



## **Análise da Matrícula do Imóvel: Novo Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP).**

**Bacharel em Direito  
Graduado em Negócios Imobiliários  
Advogado - OAB/BA 26.776  
Pós-graduado em Direito Civil,  
Consumidor e Imobiliário  
Professor de Pós-graduação  
Palestrante  
Assessor Jurídico do CRECI-BA  
Corretor de Imóveis - CRECI/BA 27319  
Avaliador Imobiliário - CNAI 43031**

**NOVEMBRO-2023**

**Vitória da Conquista/Bahia**

**PROF. WENDELL LEONARDO**

**@prof.wendellleonardo**



# ATO DE REGISTRAR

A **Lei de Registros Públicos** (Lei 6.015/73) estipula em seu art. 1.º que o ato de registrar é serviço que garante ao documento público “autenticidade, segurança e eficácia” dos atos jurídicos vinculados aos bens imóveis.

# ATO DE REGISTRAR

**Lei 8.935/94 (Lei dos Cartórios) - Art. 1º**

**Serviços notariais e de registro** são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia** dos atos jurídicos.

# MATRÍCULA

Arts. 825 a 858 – Provimento Conjunto CGJ/CCI 115/2023

“Certidão de nascimento do imóvel”.

No “cabeçalho” da certidão da matrícula encontramos o seu local de nascimento (Cartório), a data de sua abertura e o número.

# MATRÍCULA

Arts. 825 do CNP

A matrícula compreende o **registro individualizado do imóvel**, compreendendo as suas características identificadoras, de natureza pessoal e material, como:

- i) nome do proprietário ou titular do domínio e dos direitos reais de garantia ou fruição;
- ii) as especificações de áreas, cômodos, se houver; e,
- iii) regime jurídico.

# INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

Art. 19, § 11., LRP

No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de **comprovação** de **propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel**, independentemente de certificação específica pelo oficial.

# REQUISITOS DA MATRÍCULA

Art. 176, § 1º, II, LRP

- 1) o número de ordem;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
  - a - **se rural**, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
  - b - **se urbano**, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## I - Nos imóveis **URBANOS**:

- a) as características básicas definidoras do imóvel, se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja, box, galpão, terreno ou tipo de construção, se averbada a licença de habite-se;
- b) o número de identificação no logradouro, quando se tratar de prédio, ou o número da unidade imobiliária autônoma, com o nome do respectivo edifício, conjunto ou empreendimento;
- c) o endereço completo do imóvel, como nome do logradouro, bairro e município;



# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## I - Nos imóveis **URBANOS**:

d) a **descrição dos cômodos**, sua **divisão** interna, **área** construída, área exclusiva, área comum e fração ideal de terreno, neste caso em se tratando de condomínio edilício;

e) sendo **terreno sem construção**, a descrição na matrícula deverá indicar se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, ou número do lote e da quadra, se houver;

f) a **situação jurídica do terreno**, se alodial ou próprio, enfiteútico ou terreno de Marinha ou acrescido e respectivo regime de ocupação ou aforamento;

# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## I - Nos imóveis **URBANOS**:

g) em se tratando de casa, lote ou imóvel individual, as suas **confrontações**, com os terrenos contíguos e áreas ou logradouros públicos, sua localização, metragem da frente, dos lados e fundos, ângulos do perímetro, se irregular, e área total do terreno e área construída;

h) o **número do cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal.**

# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## II - Nos imóveis **RURAIS**:

a) a **caracterização** e **localização** do imóvel rural e sua **denominação** como empresa rural, fazenda, sítio, granja ou chácara, se houver; o endereço do imóvel, com o nome do logradouro ou rodovia de acesso, código de endereçamento postal (CEP), localidade, distrito e município;

# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## II - Nos imóveis **RURAIS**:

b) o código de cadastro de imóvel rural **(CCIR)** do INCRA; a definição como propriedade produtiva, se aplicável, contendo a descrição das plantações, culturas e destinação agrícola, pastoril ou agropecuária e área explorada, conforme os dados, do cadastro do imóvel rural (CCIR) do INCRA, **as confrontações, áreas, limites e rumos do imóvel**, obtidas através de sistema de **coordenadas geodésicas ou georreferenciamento**, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável;

