

2024

# Orientações Gerais



**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 GERAIS PARA QUALQUER TIPO DE SERVIÇO**

1. Regra geral, nas **notas devolutivas**, os documentos que demandam mais tempo para serem obtidos serão os primeiros itens da lista de exigências. Já os documentos que possuem um prazo de validade curto serão os últimos itens (estes últimos só devem ser providenciados após os primeiros terem sido obtidos pelo cliente, a fim de evitar que eles percam a validade).
2. Após a entrega em cartório de um documento exigido em nota devolutiva, poderá haver necessidade de **solicitarmos documentos adicionais** (em uma nova nota), para preservar a continuidade lógica ou cronológica dos fatos, para esclarecer questões complexas até então desconhecidas, ou para corrigir dados incongruentes (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 715, I e III). A documentação exigida deve ser apresentada toda de uma vez. Extraordinariamente, no caso de documentos complexos (mapa e memorial descritivo, instituição de condomínio, etc), sugere-se que os reconhecimentos de firma sejam providenciados somente após parecer positivo deste cartório quanto à aptidão do documento.
3. Em se tratando de **fatos com conteúdo financeiro** que não contenham avaliação fiscal-tributária feita no mesmo ano do protocolo no Registro de Imóveis, deve ser apresentada a **Tela de Valor Venal** emitida pelo Município no ano corrente (ou, se o Município não a disponibilizar, apresentar declaração de valor de mercado atualizado, conforme o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 135). Quando o ato pretendido envolver o lote com todas suas construções (exemplo: em retificação de área de terreno, em instituição de condomínio, etc), é preciso apresentar todas as Telas de Valor Venal vinculadas ao lote (compreendendo todas as construções ali existentes), de tal modo que a soma das frações totalizem “1” (um inteiro).
4. A **disposição da propriedade** (ou de fração ideal dela) ou a constituição de direitos reais imobiliários, **quando o imóvel respectivo tem valor superior a 30 salários mínimos**, deverá ser feita mediante escritura pública lavrada por qualquer tabelião de notas (Lei 10.406/2002, art. 108; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 875). Se o negócio jurídico precisa ser documentado em escritura pública, a procuração para a prática do ato por mandatário também precisa sê-lo.
5. **Escrituras Públicas** devem ser lavradas conforme os requisitos legais: Lei 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; Prov. 149/2023/CNJ (Código de Normas Cartorárias Nacional); Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG (Código de Normas Cartorárias Estadual); e demais normas pertinentes (exemplo: Prov. 161/2024/CNJ).
6. **Instrumento particular de transmissão de propriedade** ou de outro direito real sobre imóvel, quando cabível, será acompanhado de toda a documentação prevista no Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 183 a 191 (requisitos e documentos exigidos para se lavrar uma escritura pública), caso não sejam autorizados por lei a serem arquivados junto à Instituição Financeira ou ao Município que participe da operação (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 877, §1º, e 878). Caso esteja ausente do instrumento particular a qualificação completa dos adquirentes, apresentar a documentação respectiva para completá-la. A validade dos negócios jurídicos, e sua aptidão para o registro, independe de existirem testemunhas (Lei 10.406/2002, art. 104; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 877, §2º). Testemunhas apenas conferem

maior segurança aos negócios jurídicos de qualquer valor, servindo de prova complementar à escrita (Lei 10.406/2002, art. 227, par. único) e dão exequibilidade direta a um instrumento particular de dívida (Lei 13.105/2015, art. 784, III). Observar, ainda, o item 10 destas *Exigências Gerais*.

