



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE MATO GROSSO

Cartilha dos Cartórios Extrajudiciais



Apresentação

Caro leitor,

Registrar um ato ou negócio significa prevenir-se contra questionamentos inconvenientes e lesivos a direitos conquistados, bem como contra efetivos danos a esses direitos. Apesar do conhecido pensamento “melhor prevenir que remediar”, de fato não vivenciamos a cultura da prevenção. É bem mais comum procurarmos o médico depois da doença instalada do que para preveni-la, mesmo sabendo que o preço que pagamos por essa postura é normalmente mais alto. Para quase tudo há prevenção, mas para muitas coisas não há remédio. Infelizmente, a mesma postura é adotada quando tratamos de negócios ou atos jurídicos das nossas vidas particulares.

Com o crescimento da sociedade e, conseqüentemente, do volume e da complexidade dos negócios, foram criados diversos tipos de registros públicos para prevenir problemas e garantir direitos. Porém, muitos desses serviços colocados à disposição do cidadão não são efetivamente utilizados, por desconhecimento de seus valiosos efeitos.

Ao ler esta Cartilha, você perceberá que os Cartórios Extrajudiciais são de grande utilidade para sua vida, assim como de extrema importância para toda a sociedade.

Os Cartórios Extrajudiciais têm tudo a ver com a efetivação de certos direitos e deveres relacionados principalmente a cidadania e ao direito de propriedade consagrado na Constituição Federal.

Por essa razão, é com imenso prazer que a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso e a Associação dos Notários e Registrados do Estado de Mato Grosso lançam a “Cartilha dos Cartórios Extrajudiciais”.

Corregedoria-Geral da Justiça e AnoregMT
Boa leitura!

ÍNDICE

A Anoreg/MT	07
A Ouvidoria da Anoreg/MT	08
Quem são os notários e registradores e o que um cartório extrajudicial	09
Horário de funcionamento das serventias	09
A Organização das Serventias	10
As Especialidades:	
O cartório de registro civil das pessoas naturais	10
O registro de nascimento	11
O casamento (como é feito?)	12
Conversão da união estável em casamento	13
O Registro de Óbito (como é feito?)	14
O Registro Civil das Pessoas Jurídicas	15
O Registro de Títulos e Documentos	16
O Registro de Imóveis	19
O Tabelionato de Notas	21
O Tabelionato de Protesto	22
CONCLUSÃO	24

SOBRE A ANOREG

A **Anoreg/MT** – Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso é uma entidade que representa todos os delegados do Serviço Notarial e de Registro no Estado de Mato Grosso.

A Anoreg/MT tem se empenhado em cumprir um papel de importância fundamental numa série de discussões que envolvem e repercutem no dia-a-dia da sociedade com a intervenção ou utilização dos Serviços Notariais e de Registro.

Podem ser destacados como exemplos dessas atuações a participação dos registros civis em mutirões da cidadania, casamentos comunitários, campanhas educativas, participação da Anoreg na Comissão de Assuntos Fundiários existente na Corregedoria, em que são tratados assuntos envolvendo questões de propriedade ligadas a terra, a interconexão com os órgãos de terras oficiais – INCRA e INTERMAT -, assuntos ligados a regularização fundiária, entre outros.

Finalizando essa apresentação, esperamos que você, leitor, aproveite ao máximo as informações que esta Cartilha lhe oferece a respeito deste novo mundo que lhe é apresentado: o universo dos Serviços Notariais e de Registro.

Localização: Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nr. 2000, edifício Centro Empresarial Cuiabá, 9º andar salas 908/909, bairro Jardim Aclimação, Cuiabá-MT
CEP: 78050-000.

Telefones: (65)3644-8373 / (65)3644-6213

Fax: (65) 3644-7634

Homepage: www.anoregmt.org.br.

e-mail: anoregmt@anoregmt.org.br

A OUVIDORIA DA ANOREG

A Anoreg/MT no intuito de se aproximar da sociedade e dar transparência de seus atos e membros, coloca a disposição da sociedade a OUVIDORIA da Anoreg.

Trata-se de um canal de comunicação direto da sociedade com a Anoreg.

O objetivo é ouvir o usuário e tentar esclarecer o assunto ou mediar a questão. De acordo com o assunto abordado a questão é encaminhada para o setor específico da Anoreg. Por exemplo, se o assunto for de entendimento ou interpretação, o assunto é repassado para o Departamento do Assunto, se a questão envolver falta funcional ou falta de decoro, o assunto será tratado na comissão de ética.

Diante de cada caso a Anoreg irá tomar as medidas que forem apropriadas ao caso, tal como apresentar sugestões de entendimentos diversos, orientação doutrinária e jurisprudencial, encaminhamento de eventual consulta a Corregedoria para normatização de determinado assunto que possa comportar entendimento divergente, comunicar a Corregedoria a prática de alguma irregularidade funcional grave, etc.

QUEM SÃO OS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

Os CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS são privatizados, ou seja, não são órgãos do governo, repartições públicas, não sendo exercidos por funcionários públicos, mas sim por particulares.

