



|   |   |              |                             |
|---|---|--------------|-----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL<br/><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small><br/>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |              | <b>Número:<br/>MCP-007A</b> |
|   |   |              |                             |
|   |   | Folha 1 de 7 |                             |

Este documento é propriedade da empresa Sistema de Cartório Certidões Ltda. Não pode ser reproduzido, utilizado ou copiado por terceiros sem prévia autorização.

| <b>SUMÁRIO</b> |  |              |
|----------------|--|--------------|
| <b>ITEM</b>    | <b>ASSUNTO</b>                                   | <b>FOLHA</b> |
| 1              | O que é matrícula do imóvel?                     | 2            |
| 2              | Existe imóvel sem matrícula?                     | 3            |
| 3              | O que é transcrição?                             | 3            |
| 4              | Há diferença entre transcrição e inscrição?      | 4            |
| 5              | O que é certidão vintenária?                     | 4            |
| 6              | O que é uma certidão de propriedade imobiliária? | 5            |
| 7              | O que é negativa de propriedade?                 | 6            |
| 8              | O que é registro do pacto antenupcial?           | 6            |
|                |  |              |
|                |  |              |

|   |   |  |                            |
|---|---|--|----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL<br/><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small><br/>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |  | Número:<br><b>MCP-007A</b> |
|   |   |  | Folha 2 de 7               |
|   |   |  |                            |

## 1 - O QUE É MATRÍCULA?


Matrícula é um registro inicial. Assim, quando nos inscrevemos num curso ou numa escola fazemos a matrícula. A Matrícula do imóvel é, igualmente, a sua inscrição (o seu registro) inicial. O primeiro registro desse imóvel. A diferença é que a Matrícula de um imóvel é única e não-renovável. A Matrícula de um imóvel permanece sempre a mesma e inalterada enquanto permanecer inalterado o imóvel. Por isso, a sucessão de proprietários do imóvel estará, de maneira encadeada e continuada, registrada na mesma matrícula.

Dessa forma, quando eu tenho uma certidão de matrícula de um imóvel, tenho a completa história desse imóvel desde a sua primeira inscrição até o momento em que a certidão foi expedida. Podemos entender a matrícula como sendo o documento que contém todas as informações registradas do imóvel.

Essa forma de registrar o imóvel, chamada matrícula, foi criada pela Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Referida lei, também conhecida como Lei dos Registros Públicos (abreviada em: LRP), entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976, motivo que explica porque só existem matrículas de imóveis de 1976 para cá. Antes de 1º de janeiro de 1976, realmente, não pode existir matrícula de imóvel, pois a lei que regulava os Registros de Imóveis, antes daquela data, previa outra forma de registrar.

A matrícula do imóvel, então, foi um jeito seguro que o legislador encontrou para modernizar o Registro de Imóveis e imprimir agilidade aos negócios. A certidão da matrícula pode ser expedida de forma a que o interessado receba uma cópia autêntica integral da matrícula, seja em papel ou em meio eletrônico.

Sabendo que a matrícula contém o completo histórico de registro do imóvel e que dela constam as características descritivas (dimensões, confrontantes etc.) do imóvel, assim como os dados de qualificação (nome, RG, estado civil, etc.) de seus proprietários, e ainda todas as alienações, ônus ou demais circunstâncias que envolvam o imóvel a que ela se refere, concluímos que é pela matrícula que se verifica a existência e a situação jurídica do imóvel.

|   |   |  |                             |
|---|---|--|-----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL<br/><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small><br/>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |  | <b>Número:<br/>MCP-007A</b> |
|   |   |  | Folha 3 de 7                |
|   |   |  |                             |

Para a solicitação da certidão da matrícula, importante que o interessado saiba o respectivo número dessa matrícula e a que Cartório de Registro de Imóveis ela pertence.

## 2 - EXISTE IMÓVEL SEM MATRÍCULA?

Não é raro descobrirmos que um imóvel não tem matrícula. Quando um imóvel não está matriculado, é possível que o título desse imóvel esteja ainda em forma de transcrição. Juridicamente, com relação à propriedade do imóvel, as transcrições têm a mesma força de prova que a matrícula, porém, nem tudo que acima foi dito a respeito da matrícula serve para a transcrição, por ser a transcrição uma forma de registro mais antigo e por não concentrar todas as informações registradas do imóvel.


## 3 - O QUE É TRANSCRIÇÃO?

Transcrição, como o próprio nome sugere, é a reprodução de um escrito por cópia. No Registro de Imóveis, contudo, a reprodução do escrito não é integral, é feita em resumo, por extrato. As transcrições no Registro de Imóveis, na realidade, não se chamam apenas transcrição, mas “Transcrições das Transmissões” (ou na grafia antiga: transcripção das transmissões). Falamos apenas “transcrição”, para facilitar.