# IDENTIFICAÇÃO PRECISA E DETALHADA

## II - Nos imóveis **RURAIS**:

- c) a referência e identificação dos recursos e acidentes naturais existentes no imóvel rural, como recursos hídricos representados por rios, lagos, lagoas, açudes ou nascentes, assim como áreas de preservação ambiental;
- d) a descrição das benfeitorias e construções e bens de raiz; tais como, casas, galpões, depósitos, reservatórios, poços, viveiros, currais e outras acessões, com referência, se existente, da área construída;
- e) a área de reserva florestal ou reserva ambiental especificada nos cadastros dos órgãos federais e estaduais competentes.

# REQUISITOS DA MATRÍCULA

Art. 176, § 1º, II, LRP

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de **pessoa física**, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF, RG, sua filiação;

b) tratando-se de **pessoa jurídica**, a sede social e o número de inscrição no CNPJ;

# REQUISITOS DA MATRÍCULA

Art. 176, § 1º, II, LRP

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de **multipropriedade**, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

# MATRÍCULA DO IMÓVEL EM MULTIPROPRIEDADE

(Art. 176, §§ 10 e 11, LRP)

Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, **haverá uma matrícula para cada fração de tempo**, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.



# PRINCÍPIOS REGISTRAIS

## i. Cada imóvel tem matrícula própria:

- Princípio da unitariedade
- Princípio da continuidade
- Princípio da ESPECIALIDADE:
- **Qualificação Objetiva:** são os dados sobre o imóvel, por exemplo, vamos saber se é um terreno, uma casa ou apartamento, bem como a sua localização e o seu tamanho.
- **Qualificação Subjetiva:** são as informações sobre pessoas físicas ou jurídicas que têm direitos sobre o imóvel. Portanto, será o nome, documento de identificação, estado civil e entre outros.

# REGISTRO x AVERBAÇÃO

Cada lançamento de **registro** será precedido pela letra **R** e o da **averbação** pelas letras **AV**, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: **R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1** etc.), e em cada ato constará a data e o número do protocolo, devendo ser datado e subscrito pelo Registrador. (Art. 232, LRP e art. 986, CNP)

# REGISTRO x AVERBAÇÃO

➤ **REGISTRO (R)** – É a ação cartorial que visa tornar público todo e qualquer ato de direito real ou imobiliário, seja ele **translativo ou constitutivo**, por exemplo, desde que estes estejam previstos no art. 167, I, da Lei 6015/73 - a Lei de Registros Públicos (LRP).

Exemplos: Venda e compra, doação, partilha, hipoteca, alienação fiduciária etc.

O Registro do imóvel gera publicidade e segurança nas negociações imobiliárias.

**Art. 167, I, LRP**

# REGISTRO x AVERBAÇÃO

➤ **AVERBAÇÃO (AV)** – É o ato cartorial que tem por finalidade tornar público as **alterações e extinções de um registro já existente**.

O **art. 167, II, da LRP**, elenca um rol exemplificativo do que pode ser averbado junto à matrícula do imóvel.

Assim, a AVERBAÇÃO é um **ato acessório do registro**, porque atualiza a real situação da matrícula.

Exemplos: Alteração do estado civil, construção etc.

# ESCRITURA PÚBLICA NÃO É TÍTULO DE PROPRIEDADE!

**Art. 1.227, CC.** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

**Art. 1.245, CC.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

# CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE PROPRIEDADE!

- Cláusulas de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE** (arts. 979, 1.668, 1.669, 1.848 e 1.911):

**Art. 1.911, CC.** A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Parágrafo único. No caso de desapropriação de bens clausulados, **ou de sua alienação**, por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro, mediante autorização judicial, o produto da venda converter-se-á em outros bens, sobre os quais incidirão as restrições apostas aos primeiros.

# ANALISANDO A MATRÍCULA

O(s) vendedor(es) é(são) o(s) proprietário(s) do imóvel?

O(s) vendedor(es) está(ão) qualificado (s) na matrícula com nome completo, RG e CPF?

Há necessidade de averbação para inserção ou alteração de dados pessoais (correção de RG, CPF, alteração de nome etc.)?