Cada CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL tem um responsável, que é chamado ou de Registrador (Registrador de Imóveis, Registrador de Pessoas Naturais etc.) ou de Tabelião (Tabelião de Protesto e Tabelião de Notas). Os Registradores podem ser chamados também de Oficiais de Registro e os Tabeliães, de Notários. Eles são responsáveis por todos os atos dentro dos Cartórios, inclusive por sua manutenção, como a contratação de empregados, a compra de computadores, além de despesas com água, luz etc. Por essa razão, SALVO ALGUMAS EXCEÇÕES (REGISTRO DE NASCIMENTO, POR EXEMPLO), OS SERVIÇOS DENTRO DOS CARTÓRIOS NÃO SÃO GRATUITOS. Para cada serviço é cobrado um valor denominado EMOLUMENTO, que é um TRIBUTO PAGO AOS REGISTRADORES OU TABELIÃES PARA A MANUTENÇÃO DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS.

O acesso ao cargo de notário e registrador se dá mediante concorrido concurso público de provas e títulos e organizado e promovido pelo Poder Judiciário.

Os emolumentos, que são a remuneração percebida pelos notários e registradores, são previstos em lei estadual e devem ser observados rigorosamente. No valor global dos emolumentos, estão incluídos os repasses a serem feitos ao Poder Judiciário sobre a rubrica do FUNAJURIS – Fundo de Reparelhamento do Poder Judiciário.

A atividade notarial e registral deve respeitar os princípios da administração pública, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade e eficiência.

TODOS OS ATOS FEITOS DENTRO DE UM CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL TÊM COMO CARACTERÍSTICAS BÁSICAS a PUBLICIDADE (tornar público determinados atos, colocando à disposição da sociedade como um todo o conhecimento da existência desses atos), a AUTENTICIDADE (todo o ato feito dentro do CARTÓRIO é autêntico, ou seja, os dados dos atos ali praticados são verdadeiros, não tendo o que se discutir a respeito da veracidade ou não dos fatos), a SEGURANÇA (os registros asseguram direitos) e a EFICÁCIA (o registro estende os direitos que até então existiam entre os contratantes ou as partes a toda sociedade).

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

Atualmente no Estado de Mato Grosso as Serventias Notariais e Registrais devem ter horário de atendimento ao público de 08 (oito) horas diárias, preferencialmente no horário das 09h00min às 17h00min.

Em face das peculiaridades locais de cada cidade, o horário de atendimento ao público poderá ser ajustado com autorização do juiz, desde que o expediente ao público dure 08 horas diárias e respeite os horários de início e encerramento anteriormente citados.

O expediente é de segundas às sextas-feiras. Os pontos facultativos declarados pelo Poder Judiciário não se estendem as Serventias Notariais e Registrais.

A exceção aos horários e aos dias de expediente externo é do Registro Civil das Pessoas Naturais, que deve funcionar 24 horas e em todos os dias do ano pelo sistema de plantão.

A ORGANIZAÇÃO DAS SERVENTIAS

No Estado há 06 (seis) modalidades básicas de CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS:

- Registro Civil das Pessoas Naturais;
- Registro de Títulos e Documentos;
- Registro Civil das Pessoas Jurídicas;
- Registro de Imóveis;
- Tabelionato de Notas;
- Tabelionato de Protesto de Títulos.

Nas Comarcas do interior as serventias são prestadas em dois serviços.

Cartório do Primeiro Ofício, com atribuição de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos;

Cartório do Segundo Ofício, com atribuição de Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protestos, Registro Civil das Pessoas Naturais e Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Nas cidades maiores em que há um número maior de serventias cada uma fica exclusiva por cada especialidade, respeitada a forma que as serventias antigas foram providas até que haja a vacância e/ou o desmembramento promovido pelo Poder Judiciário.

O CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

- O que é e qual a sua função?

Nele se registram os fatos mais importantes da vida de uma pessoa, do nascimento até a morte. Ao se fazer isso, coloca-se à disposição da sociedade como um todo a informação de seu nascimento (de sua existência, portanto), se você é casado ou não, se faleceu etc.

Importante, não é mesmo?

Abaixo vamos falar sobre os fatos mais relevantes de nossa vida que devem ser registrados no Registro Civil de PESSOAS NATURAIS.

- Pessoas Naturais: é todo ser humano que nasce com vida, ou seja, VOCÊ, ou como se diz mais comumente, PESSOA FÍSICA, que se diferencia da PESSOA JURÍDICA, sobre o qual iremos tratar mais adiante.

O REGISTRO DE NASCIMENTO

Quando nascemos, é necessário que a sociedade como um todo possa ter conhecimento da nossa existência. Por isso, somos registrados no CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS. Ao se fazer isso, o nosso nascimento torna-se PÚBLICO (ou seja, adquire PUBLICIDADE, lembra dessa palavra?). É um atestado de que existimos e de que temos direitos a serem respeitados.

Agora, como é feito o registro de nascimento?

Esse registro é gratuito e deve ser feito em no máximo 15 dias, no Cartório do lugar em que tiver ocorrido o nascimento ou no da residência dos pais. Se a pessoa morar ou tiver nascido num lugar cuja distância do Cartório ultrapasse 30 quilômetros, o prazo para fazer o registro é de no máximo 3 meses.

