

1. Escritura Pública de Compra e Venda (Imóvel Urbano)

A compra e venda é um contrato bilateral onde uma parte (vendedor) se compromete a transferir a propriedade de um bem à outra parte (comprador), que, por sua vez, se obriga a pagar certo valor em dinheiro ou equivalente fiduciário. A análise da escritura pública de compra e venda de imóvel urbano visa assegurar que o imóvel e as partes envolvidas estejam em conformidade com as exigências legais e administrativas.

O registrador verifica a matrícula do imóvel, incluindo o último ato de aquisição, ônus, e averbações, além de confirmar a exatidão dos dados do imóvel e a legitimidade dos vendedores como proprietários. Também é checado se as qualificações pessoais estão corretas e se todos os tributos foram devidamente recolhidos.

2. Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária (Financiamento)

A alienação fiduciária é uma modalidade de contrato em que o comprador adquire a posse de um imóvel financiado, transferindo sua propriedade como garantia ao credor. A propriedade é restituída ao comprador após a quitação da dívida.

A análise do Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária tem como objetivo garantir a conformidade do imóvel e das partes com a Lei 9.514/97. O registrador verifica a matrícula do imóvel, incluindo o último ato de aquisição, ônus, e averbações, além de confirmar a exatidão dos dados do imóvel e a legitimidade dos vendedores como proprietários. Também é checado se as qualificações pessoais estão corretas e se todos os tributos foram devidamente recolhidos.

3. Escritura Pública de Doação (Imóvel Urbano)

A doação é um contrato em que uma pessoa transfere bens ou vantagens para outra sem exigir contrapartida. A doação de imóveis é frequentemente utilizada em planejamentos sucessórios, sendo comum entre cônjuges, descendentes ou terceiros.

O oficial de registro verifica a qualificação completa das partes envolvidas e a descrição detalhada do imóvel. Além disso, avalia se o negócio cumpre os requisitos legais e tributários, garantindo a inexistência de ônus ou ações que impeçam o registro, bem como o correto recolhimento do ITCMD.

4. Formal de Partilha (Judicial)

O formal de partilha é um documento emitido pelo juízo competente, que regula os direitos e deveres decorrentes de inventário, separação ou divórcio. No âmbito

registral, está sujeito à qualificação e deve atender aos requisitos legais de identificação das partes e do imóvel.

O registrador verifica se o imóvel está individualizado conforme a matrícula e se as partes estão devidamente qualificadas. Além disso, o recolhimento do ITCMD, imposto sobre transmissão causa mortis, também é analisado.

5. Partilha – Escritura Pública

A Lei 11.441/07 permitiu que o inventário fosse realizado extrajudicialmente por meio de escritura pública, facilitando o processo de transferência de bens para os herdeiros. No registro de imóveis, o documento passa por qualificação para verificar a conformidade das partes e do imóvel.

O oficial de registro verifica a qualificação completa das partes envolvidas e a descrição detalhada do imóvel. Além disso, avalia se o negócio cumpre os requisitos legais e tributários, garantindo a inexistência de ônus ou ações que impeçam o registro, bem como o correto recolhimento do ITCMD.

6. Cancelamento de Alienação Fiduciária

Após a quitação de uma dívida contraída por meio de alienação fiduciária, o credor deve fornecer um termo de quitação, que permite o cancelamento da propriedade fiduciária no registro de imóveis. Este cancelamento é necessário para que o devedor concentre a posse plena do imóvel.

O registrador pratica dois atos: o registro da compra e venda e o da alienação fiduciária. Após a quitação, o cancelamento é efetuado mediante a apresentação do termo de quitação, sem necessidade de escritura pública adicional.

Prazos para Registro de Imóveis

Após a protocolização do título, o registro ou a emissão de nota devolutiva deve ser realizado no prazo de 10 dias, contados a partir da data do protocolo, conforme artigo 188 da Lei Federal 6015/73.

Exceções a este prazo estão previstas nos artigos 189, 190, 191 e 192 da mesma lei.

Prazo Reduzido de 5 Dias

Se não houver exigências ou pendências de pagamento de custas e emolumentos, o prazo para registro é reduzido para 5 dias nos seguintes casos:

1. Escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, requerimentos de averbação de construção e cancelamento de garantias.
2. Documentos eletrônicos apresentados via Serp.

3. Títulos que retornarem dentro da vigência da prenotação com todas as exigências previamente cumpridas.