

CAPÍTULO XX

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I

DAS ATRIBUIÇÕES

1. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:
 - a) o registro de:
 1. instituição de bem de família ¹ (Livros 2 e 3);
 2. hipotecas legais, judiciais e convencionais (Livro 2);
 3. contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada ² e/ou para fins de exercício de direito de preferência na sua aquisição ³ (Livro 2);
 4. penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles (Livro 3);
 5. penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis (Livro 2);

¹ DL 3.200/41 e CC, arts. 70/73.

² L. 6.649/79, art. 14.

³ L. 6.649/79, arts. 24 e 25, § 1º.

6. servidões em geral (Livro 2);
7. usufruto e uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família (Livro 2);
8. rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Livro 2);
9. contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Livro 2);
10. enfiteuse (Livro 2);
11. anticrese (Livro 2);
12. convenções antenupciais (Livro 3);
13. cédulas de crédito rural ¹ (Livro 3);
14. cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial ² (Livro 3);
15. contratos de penhor rural (Livro 3);
16. empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações (Livro 3);
17. incorporações (Livro 2), instituições (Livro 2), e convenções de condomínio (Livro 3);
18. contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Livro 2);
19. loteamentos urbanos e rurais e desmembramentos urbanos ³ (Livro 2);
20. contratos de promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão de terrenos loteados ou desmembrados na forma do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não compreendidos no nº 3 da letra "b", deste item (Livro 2);

¹ DL 167/67.

² DL 413/69; L. 6.313/75 e L. 6.840/80.

³ L. 6.766/79 e DL 58/37.

21. citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (Livro 2);
22. fideicomisso (Livro 2);

NOTA - O registro de fideicomisso não é autônomo. Por isso, deve ser ele mencionado no registro da transmissão.

. A Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980, suprimiu o inciso 22 do art. 167, I, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

23. julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporações que resultarem em constituições de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores (Livro 2);
24. sentenças que, nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança (Livro 2);
25. atos de entrega de legados de imóveis, formais de partilha e sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento, quando não houver partilha (Livro 2);

NOTA - A sentença de separação judicial, divórcio ou que anular o casamento só será objeto de registro, quando decidir sobre a partilha de bens imóveis ou direitos reais registráveis.¹

26. arrematação e adjudicação em hasta pública (Livro 2);
27. dote (Livro 2);
28. sentenças declaratórias de usucapião (Livro 2);
29. compra e venda, pura e condicional (Livro 2);
30. permuta (Livro 2);
31. dação em pagamento (Livro 2);
32. transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social (Livro 2);
33. doação entre vivos (Livro 2);

¹ Com. CGJ 12/82.

34. desapropriação amigável e sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Livro 2);
35. Ato de tombamento definitivo de bens imóveis, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico.¹

b) a averbação de:

1. convenções antenupciais e dos regimes de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
2. extinção dos ônus e direitos reais, por cancelamento;
3. contratos de promessa de compra e venda, cessões e promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
4. mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição e desmembramento de imóveis;
5. alteração de nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas;
6. atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
7. cédulas hipotecárias;²
8. caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
9. sentença de separação de dote;
10. restabelecimento da sociedade conjugal;

¹ DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139 e Prov. CGJ 7/84.

² DL 70/66, arts. 10 e 13.

11. cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como constituição de fideicomisso;
12. decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
13. nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público, atuando o cartório de ofício, na forma dos itens 113 a 113.2;
14. sentenças de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;¹

NOTA - A sentença de separação judicial, ou de nulidade ou anulação de casamento será objeto de averbação, quando não decidir sobre a partilha de bens dos cônjuges, ou apenas afirmar permanecerem estes, em sua totalidade, em comunhão, atentando-se, neste caso, para a mudança de seu caráter jurídico, com a dissolução da sociedade conjugal² e surgimento do condomínio "pro indiviso".³

15. re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros;⁴
16. fusão, cisão e incorporação de sociedades;⁵
17. arquivamento de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;⁶
18. Indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras;⁷
19. Tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial;⁸
20. Restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial específicos;⁹
21. Restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.¹⁰

¹ L. 6.850/80.

² CC, art. 267.

³ CC, arts. 623 e segs. e Com. CGJ 12/82.

⁴ L. 6.941/81.

⁵ L. 6.404/76, arts. 220 e segs.

⁶ DL 1.958/82 e L. 7.526/86.

⁷ DL 73/66, arts. 84 e 85, p.u. e Prov. CGJ 5/84.

⁸ DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139; Provs. CGJ 7/84 e 21/2007.

⁹ Prov. CGJ 21/2007.

¹⁰ Prov. CGJ 21/2007.

2. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, salvo as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, e os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os registros de imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.¹

2.1. O acesso ao fôlio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA.²

2.2. O memorial descritivo certificado pelo INCRA será arquivado em classificador próprio, com índice no qual haverá remissão à matrícula correspondente.³

2.3. Para os fins e efeitos do parágrafo 2º do artigo 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, uma vez apresentado o memorial descritivo segundo os ditames do parágrafo 3º do artigo 176 e do parágrafo 3º do artigo 225 da mesma lei, o registro de subsequente transferência da totalidade do imóvel independará de novo memorial descritivo.⁴

3. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.⁵

¹ L. 6.015/73, art. 169 e Prov. CGJ 39/2001.

² Prov. CGJ 9/2004.

³ Prov. CGJ 9/2004.

⁴ Prov. CGJ 9/2004.

⁵ L. 6.015/73, art. 170.

4. Os atos relativos às vias férreas deverão ser registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.¹

5. Na designação genérica de registro,² consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

SEÇÃO II

DOS LIVROS, SUA ESCRITURAÇÃO E PROCESSO DO REGISTRO

6. Haverá no Registro de Imóveis, além dos livros comuns a todas as serventias, os seguintes:

- a) Livro de Recepção de Títulos;
- b) Livro nº 1 - Protocolo;
- c) Livro nº 2 - Registro Geral;
- d) Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- e) Livro nº 4 - Indicador Real;
- f) Livro nº 5 - Indicador Pessoal;
- g) Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros;
- h) Livro de Registro das Indisponibilidades.³

¹ L. 6.015/73, art. 171.

² L. 6.015/73, art. 168.

³ Prov. CGJ 17/99.

7. No Livro de Recepção de Títulos serão lançados exclusivamente os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, a teor do artigo 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73, que não gozam dos efeitos da prioridade.¹

7.1. Quanto aos atos de registro em geral, será dispensável a adoção do Livro de Recepção para os cartórios que empreguem a prática do lançamento imediato de todos os títulos ingressados, diretamente no Livro nº 1.

8. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, a ser arquivado em pasta própria.²

8.1. É vedado lançar no Livro nº 01 - Protocolo - e prenotar títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.

8.2. É vedada a cobrança de custas e emolumentos no ato do requerimento ou apresentação de título ingressado exclusivamente para exame e cálculo.

8.3. Após a devolução do título ao apresentante e mediante autorização do MM. Juiz Corregedor Permanente, poderá o requerimento de apresentação de título apenas para exame e cálculo permanecer arquivado somente em microfilme ou mídia digital, esta última mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização, substituição e entrega, em condições de uso imediato,³ ao novo responsável pelo acervo da unidade do serviço delegado.³

9. O Livro de Recepção de Títulos será escriturado em colunas, das quais constarão, pelo menos, os seguintes elementos:⁴

- a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento diário;
- c) nome do apresentante;
- d) natureza formal do título;
- e) data da devolução do título;
- f) data da entrega ao interessado.