É o pai que deve fazer a declaração de nascimento. Na falta dele, a mãe, tendo um tempo maior para fazer o registro: 45 dias. Se nem o pai ou a mãe puderem fazer, o parente mais próximo, administradores de hospitais ou os médicos e parteiras, que tiverem feito ou ajudado no parto.

Existem maternidades que possuem convênio com Cartórios de Registro Civil. Nesses casos, não há necessidade de procurar o Cartório, pois diariamente os Oficiais de Registro se dirigem a essas maternidades, colhendo as declarações de nascimento. Retornando ao Cartório, eles fazem os registros.

Quais os documentos levar para registrar a criança?

O primeiro documento a ser apresentado é a Declaração de Nascido Vivo, conhecida como D.N.V., um documento que é fornecido pelo Hospital ou Casa de Saúde aos pais do nascido. Se a criança nasceu em casa, a D.N.V. deverá ser preenchida na Unidade de Saúde Pública mais próxima do local do nascimento. A via amarela da D.N.V. ficará arquivada no RCPN que fará o registro. Os pais, se casados, devem apresentar também a Certidão de Casamento. Mesmo não sendo casados, o pai poderá fazer a declaração do nascimento e, assim, seu nome constará no registro da criança. O declarante do nascimento deve levar um documento de identidade, sendo recomendável levar um documento de identificação da mãe.

A mãe solteira poderá indicar o nome do pai?

Claro! Nos casos de criança apenas com a maternidade estabelecida, a mãe poderá, se quiser, declarar o nome do suposto pai para que seja feita a

averiguação de paternidade. Os dados do suposto pai não constarão do registro, mas sim do Termo de Alegação de Paternidade, cabendo ao Serviço do RCPN tomar as providências necessárias.

- Como funciona a questão do NOME?

Ao sermos registrados, nos é atribuído o NOME, que é a forma pela qual somos identificados, conhecidos etc. O nosso nome é dividido em duas partes: em primeiro lugar, se coloca o PRENOME, depois se coloca o SOBRENOME.

• Nome = prenome + sobrenome.

O prenome não pode ser alterado e é a forma mais comum pela qual somos chamados no dia-a-dia. Por isso, evitando futuras situações de ridículo para o recém-nascido, não são registrados prenomes que coloquem a criança, e futuramente o adulto, em ocasiões constrangedoras.

Nomes como “BOZO da Silva”, “BUSSUNDA de Oliveira”, “RONALDOFENÔMENO Rodrigues” e “VIADILSON Pereira” não devem ser registrados, porque podem expor o recém nascido a futuras situações ridículas. Caso haja insistência no registro desses prenomes estranhos, o registrador irá consultar o Poder Judiciário, que irá decidir acerca do registro ou não desses prenomes.

Quanto ao sobrenome, ele se refere à origem da pessoa, à família de que veio. É a ligação que temos com os nossos pais, avós, bisavós etc.

Podem ser usados os sobrenomes ou só o da mãe, ou só do pai, ou de ambos, em qualquer ordem. Outra coisa importante de ser dita é que se o pai não se manifestar sobre sua paternidade, ele será intimado a comparecer perante o juiz para esclarecer se é realmente pai ou não. Se negar, o MINISTÉRIO PÚBLICO tem o DEVER de AJUIZAR uma AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE, onde serão recolhidos todos os meios possíveis para se determinar se esta pessoa é ou não o pai.

O CASAMENTO

O casamento é a união plena entre duas pessoas, na qual ambos têm os MESMOS direitos e deveres. Isso é muito importante ser dito, pois é comum alguns homens casados se considerarem superiores às suas esposas, pensamento claramente machista e reprovável.

Nosso Código Civil diz que “o casamento se realiza no momento em que o homem e a mulher MANIFESTAM, perante o juiz, a sua vontade de estabelecer vínculo conjugal, e o juiz os declara casados”. No mundo do direito, somente as MANIFESTAÇÕES DE VONTADE dos maiores de idade são levadas em conta, ou seja, dos maiores de 18 anos. O objetivo disso é proporcionar proteção às pessoas com pouca experiência de vida, evitando que indivíduos de má índole possam aproveitar dessa imaturidade para cometer abusos. Por isso, é importante que as pessoas que estão casando sejam maiores de idade, ou seja, SEJAM CAPAZES

PARA MANIFESTAR A VONTADE DE CASAR. Mas existe uma exceção, que é a dos maiores de 16 anos. Esses, com autorização dos pais, podem casar.

- Como é feito?

O registro do casamento deve ser feito no Cartório de Registro Civil do lugar de residência de um dos noivos.

Antes da celebração do casamento, deve haver um PROCESSO DE HABILITAÇÃO, no qual irá se determinar se é possível ou não a realização desse casamento. Para isso, devem ser apresentados ao Oficial de Registro de Pessoas Naturais uma PETIÇÃO na qual se requer a habilitação e os seguintes documentos:

- a) certidão de nascimento ou documento equivalente;
- b) declaração do estado, do domicílio e da residência atual; dos contraentes e de seus pais, se forem conhecidos;
- c) autorização das pessoas sob cuja dependência legal estiverem, ou ato judicial que a supra;
- d) declaração de duas testemunhas maiores, parentes ou não, que atestem conhecê-los e afirmem não existir impedimento que os iniba de casar;
- e) certidão de óbito do cônjuge, da anulação do casamento anterior, da AVERBAÇÃO de ausência ou da AVERBAÇÃO da sentença de divórcio.

