ou da negativa no fornecimento dos dados). Quanto aos confrontantes da área usucapienda, seguir-se-á o procedimento previsto no itens 86 e 98 das *Exigências Específicas* (anuência e notificação de confrontante; retificação de área).
4. Caso os proprietários do imóvel usucapiendo forem falecidos, “*poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante*” (Prov. 149/2023/CNJ, art. 409).
5. Salvo no caso de o imóvel ter sido originalmente invadido pelo usucapiendo (sem consentimento do proprietário), tem que: “*Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.*” (Prov. 149/2023/CNJ, art. 410, §2º).
6. O valor do processamento (aproximadamente três mil reais) é devido desde o protocolo inicial e, em caso de não apresentação das exigências feitas em nota devolutiva no prazo de 20 dias úteis da prenotação ou no prazo deferido em eventual pedido justificado de prorrogação de prazo, o pedido será indeferido, com perda do valor do processamento. Novo procedimento relativamente ao mesmo imóvel exigirá novo recolhimento do valor do processamento. (Lei Estadual 15.424/2004, Tabela 4, item 8.“a”).

## 107. **USUCAPIÃO JUDICIAL**

1. Mandado Judicial de Registro de Usucapião, que contenha os seguintes requisitos legais:
  - 1.1. Ordem para o registro da usucapião, nos termos da sentença declaratória

- 1.2. Se pessoa física: nome completo de todos os autores; CPF; RG; nacionalidade; estado civil, regime de bens; pacto antenupcial, se houver; profissão; endereço
  - 1.3. Se pessoa jurídica: razão social; CNPJ; e o endereço da sede (Lei 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2)
  - 1.4. Indicação da matrícula/registro de origem do imóvel usucapiendo (Lei 6.015/1973, art. 176, §1º, II, 5). Esse requisito é fundamental para evitar terrenos em duplicidade em matrículas distintas; caso não exista origem registral, essa informação deverá ter sido aventada no processo
  - 1.5. Data em que a sentença de usucapião transitou em julgado.
  2. Certidão emitida pela Secretaria da Vara ou cópia autenticada legível (Tabelionato de Notas, Servidor ou declaração do próprio Advogado) das seguintes peças processuais (Provimento n.º 161/2006/CGJ-MG, arts. 142 e 143), acompanhada dos documentos essenciais para a prática do registro:
    - 2.1. sentença/acórdão (título registrável)
    - 2.2. memorial descritivo firmado por profissional habilitado, com respectiva ART ou RRT, homologado pelo juiz na sentença
    - 2.3. planta/croqui homologada pelo juiz na sentença, acompanhada da respectiva ART
    - 2.4. petição inicial e demais manifestações do Autor, caso haja referência a estas na Sentença ou sua compreensão necessite da leitura destas.
  3. Apresentar a certidão de isenção do ITBI, emitida pelo Município.
  4. No caso de haver edificação no imóvel, pode ser facultativamente apresentada CND relativa à obra ou declaração de que se trata de residência com destinação unifamiliar, conforme artigo 30, VIII, da Lei n.º 8.212/91, além de Certidão de Baixa e Habite-se emitida pela Municipalidade ou documento que ateste as condições de habitação; ou, se preferir, requerimento expresso feito pelo interessado, com firma reconhecida, para a efetivação do registro sem a averbação da construção, com base na descrição já constante na matrícula.
  5. Certidão de Inteiro Teor atualizada da matrícula do imóvel usucapiendo ou da área maior onde a área usucapienda está situada (ou, se for imóvel sem origem registraria, certidão negativa tendo como critério de busca o endereço do imóvel urbano ou o nome do imóvel rural, conforme o caso), expedida pelo cartório de origem, observado o item 20 das *Exigências Gerais* (COUTO, Marcelo de R. C. M. *Usucapião Extrajudicial*. Salvador: Editora JusPodiivm, 2021, p.247).
  6. Se o imóvel for:
    - 6.1. urbano: Carnê do IPTU, Tela de Valor Venal ou Certidão emitida pelo Município que contenha a designação cadastral.
    - 6.2. Rural: observar o item 23 das *Exigências Gerais*.
  7. Se houver justiça gratuita, observar o item 12 das *Exigências Gerais*.
108. **USUFRUTO**
1. Ver item 65 das *Exigências Específicas* (declaração de hipossuficiência).
  2. Observar a Lei 10.406/2002, arts. 1.390 a 1.411).