¹ Prov. CGJ 32/97.

² Prov. CGJ 32/97.

³ Prov. CGJ 10/2005.

⁴ Prov. CGJ 32/97.

10. É obrigatório o lançamento no indicador pessoal, ou a organização de fichário, ou criação de mecanismo de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre um mesmo imóvel.¹

10.1. As fichas serão inutilizadas à medida que os títulos correspondentes forem registrados ou devolvidos com exigência.

11. Deverá ser fornecido às partes recibo-protocolo de todos os documentos ingressados, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 01 - Protocolo, a qual, necessariamente, constará anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação.²

11.1. O recibo-protocolo deverá conter, necessariamente, nomes do apresentante, do outorgante e outorgado, a natureza do título, o valor do depósito prévio, a data em que foi expedido, a data prevista para eventual devolução do título com exigências (máximo de 15 dias), a data prevista para a prática do ato e a data em que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação.

11.2. O recibo-protocolo de títulos ingressados excepcionalmente na serventia apenas para exame e cálculo deverá conter a data em que foi expedido, a data prevista para devolução e a expressa advertência de que não implica na prioridade prevista no artigo 186 da Lei nº 6.015/73.

12. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do servidor responsável.

12.1. As notas de devolução serão feitas com cópias, as quais deverão ser arquivadas em pastas, segundo a ordem cronológica, a fim de possibilitar o controle das exigências formuladas e a observância do prazo legal.

¹ Prov. CGJ 32/97.

² Prov. CGJ 32/97.

12.2. As cópias das notas de devolução poderão, após o registro do título ou ultrapassado o prazo de validade da prenotação, permanecer arquivadas apenas em microfilme ou mídia digital, esta última com utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização, substituição e entrega, em condições de uso imediato, ao novo responsável pelo acervo da unidade do serviço delegado.¹

13. A ocorrência de devolução com exigência, após a elaboração da nota, será imediatamente lançada na coluna própria do Livro Protocolo; reingressando o título no prazo de vigência da prenotação, será objeto do mesmo lançamento, em coluna própria, recebendo igual número de ordem.²

14. A entrega de documentos aos interessados, com registro ou exigência, deverá ficar documentada em Cartório, exigindo-se recibo.

14.1. Idêntica providência será adotada em relação à restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio.

14.2. Tais comprovantes deverão permanecer arquivados pelo prazo de 1 (um) ano.

¹ Prov. CGJ 10/2005.

² Prov. CGJ 32/97.

15. Os Livros n°s 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas, escrituradas mecanicamente, cujos modelos serão aprovados pelo Juiz Corregedor Permanente.¹

16. As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes.

17. As fichas deverão possuir dimensões que permitam a extração de cópias reprográficas e facilitem o manuseio, a boa compreensão da seqüência lógica dos atos e o arquivamento.

18. As fichas dos Livros n°s 2 e 3 deverão ser autenticadas pelo oficial ou quem o substitua, e os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado.

19. O Livro-Protocolo servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso e escrito da parte, apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.²

20. São elementos necessários na escrituração do Protocolo:

- a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento;
- c) nome do apresentante;
- d) natureza formal do título;
- e) atos formalizados, resumidamente lançados, com menção de sua data;³
- f) devolução com exigência e sua data;⁴
- g) data de reingresso do título, se na vigência da prenotação.⁵

21. O Protocolo, quando em folhas soltas, deverá ser datilografado ou impresso.⁶

¹ L. 6.015/73, art. 173, p.u.

² L. 6.015/73, arts. 174 e 12, p.u. e Prov. CGJ 32/97.

³ L. 6.015/73, arts. 175, 182 e 183 e Prov. CGJ 32/97.

⁴ Prov. CGJ 32/97.

⁵ Provs. CGJ 32/97 e 13/98.

⁶ Prov. CGJ 32/97.

22. A escrituração do Protocolo incumbe ao Oficial, seus substitutos ou escreventes autorizados.¹

23. O Protocolo deverá possuir termo diário de encerramento² mencionando-se o número de títulos protocolados.

24. É dispensável lavrar-se termo diário de abertura de Protocolo.

25. Na coluna "natureza formal do título", bastará referência à circunstância de se tratar de escritura pública, de instrumento particular, ou de ato judicial; apenas estes últimos deverão ser identificados por sua espécie (formal de partilha, carta de adjudicação, carta de arrematação, etc.).

26. Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, serão lançados, em forma resumida, os atos praticados nos Livros nºs 2 e 3, bem como as averbações efetuadas nos livros anteriores ao atual sistema de registro (Exemplos: R. 1/457; Av. 4/1950; R. 758; Av.1 na T. 3.789-L3D).

27. O número de ordem determinará a prioridade do título.³

28. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.⁴

29. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.⁵

29.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro.

30. Não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao Juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

¹ L. 8.935/94, art. 20, §§ 3º e 4º e Prov. CGJ 32/97.

² L. 6.015/73, art. 184.

³ L. 6.015/73, art. 186.

⁴ L. 6.015/73, art. 187.

⁵ Prov. CGJ 32/97.

- a) o título será prenotado;
- b) será anotada, na coluna "atos formalizados", à margem da prenotação, a observação "dúvida suscitada", reservando-se espaço para anotação do resultado;
- c) após certificadas, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, será aquele rubricado em todas as suas folhas;
- d) em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo legal;
- e) certificado o cumprimento do acima disposto, as razões da dúvida serão remetidas ao Juízo competente, acompanhadas do título, mediante carga.

30.1. Ocorrendo direta suscitação pelo próprio interessado ("dúvida inversa"), o título também deverá ser prenotado, assim que o oficial a receber do Juízo para a informação, observando-se, ainda, o disposto nas letras "b" e "c".

31. Transitada em julgado a decisão da dúvida, o oficial procederá do seguinte modo:

- a) se for julgada procedente, assim que tomar ciência da decisão, a consignará no Protocolo e cancelará a prenotação;
- b) se for julgada improcedente, procederá ao registro quando o título for reapresentado e declarará o fato na coluna de anotações do Protocolo, arquivando o respectivo mandado ou certidão da sentença.

31.1. Aos Juízes Corregedores sempre caberá comunicar aos cartórios o resultado da dúvida, após seu julgamento definitivo.

32. O prazo para exame, qualificação e devolução do título com exigências à parte será de quinze dias, e o prazo para registro do título será de trinta dias, contados da data em que ingressou na serventia e foi prenotado no Livro Protocolo.¹

32.1. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará, durante 30 (trinta) dias, que os interessados na primeira promovam o registro. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado.²

¹ Prov. CGJ 32/97.

² L. 6.015/73, art. 189.

33. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.¹

34. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, 1 (um) dia útil.²

35. O disposto nos itens 33 e 34 não se aplica às escrituras públicas da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem taxativamente, a hora de sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.³

36. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais.⁴

36.1. Será prorrogado o prazo da prenotação nos casos dos artigos 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/73 e artigo 18 da Lei nº 6.766/79.⁵

36.2. Será também prorrogado o prazo da prenotação se a protocolização de reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, der-se na vigência da força da primeira prenotação.⁶

36.3. Será ainda prorrogado o prazo da prenotação no caso do subitem 102.2, deste Capítulo XX.⁷

37. Para o registro de arresto ou penhora decorrente de execuções fiscais, indispensável a apresentação da contra-fé e cópia do termo ou auto respectivo, fornecendo-se recibo ao encarregado da diligência.⁸

37.1. Havendo exigências a cumprir, o oficial do Registro as comunicará, por escrito e em cinco dias, ao Juízo competente, para que a Fazenda Pública, intimada, possa, diretamente perante o cartório, satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

¹ L. 6.015/73, art. 190.

² L. 6.015/73, art. 191.

³ L. 6.015/73, art. 192.

⁴ L. 6.015/73, art. 205 e Prov. CGJ 32/97.

⁵ Prov. CGJ 32/97.

⁶ Prov. CGJ 32/97.

⁷ Prov. CGJ 17/99.

⁸ L. 6.830/80, art. 14 e L. 6.015/73, arts. 167, I, 5 e 221, IV.

37.2. Tais registros independem de qualquer pagamento por parte da Fazenda Pública.¹

38. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza.²

39. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial ou por seu substituto legal, podendo fazê-lo escrevente expressamente designado e autorizado, ainda que os primeiros não estejam afastados ou impedidos.³

40. Nas vias dos títulos restituídos aos apresentantes, serão declarados, resumidamente, os atos praticados.⁴

41. O Livro nº 2 será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos não atribuídos ao Livro nº 3.⁵

41.1. Neste livro, será indevido qualquer lançamento por certidão ou "observação", pois o ato deve ser registrado ou averbado, inexistindo previsão legal diversa.

42. No preenchimento do Livro nº 2, se for utilizado livro encadernado ou de folhas soltas, serão observadas as seguintes normas:

- a) no alto da face de cada folha, será lançada a matrícula do imóvel, com os seus requisitos, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes aos imóveis matriculados;
- b) preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas;⁶

¹ L. 6.830/80, arts. 7, IV e 39.

² L. 6.015/73, art. 194.

³ L. 6.015/73, art. 210.

⁴ L. 6.015/73, art. 211.

⁵ L. 6.015/73, arts. 167 e 176/178.

⁶ L. 6.015/73, art. 231.

- c) o número da matrícula será repetido na nova folha, sem necessidade do transporte dos dados constantes da folha anterior;
- d) cada lançamento de registro será precedido pela letra "R" e o da averbação pelas letras "AV", seguindo-se o número do lançamento e o da matrícula (exemplos: R. 1/780; R. 2/780; AV. 3/780; AV. 4/780).¹

43. Sendo utilizadas fichas, observar-se-ão as seguintes normas:

- I - ao se esgotar o espaço no anverso da ficha e se tornar necessária a utilização do verso, será consignada, ao pé da ficha, a expressão "continua no verso";
- II - se for necessário o transporte para nova ficha, proceder-se-á da seguinte maneira:
 - a) no pé do verso da ficha anterior será inscrita a expressão "continua na ficha nº__";
 - b) o número da matrícula será repetido na ficha seguinte, que levará o número de ordem correspondente (ex: matrícula nº 325 - Ficha nº 2, matrícula nº 325 - ficha nº 3, e assim sucessivamente);
- III - é dispensável a repetição do número da matrícula em seguida ao número de ordem do lançamento de cada ato.

44. Cada imóvel terá matrícula própria, que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro ou, ainda:

- a) quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo livro de Transcrição das Transmissões e neste não houver espaço;
- b) nos casos de fusão de imóvel;
- c) a requerimento do proprietário.

¹ L. 6.015/73, art. 232.

45. É facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

- a) para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio;
- b) no interesse do serviço.

46. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização.

46.1. Devendo compreender todo o imóvel, é irregular a abertura de matrícula para parte ideal.

46.2. Será, igualmente, irregular a abertura de matrícula de parte do imóvel, sobre a qual tenha sido instituída servidão, que, corretamente, deverá ser registrada na matrícula do imóvel todo.

46.3. O ônus sobre parte do imóvel deve ser registrado na matrícula do imóvel todo, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada.

46.4. Não deve constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior.

47. São requisitos da matrícula:

- a) o número da ordem, que seguirá ao infinito;
- b) a data;
- c) a identificação e a caracterização do imóvel;
- d) o nome e a qualificação do proprietário;

- e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento.¹

48. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:²

I - se urbano:

- a) localização e nome do logradouro para o qual faz frente;
- b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver;
- c) a designação cadastral, se houver.

II - se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;

III - o distrito em que se situa o imóvel;

IV - as confrontações, com menção correta do lado em que se situam, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas;

V - a área do imóvel.

48.1. É obrigatória a apresentação do certificado de cadastro dos imóveis rurais, transcrevendo-se, na matrícula, os elementos dele constantes (área, módulo, fração mínima de parcelamento).³

48.2. A descrição georreferenciada constante do memorial descritivo certificado pelo INCRA será averbada para o fim da alínea "a" do item 3 do inciso II do parágrafo 1º do artigo 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, mediante requerimento do titular do domínio nos termos do parágrafo 5º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e apresentação de documento de aquiescência da unanimidade dos confrontantes tabulares na forma do parágrafo 6º do mesmo artigo, exigido o reconhecimento de todas as suas firmas.⁴

48.3. Não sendo apresentadas as declarações constantes do parágrafo 6º e a certidão prevista no parágrafo 1º, ambos do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, o Oficial, caso haja requerimento do interessado nos termos do inciso II artigo 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, providenciará o necessário para que a retificação seja processada na forma deste último dispositivo.⁵

¹ Prov. CGJ 20/93.

² Prov. CGJ 39/2001.

³ L. 4.504/64, art. 49, § 2º; L. 5.868/72, art. 2º e Ap. Cív. nº 271.969, 283.472 e 279.051, C.S.M.

⁴ Prov. CGJ 9/2004.

⁵ Provs. CGJ 9/2004 e 2/2005.

49. Para os fins do disposto no art. 225, parág. 2º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, entende-se por "caracterização do imóvel" apenas a indicação, as medidas e a área, não devendo ser considerados irregulares títulos que corrijam omissões ou que atualizem nomes de confrontantes, respeitado o princípio da continuidade.

49.1. Entende-se ocorrer atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houver referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem.

50. Sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e não os seus proprietários.

51. Se, por qualquer motivo, não constarem, do título e do registro anterior, os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel (v.g., se o imóvel está do lado par ou ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.), poderão os interessados, para fins de matrícula, completá-los, servindo-se exclusivamente de documentos oficiais.

52. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá sua nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977. Havendo pacto antenupcial, deverá ser mencionado o número de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

53. Quando se tratar de pessoa jurídica, será mencionada a sede social e o número de inscrição do Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.¹

54. As averbações das circunstâncias atualmente previstas no art. 167, II, 4, 5, 10 e 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, constantes à margem de transcrições, deverão ser, quando da respectiva matrícula, incorporadas à descrição do imóvel. Irregular, portanto, venha a ser o imóvel matriculado com a mesma descrição anterior, mencionando-se, em seguida, o conteúdo das averbações precedentemente efetuadas.

55. A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada. Permite-se seja a averbação feita logo após a abertura da matrícula, se o registro anterior estiver em outro cartório.