Após análise de todos esses documentos, um edital é colocado durante quinze dias num local visível dos Cartórios de Registro Civil dos locais de residência de ambos os noivos, tornando pública a intenção daquelas pessoas de se casarem. Além disso, esse edital é publicado na imprensa local (jornais).

Dentro de um prazo máximo de 90 dias, o casamento é realizado nas dependências do Registro Civil por um Juiz de Casamento.

Dá para fazer o casamento civil junto com o religioso?

Sim, mas para isso você deve avisar o RCPN que o chamado “casamento religioso com efeito civil”. Assim, quando o processo de habilitação do casamento acabar, você receberá a certidão de habilitação, com validade de 90(noventa) dias, a qual deverá ser entregue ao celebrante. Depois do casamento, o celebrante lhe dará o “termo do casamento religioso”, que deve ser levado ao RCPN para registro.

CONVERSÃO DA UNIÃO ESTÁVEL EM CASAMENTO

Toda união pública, contínua e duradoura entre homem e mulher, não casados e não impedidos de casar, com o objetivo de criar uma família, é considerada União Estável.

Se houver interesse, a União Estável pode se converter em casamento, mediante pedido dos companheiros ao juiz e depois registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Que documentos o casal em união estável deve, apresentar para o casamento?

Além de apresentar os documentos já indicados como necessários à habilitação para o casamento, o casal deve declarar no pedido que já vive em união estável, informando a data de início da convivência e afirmando não haver impedimentos para o casamento, além de apresentar declaração de duas testemunhas atestando o tempo da união estável e a ausência de impedimentos para o matrimônio.

Como funciona a divisão de bens no casamento?

O regime comum para a divisão de bens do casal é o chamado regime de comunhão parcial de bens, no qual, em linhas gerais, o casal dividirá os bens que adquirir após o casamento, exceto herança ou doação. Existem também os regimes de comunhão universal de bens, em linhas gerais, o casal dividirá todos os bens adquiridos antes e depois do casamento, regime da participação final nos aquestos, em linhas gerais, os cônjuges terão livre administração dos seus bens enquanto casados e no momento da dissolução os bens serão divididos metade para cada. Por fim temos o regime da separação de bens no qual não há comunicação de bens entre os cônjuges. Excetuando o regime de comunhão parcial de bens e necessário que se lavre um pacto antenupcial no Serviço de Notas. Em alguns casos, é a própria Lei que determina o regime de bens no casamento.

O REGISTRO DE ÓBITO

O óbito é a morte da pessoa, o seu falecimento. A sociedade como um todo precisa ter conhecimento desse fato. Por isso, todos os falecimentos devem também ser registrados no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, porque com o registro torna-se pública a morte.

- Como é feito?

O registro de óbito somente se faz pela apresentação ao Registro Civil de atestado médico.

Ele deve ser feito pelas seguintes pessoas: a) pelo homem, mulher, filhos, hóspedes, agregados e empregados;

b) a viúva, a respeito de seu marido e de cada uma das pessoas indicadas na letra antecedente;

c) o filho, a respeito do pai ou da mãe; o irmão, a respeito dos irmãos, e demais pessoas da casa, indicadas na letra "a"; o parente mais próximo maior e presente;

d) o administrador, diretor ou gerente de qualquer estabelecimento público ou particular, a respeito dos que nele faleceram, salvo se estiver presente algum parente em grau acima indicado;

e) na falta de pessoa competente, nos termos das alíneas anteriores, a que tiver assistido aos últimos momentos do finado, o médico, o sacerdote ou vizinho que do falecimento tiver notícia;

f) a autoridade policial, a respeito de pessoas encontradas mortas.

O registro deve ser feito o mais rápido possível, antes do sepultamento. Não custa lembrar que o registro do óbito é gratuito e a expedição da primeira certidão também é gratuita.

E se a pessoa faleceu em horário que o RCPN não funcione e existe urgência no sepultamento?

O RCPN funcionará em sistema de plantão todos os dias, inclusive aos sábados, domingos e feriados.

Enfim, os Registradores Civis das Pessoas Naturais, por fim, têm a função de lavrar os assentos referentes à situação jurídica e ao estado das pessoas físicas, o que é fundamental para a celebração de contratos.

O REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

– O que são as pessoas jurídicas?

Pessoas Jurídicas são entidades imateriais criadas pelo homem para o exercício de uma atividade profissional lícita (ou seja, de acordo com as leis) ou atender a determinados interesses coletivos (ou seja, de todos nós). Ocorre quando duas ou mais pessoas resolvem juntar seus esforços para um objetivo comum. Muitas vezes, apesar do desejo de exercer determinada atividade em conjunto com outra pessoa, ficamos com receio de misturar nosso patrimônio com o de outras pessoas que gostaríamos que trabalhassem conosco na empreitada. As leis do direito brasileiro criaram, então, a possibilidade de contratarmos SOCIEDADE ou nos ASSOCIARMOS com outras pessoas, criando uma Pessoa Jurídica que, apesar de imaterial, têm existência distinta das pessoas que a integram.

