

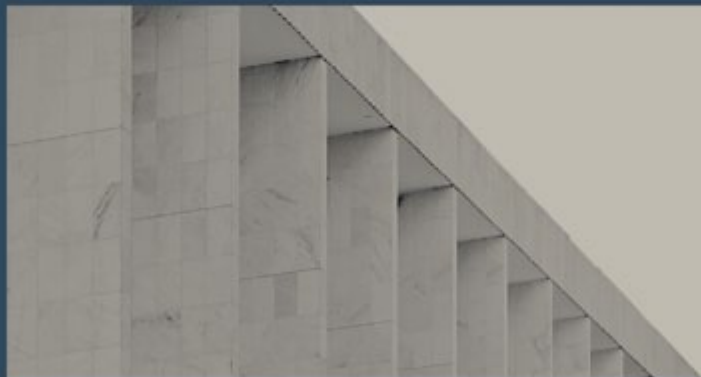


PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SÉRIE CONVERSANDO SOBRE CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS
CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



2014

O Cartório de Registro de Imóveis

A Corregedoria da Justiça apresenta aos cidadãos do Distrito Federal a série “Conversando Sobre Cartórios”, onde as dúvidas mais frequentes são respondidas em linguagem clara e direta.

O objetivo é auxiliar no acesso a informações relevantes e aproximar ainda mais o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios do seu principal “cliente”: a sociedade civil.

1. O Cartório, Serventia ou Serviço de Registro de Registro de Imóveis

O Cartório de Registro de Imóveis é o local onde as pessoas fazem o registro de seus terrenos, casas, apartamentos ou lojas e onde conseguem informações seguras sobre a verdadeira situação jurídica desses bens imóveis.

Os cartórios de Registro de Imóveis fazem parte do Judiciário?

Não. O tabelião é um particular que fez um concurso público e recebeu uma delegação do Estado. O Poder Judiciário apenas fiscaliza a atividade.

1.1 Qual é a função do Cartório de Registro de Imóveis?

Além de garantir que o imóvel realmente pertence a uma pessoa, o Cartório de Registro de Imóveis guarda o histórico completo de cada bem registrado. Por isso, o cartório tem condições de informar, por meio de certidões, quais foram os vários donos de um imóvel, quem são os atuais proprietários, se o bem tem restrições ou se há algo que impeça a compra ou a venda do imóvel.

Consulte o cartório sempre que for fazer qualquer ransação envolvendo imóveis.

1.2 Quais são os atos realizados no Cartório de Registro de Imóveis?

No Cartório de registro de Imóveis são efetuados a matrícula, o registro dos imóveis e, ainda, as averbações que tenham relação com esses bens.

1.3 O que é a matrícula?

A matrícula é o número que se dá ao imóvel nos livros do cartório,

seguido por anotações que são como um retrato escrito desse imóvel. Lá se diz exatamente como ele é e a sua localização. Anota-se também toda informação sobre o que acontece a esse imóvel por meio de registros e averbações.

Cada imóvel tem sua matrícula própria, aberta quando se faz o primeiro registro.

1.4 O que é o registro?

Registro é o ato que diz quem é o proprietário do imóvel ou se a propriedade deste bem está sendo transmitida de uma pessoa para outra. Quando você leva ao Cartório, por exemplo, uma escritura de compra e venda de uma casa, é feito o registro na matrícula, ou seja, os dados dessa compra e venda são anotados na matrícula daquele imóvel.

1.5 Por que devo registrar meu imóvel?

De acordo com a lei, somente quem registra seu imóvel torna-se realmente o dono do bem.

1.6 Onde devo fazer o registro de meu imóvel?

O registro do imóvel deve ser feito no cartório que atende a área (região administrativa) onde o imóvel se localiza.

1.7 O que é preciso para fazer o registro de uma compra e venda de imóvel?

Após obter as certidões, é preciso lavrar (fazer) a escritura de compra e venda em um cartório de Notas e recolher o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Depois, você deve ir ao cartório de Registro de Imóveis que atende a região administrativa em que o bem negociado está localizado para registrar a transmissão da na matrícula do imóvel.

1.8 Se houver alguma exigência para que seja feito o registro, o que devo fazer?

Se houver alguma exigência para que o imóvel possa ser registrado, o cartório deve indicar por escrito. Caso você não concorde, ou não possa cumpri-la, poderá pedir ao Tabelião que encaminhe a dúvida ao Juiz da Vara de Registros Públicos para decidir a questão.

1.9 Posso registrar minha escritura de promessa de compra e venda do imóvel?

Sim, você deve registrá-la e, ao fazer isso, garante que o imóvel não seja vendido a outra pessoa. O comprador poderá, depois, efetivar a escritura definitiva, que também deverá ser registrada.

O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) indica quais os atos que devem ser registrados na matrícula do imóvel.

1.10 O que é a averbação?

Averbação é o ato de anotar alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel. São averbadas, por exemplo, as mudanças de nome do proprietário do bem, se ele mudou de estado civil e outros atos que tenham relação com aquele imóvel.

O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) indica quais atos devem ser averbados na matrícula do imóvel.

