



ESPECIALIDADE-OBJETIVA (CADASTROS DO IMÓVEL)

O QUE É?

O Princípio da Especialidade Objetiva se verifica no fato de descrever uma perfeita e minuciosa identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, particularizando-o para que o registro o reflita com exatidão.

O princípio da especialidade objetiva será respeitado se o título descrever o imóvel tal como descrito na matrícula e, também, se a matrícula contiver a perfeita individualização do bem. Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Por isso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro, de modo a permitir sua exata localização e individualização, não se confundindo com nenhum outro. Narciso Orlandi Neto, ao citar Jorge de Seabra Magalhães, lembra que “as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro” (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pag. 68).

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) IMÓVEL URBANO

1. **Requerimento** “comum a vários atos” devidamente preenchido e assinado pelos proprietários, na presença do atendente do cartório ou com firma reconhecida, **disponível no link:** www.cartoriorisamonte.com.br
2. **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário, se não constar todos os dados no título, **disponível no link:** <https://santoantoniodomonte.atende.net/autoatendimento/servicos/certidao-negativa-de-debitos/detalhar/1> ou junto à Prefeitura, no setor de cadastro.
3. **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, quando efetivamente implantado, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);
4. **Inserção ou alteração de medidas perimetrais**, verificar a lista de documentos “RETIFICAÇÃO-DE-ÁREA-ADMINISTRATIVA” disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br, **sempre que não constar na matrícula:**
 - As características, confrontações e localização;
 - A descrição perimetral com suas respectivas medidas em metros;
 - A descrição perimetral mediante georreferenciamento, para:
 - Regularização fundiária urbana (Reurb);
 - Requerimento do interessado.
 - A indicação da área do imóvel em metros quadrados (m²)
 - Logradouro completo, bairro ou setor, município e estado.

Sendo possível e, se for o caso, os seguintes dados:

- Código de Endereçamento Postal – CEP;
- Número do lote, quadra e nome do loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, **se houver**, nos parcelamentos de solo urbano de que trata a Lei n. 6.766/1979;
- Nome e/ou número do bloco e número da unidade autônoma, **no caso de condomínio edilício**;
- Outros dados de localização que sejam úteis à descrição do imóvel conforme costumes locais, como pontos de referência notórios.

B) IMÓVEL RURAL

1. **Requerimento** “comum a vários atos” devidamente preenchido e assinado pelos proprietários, na presença do atendente



do cartório ou com firma reconhecida, **disponível no link:** www.cartoriorisamonte.com.br

2. **CCIR/INCRA:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, **vigente** (atualizado), **com prova de sua quitação**, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel, **disponível no link:** <https://snrc.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=edQTVr99fplF0lUmmcQwnjYJ.ccir3?windowId=ea2>
3. **CND do ITR:** Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) **no prazo de validade**, que contenha os dados do imóvel, **disponível no link:** <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#/home/cib>
4. **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR, a ser obtido junto ao contador responsável.
5. **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel, a ser obtido junto ao responsável técnico que realizou o cadastro.
5. **Inserção ou alteração de medidas perimetrais:** verificar a lista de documentos “RETIFICAÇÃO-DE-ÁREA-ADMINISTRATIVA” disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br, sempre que **não** constar na matrícula:
 - a denominação, suas características, confrontações e localização;
 - a descrição perimetral mediante georreferenciamento em SIRGAS 2000;
 - a indicação da área do imóvel em metros quadrados (m²) ou hectares (ha).
6. **Georreferenciamento com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA** (Lei 10.267/01), para:
 - Imóveis rurais objeto de ações judiciais **posteriores** a 2005;
 - Imóveis **já** georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e **com** averbação na matrícula;
 - A requerimento do interessado.

ATENÇÃO

- Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no ridigital.org.br
- **Não** constando da matrícula ou transcrição a **qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel**, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

REGRAS GERAIS DE PRAZOS

Os prazos são contados em dias úteis e seguem a legislação processual civil, considerando apenas aqueles com expediente em funcionamento e dentro das horas regulamentares de atendimento, **excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.**



Apresentação de um título **apto** a registro e pagamento completo: **até 10 dias úteis**

Apresentação de um título **apto** a registro, **mas** com pagamento posterior: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título **inapto** a registro, **mas** com pagamento completo: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título **inapto** a registro e com **pagamento** posterior: **até 35 dias úteis**

O prazo máximo para a prática do registro, nesta hipótese, **será de 35 dias úteis**, podendo ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da demanda da serventia e da diligência do apresentante.



EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, a lista dos principais atos que serão praticados para o registro do título apresentado, com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/

ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de registro ou averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
Tab 4, 7	Prenotação	Prenotação
Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão ou alteração de cadastros do imóvel - Se apresentados simultaneamente , averbação da descrição do imóvel será realizada em ato único , ainda que vários elementos de especialidade objetiva sejam incluídos, alterados ou atualizados. (Art. 440-AV prov.93/CNJ/23) - Se apresentado em momentos distintos será uma averbação para cada.
Tab 4, 1-e	Averbação	Cadastro Imobiliário do Imóvel Urbano (Inscrição imobiliária)
Tab 4, 1-e	Averbação	Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)
Tab 4, 1, e <i>Nihil</i>	Averbação	Alteração de nomes dos logradouros decretados pelo Poder Público (isenção, Cód. 73)
Tab 4, 1, e <i>Nihil</i>	Averbação	Código de Endereçamento Postal (CEP) (isenção, Cód. 73) (Art. 440-AV prov.93/CNJ/23)
Tab 4, 1-e	Averbação	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)
Tab 4, 1-e	Averbação	Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF)
Tab 4, 1-e	Averbação	Cadastro Ambiental Rural (CAR)
Tab 4, 1-c	Averbação	Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA
Tab 8, 1	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Tab 8, 4-a	Certidão	Certidão de inteiro teor (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020)

Revisão nº	Item	Natureza da alteração	Data da revisão	Autorizado por:
01	-	Provi. 195/2025	11.05.2025	Gustavo Brasil
02	B-7	Decreto n.º 12.689/2025	23.10.2025	Gustavo Brasil
03	1 - 2A,B	Treinamento EO em 23.01.2026	23.01.2026	Gustavo Brasil