Essas entidades não se confundem com as pessoas dos sócios, ou seja, os patrimônios são distintos e não são entes físicos, materiais, que se possa tocar ou pegar. Por essa razão, são utilizadas Pessoas Humanas (o que se chama comumente como Pessoas Físicas, ou Pessoas Naturais) para torná-las presentes (representá-las), ou seja, para falarem em seu nome.

É importante destacar que, desde quando registradas, as Pessoas Jurídicas passam a ser sujeitos de Direito, podendo assumir direitos e obrigações, independentemente da pessoa física dos seus sócios ou associados.

Nos cartórios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas são registradas as SOCIEDADES SIMPLES, sejam elas comerciais (papeleria, quitanda, etc),

profissionais (cabeleireiro, etc.) e intelectuais (escritório de arquitetura ou engenharia, etc.), enfim, toda e qualquer sociedade organizada sob forma simples.

Além das sociedades simples, são registradas no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, as associações, as fundações particulares, os sindicatos, as organizações religiosas, os partidos políticos, as cooperativas, **empresas individuais de responsabilidade limitada – EIRELI's, jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências noticiosas.**

As sociedades empresárias, ou seja, aquelas que exigem maior estrutura organizacional, são registradas nas Juntas Comerciais de cada Estado.

Assim, os Registradores Cíveis das Pessoas Jurídicas, promovem a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado, ao tornarem públicos os atos constitutivos das mesmas

O REGISTRO DOS TÍTULOS E DOCUMENTOS

No Cartório de Registro de Títulos e Documentos são feitas as transcrições de instrumentos particulares para provar obrigações de qualquer valor, do penhor comum sobre coisas móveis, da caução de títulos de crédito, dos contratos de parceria agrícola ou pecuária, dos contratos de compra e venda em prestações e os de alienação fiduciária de bens móveis, documentos de procedência estrangeira, e de todo e qualquer documento que você tenha interesse de conservar, ou gostaria que ele fosse usado como prova de algo, deve ser registrado nesse Cartório.

Além disso, caso você perca o documento original registrado, o Cartório de RTD poderá emitir uma certidão que terá o mesmo e exato valor que o original. Por isso, muitas pessoas e empresas registram seus documentos importantes para conservação no Cartório de RTD, seja para não precisar mais guardar o original, seja para ter maior segurança, um “back up” legal!

Para falar a verdade, todo e qualquer documento, instrumento contratual, papel ou mídia (CD, DVD, microfilme, etc) pode ser registrado nos Títulos e Documentos.

O Cartório de Títulos e Documentos também faz notificações extrajudiciais dos documentos registrados ou averbados.

Veja as principais vantagens em registrar seus títulos e documentos

Credibilidade Garantida: registrando qualquer documento em Títulos e Documentos, você está dando publicidade à sua negociação. Ou seja, ninguém poderá alegar desconhecimento. É a credibilidade da sua empresa ou de sua atuação profissional que fica perpetuada. Um simples registro é fator determinante

para dar credibilidade à sua negociação pela segurança e eficácia que ele proporciona ao ato jurídico praticado.

- **Segurança Total e Eterna:** o registro de qualquer documento em Títulos e Documentos é a melhor segurança que você pode oferecer ao negócio realizado. Um verdadeiro seguro eterno contra roubo, incêndio, enchentes, etc. E você paga uma única vez para estar garantido pelo resto da vida.

- **Uma Cópia a Qualquer Tempo:** qualquer documento registrado em Títulos e Documentos tem uma segurança incrível e permanente. Você não precisa mais se preocupar nem com o extravio da sua via. Todo documento é digitalizado e arquivado em meio digital em locais diferentes, como proteção extra contra um eventual sinistro. Assim, a qualquer tempo e pela eternidade, você pode obter uma cópia idêntica e com a fé pública de que o Registro dispõe. Essa Certidão tem o mesmo valor do original em juízo ou fora dele.

- **Ganhe Tempo, Registrando Rápido:** o artigo 130 da Lei Federal 6.015/73 dá um prazo de 20 dias da data da assinatura do documento para que ele seja registrado em Títulos e Documentos. Após esse prazo, o documento só produzirá efeitos jurídicos a partir da data da apresentação. Este é um motivo importante para que você não perca tempo e garanta a produção dos efeitos jurídicos desde a data em que o documento foi assinado.

- **O Registro Garante Conservação:** qualquer tipo de documento pode ser registrado em Títulos e Documentos para efeito de conservação, como determina o item VII, do artigo 127, da Lei Federal 6.015/73. Essa providência é válida também para os documentos pessoais, que ficam definitivamente protegidos contra extravio ou qualquer outra ocorrência. Ex.: carteira de trabalho, diploma, etc.

- **Esteja Atento aos Detalhes:** para garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, é fundamental que você registre todo e qualquer documento. E quando assinar um contrato exija a sua via registrada em Títulos e Documentos. Somente com o registro em Títulos e Documentos é que o texto ficará perpetuado.