O estado civil dos vendedores é o mesmo que consta no registro?

# ANALISANDO A MATRÍCULA

O cônjuge é o mesmo que consta na matrícula?

Há necessidade de averbação da certidão de casamento do(s) vendedor(es)?

Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de IPTU, mudança de nome da rua etc.)?

Há necessidade de averbação de edificação?



# ANALISANDO A MATRÍCULA

## Há necessidade de registrar pacto antenupcial?

Será necessário registrar pacto antenupcial:

- se o vendedor é casado sob o regime da comunhão universal de bens, a partir de 26 de dezembro de 1977;
- se o vendedor é casado sob o regime da separação total de bens, em qualquer época;
- se o vendedor é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, antes de 26 de dezembro de 1977;
- se o vendedor é casado sob o regime da participação final nos aqüestos, a partir de 10 de janeiro de 2003.

# ANALISANDO A MATRÍCULA

Há necessidade de prévio registro de partilha de bens?

Ex.: se o proprietário era casado na matrícula e comparece vendendo já em estado civil de divorciado ou viúvo.

Na matrícula constam os dados cadastrais do imóvel rural?

- Número do CCIR e seus dados: área total, FMP, módulo fiscal etc.
- Número de cadastro na Receita Federal (Nirf).

\* Se não constam esses dados, deve ser feita prévia averbação.

# ANALISANDO A MATRÍCULA

Pela área do imóvel, deve ser exigido o levantamento georreferenciado, devidamente certificado pelo Incra? (Lei n° 10.267/2001 e Decretos n° 4.449/2002 e n° 5.570/2005).

Pela dimensão da área, há necessidade de autorização do Incra para a aquisição do estrangeiro? (Lei n° 5.709/1971 e Decreto n° 74.965/1974).

# INCIDE ALGUM ÔNUS IMPEDITIVO?

Cláusulas restritivas.

Promessa de compra e venda a terceiro;

Alienação fiduciária a favor de terceiros;

Averbação de indisponibilidade de bens;

Cláusula de retrovenda;

Cláusula de preempção ou preferência;

Venda em caráter “pro solvendo”.

# SERP

Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022 e Provimento CNJ 139/2023

- ✓ O Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP, foi criado pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e será integrado tecnologicamente e de forma obrigatória pelos oficiais de registros públicos de que trata a LRP.
- ✓ Ele funcionará como um **cartório virtual**, que unificará a prestação dos serviços realizados pelos cartórios de registro de imóveis, civil e títulos.

# SERP

Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022 e Provimento CNJ 139/2023

O SERP tem o objetivo de **viabilizar**, dentre outros serviços:

- ✓ **O registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;**
- ✓ A interconexão das serventias dos registros públicos;
- ✓ **O atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;**
- ✓ **A recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico;**
- ✓ A **visualização eletrônica** dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;
- ✓ O intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros;

# SERP

Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022 e Provimento CNJ 139/2023

## A CONSULTA:

- a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;
- b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e
- c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:
  1. devedora de título protestado e não pago;
  2. garantidora real;
  3. cedente convencional de crédito; ou
  4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa.

# SERP

Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022 e Provimento CNJ 139/2023

**REDUÇÃO DE PRAZO 01:** As certidões do registro de imóveis serão emitidas nos seguintes prazos máximos:

- I - **4 horas**, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico;
- II - **1 dia**, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e
- III - **5 dias**, para a certidão de transcrições e para os demais casos.



# SERP

Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022 e Provimento CNJ 139/2023

## REDUÇÃO DE PRAZO 02:

Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser **registrados**, no prazo de **5 dias**:

I - as **escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais**, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias.



## Informações de contato

---

### Endereço

Avenida ACM, 2487, Edf. Fernandez Plaza, Sala 1507, Parque Bela Vista, Salvador-Bahia

### E-mail

[professorwendellleonardo@gmail.com](mailto:professorwendellleonardo@gmail.com)

### Telefone/WhatsApp

(71) 98788-1005

### Instagram

[prof.wendellleonardo](https://www.instagram.com/prof.wendellleonardo)





*Evolução é uma caminhada  
sem fim.*

*@prof.wendellleonardo*