

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	NO-80
		Revisão	000
	<b>Obrigatoriedade da emissão de certidão de ônus pelos Registradores de Imóveis.</b>	Data	15/01/2024
		Página	Página 1 de 3

## NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 80

Obrigatoriedade da emissão de certidão de ônus pelos Registradores de Imóveis.

Considerando o teor da Manifestação Técnica n.29/2023-DFE/CGJ - publicada via malote digital em 12/01/2023 -, que entendeu pela obrigatoriedade do Registrador de Imóveis emitir certidão de ônus, a requerimento da parte interessada, a Anoreg-MT profere a presente nota de orientação nos seguintes termos.

A certidão de ônus reais é uma comprovação emitida em Cartório de Registro de Imóveis que atesta a existência ou inexistência (caso positiva ou negativa, respetivamente) de informações relacionadas a ônus em sentido *lato*, como garantias reais e restrições judiciais sobre o imóvel.

Esse documento tem por finalidade buscar atos inscritíveis de qualquer tipo de ônus que aquele imóvel eventualmente possua, conferindo, a um só tempo, **segurança jurídica às transações negociais** (por meio da fé pública registral do registrador de imóveis, conforme art. 3º da Lei 8.935/94) e **facilitação de consulta ao público em geral** (mediante o fornecimento tão somente de informações específicas sobre ônus na matrícula, com fundamento na organização técnica do registrador de imóveis prevista no art. 1º da Lei 8.935/94).

Sobre as certidões emitidas pelo registro de imóveis, o art. 19, § 11, da Lei 6.015/73<sup>1</sup>, estabelece que a certidão de inteiro teor da matrícula, que poderá ser lavrada por quesitos a requerimento do interessado, compreenderá também informações sobre ônus reais e restrições sobre o imóvel.

<sup>1</sup> Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, **conforme quesitos**, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà 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. (Grifo Nosso).

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	NO-80
		Revisão	000
	<b>Obrigatoriedade da emissão de certidão de ônus pelos Registradores de Imóveis.</b>	Data	15/01/2024
		Página	Página 2 de 3

Sucedem que esse dispositivo legal deve ser interpretado de forma sistemática com o ordenamento jurídico vigente. Isso porque há normas esparsas que reconhecem a existência autônoma da certidão de ônus, haja vista a possibilidade de o interessado, valendo-se do **princípio da rogação ou instância, solicitar a emissão de certidão por quesitos.**

Nesse contexto, a Lei 7.433/1985<sup>2</sup>, ao tratar da lavratura dos atos notariais envolvendo transação imobiliária, exige expressamente a apresentação de certidão de ônus.

Na mesma linha, o art. 32, “b”, da Lei 4.591/64<sup>3</sup> impõe ao incorporador imobiliário, como requisito obrigacional à comercialização das futuras unidades autônomas, a apresentação de certidão negativa de ônus.

No âmbito interno, a CNGCE prevê no art. 305<sup>4</sup> que o tabelião de notas, antes de lavrar escritura pública referente a imóveis, observará se estão registrados e acompanhados de certidão de ônus.

O parágrafo único do art. 749<sup>5</sup> da CNGCE enaltece o princípio da rogação ou instância ao disciplinar a recepção do pedido de certidão, bem como o respectivo fornecimento pelas serventias de registro de imóveis.

<sup>2</sup> Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

<sup>3</sup> Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...)

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

<sup>4</sup> Art. 305. Antes da lavratura da escritura, deverão ser observados os seguintes pontos:

I - se os documentos comprobatórios da titularidade do direito estão em perfeita ordem e, tratando-se de imóveis, se estão registrados e acompanhados de certidão de ônus.

<sup>5</sup> Art. 749. Os cartórios extrajudiciais deverão utilizar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de pedido com numeração e controle semelhante ao previsto para a recepção de títulos.

Parágrafo único. É obrigatório o fornecimento, pelo cartório, de documento numerado, físico ou eletrônico, relativo ao requerimento de certidão, do qual deverá constar a identificação da serventia, com endereço da sede, número de telefone e endereço eletrônico, a data do pedido e a data prevista para a entrega da certidão, bem como o valor dos emolumentos e das taxas pagos, podendo facultativamente ser substituído pelas ordens de serviços que contenham todos esses dados.

	<b>NOTA DE ORIENTAÇÃO</b>	Código	NO-80
		Revisão	000
	<b>Obrigatoriedade da emissão de certidão de ônus pelos Registradores de Imóveis.</b>	Data	15/01/2024
		Página	Página 3 de 3

Por fim, os art. 752 e 753 da CNGC<sup>6</sup> reproduzem a disposição do art. 19 da Lei 6.015/73, ao tratar da **emissão da certidão imobiliária por quesitos, admitindo-se, desse modo, a certidão de ônus em atendimento à solicitação do interessado.**

Sendo assim, em consagração aos princípios da segurança jurídica, publicidade e rogação, constata-se a obrigatoriedade e a importância da certidão de ônus no rol de certidões a serem emitidas pelas serventias extrajudiciais com atribuição de registro de imóveis.

Ante o exposto, ratificando a Manifestação Técnica n.29/2023-DFE/CGJ, por adequação ao ordenamento jurídico vigente, **ORIENTA-SE, em atendimento à solicitação do interessado, a emissão da competente certidão de ônus pelos registradores de imóveis do Estado de Mato Grosso.**

Cuiabá/MT, 15 de janeiro de 2024

  
*Velenice Dias de Almeida*  
 Presidente Anoreg-MT

  
*Leonardo Aquino Moreira Guimarães*  
 Diretor de Imóveis

<sup>6</sup> Art. 752. As certidões emitidas pelas serventias serão lavradas em inteiro teor, em resumo ou em relatório, conforme quesitos, devidamente autenticadas pelo oficial, seu substituto ou preposto autorizado, expedidas no prazo de 5 (cinco) dias a contar do protocolo do pedido e deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permita a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente. § 1º A certidão de inteiro teor poderá ser extraída por meio datilográfico, manuscrito, reprográfico ou informatizado.

§ 2º Com exceção da certidão que reproduz a ficha de inteiro teor da matrícula, as demais certidões poderão ter os prazos de entrega prorrogados, por até 2 (dois) dias, quando relativas a: I - imóveis ainda sujeitos ao regime de registro anterior à Lei n. 6.015/1973; II

- pedidos de certidão com buscas nos livros n. 3 - Auxiliar, 4 - Indicador Real e 5 - Indicador Pessoal; III - pedidos de certidões cuja expedição dependa de buscas que importem levantamentos. "

Art. 753. A certidão mencionará, além da descrição detalhada do imóvel, a data em que foi lavrado o assento, o livro do registro ou o documento arquivado na serventia.

§ 1º Serão emitidas as certidões mediante escrita capaz de permitir a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.

§ 2º As certidões serão devidamente conferidas com os atos respectivos antes de serem entregues aos interessados.

§ 3º É vedado o fornecimento de certidão com rasura, emenda ou entrelinha não ressalvada expressamente.