Abaixo, estão relacionados alguns documentos que podem ser registrados em Títulos e Documentos, para as finalidades acima mencionadas:

Abaixo-assinado	Contrato de exibição	Novação de dívida
Acordo	Contrato de experiência	Ofício
Agenciamento	Contrato de exploração	Opção de venda
Alienação fiduciária	Contrato de fabricação	Orçamento
Alvará de conservação	Contrato de financiamento	Ordem de serviço
Alvará de licença	Contrato de fiscalização	Pacto de união estável
Aposta	Contrato de fornecimento	Pacto entre amigos
Arrendamento	Contrato de garantia	Pacto patrimonial
Assunção de	Contrato de gaveta	Parcelamento de dívidas
responsabilidade	Contrato de honorários	Parecer
Atas	Contrato de	Passaporte

Atestados	industrialização	Patrocínio de atleta
Autenticação de microfilme	Contrato de leasing	Patrocínio de clube
Autorização	Contrato de licença	Pedido
Balanço	Contrato de manutenção	Penhor
Boletim de ocorrência	Contrato de mão-de-obra	Permissão de uso
Borderô	Contrato de parceria	Permuta
Bula	Contrato de participação	Planilha
Cancelamento	Contrato de passe de atleta	Prestação de contas
Carnê	Contrato de patrocínio	Procuração
Carta	Contrato de publicidade	Programa de campanha política
Carta de apresentação	Contrato de serviço temporário	Projeto
Carteira profissional	Contrato de trabalho	Promessa de cessão
Caução	Contrato de transporte	Promessa de subscrição de ações
Cédula de crédito com garantia	Contrato de uso	Proposta
Certidão	Contrato padrão	Proposta vendedora em licitação
Certidão de órgão público	Convênio	Protocolo
Certificado	Currículo profissional	Quitação
Certificado de curso no exterior	Dação em pagamento	Recibo
Cessão de crédito	Declaração	Reconhecimento de dívida
Cessão de direitos	Declaração de poderes	Recorte de jornal
Cessão de transferência	Declaração de vontade	Reforço de garantia
Chancela mecânica	Descrição de catálogo	Regulamento
Comissão mercantil	Diploma	Relação
Comodato	Doação	Relatório
Compra e venda	Documento com software codificado	Remissão de uso
Compra e venda de bens móveis	Documento em outro idioma	Repasse
Condomínio de animal	Edital de concorrência pública	Representação comercial
Confissão de dívida	Empreitada	Requerimento
Constituição de garantia	Empréstimo de veículo	Re-ratificação contratual
Contrato de adesão	Especificação de garantia	Rescisão contratual
Contrato de administração	Exoneração de fiança	Reserva de domínio
Contrato de aquisição	Fiança	Revogação de procuração
Contrato de arrendamento	Laudó	Sublocação
Contrato de assistência técnica	Lista de presença	Substabelecimento
Contrato de barriga de aluguel	Locação de bens (piano/fone/veículo)	Substituição de garantia
Contrato de cobertura de animal	Locação de indústrias	Tabela
Contrato de concessão	Locação de imóvel	Telegrama
Contrato de consórcio	Locação de serviços	Termo de abertura
Contrato de construção	Memorando	Termo de depósito
Contrato de depósito	Memorial descritivo	Termo de encerramento
Contrato de desconto	Mútuo	Termo de responsabilidade
Contrato de distribuição	Nota de crédito	Título de eleitor
	Nota fiscal	Título de nomeação
		Tradução
		Transferência de

Contrato de edição	Nota promissória	tecnologia
Contrato de empréstimo	Notificação	Utilização de “know-how”
Contrato de estágio		
Contrato de exclusividade		
Contrato de execução de obras		

O REGISTRO DE IMÓVEIS

Pela legislação brasileira, para se adquirir a propriedade de um imóvel, é preciso que o título translativo (escritura pública, título definitivo, instrumento particular, formal de partilha, carta de arrematação, etc) seja registrado no Registro de Imóveis competente.

Neste sentido, o §1º do Art 1.245 do Código Civil dispõe que, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Isto significa que se não houver o registro em nome do adquirente, a propriedade fica no registro imobiliário em nome do vendedor ou transmitente, respondendo, inclusive, por dívidas dele, podendo ser penhorado e até arrematado judicialmente sem que o comprador fique sabendo. Além disso, um transmitente (vendedor p.ex.), sabendo que o adquirente não registrou o imóvel em seu nome, pode até, fraudulentamente, vendê-lo de novo para um terceiro. E ainda, se este terceiro, com boa-fé, registrar o seu título em primeiro lugar, ele será legalmente considerado proprietário, restando ao adquirente displicente reclamar do transmitente ludibroso, tão somente perdas e danos

Como regra, o ordenamento jurídico brasileiro condiciona a transmissão de direitos reais relativos à propriedade e a constituição de direitos reais de garantia ao registro dos atos e negócios perante o Registro de Imóveis.

O Registro de Imóveis é o Cartório que **GUARDA AS INFORMAÇÕES** sobre os **TERRENOS** e as **CONSTRUÇÕES** feitas nele.

Além disso, armazena-se no Cartório de Registro de Imóveis uma série de outros tipos de informações ligadas ao imóvel, como:

- a hipoteca e o penhor (quando entregamos o imóvel em garantia ou algum bem móvel depositado em determinado imóvel, para conseguirmos algum empréstimo);
- o usufruto (quando o imóvel é de uma pessoa, mas ela deixa que outra pessoa o use);
- a usucapião (quando o juiz declara que adquirimos o terreno, na sentença de uma ação judicial de usucapião);
- a doação (quando damos o terreno para outra pessoa, sem cobrar nada);
- a desapropriação (quando o Poder Público adquire o terreno por meio de uma ação judicial de desapropriação);
- a divisão do terreno.