¹ L. 6.015/73, art. 176, § 1º, II, 4 "b".

55.1. Logo após a abertura da matrícula, também poderão ser averbadas, no cartório a que atualmente pertencer o imóvel, as circunstâncias previstas no art. 167, II, 4, 5, 10 e 13 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

56. Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

57. Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento.

58. Ao se abrir matrícula para registro de sentença de usucapião, será mencionado, se houver, o registro anterior.

58.1. A abertura de matrícula para registro de terras indígenas demarcadas será promovida pela União Federal, em seu nome, devendo ser realizada simultânea averbação, a requerimento e diante da comprovação no processo demarcatório, da existência de domínio privado nos limites do imóvel.¹

59. Se o imóvel estiver onerado, o oficial, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte.²

59.1. Por tais averbações não são devidos emolumentos e custas.

60. Uma vez aberta matrícula, não mais poderão ser feitas averbações à margem da transcrição anterior.

61. Quando for apresentado título anterior à vigência do Código Civil, referente a imóvel ainda não registrado, a matrícula será aberta com os elementos constantes desse título.

62. A inoccorrência dos requisitos previstos nos itens 47 e 48 não impedirá a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.³

¹ Prov. CGJ 39/2001.

² L. 6.015/73, art. 230.

³ L. 6.015/73, art. 176, § 2º.

63. A matrícula só será cancelada por decisão judicial.

64. A matrícula será encerrada:

- a) quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
- b) pela fusão.

65. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.¹

66. Podem, ainda, ser unificados com abertura de matrícula única:

- a) dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei dos Registros Públicos, à margem das quais será averbada a abertura de matrícula que os unificar;
- b) dois ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista na alínea anterior, e as matrículas serão encerradas.²

67. No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal,³ ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.

67.1. Além disso, para esse propósito, será recomendável que o requerimento seja instruído com prova de autorização da Prefeitura Municipal, que poderá ser a aprovação de planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.

67.2. Para a unificação de diversas transcrições e matrículas, não deve ser aceito requerimento formulado por apenas 1 (um) dos vários titulares de partes ideais.

¹ L. 6.015/73, art. 234.

² L. 6.015/73, art. 235.

³ L. 6.015/73, arts. 213 e segs.

- 67.3. A fusão e a unificação não devem ser admitidas, quando o requerimento vier acompanhado de simples memorial, cujos dados tornem difícil a verificação da regularidade do ato pretendido.
- 67.4. Tratando-se de unificação de imóveis transcritos, não se fará prévia abertura de matrículas para cada um deles, mas sim a averbação da fusão nas transcrições respectivas.
68. São requisitos do registro no Livro nº 2: ¹
- a) a data;
 - b) o nome do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, com a respectiva qualificação;
 - c) o título da transmissão ou do ônus;
 - d) a forma do título, sua procedência e caracterização;
 - e) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive juros, se houver.
- 68.1. O testamento não é título que enseje registro de transmissão.
- 68.2. É vedado o registro da cessão, enquanto não registrado o respectivo compromisso de compra e venda.
- 68.3. O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato são atos insuscetíveis de registro, admitindo-se a averbação do protesto contra alienação de bens diante de determinação judicial expressa do juiz do processo. ²
69. O Livro nº 3 será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. ³

¹ L. 6.015/73, art. 176, § 1º, III.

² Prov. CGJ 20/2007.

³ L. 6.015/73, art. 177.

70. Serão registrados no Livro nº 3:¹

- a) a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;
- b) as cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;
- c) as convenções de condomínio;
- d) o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- e) as convenções antenupciais;
- f) os contratos de penhor rural;
- g) os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no livro nº 2;
- h) transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no Livro nº 2;²
- i) tombamento definitivo de imóvel.³

71. Os registros do Livro nº 3 serão feitos de forma resumida, arquivando-se no cartório uma via dos instrumentos que os originarem.

71.1. Se adotado o sistema de fichas, é recomendável que o seu arquivamento seja feito segundo a ordem numérica dos próprios registros.

72. Ao registrar convenção de condomínio, deverá o cartório referir expressamente o número do registro de especificação do condomínio feito na matrícula do imóvel. No registro da especificação, fará remissão ao número do registro da convenção.

¹ L. 6.015/73, art. 178.

² L. 6.015/73, art. 263.

³ Proc. CG 88.429/89.

73. A alteração da convenção de condomínio depende de aprovação, em assembléia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quorum superior.

74. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos.

75. As escrituras antenupciais serão registradas no cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade dos cônjuges, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum.

75.1. O registro da convenção antenupcial mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação dos cônjuges, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens e a data em que se realizou o casamento, constante de certidão que deverá ser apresentada com a escritura. Se essa certidão não for arquivada em cartório, deverão ainda ser mencionados no registro o cartório em que se realizou o casamento, o número do assento, o livro e a folha em que tiver sido lavrado.¹

76. Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico, serão registrados, em seu inteiro teor, no Livro 3, além de averbada a circunstância à margem das transcrições ou nas matrículas respectivas, sempre com as devidas remissões.²

76.1. Havendo posterior transmissão, "inter vivos" ou "causa mortis", dos bens tombados, é recomendável que o cartório comunique imediatamente o fato ao respectivo órgão federal, estadual ou municipal competente.³

76.2. Poderão ser averbados à margem das transcrições ou nas matrículas:⁴

- a) o tombamento provisório de bens imóveis;
- b) as restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, mediante ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial;
- c) as restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

¹ Prov. CGJ 7/84.

² DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139; L. 6.015/73, arts. 178, VII e 246; Provs. CGJ 7/84 e 21/2007.

³ Prov. CGJ 7/84.

⁴ Prov. CGJ 21/2007.

76.3. O registro e as averbações de que tratam o item 76 e o subitem 76.2 serão efetuados mediante apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou de mandado judicial, conforme o caso, com as seguintes e mínimas referências:¹

a) à localização do imóvel e sua descrição, admitindo-se esta por remissão ao número da matrícula ou transcrição;

b) às restrições a que o bem imóvel está sujeito;

c) quando certidão de ato administrativo ou legislativo, à indicação precisa do órgão emissor e da lei que lhe dá suporte, bem como à natureza do ato, se tombamento (provisório ou definitivo) ou forma diversa de preservação e acautelamento de bem imóvel reconhecido como integrante do patrimônio cultural (especificando-a);

d) quando mandado judicial, à indicação precisa do Juízo e do processo judicial correspondente, à natureza do provimento jurisdicional (sentença ou decisão cautelar ou antecipatória) e seu caráter definitivo ou provisório, bem como à especificação da ordem do juiz do processo em relação ao ato de averbação a ser efetivado;

e) na hipótese de tombamento administrativo, provisório ou definitivo, à notificação efetivada dos proprietários.

¹ Prov. CGJ 21/2007.

77. Para o registro das cédulas de crédito industrial, rural, à exportação e comercial, bem como de seus aditivos, é dispensável o reconhecimento de firmas. No entanto, tal providência deve ser exigida, para fins de averbação, em relação aos respectivos instrumentos de quitação.¹

78. Nas cédulas de crédito hipotecárias, além de seu registro no Livro nº 3, será efetuado o da hipoteca no Livro nº 2, após a indispensável matrícula do imóvel.²

78.1. Na matrícula será feita remissão ao número do registro da cédula. Neste, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca.

