OLIVEIRA
ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

CARTILHA DO CIDADÃO · CÍVEL, COBRANÇA E IMÓVEIS

Registro de imóvel: matrícula, nota devolutiva e retificação

Para quem precisa ler a matrícula, responder à exigência do cartório de registro de imóveis ou corrigir área, medidas e confrontantes.

NESTA CARTILHA

01	Matrícula, ônus e averbações	pág. 2
02	Nota devolutiva e dúvida	pág. 3
03	Retificação e documentos	pág. 4

BOM SABER

Anote a data do protocolo. Os efeitos da prenotação cessam se, em 20 dias úteis do lançamento no Protocolo, o título não for registrado porque as exigências não foram atendidas.

01 Matrícula, ônus e averbações

O que é a matrícula

É a ficha do imóvel no **cartório de registro de imóveis**. **Cada imóvel tem matrícula própria.** Nela constam o número, a data, a descrição do imóvel (características, confrontações, localização, área e endereço) e os dados de quem aparece como proprietário. Em imóvel rural, constam também o código do imóvel e os dados do CCIR.

Certidão da matrícula e dos ônus

Qualquer pessoa pode pedir certidão do registro, sem explicar o motivo. A certidão da **situação jurídica atualizada** traz a descrição, o proprietário, os direitos e os **ônus e restrições**, judiciais e administrativos, que incidem sobre o imóvel.

Situação	O que o cartório anota (averbação)	Ponto de atenção
Construção ou demolição	A edificação, a reconstrução ou a demolição passam a constar da matrícula.	Sem exigências, o requerimento de averbação de construção deve ser atendido em **5 dias úteis**.
Mudança de nome	O novo nome, por exemplo após o casamento.	O pedido é feito por requerimento, com firma reconhecida e **certidão do Registro Civil**.
Dados pessoais errados	Correção de nome, estado civil e outros dados de qualificação.	Comprovados por **documentos oficiais**.
Rua ou número	Mudança de denominação ou de numeração do prédio.	Para o nome da rua, a lei pede **documento oficial**.

GLOSSÁRIO

Registro — Ato lançado na matrícula, como penhora, hipoteca ou usufruto.

Ônus — Restrição ou direito de terceiro que pesa sobre o imóvel.

Confrontantes — Donos e titulares de direitos sobre os imóveis vizinhos.

Averbação — Anotação na matrícula de fatos que alteram ou afetam o imóvel.

Prenotação — Anotação do título no Protocolo, quando ele chega ao cartório.

Dias úteis — Dias em que o cartório tem expediente.

02 Nota devolutiva e dúvida registral

O que é a nota devolutiva

É o documento em que o cartório indica **o que falta** para registrar o título. A exigência vem **por escrito, de uma só vez**, de forma clara e objetiva, com data e assinatura do oficial ou de preposto.

Seus dois caminhos

Cumprir a exigência ou, se você não concordar ou não puder cumpri-la, **pedir que o título e a declaração de dúvida sejam enviados ao juiz** competente para decidir.

Prazo	O que acontece
10 dias úteis do protocolo	O cartório registra o título ou emite a nota devolutiva.
5 dias úteis	Prazo de registro, sem exigências nem falta de pagamento, para escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção e títulos reapresentados com as exigências cumpridas, entre outros.
20 dias úteis do lançamento no Protocolo	Os efeitos da prenotação cessam se o título não for registrado por falta de atendimento às exigências (40 dias úteis na regularização fundiária de interesse social).

COMO A DÚVIDA REGISTRAL CAMINHA

- O cartório anota a dúvida no Protocolo, dá a você cópia da suscitação e o notifica para **impugnar em 15 dias**.
- Motivos e título seguem **por meio eletrônico** ao juiz. Sem impugnação, a dúvida é julgada mesmo assim.
- Com impugnação, o **Ministério Público** se manifesta em 10 dias. Sem diligências, o juiz decide em 15 dias.
- Da sentença cabe **apelação**. **Depois do trânsito em julgado**: se a dúvida for improcedente, você reapresenta os documentos com o mandado ou a certidão da sentença; se procedente, eles são devolvidos e a prenotação é cancelada.

A decisão da dúvida é administrativa. Ela não impede o uso do processo contencioso competente.

03 Retificação da matrícula e documentos

Retificação no cartório

Feita pelo **oficial de registro de imóveis**, a pedido do interessado, pelo procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos. Na retificação de **área**, a matrícula é encerrada e uma nova é aberta com a descrição atual.

Retificação na Justiça

A lei **faculta pedir a retificação ao juiz**. Se, no cartório, houver **impugnação fundamentada** e não houver acordo, o oficial envia o caso ao juiz. Se a controvérsia for sobre **propriedade**, o juiz remete o interessado às vias ordinárias.