No Registro de Imóveis, além da matrícula serão feitos o registro e a averbação.

A matrícula constitui-se do núcleo do registro imobiliário, e consiste, grosso modo, numa certidão de nascimento do imóvel, a partir do qual serão efetivados registros ou averbações. Matrícula: é como se fosse um “RG” do Imóvel, onde se anota tudo em relação a ele como quem é o proprietário, se este imóvel foi dado em garantia de algum empréstimo, se ele está indisponível em razão de disputa judicial etc.

O termo registro consiste do ato principal do Registro de Imóveis, pelo qual os direitos reais são adquiridos, constituídos ou transferidos.

A averbação, por sua vez, é acessória em relação ao registro, e consiste em ato a ser praticado pelo oficial registrador, para consignar fatos supervenientes ao registro. Destina-se, pois, a elucidar, modificar ou restringir direitos, quer em relação ao imóvel, quem em relação ao titular do direito real.

Além de conter o efeito constitutivo dos direitos reais, o Registro de Imóveis serve, basicamente, para permitir que certas informações sobre o imóvel, importantes para os fins de direito, estejam disponíveis para qualquer pessoa consultar. Isso significa assegurar a PUBLICIDADE dos fatos relativos ao imóvel, ou seja, significa TORNAR PÚBLICAS as informações sobre os imóveis.

O ATO DE TORNAR PÚBLICAS ESSAS INFORMAÇÕES NÃO É OPCIONAL, porque é muito importante que toda a sociedade tenha o controle sobre como está a situação de cada terreno. Esse controle serve para diversos objetivos da sociedade: facilitar a compra e a venda dos imóveis, garantir mais clareza nos processos de regularização fundiária, incentivar o desenvolvimento de uma urbanização planejada e dar mais transparência para esses acontecimentos.

O Registro de Imóveis pratica seus atos mediante o registro do INSTRUMENTO CONTRATUAL O Registro de Imóveis funciona também como importante partícipe no processo de regularização fundiária, pois é nele que iniciam e terminam os atos com vistas a promover a regularização das posses.

Entende-se por regularização fundiária um tipo de política pública que atende à finalidade do PLANEJAMENTO e do DESENVOLVIMENTO URBANO. Significa transformar áreas de ocupação em propriedades reconhecidas pelo Poder Público e pela sociedade, assentando adequadamente as famílias moradoras da área, de forma que elas tenham uma moradia digna, inserida no contexto da cidade.

Cada Registro de Imóveis abrange uma determinada circunscrição, ou seja, uma determinada porção territorial que pode envolver vários bairros, vários distritos ou até mesmo vários municípios.

São registrados perante o Registro de Imóveis o que lei chama de títulos, que podem ser: ESCRITURAS PÚBLICAS, INSTRUMENTO PARTICULAR, quando envolver imóvel com valor de até 30 salários mínimos, INSTRUMENTOS PARTICULARES AUTORIZADOS EM LEI, TÍTULO JUDICIAL, MANDADO JUDICIAL, CARTA DE SENTENÇA, FORMAL DE PARTILHA, ATOS

ADMINISTRATIVOS, PACTO ANTENUPCIAL, CÉDULAS DE CRÉDITO, entre outros.

Como se vê, os Registradores de Imóveis incrementam o tráfico imobiliário nacional, conferindo segurança jurídica às partes, através da publicidade dos atos praticados.

O TABELIONATO DE NOTAS

É o cartório em que se elaboram documentos reconhecidos como verdadeiros e sem erros, fraudes, invalidades e outros vícios possíveis, ou se aprovam outros documentos para que obtenham esse reconhecimento.

Os documentos elaborados (ou “lavrados”) pelo Tabelião de Notas (ou “Notário”) são muito seguros, justamente por causa da fé pública de que é dotado esse profissional do direito.

Os documentos aprovados pelo Notário passam a ser considerados, também, muito seguros, porque aprovar um documento significa verificar se está tudo certo com ele e se o mesmo corresponde fielmente à realidade à qual se refere. Um documento com vícios ou obscuridades não pode ser aprovado.

Nos livros de um Tabelionato de Notas são lavradas ESCRITURAS PÚBLICAS, que podem documentos diversos contratos e pacto, tais como pacto antenupcial, negociações envolvendo imóveis, separação, divórcio e inventário, testamentos, ata notarial, que é um tipo de documento lavrado pelo Tabelião de Notas, relatando uma situação que ele presenciou ou foi chamado a conduzir. Por exemplo: imagine uma assembléia de condomínio que trate de assuntos muito relevantes. É possível chamar o Tabelião para presenciar essa ocasião, conduzir a deliberação de acordo com as normas pertinentes e lavrar a ata notarial da assembléia. Esse documento instrumentaliza o testemunho do tabelião de que o evento aconteceu exatamente da maneira como está descrita na ata, e isso constitui uma prova altamente segura de cada ocorrência na assembléia – justamente porque o Notário tem fé pública, AUTENTICAÇÃO DE CÓPIA e RECONHECIMENTO DE FIRMA, que consiste no ato pelo qual o Tabelião garante que determinada assinatura foi feita pela pessoa certa, e não falsificada. Além disso, ele analisa o documento apresentado, procurando por vícios ou nulidades. Se o documento contiver estas características, o Notário não reconhecerá a firma (assinatura).