78.2. Quando o cartório entender conveniente efetuar tais remissões por meio de averbações, estas não poderão ser cobradas.

79. Os emolumentos devidos pelos registros das cédulas de crédito rural são os previstos na legislação federal, tomando-se por base o salário-referência, com teto fixado em 1/4 (um quarto) daquele valor, não importando quantos registros, averbações ou outros atos (incluindo abertura de matrícula, microfilmagem, certidão da matrícula, vias excedentes de documentos, etc.) tenham sido praticados.³

NOTA - Os pareceres mencionados prevalecem, a despeito do que atualmente prevê o Regimento de Custas e Emolumentos (Tabela 11, VIII e IX, "a"), à vista do disposto no art. 290, parág. 3º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação da Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.

80. Os emolumentos devidos pelos registros das cédulas de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial no Livro nº 3, não incluem aqueles atinentes ao registro da hipoteca, no Livro nº 2, que serão cobrados na forma do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado.⁴

¹ Proc. CG 61.371/82.

² L. 6.015/73, art. 227.

³ DL 167/67, arts. 34 a 40; D. 62.141/68, art. 4º; L. 6.205/75 e PN CG 4/78 e CG 65.238/83.

⁴ PN CG 4/78.

80.1. O recolhimento da parcela cabente à União deverá ser efetuado, através de guia própria, no dia imediato ao da prática do ato, salvo se o número de registros for reduzido, quando poderá ser feito semanalmente.

81. O Livro nº 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro nº 2, devendo conter sua identificação e o número da matrícula.¹

81.1. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 4 conterà, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.²

81.2. Nesse caso, deverá o cartório possuir, para auxílio da consulta, um livro-índice, ou fichas, organizados segundo os nomes das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e conforme os nomes e situações, quando rurais.³

82. Uma vez adotado o sistema de fichas para o Livro nº 4, serão elas arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem.

82.1. O mesmo critério será seguido quando a escrituração se fizer em livro, especialmente para a divisão de suas folhas.

83. Na escrituração do Livro nº 4, deverão ser observados critérios uniformes, para evitar que imóveis assemelhados tenham indicações discrepantes.

84. Tratando-se de imóvel localizado em esquina, devem ser abertas indicações para todas as ruas confluentes.

85. Sempre que forem averbadas a mudança da denominação do logradouro para o qual o imóvel faça frente, a construção de prédio ou a mudança de sua numeração, deverá ser feita nova indicação no Livro nº 4. Se forem utilizadas fichas, será aberta outra e conservada a anterior, com remissões recíprocas.

¹ L. 6.015/73, art. 179.

² L. 6.015/73, art. 179, § 1º.

³ L. 6.015/73, art. 179, § 2º.

86. Os imóveis rurais deverão ser indicados no Livro nº 4, não só por sua denominação, mas também por todos os demais elementos disponíveis para permitir a sua precisa localização.

86.1. Dentre os elementos recomendados, devem figurar aqueles atinentes a acidentes geográficos conhecidos e mencionados nas respectivas matrículas.

86.2. Cada elemento de identificação utilizado deve ensejar uma indicação.

86.3. A menção do número de inscrição no cadastro do INCRA (CCIR) é obrigatória, devendo, em casos de omissão, ser incluída, sempre quando realizado novo assentamento.¹

87. O Livro nº 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.²

88. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem em cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.³

88.1. Nessa hipótese o cartório poderá adotar, para auxílio das buscas, livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

89. Também para facilitar as buscas, é recomendável que nas indicações do Livro nº 5 figure, ao lado do nome do interessado, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou a filiação respectiva, quando se tratar de pessoa física; ou o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes, quando pessoa jurídica.

¹ Prov. CGJ 9/2004.

² L. 6.015/73, art. 180.

³ L. 6.015/73, art. 180, p.u.

90. Após a averbação de casamento, em sendo caso, deve ser aberta indicação do nome adotado pela mulher, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

91. O Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros terá o formato e os lançamentos preconizados no regulamento da lei que o instituiu.¹

NOTAS - Sobre o assunto, vide ofício do INCRA, transcrito no DOJ de 14-7-79.

. A escrituração deste livro não dispensa a correspondente do Livro nº 2.

91.1. Este livro poderá ser escriturado pelo sistema de fichas, desde que adotados os mesmos elementos de autenticidade das matrículas.

92. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça.²

92.1. Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça.³

92.2. As comunicações serão realizadas mediante a utilização de planilhas previamente aprovadas pela Corregedoria Geral da Justiça, acompanhadas de cópia reprográfica da respectiva matrícula do imóvel então adquirido.⁴

92.3. Serão, outrossim, obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça, tão logo ocorram, com cópias reprográficas das respectivas matrículas atualizadas, mas sem necessidade de preenchimento de novas planilhas, as transferências, a brasileiros, de imóveis rurais anteriormente adquiridos por estrangeiros.⁵

93. Os delegados do serviço de Registro de Imóveis deverão manter um livro, que poderá ser escriturado por fichas, denominado Livro de Registro das Indisponibilidades, destinado ao registro dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou dos interventores e liquidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, comunicando a indisponibilidade dos bens de diretores e ex-administradores das referidas sociedades.⁶

¹ L. 5.709/71, art. 10 e D. 74.965/74, art. 15, p.u.

² L. 5.709/71, art. 11, D. 74.965/74, art. 16 e Prov. CGJ 11/97.

³ Prov. CGJ 11/97.

⁴ Prov. CGJ 11/97.

⁵ Prov. CGJ 33/2005.

⁶ L. 6.024/74, art. 38 e Prov. CGJ 17/99.

94. Os registros conterão o número de ordem, a data de sua efetivação, a indicação do ofício que lhe deu origem, os nomes e a qualificação das pessoas cujos bens foram declarados indisponíveis.

94.1. A indisponibilidade de bens será averbada à margem da transcrição, inscrição, ou, ainda, na matrícula dos imóveis.

95. O livro referido deverá conter uma coluna destinada às averbações das comunicações que cancelem ou alterem os respectivos registros, as quais, portanto, serão efetivadas à sua margem, nunca constituindo novo registro.

96. Todas as comunicações serão arquivadas em pasta ou classificador próprio, depois de certificado, no verso, o respectivo registro ou averbação.

97. Os nomes das pessoas que figurarem neste livro também deverão constar do Indicador Pessoal (Livro nº 5).

Subseção I

Das Pessoas

98. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.¹

99. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.²

100. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.³

101. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

- a) nas servidões, o dono do prédio dominante e o do prédio serviente;
- b) no uso, o usuário e o proprietário;
- c) na habitação, o habitante e o proprietário;
- d) na anticrese, o mutuante e o mutuário;
- e) no usufruto, o usufrutuário e o nu-proprietário;

¹ L. 6.015/73, art. 217.

² L. 6.015/73, art. 218.

³ L. 6.015/73, art. 219.

- f) na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;
- g) na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;
- h) na locação, o locatário e o locador;
- i) nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;
- j) nas penhoras e ações, o autor e o réu;
- l) nas cessões de direito, o cessionário e o cedente;
- m) nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.¹

Subseção II

Dos Títulos

102. Somente serão admitidos a registro:

- a) escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- b) escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- c) atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- d) cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais.²

102.1. Os mandados judiciais que não contem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 - Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio.³

¹ L. 6.015/73, art. 220.