Como a matrícula é uma forma de registro existente apenas de 1º de janeiro de 1976 para cá, antes disso, ou melhor, até 31 de dezembro de 1975, somente havia a transcrição como forma de transmissão da propriedade imóvel.

Pelo sistema de transcrição das transmissões, ao contrário do que ocorre na matrícula, os livros são grandes e sua escrituração tem menos relação com o imóvel e mais com os proprietários dos imóveis. Os atos (as transcrições) são lançados em critério temporal (cronológico). Na medida em que as escrituras foram apresentadas no cartório, foram resumidas – copiadas por extrato – num grande livro. Cada um desses resumos de escritura, ou cópias por extrato de escritura, é chamado de transcrição.

O fato é que cada dia mais matrículas vão sendo abertas e vamos nos distanciando do sistema de transcrições. Porém, ainda há muitos imóveis dos quais nenhum registro foi feito de 1º de janeiro de 1976 para cá, e nem mesmo seu proprietário solicitou a respectiva abertura de matrícula. Assim, há situações em que haverá a necessidade do pedido de certidão referir-se ainda à transcrição.

|   |   |  |                            |
|---|---|--|----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL<br/><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small><br/>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |  | Número:<br><b>MCP-007A</b> |
|   |   |  | Folha 4 de 7               |
|   |   |  |                            |

Haverá também interesse no pedido de certidão da transcrição quando se quiser obter informações históricas ou conhecer detalhes específicos do imóvel em determinada época ou data. Principalmente, para se saber das alienações ocorridas antes da abertura da matrícula.

Muito importante: quando se for requerer certidão de transcrição, deve-se saber para qual cartório dirigir o pedido. As competências territoriais dos Registros de Imóveis, hoje, são diferentes da competência territorial que os Cartórios tinham no passado, ao tempo das transcrições.

#### **4 - HÁ DIFERENÇA ENTRE TRANSCRIÇÃO E INSCRIÇÃO?**

Sim: há diferença entre transcrição e inscrição. Embora, no Registro de Imóveis, a forma de escriturar a inscrição se pareça com a forma de escriturar a transcrição, elas se diferem em dois principais aspectos. O primeiro, transcrição e inscrição são registros que ocorrem em livros distintos (na época havia livro próprio para as transcrições, e livros próprios para as inscrições). O segundo, enquanto a transcrição se prestava para transmissões da propriedade, serviam as inscrições para os demais direitos sobre imóveis (compromissos de compra e venda, hipotecas, usufrutos, servidões etc.).


Estaremos também frente a um ato de inscrição, no caso dos registros de loteamentos e de incorporações e convenções de condomínios feitos anteriormente ao ano de 1976.

Assim não podemos confundir transcrição com inscrição. São registros diferentes com conteúdos bem distintos.

É possível que se expeça certidão de uma inscrição. Mas é mais comum a expedição de certidão de uma transcrição, com menção a uma inscrição.

#### **5 - O QUE É CERTIDÃO VINTENÁRIA?**

A certidão imobiliária tem por base um ou mais registros. Quando se trata de certidão de matrícula, ela refere todos os registros ocorridos desde a matrícula do imóvel até a expedição da certidão. Assim, a certidão de um imóvel matriculado, por exemplo, há 10 anos, conterà a história de 10 anos do imóvel. Certidão vintenária, ou ainda certidão de filiação vintenária, é a certidão que contém histórico de 20 anos do imóvel.

|  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL</p> <p><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small></p> <p><small>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</small></p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |  | Número:<br><b>MCP-007A</b> |
|  |   |  | Folha 5 de 7               |
|  |   |  |                            |

Logo, para ser certidão vintenária não há qualquer exigência de forma. O que torna uma certidão vintenária é o seu conteúdo. Nestes mesmos termos, podemos ter uma certidão quinquenária (5 anos), cinquentenária (50 anos) ou centenária (100 anos), tudo dependerá de quantos anos históricos do imóvel a certidão narra ou revela.

A certidão vintenária (20 anos de histórico do imóvel) ficou muito popular, porque o anterior Código Civil previa, dentre outros prazos inferiores, a posse para aquisição de imóvel por usucapião de 20 anos. Essa usucapião, denominada extraordinária, teve seu prazo reduzido de 20 para 15 anos no Código Civil vigente.


Assim, aquele que exerce posse mansa e pacífica, ininterrupta como se dono fosse, sem oposição do proprietário, pelo prazo de 15 anos (antes, 20 anos), independente de justo título e boa-fé, pode por sentença judicial adquirir a titularidade da propriedade.

Para essa finalidade, não tem outra utilidade a certidão de filiação vintenária senão a de fazer conhecer o nome dos proprietários (ou do proprietário, se for apenas um) dos últimos 20 anos. Assim, podemos facilmente entender, por exemplo, que a certidão de uma matrícula aberta há apenas 1 mês pode ser uma certidão vintenária, no caso de constar informado no seu preâmbulo a data do registro anterior, e este contar com 20 anos ou mais.