Há dois tipos de reconhecimento de firma. O reconhecimento por semelhança é menos seguro, pois o Notário compara a assinatura no documento apresentado e já assinado com aquela que consta nos seus arquivos. Isso não permite assegurar que a assinatura não foi falsificada por um especialista, que o documento não foi assinado em branco e depois preenchido ou que a pessoa não assinou mediante ameaça. Mas o reconhecimento por autenticidade é bastante seguro, porque, neste caso, a assinatura é feita na presença do Tabelião de Notas, que pode assegurar que ela foi feita pela pessoa certa em um documento já elaborado, sem qualquer tipo de coação.

Vê-se pois, que os Tabeliães de Notas tem o condão de prevenir litígios, ao passo que exercem a função de aconselhamento e orientação na lavratura dos atos e contratos realizados em cartório.

O TABELIONATO DE PROTESTO

Neste Tabelionato realizam-se os protestos de títulos (dentre os títulos mais conhecidos podemos citar o CHEQUE, a NOTA PROMISSÓRIA, a LETRA DE CÂMBIO, CERTIDÃO DA DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO, ESTADO OU UNIÃO, SENTENÇAS JUDICIAIS EXECUTIVAS, dentre outros).

Mas o que vem a ser “protestar”? Na linguagem do Cartório não é muito diferente da linguagem corrente que conhecemos. Protestar nada mais é do que levar ao conhecimento das pessoas, do público, uma situação da qual não estamos satisfeitos, como muitas vezes você já deve ter presenciado, numa manifestação contra algum órgão público, um PROTESTO de estudantes. Enfim, protestar é dizer a todos que determinada situação não está de acordo com o que você deseja.

E qual é o lugar mais apropriado para se fazer um protesto que atinja o maior número de pessoas, da forma mais segura, sem causar transtornos às pessoas que não têm nada a ver com o seu problema? Um Cartório (Tabelionato de Protesto), cuja principal característica é dar publicidade e segurança aos atos dos cidadãos.

TODOS OS TÍTULOS DE CRÉDITO (DOCUMENTOS QUE TÊM A CARACTERÍSTICA DE VALER COMO DINHEIRO) PODEM SER PROTESTADOS NO CASO DE FALTA DE PAGAMENTO.

E qual a vantagem de se protestar um título? A princípio, não existe nenhuma vantagem, afinal o protesto não obriga o devedor a saldar a sua dívida. No entanto, há uma vantagem indireta: o devedor terá seu nome acrescido numa lista de maus pagadores, o que prejudicará em muito o seu poder de compra na praça. Enquanto ele não saldar a dívida e promover o cancelamento do protesto, o seu nome permanecerá “sujo”.

Agora surge uma outra dúvida: como se procede ao cancelamento do protesto? Bom... em primeiro lugar, será necessário que o devedor protestado salde a sua dívida; para isso deverá entrar em acordo com o credor – proposta de pagamento, acréscimo de juros, ou até mesmo o perdão da dívida, o que será um pouco improvável. Havendo um acordo, o credor redigirá uma carta, declarando que o devedor já saldou a sua dívida.

Com essa declaração em mãos, o devedor, que deixou de ser devedor, encaminha-se para o Tabelionato de Protesto e pede o cancelamento do protesto. Para que isso se efetue completamente será necessário pagar uma taxa no cartório (custas e emolumentos), que varia conforme o valor do título protestado, além do pagamento de despesas com notificações, diligências ou outras sofridas pelo Tabelião.

Mas ainda não acabou. O antigo devedor receberá uma certidão e com ela poderá ir ao banco e “dar baixa”; depois de tudo isso, seu nome estará limpo novamente.

Os Tabeliães de Protestos, oferecem um meio célere de cobrança extrajudicial, além de manterem um importante e seguro banco de dados que embasa as relações de crédito e débito.

CONCLUSÃO

Como se viu, o sentido geral da existência dos Cartórios Extrajudiciais está em tornar públicos os atos e negócios, fazer o controle da sua legalidade e ainda conservar seus detalhes, pelo tempo que for necessário, para garantir sua eficácia, autenticidade e segurança jurídica, constituindo e protegendo direitos dos cidadãos.

Apesar de tantos benefícios, muito se critica sobre os custos dos serviços prestados pelos Cartórios Extrajudiciais. Fala-se em taxas abusivas, em cara peregrinação do cidadão pelos cartórios, atribuem aos gastos com o serviço a alcunha de “prejuízo”.

Na verdade, quando se entende a função deles os benefícios que propiciam, percebe-se que o custo é pequeno. A sensação de segurança proporcionada ao cidadão pelo registro é algo que já faz valer o seu custo.

Mas o valor dessa sensação não é puramente subjetivo. Ela facilita e agiliza decisões, aumentando o volume de negócios realizados e promovendo crescimento pessoal, bem como o desenvolvimento regional e nacional.

Então, sempre que precisar, procure um cartório extrajudicial, que garantirá a você um atendimento seguro e moderno.