² L. 6.015/73, art. 221.

³ Prov. CGJ 17/99.

- 102.2. A prenotação desses mandados ficará prorrogada até a solução definitiva da pendência judicial com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem neles contida.¹
- 102.3. Far-se-á, junto com a verificação da existência de títulos contraditórios tramitando simultaneamente, o controle da existência de mandados judiciais com ordem de indisponibilidade, na forma prevista no item 10, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que deverá ser mantido enquanto estiver em vigor a prenotação correspondente, conforme consta do subitem 102.2.²
- 102.4. Quando se tratar de ordem que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, ficará este sustado, e prorrogada a sua prenotação por motivo da ordem judicial, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro 1- Protocolo.³
- 102.5. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão sustados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade.⁴
- 102.6. No caso previsto no subitem 102.5, a prenotação do mandado de indisponibilidade, prorrogada até ordem judicial em contrário, impedirá o acesso ao registro de quaisquer outros títulos que permanecerão protocolados, no aguardo da oportunidade para o exercício do direito de prioridade ao registro.⁵
- 102.7. Convertido o provimento judicial cautelar em definitivo, e se a final for necessário o registro da respectiva sentença ou decisão, poderá ser aproveitada a prenotação do mandado de indisponibilidade, que pretendia assegurar a tutela jurisdicional antecipada na medida cautelar.⁶

¹ Prov. CGJ 17/99.

² Prov. CGJ 17/99.

³ Prov. CGJ 17/99.

⁴ Prov. CGJ 17/99.

⁵ Prov. CGJ 17/99.

⁶ Prov. CGJ 17/99.

- 102.8. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade, constará, obrigatoriamente, a existência dos mandados que tenham sido recepcionados e lançados no Livro 1 - Protocolo, ainda que não haja registro das ordens no Livro 2 - Registro Geral, ou no Livro de Registro das Indisponibilidades, como previsto acima.¹
- 102.9. Nos demais casos, quando as ordens ou comunicações administrativas de indisponibilidade contarem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, elas serão registradas no Livro de Registro das Indisponibilidades, ainda que não haja bens imóveis na Comarca que devam ser tornados indisponíveis ao tempo da recepção do mandado. Havendo bens, será também feita a respectiva averbação no Livro 2 - Registro Geral.²
- 102.10. A superveniência de nova ordem jurisdicional que revogue aquela cuja prenotação esteja prorrogada, determinará a anotação da ocorrência, ficando cancelada a prenotação.³
- 102.11. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.⁴
103. O título de natureza particular, apresentado em uma só via, será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.⁵
- 103.1. Deve ser adotado sistema de arquivamento adequado e compatível com o movimento do cartório, de forma a permitir rápida localização e fácil consulta.

¹ Prov. CGJ 17/99.

² Prov. CGJ 17/99.

³ Prov. CGJ 17/99.

⁴ Prov. CGJ 17/99.

⁵ L. 6.015/73, art. 193.

103.2. Se adotado sistema autorizado de microfilmagem, será dispensável o arquivamento dos documentos particulares, que poderão ser devolvidos aos interessados.

104. Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser exigida, caso a circunstância não conste expressamente do próprio título, declaração escrita do interessado, a qual permanecerá arquivada em cartório, esclarecendo tratar-se, ou não, de primeira aquisição, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no artigo 290, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e seu posterior controle.

104.1. Em caso positivo, a redução prevista para cobrança dos emolumentos incidirá exclusivamente sobre o valor financiado.

104.2. Quando do registro de escrituras ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóveis hipotecados a entidades do Sistema Financeiro da Habitação, os oficiais, sob pena de responsabilidade, procederão na forma do disposto no art. 292, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

105. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.¹

106. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.²

106.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão, quando devido, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública fará o oficial, para o registro de títulos judiciais.³

¹ L. 6.015/73, art. 226.

² L. 6.015/73, arts. 222/224, 225, §§ 1º e 2º e 239.

³ CTN, art. 192; CPC, arts. 1.026 e 1.031 e Proc. CG 61.983/82.

Subseção III

Das Averbações

107. As averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.¹

108. Serão objeto de averbação as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.²

109. As averbações serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.³

109.1. A alteração de nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

109.2. Os desmembramentos de imóveis urbanos não subordinados ao registro especial da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Nos rurais, atender-se-á a legislação especial do INCRA.

109.3. Salvo quando adotado o sistema autorizado de microfilmagem, todos os documentos deverão ser obrigatória e convenientemente arquivados em cartório.

110. Serão averbadas a alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, bem como a mudança da zona urbana ou de expansão urbana do Município, quando altere a situação do imóvel.

¹ L. 6.015/73, art. 169, I.

² L. 6.015/73, art. 246.

³ L. 6.015/73, art. 246, p.u.

110.1. Suprimido.¹

111. Também será averbada, nas matrículas respectivas, a declaração de indisponibilidade de bens.

111.1. O disposto neste item aplica-se à indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras. Tal averbação será considerada sem valor declarado e seu cancelamento dependerá de expressa autorização da SUSEP, requisito esse, ademais, indispensável para o registro de qualquer transmissão ou oneração dos imóveis.²

112. Poderão ser averbados os denominados "Termos de Responsabilidade pela Preservação de Florestas", emitidos para os fins de legislação florestal, por iniciativa do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, com a anuência do proprietário.³

113. As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, deverão ser procedidas de ofício.⁴

113.1. Segundo a conveniência do serviço, essas averbações poderão ser efetuadas à medida em que houver registro individual a ser praticado.

113.2. Em nenhuma hipótese serão devidos emolumentos e custas por tais averbações.

114. Para a averbação de abertura de rua, deverá ser exigida certidão da Prefeitura Municipal, contendo sua perfeita caracterização (localização, medidas, área ocupada) e possibilitando o seguro controle de disponibilidade do imóvel em que aberta.

¹ Prov. CGJ 21/2007.

² DL 73/66, arts. 84 e 85, p.u. e Prov. CGJ 5/84.

³ L. 4.771/65, arts. 6º e 16; Proc. CG 44.522/76 e Proc. CG 53.873/80.

⁴ L. 6.015/73, art. 167, II, 13.

114.1. Fora dessa hipótese, será necessária a intervenção judicial, atentando o cartório para o fato de que a abertura de rua, sem o cumprimento das exigências legais, é prática indevida que facilita a proliferação de loteamentos irregulares e clandestinos.

115. Registrada a hipoteca, não deverão ser averbados os pagamentos de prestações, pois apenas caberá averbar o seu cancelamento, após a regular quitação da obrigação.

116. O pacto comissório não deve ser objeto de averbação, pois é da essência da compra e venda condicional, prevista, como ato registrável, no art. 167, I, nº 29, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.¹ O seu posterior cumprimento, todavia, poderá, a requerimento do interessado, ser averbado.

117. A averbação do arquivamento de documentos comprobatórios da inexistência de débitos para com a Previdência Social (item 1, "b", nº 17) somente deve ser efetuada quando a providência for requerida isoladamente, independente do registro de alienação ou oneração que se suceder à construção levantada no imóvel.

117.1. Quando houver o registro de alienação ou oneração, bastará mencionar a apresentação obrigatória do documento oficial no próprio teor do registro, com especificação de seus elementos essenciais.