É bom saber que:

De acordo com a lei, os atos mais comuns a serem registrados ou averbados, são: escritura de compra e venda; formal de partilha – documento feito ao final do inventário; alterações nos nomes dos proprietários do imóvel; contratos de promessa de venda; loteamentos urbanos e rurais; usufruto.

1.11 Que documentos devo apresentar para solicitar registros e averbações?

Os documentos necessários variam de acordo com o que se registra ou averba. Procure o cartório para saber exatamente o que precisará apresentar para efetuar seu ato.

1.12 Quem pode requerer uma certidão no Registro de Imóveis?

Qualquer pessoa pode requerer certidão, sem precisar dizer qual é o motivo ou interesse.

Quem está comprando uma casa, apartamento, lote, qualquer imóvel, precisa obter a certidão no registro imobiliário para saber qual a situação jurídica atual do bem. Assim terá segurança na realização do negócio.

1.13 Que certidões preciso pedir para registrar a compra e venda do imóvel?

Peça **certidão de ônus** reais no cartório onde está registrado o imóvel para ter certeza de que ele pode ser negociado. Peça também ao vendedor uma **certidão de débitos de IPTU** e certidões que comprovem que não existem dívidas, ações de cobrança e pendências na Justiça que tenham ligação com o imóvel.

1.14 O que é uma Certidão de Ônus Reais?

É uma certidão que permite saber os registros e as averbações anotados na matrícula do imóvel. A certidão indica, por exemplo, quem foi o último comprador ou se existe alguma restrição ao imóvel, como uma penhora, por exemplo. Esta certidão é solicitada no Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está registrado.

1.15 Quem paga pelas despesas do registro do imóvel?

A pessoa que apresenta o documento no cartório, normalmente o comprador.

1.16 Quando são pagas as custas no Cartório de Registro de Imóveis?

As custas são pagas no ato da entrada do documento a ser registrado.

1.17 Como posso saber se os valores cobrados pelo cartório estão corretos?

Você encontra a Tabela de Emolumentos (valores a serem pagos) válida para o ano de 2012 no site do TJDFT, no seguinte link:

<http://www.tjdft.jus.br/cidadaos/cartorios-extrajudiciais/custas>

1.18 Onde encontro os endereços e telefones dos cartórios de Registro de Imóveis do Distrito Federal?

Na página do TJDFT, no endereço eletrônico abaixo, você terá acesso aos endereços de todos os cartórios extrajudiciais do Distrito Federal.

<http://www.tjdft.jus.br/cidadaos/cartorios-extrajudiciais/serventias-do-distrito-federal>

1.19 Qual o horário de funcionamento dos serviços extrajudiciais no Distrito Federal?

No DF, o horário de expediente nos serviços notariais e de registro é

das nove às dezessete horas. Os serviços não funcionam aos sábados, domingos, nos dias 24 e 31 de dezembro e nos feriados nacionais.

1.20 A quem posso reclamar se não estiver satisfeito com o atendimento ou com o serviço prestado pelo cartório extrajudicial?

Primeiro, faça sua reclamação ao próprio tabelião, que é o responsável pela prestação do serviço. Depois disso, se ainda estiver insatisfeito, procure a Ouvidoria Geral do TJDFT, no número **0800 614646**.

1.21 E Como funciona a Ouvidoria Geral?

Você telefona, faz a sua pergunta, seu elogio ou sua reclamação. O atendente digitará o pedido, que receberá um número de acompanhamento e será encaminhado para estudo e resposta.

Sites úteis:

<http://www.tjdft.jus.br>

<http://www.tjdft.jus.br/cidadãos-extrajudiciais>

<http://www.distribuidordf.com.br>

<http://www.jf.jus.br/cjf/servico/certidao-negativa>

<http://www.tst.jus.br/certidao>

<http://www.receita.fazenda.gov.br>

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

Desembargador
GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA
Presidente

Desembargadora
CARMELITA INDIANO AMERICANO DO BRASIL DIAS
1º Vice-Presidente

Desembargador
WALDIR LEÔNCIO JÚNIOR
2º Vice-Presidente

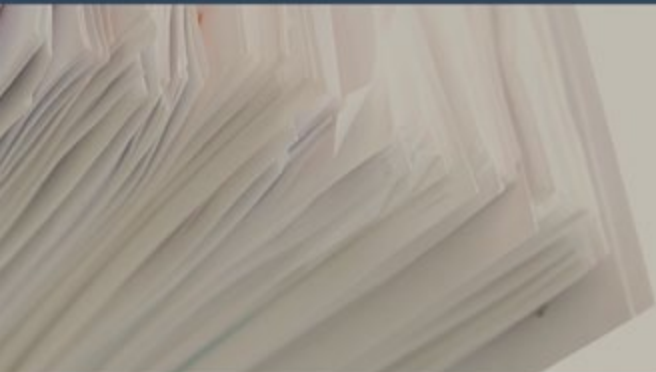
Desembargador
ROMEU GONZAGA NEIVA
Corregedor

Brasília - DF / 2014



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



WWW.TJDFT.JUS.BR