7. É dever do cartório **verificar o recolhimento do tributo** incidente (Lei 8.935/1994, art. 30, XI; Lei 5.172/1966, art. 134, VI – Código Tributário Nacional; Lei 6.015/1973, art. 289; Lei 9.393/1996, art. 21; Lei Estadual 14.941/2003, art. 18; Lei Complementar de Timóteo nº 01/2021, art. 259).
8. Quando for exigido o **ITBI** (Imposto de Transmissão “inter vivos” de Bens Imóveis), deverão ser apresentados todos os seguintes documentos:
  - 8.1. Certidão de Pagamento ou de Não Incidência de ITBI, emitida pelo Município
  - 8.2. Guia de Informações (eventualmente estará na mesma folha da Certidão)
  - 8.3. Boleto (guia de recolhimento bancário)
  - 8.4. Comprovante de pagamento.
9. Regra geral, os **documentos** podem ser apresentados na **via original** ou em **cópia autenticada** legível (exceção: títulos para registro, tais como escrituras públicas, formais de partilha, cédulas de crédito, etc, devem ser apresentados na via original de modo a serem carimbados com a chancela do Registro de Imóveis, conforme o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 772).
10. **Requerimentos** e documentos que se destinem ao Registro de Imóveis e que contenham a assinatura da pessoa interessada no serviço cartorário (aquela que tem algum vínculo com o imóvel) e/ou de responsáveis técnicos serão apresentados com **firma reconhecida** (Lei 6.015/1973, art. 221, II; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 877, caput) **ou serão assinados na presença** de um funcionário do cartório (Lei 13.726/2018, art. 3º, I). O requerimento/documento indicará o endereço do imóvel e o número da matrícula/transcrição; e indicará os seguintes dados completos de qualificação pessoal do interessado e do procurador se houver: I - nome completo sem abreviaturas; II - CPF/CNPJ; III - nacionalidade; IV - estado civil, eventual existência de união estável e filiação; V - profissão; VI - domicílio e residência; VII - endereço eletrônico (Prov. 61/2017/CNJ).
11. Requerimentos e documentos podem ser assinados por procurador/mandatário se apresentada **procuração vigente** com poderes para tanto (Lei 10.406/2002, art. 661, caput e §1º), por instrumento particular com firma reconhecida do mandante ou por instrumento público. Exceção: declarações personalíssimas não podem ser assinadas por procurador (exemplo: declaração dada com responsabilidade civil e criminal).
12. Pessoa beneficiária de **justiça gratuita** ou de **isenção total ou parcial de emolumentos cartorários** apresentará declaração de hipossuficiência (modelo do cartório) ou declaração de cumprimento dos requisitos para fins de desconto (modelo do cartório), observado o item 10 destas *Exigências Gerais* (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 140; Lei 6.015/1973, art. 290). Trata-se de declarações personalíssimas, que não podem ser assinadas por procurador.
13. A **pessoa que assina documentos em nome de uma pessoa jurídica** deve ser um sócio-administrador indicado em Certidão Simplificada atualizada expedida pela Junta Comercial ou ser alguém expressamente autorizado em contrato social ou em procuração vigente assinada por qualquer destes. A Certidão Simplificada a ser apresentada deve ter sido expedida há no máximo 30 dias da data do protocolo (por analogia ao Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 189, III).

14. A **pessoa que assina documentos em nome de uma associação, e síndicos de condomínios** de unidades autônomas, apresentarão o ato de sua eleição/nomeação com indicação do período do mandato (exemplo: ata de assembleia em que foram eleitos), tudo registrado no Registro de Títulos e Documentos.
15. **Documentos assinados por servidores** ou autoridades públicas devem ser carimbados (eventualmente, exigiremos que sejam acompanhados do ato de nomeação ao cargo) e dispensam reconhecimento de firma (por analogia à Lei 13.465/2017, art. 17, par. único).
16. **Documentos técnicos** como mapas, projetos arquitetônicos e memoriais descritivos serão assinados pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, acompanhados de ART/RRT/TRT referente ao trabalho técnico, quitado e com descrição correta do serviço prestado pelo profissional (Lei 6.496/1977, art. 1º). Favor enviar os memoriais, em Word, para [registrodeimoveisdetimoteo@gmail.com](mailto:registrodeimoveisdetimoteo@gmail.com), para permitir a plotagem no aplicativo dimensor (usamos o *Métrica*) e para evitar erros de digitação, agilizando assim o serviço.
17. **Documentos eletrônicos** (nato digitais ou desmaterializados) devem ser assinados com certificado ICP-Brasil ou com certificado notariado. Documentos assinados fisicamente podem ser desmaterializados por tabelionato de notas, órgão público, instituição financeira, advogado do processo, ou pelo titular do direito alienado/gravado, desde que assinem digitalmente o documento digitalizado (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 1.176, V a X).
18. **Documentos estrangeiros**, bem como sua tradução para o português, serão previamente registrados no Registro de Títulos e Documentos (Lei 6.015/73, art. 129, item 6º), inclusive quando contiverem a Apostila de Haia.
19. A **certidão atualizada de nascimento ou de casamento** deverá ter sido expedida há no máximo 90 dias contados da data do fato ensejador de sua expedição ou contados da data do protocolo no Registro de Imóveis (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 189, par. único, e 803, §3º). Exceção: no caso de inventário, é aceita certidão de registro civil referente aos herdeiros do falecido expedida em qualquer data posterior ao óbito deste, pois o importante é saber o estado civil dos herdeiros no momento do óbito. **Certidão de óbito** não tem prazo de validade (Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 189, V, “c”, e 225, par. único, II).
20. A **certidão atualizada de inteiro teor do imóvel** deverá ter sido expedida há no máximo 30 dias contados da data do título ou do protocolo no Registro de Imóveis (Lei 7.433/1985, art. 1º, §2º; Decreto 93.240/1986, art. 1º, IV, por analogia; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, arts. 187, III e IV, e 779).
21. Quando a matrícula ou a documentação mencionar algum proprietário **casado em regime diverso do legal sem constar informações sobre pacto antenupcial** e este não estiver registrado nesta Serventia: apresentar 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 (Lei 6.015/1973, art. 178, V; Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 797). Se o interessado facultativamente desejar registrar nesta Serventia o pacto antenupcial, observar o item 87 das *Exigências Específicas*.
22. Nos casos de amembramento, desmembramento, divisão e estremação de **imóvel urbano**, é necessário apresentar:

- 22.1. Aprovação municipal (geralmente pelo Setor de Licenciamento, podendo ser delegada ao Setor de Cadastro).
- 22.2. Certidão específica emitida pelo Setor de Cadastro do Município indicando a situação atual, a situação pretendida, bem como a numeração cadastral dos lotes resultantes.
23. Serviços relativos a **imóvel rural** (transmissão, amembramento, desmembramento, divisão, etc) exigirão:
  - 23.1. CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural) vigente e quitado, com dados compatíveis com o imóvel em questão e atualizados quanto ao possuidor/proprietário (Lei 4.947/1966, art. 22, caput, §1º, §2º).
  - 23.2. CND de Imóvel Rural, emitida eletronicamente pela Receita Federal do Brasil, no prazo de validade, com dados compatíveis com o imóvel em questão (Lei 4.947/1966, art. 22, caput, §1º, §2º).
  - 23.3. Comprovante de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural). (Lei 12.651/2012, art. 29, §3º)
  - 23.4. Declaração completa do ITR vigente, com o respectivo recibo de entrega (pedir ao contador). (Lei Estadual 15.424/2004, art. 10, §3º, II).
24. Se, pela área do **imóvel rural**, a legislação exigir a apresentação de **Certificação de Não-Sobreposição emitida pelo Incra**, ela deve ser providenciada juntamente com a documentação referente a qualquer espécie de serviço que envolver transferência total ou parcial, amembramento, desmembramento, parcelamento, inserção ou alteração da descrição do imóvel (Decreto 4.449/2002, art. 10). Até 20/11/2025, essa Certificação será exigida para imóveis rurais a partir de 25 hectares; após tal data, será exigida para imóveis rurais de qualquer área (Decreto 4.449/2002, art. 10, *caput* e §3º).
25. A  **aquisição de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira** obedecerá à Lei 5.709/1971. Se a soma das áreas dos imóveis que o estrangeiro já possui com a área do imóvel que ele pretende adquirir der um resultado superior a 3 módulos de exploração indefinida, é necessária a autorização/licença especificada no Decreto 74.965/1972 (Lei 5.709/1971, art. 3º, §1º). Na Comarca de Timóteo, esse limite é de 30 hectares (<https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>).
26. O registro da garantia prevista nas **Cédulas Rurais e Cédulas Bancárias Para Fins Rurais** tem desconto de emolumentos cartorários nas matrículas dos imóveis rurais dados em garantia desde que *“afetado diretamente à operação rural”* (Lei Estadual 15.424/2004, art. 10, §3º, XI, e Anexo, Tabela 4, Notas X e XIII).
27. Regra geral, **pessoa menor de idade, interditada, espólio, falido ou em recuperação judicial** só pode *comprar* com seus próprios recursos *ou vender* imóvel mediante autorização judicial, após ouvido o Ministério Público, pois isso excede ao poder de administração exercido pelos pais ou representantes legais (Lei 10.406, arts. 1.741 e 1.748, IV). Se houver doação de numerário, exige-se ITCD e dispensa-se alvará.
28. É cabível apresentar ao Registro de Imóveis a seguinte declaração: *“Declaramos desconhecer os dados de qualificação não fornecidos neste Requerimento e/ou nos documentos apresentados, tudo conforme o Prov. Conj. 93/2020/CGJ-MG, art. 77, §§2º e 3º e o Prov. 61/2017/CNJ, art. 4º, §2º, apesar das diligências para prover a qualificação completa das partes, para que não se torne impossível ou excessivamente oneroso o acesso aos serviços de registro”*.