O que corrigir	O que a lei prevê
Erro ao copiar o título, confrontação, rua, dados pessoais, coordenadas **sem mudar as medidas**, cálculo matemático	Requerimento ao cartório, com os documentos que ele indicar. Para rua e dados pessoais, a lei pede documento oficial. O oficial também pode corrigir de ofício.
Medida perimetral (com ou sem mudança da área)	Requerimento com **planta e memorial** de profissional habilitado, **anotação de responsabilidade técnica** e assinatura dos **confrontantes**.

E SE O VIZINHO NÃO ASSINOU A PLANTA

- Ele é **notificado pelo cartório** e tem **15 dias** para se manifestar (por edital, se não for encontrado). Quem não impugna é **considerado de acordo**.
- Com **impugnação fundamentada**, o requerente e o profissional se manifestam em **5 dias**. Sem acordo, o juiz decide.

1 O imóvel e você

- ☐ Certidão de matrícula atualizada
- ☐ RG e CPF; certidão de casamento, se for o caso
- ☐ Título que gerou o registro (escritura, contrato)

2 Parte técnica e vizinhos

- ☐ Planta e memorial por profissional habilitado
- ☐ Anotação de responsabilidade técnica
- ☐ Nome e endereço dos confrontantes
- ☐ Documentos da obra, se for averbar construção

04 Como agir, passo a passo

1. **Peça a matrícula atualizada**
   Qualquer pessoa pode pedir a certidão no cartório de registro de imóveis, sem explicar o motivo.

2. **Compare com o imóvel real**
   Veja se descrição, medidas, nome do proprietário e construção conferem com a realidade e com os seus documentos.

3. **Leia a nota devolutiva inteira**
   Anote a data do protocolo e liste cada exigência, uma a uma.

4. **Cumpra ou conteste**
   Atenda a exigência ou, se discordar, peça a remessa da dúvida ao juiz. Pergunte ao cartório como fica a prenotação e o seu prazo de 20 dias úteis.

5. **Para corrigir área ou medidas**
   Reúna planta, memorial e assinaturas dos confrontantes e protocole o requerimento de retificação.

6. **Confira o resultado**
   Peça nova certidão e confira se a matrícula está igual ao imóvel.

No cartório de registro de imóveis

Certidão, requerimento de averbação, retificação administrativa e a nota devolutiva com as exigências.

No juízo competente

A dúvida registral, que o cartório envia a seu pedido, e a retificação por via judicial.

GUARDE COM VOCÊ

- O **protocolo do título**, com a data de entrada no cartório.
- A **nota devolutiva inteira**, e não só a foto de um trecho.
- A certidão da matrícula e as certidões anteriores, com as datas.
- Os comprovantes de pagamento de guias e emolumentos.

05 Dúvidas comuns

PERGUNTAS FREQUENTES

O cartório devolveu meu título. Perdi o registro?
Não necessariamente. A nota devolutiva diz o que falta. Os efeitos da prenotação cessam se, em 20 dias úteis do lançamento no Protocolo, o título não for registrado por falta de atendimento às exigências.

A área da matrícula é diferente do terreno. Como corrijo?
Por retificação, no cartório ou na Justiça. Se a medida das divisas mudar, são necessárias planta, memorial, anotação de responsabilidade técnica e a assinatura dos confrontantes.

O vizinho não quer assinar a planta. A retificação acaba?
Não necessariamente. Ele é notificado e tem 15 dias; o silêncio vale como concordância. Se houver impugnação fundamentada e não houver acordo, o juiz decide.

Discordo da exigência. O que posso fazer?
Você pode pedir que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juiz competente. A decisão é administrativa e não impede o processo contencioso.

Construí e a casa não aparece na matrícula. E agora?
A edificação é averbada na matrícula, mediante requerimento com os documentos que o cartório indicar.

Quem pode pedir a certidão da matrícula?
Qualquer pessoa, sem informar o motivo do pedido.

Contato do escritório

Atendimento de segunda a sexta, das 8h às 17h, por telefone, WhatsApp ou e-mail.

Telefone (92) 98249-1054 · WhatsApp
E-mail atendimento@oliveiraconsultoriaadv.com.br
Site oliveiraconsultoriaadv.com.br/conteudos
Instagram @paulojunio.adv
Endereço Rua Prof. Abílio Alencar, 224 · Alvorada · Manaus/AM

Aponte a câmera

Paulo Junio Leandro de Oliveira · OAB/AM 10.250. Material informativo; não substitui a orientação de um advogado no caso concreto. Base: Lei nº 6.015/1973, arts. 9º, §§ 1º e 2º; 17; 19, caput e § 9º; 167, caput, I, 2, 5 e 7, e II, 4 e 5; 176, § 1º, I e II; 188, caput e § 1º, I e III; 198, caput, V e VI, e § 1º; 199 a 204; 205, caput e parágrafo único; 212, caput e parágrafo único; 213, caput, I, a a g, II, e §§ 2º a 6º, 10, 14 e 16; 246, caput e § 1º; Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), arts. 440-AR, § 2º, e 440-AX, caput e § 2º. Atualizada em 11/2026 · revisar em 05/2027.