## 6 - O QUE É UMA CERTIDÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA?

Quando queremos saber se uma pessoa é proprietária de imóvel em certa localidade, ou ainda quando queremos saber quem é o proprietário de determinado imóvel, é a certidão de propriedade imobiliária que nos revelará essa informação.

Para pedirmos uma certidão de propriedade, deveremos informar o nome da pessoa de quem queremos a informação, ou o endereço do imóvel de que desejamos conhecer o proprietário. Na realidade, na maior parte das vezes, a certidão de propriedade será uma certidão de matrícula; mas como não sabemos o número da matrícula, fornecemos o endereço do imóvel, pelo qual a pesquisa é feita e expedida a certidão.

|   |   |              |                            |
|---|---|--------------|----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL<br/><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small><br/>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |              | Número:<br><b>MCP-007A</b> |
|   |   |              |                            |
|   |   | Folha 6 de 7 |                            |

Assim também ocorre quando queremos saber se uma pessoa é proprietária de imóvel: Fornecemos o nome da pessoa, caso essa pessoa seja proprietária, será expedida a certidão da matrícula do respectivo imóvel em que ela figura como proprietária.

Tudo é muito simples. Existem expressões que são genéricas, enquanto outras são mais específicas. Toda certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de uma forma ou de outra acaba por ser uma certidão de propriedade, que é uma maneira ampla e genérica de se referir às certidões. Há certidões mais específicas. Há nomes de certidão que apenas querem denotar a natureza específica da informação apresentada.

A certidão de propriedade é bastante utilizada para cobrança de créditos. Querendo valer-se de uma ação para cobrar um recebimento ou executar uma dívida, antes o credor deseja certificar-se se o devedor é proprietário de imóvel, para uma eventual penhora. Para tanto, solicita certidão de propriedade, fornecendo o nome da pessoa.

## **7 - O QUE É NEGATIVA DE PROPRIEDADE?**


A negativa de propriedade, como o próprio nome sugere, informa que a pessoa não é proprietária de imóvel em certa localidade ou ainda que ela não é proprietária de um imóvel específico.

Muito utilizada por agentes financeiros, ligados ao Sistema Financeiro da Habitação, para concluírem suas análises de crédito. Pois, para concessão do crédito para aquisição do bem imóvel pelo SFH, precisam, antes, saber se aquela pessoa é proprietária de imóvel residencial naquela localidade, fato que, se positivo, geralmente, inviabiliza a operação.

Também utilizada em Condomínios com garagens coletivas, quando se deseja comprovar utilização indevida da vaga por pessoa não proprietária.

## **8 – O QUE É REGISTRO DO PACTO ANTENUPCIAL?**

Para a celebração do casamento, o casal necessita, antes, escolher o regime de bens conveniente. Atualmente, quando há opção pelo regime da comunhão universal ou da separação total de bens, por exemplo, essa opção deverá obrigatoriamente ser manifestada em uma escritura pública.

|  |   |              |                             |
|--|---|--------------|-----------------------------|
|  <p><b>CARTÓRIO POSTAL</b><br/>RÁPIDO E FÁCIL</p> <p><small>SISTEMA DE CARTÓRIO CERTIDÕES</small></p> <p><small>CONSULTORIA E ASSESSORIA CARTORÁRIA</small></p> | <b>Título: Manual Imóveis - Matrícula</b> |              | <b>Número:<br/>MCP-007A</b> |
|  |   |              |                             |
|  |   | Folha 7 de 7 |                             |

Todas as vezes que a escolha do regime de bens tiver que ser manifestada numa escritura pública, essa mesma escritura pública deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

No Registro de Imóveis, além da matrícula, que é tecnicamente chamada de Livro n.º 2 – Registro Geral, há outro livro destinado aos registros que não dizem respeito diretamente a um imóvel, chamado Livro n.º 3 – Registro Auxiliar, em que registrada a dita escritura de pacto antenupcial.

Assim como é feito o pedido de certidão de matrícula, igualmente, poderá ser feito um pedido de um registro nesse Livro Auxiliar. Para se fazer o pedido necessário que se forneça o número do Registro. Como cada matrícula tem um número, também tem um número específico o Registro no Livro Auxiliar. Sendo a escritura do pacto antenupcial registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para a expedição da certidão desse registro, o interessado deverá indicar o número do registro e o Cartório em que está registrada.

Não sabendo se houve registro da escritura, ou não sabendo em que Cartório foi registrada, e havendo o desejo de pesquisar nos 18 Cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo, ou em apenas um deles, deverá o interessado indicar o nome do marido e da mulher, ou pelo menos o nome de um dos cônjuges; e especificar que deseja certidão do registro da escritura do pacto antenupcial. Como princípio, a escritura do pacto antenupcial deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis relativo ao imóvel em que se estabeleceu o 1º domicílio do casal.