118. O cancelamento será efetuado mediante averbação, da qual constarão o motivo que o determinou e a menção do título em virtude do qual foi feito.²

119. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.³

120. Será feito o cancelamento:

a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

¹ Proc. CG 164/81.

² L. 6.015/73, art. 248.

³ L. 6.015/73, art. 249.

- b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas;
- c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.¹

121. O cancelamento de hipoteca só poderá ser feito:

- a) à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
- b) em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado;²
- c) na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.³

122. É dispensável a averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorra o registro da escritura definitiva.

122.1. Se, por conveniência do serviço, a averbação vier a ser efetuada, deverá sempre suceder ao registro da escritura definitiva, não sendo, porém, devidos emolumentos e custas por aquele ato.

122.2. Nos loteamentos registrados sob a égide do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, caso o imóvel tenha deixado de pertencer à circunscrição, sempre deverá ser exigida, para a averbação de compromisso de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, certidão atualizada da nova circunscrição imobiliária, a qual ficará arquivada em cartório.⁴

¹ L. 6.015/73, art. 250.

² CPC, art. 698.

³ L. 6.015/73, art. 251.

⁴ L. 6.015/73, art. 167, II, 3.

Subseção IV**Das Retificações do Registro**

123. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.¹

123.1. O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:²

- d) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- e) indicação ou atualização de confrontação;
- f) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- g) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, cuidando para que a retificação não altere a conformidade física do imóvel, e para que na inserção de coordenadas georreferenciadas seja observado o previsto nos itens 48.2 e 48.3 do Capítulo XX destas Normas de Serviço;
- h) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- i) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- j) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, exigido despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.³

123.2. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f e g do subitem anterior deverão ser arquivados em classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, com remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Efetuada a retificação com base nos assentamentos já existentes no registro imobiliário, deverá ser feita remissão na matrícula ou transcrição, também de modo a permitir sua identificação e localização.⁴

¹ L. 6.015/73, art. 212 e Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ L. 6.015/73, art. 213, I e Prot. CG 36.477/2004.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

123.3. Promovida de ofício a retificação prevista nas alíneas d, e, f e g do subitem 123.1. deverão ser notificados os proprietários do imóvel, arquivando-se comprovante da notificação ou dos atos praticados em classificador próprio, microfilme ou arquivo informatizado, com índice nominal. A notificação será feita pessoalmente pelo oficial registrador ou preposto para isso designado, pelo Correio com aviso de recebimento, ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, dispensada a notificação por edital quando não localizado o destinatário pelas demais formas indicadas.¹

124. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.²

NOTA - As assinaturas serão identificadas com a qualificação e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

124.1. O requerimento de retificação será lançado no Livro nº 1 - Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.³

124.2. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.⁴

124.3. Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.⁵

124.4. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em quinze dias.⁶

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

⁵ Prov. CGJ 2/2005.

⁶ Prov. CGJ 2/2005.

124.5. É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.¹

124.6. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o inciso II, parágrafo 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73 o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 dias contados da data do protocolo do requerimento. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 - Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação.²

NOTA - A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para este registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que, neste último caso, não seja impugnada.

124.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do item 124.12 deste Capítulo.³

124.8. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em quinze dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.⁴

124.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação.⁵

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

⁵ Prov. CGJ 2/2005.

- a) o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;
- b) o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela Comissão de Representantes;
- c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comum ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;
- d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composesse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;
- e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

124.10. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.¹

NOTA - A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

124.11. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.²

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

- 124.12. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no item anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação, com intervalo inferior a quinze dias, para que se manifeste em quinze dias que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.¹
- 124.13. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.²
- 124.14. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.³
- 124.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.⁴

NOTA - As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

124.16. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, trinta dias. Averbada a retificação, será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 - Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.¹

124.17. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.²

124.18. Oferecida impugnação motivada por confrontante ou pelo titular do domínio do imóvel objeto do registro de que foi requerida a retificação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de cinco dias.³

NOTA - Será considerada impugnação motivada somente aquela que contiver a exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada.

124.19. Decorrido o prazo de cinco dias sem a formalização de transação para solucionar a divergência, ou constatando a existência de impedimento para a retificação, o oficial remeterá o procedimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, para a finalidade prevista no artigo 213, inciso II, parágrafo 6º, da Lei nº 6.015/73.⁴

NOTA - O prazo para a remessa do procedimento ao Juiz Corregedor Permanente poderá ser prorrogado a requerimento do interessado, para permitir que seja celebrada transação destinada a afastar a impugnação.

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

- 124.20. A remessa do procedimento administrativo de retificação ao Juiz Corregedor Permanente será efetuada por meio de ato fundamentado, em que serão prestadas todas as informações de que o Oficial de Registro de Imóveis dispuser em seus assentamentos, relativas ao imóvel objeto do registro a ser retificado e aos imóveis confinantes, bem como outras que puderem influenciar na solução do requerimento, juntando aos autos certidões atualizadas das matrículas respectivas e cópias de plantas, “croquis”, e outros documentos que forem pertinentes para esta finalidade. O Oficial de Registro de Imóveis, ainda, manterá prova em classificador com índice organizado pelo nome do requerente seguido do número do protocolo do requerimento no Livro nº 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação da remessa efetuada. Este classificador poderá ser substituído por microfilme ou arquivo em mídia digital.¹
- 124.21. O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação e do valor correspondente aos emolumentos correspondentes ao ato de averbação da retificação, emitindo recibo discriminado, cuja cópia deverá ser mantida no procedimento de retificação.²
- 124.22. Para a notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos será cobrado o valor dos emolumentos devidos a este último, conforme a legislação vigente. Para a notificação por edital será cobrado valor correspondente ao das publicações respectivas.³
- 124.23. Promovida a retificação, serão os emolumentos lançados, por cota, no procedimento respectivo. Não efetuada a retificação serão os emolumentos restituídos ao interessado, assim como os valores adiantados para as despesas com notificação que não forem utilizados, mediante recibo cuja cópia permanecerá arquivada em classificador próprio que poderá ser substituído por arquivo em microfilme ou em mídia digital.⁴

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

⁴ Prov. CGJ 2/2005.

- 124.24. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do artigo 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/73, exceto no que se refere à exigência de escritura pública.¹
- 124.25. O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel decidirá o requerimento administrativo de retificação que lhe for originariamente formulado, ou o encaminhado pelo Oficial de Registro de Imóveis.²
- 124.26. Determinada a retificação pelo Juiz Corregedor Permanente, o mandado respectivo será protocolado no Livro nº 1 - Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.³

¹ Prov. CGJ 2/2005.

² Prov. CGJ 2/2005.

³ Prov. CGJ 2/2005.

SEÇÃO III

DOS CLASSIFICADORES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

125. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas:¹

- a) decisões do Conselho Superior da Magistratura;
- b) atos normativos do Conselho Superior da Magistratura, da Corregedoria Geral da Justiça e da Corregedoria Permanente;
- c) cópias de cédulas de crédito rural;
- d) cópias de cédulas de crédito industrial;
- e) cópias de cédulas de crédito à exportação;
- f) cópias de cédulas de crédito comercial;
- g) comunicações relativas a diretores e ex-administradores e sociedades em regime de liquidação extrajudicial;
- h) cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- i) cópias de comunicações feitas à Corregedoria Geral da Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- j) documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;²
- l) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
- m) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas;³
- n) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
- o) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis do Estado, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados;
- p) notas de devolução de que tratam os itens 12 e 12.1 deste Capítulo;⁴

¹ Prov. CGJ 9/2004.

² DL 1.958/82.

³ L. 4.380/74; D. 76.186/75; DL 1.510/76 e Coms. da CGJ D.O.J., 29-3-78 e 21-3-80.

⁴ Proc. CG 77.216/86.

- q) comunicações mensais enviadas ao INCRA relativas a mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público;¹
- r) comunicações recebidas do INCRA relativas aos atos descritos na alínea anterior;²
- s) memoriais descritivos de imóveis rurais certificados pelo INCRA.³

126. As cópias de cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial deverão ser arquivadas em ordem cronológica e separadamente, conforme a sua natureza.

126.1. No verso de cada via, certificar-se-á o ato praticado.

126.2. Formando grupos de 200 (duzentas) folhas por volume, todas numeradas e rubricadas, as cédulas serão encadernadas, lavrando-se termos de abertura e encerramento.

126.3. Ficam dispensados do arquivamento das cédulas, na forma supra referida, os cartórios que adotem sistema autorizado de microfilmagem dos documentos. Nesta hipótese, deverão ser microfilmados todos os documentos apresentados com as cédulas, sendo obrigatória a manutenção, em cartório, de aparelho leitor ou leitor-copiador.⁴

126.4. Os livros existentes, formados de acordo com o sistema previsto no subitem 126.2, também poderão ser microfilmados. Sua destruição, entretanto, dependerá de autorização expressa do Juiz Corregedor Permanente, após inspeção do novo sistema de arquivamento.⁵

127. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros.

128. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório no setor.

¹ Prov. CGJ 9/2004.

² Prov. CGJ 9/2004.

³ Prov. CGJ 9/2004.

⁴ Proc. CG 65.239/83.

⁵ Proc. CG 65.239/83.

128.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo.¹

128.2. As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas.

128.3. Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas.

129. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria.

130. As comunicações relativas a diretores e ex-administradores de sociedade em regime de intervenção ou liquidação extrajudicial, as cópias das comunicações ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, bem assim as cópias e recibos das comunicações às Prefeituras Municipais dos negócios imobiliários, deverão ser arquivados em ordem cronológica.

131. O oficial comunicará à Secretaria da Receita Federal mediante preenchimento da Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI (modelo próprio) o título levado a registro, observando, no que couber, as disposições contidas no item 25 e subitens do Capítulo XIV, quando:²

- a) tiver sido celebrado por instrumento particular;
- b) tiver sido celebrado por instrumento particular com força de escritura pública;
- c) tiver sido emitido por autoridade judicial, em decorrência de arrematação em hasta pública ou adjudicações, quando o adquirente não for herdeiro ou legatário.

131.1. As cópias dos ofícios, que encaminharem essas comunicações ao órgão da Receita Federal, deverão ser arquivadas, juntamente com os respectivos comprovantes de entrega ou remessa.³

132. Nas Comarcas onde não houver órgão de imprensa oficial dos Municípios, os cartórios deverão oficiar às Prefeituras, solicitando periódica remessa de cópias dos atos legislativos referidos no item 125, letra "n", para fins de cumprimento ao disposto no art. 167, II, 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

133. As recomendações a que alude o item 125, letra "o", deverão ser arquivadas em ordem alfabética, levando-se em consideração o nome da Comarca à qual pertença o cartório sob suspeita.

¹ Prov. CGJ 13/77 e Proc. CG 48.482/77.

² Prov. CGJ 3/90.

³ Prov. CGJ 3/90.

SEÇÃO IV

DAS CERTIDÕES

134. Os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas.¹

135. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.²

136. A certidão será lavrada independentemente de despacho³ judicial, devendo mencionar o livro do registro ou o documento arquivado no cartório.

137. O fornecimento da certidão não pode ser retardado por mais de 5 (cinco) dias.⁴

138. Segundo a conveniência do serviço, os cartórios poderão empregar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de controle semelhante ao previsto para a recepção de títulos.

139. É obrigatório o fornecimento, pelo cartório, de protocolo do respectivo requerimento, do qual deverão constar a data deste e a prevista para a entrega da certidão.⁵

140. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais.⁶

141. A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico.⁷

141.1. Na certidão expedida através de cópia reprográfica da matrícula, após o último ato, lavrar-se-á o encerramento, que poderá ser datilografado ou carimbado, recomendando-se, por cautela, direta conferência do oficial.

¹ L. 6.015/73, art. 16.

² L. 6.015/73, art. 17.

³ L. 6.015/73, art. 18.

⁴ L. 6.015/73, art. 19.

⁵ L. 6.015/73, art. 20, p.u.

⁶ L. 6.015/73, art. 19.

⁷ L. 6.015/73, art. 19, § 1º.

141.2. Neste caso, a cobrança sempre terá por base o número de folhas e não de pessoas.

142. De toda certidão deverão constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem assim a qual cartório pertencia ou passou a pertencer.

143. As certidões deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.¹

144. Sempre que houver qualquer alteração no ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa.²

145. Quando solicitada com base no Indicador Real, o cartório só expedirá certidão após cuidadosas buscas, efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel.

145.1. Deve ser evitado fazer constar imóvel que, evidentemente, não coincida com o objetivado no pedido, bem assim o uso de expressões que aparentem ausência ou insegurança das buscas.

146. Em vista de sua relevância, é recomendável, por cautela, que, para o setor de certidões, sejam destacados, no máximo, 2 (dois) escreventes autorizados.

¹ L. 6.015/73, art. 19, § 5º.

² L. 6.015/73, art. 21.

Subseção I**Das Certidões Imobiliárias na Capital, Via Telemática**

146-A. Os pedidos de certidão de registros imobiliários da Comarca da Capital podem ser feitos a qualquer um dos dezoito Serviços de Registro de Imóveis, ainda que se refiram a imóveis localizados em circunscrições imobiliárias distintas.¹

146-B. Poderão também os mencionados pedidos de certidão ser feitos, a critério do usuário, via telemática, mediante acesso à “HOME PAGE” da ARISP.²

146-B.1. O pagamento das custas e emolumentos devidos por certidões requeridas via telemática poderá ser feito mediante comprovante de depósito bancário a ser expedido automaticamente pelo sistema, no momento do pedido.

146-C. A retirada das certidões poderá ser feita no serviço imobiliário da Comarca da Capital mais conveniente ao usuário, a ser escolhido no momento do requerimento, adotando as serventias malote diário para troca de certidões.³

146-D. Faculta-se a opção, a ser exercida no momento do requerimento, de entrega das certidões no próprio domicílio do usuário, via postal (SEDEX), caso em que o custo de postagem despendido pela serventia será acrescido ao preço da certidão.⁴

146-E. O prazo máximo para expedição das certidões será de 05 (cinco) dias, acrescido de mais 01 (um) dia para a circulação de malotes entre as diversas serventias, ou sua postagem.⁵

146-F. A contratação, desenvolvimento e implantação do sistema informatizado de requerimento e expedição de certidões, bem como troca de informações eletrônicas entre serventias, ficarão a cargo e sob responsabilidade da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (ARISP).⁶

¹ Prov. CGJ 25/97.

² Prov. CGJ 25/97.

³ Prov. CGJ 25/97.

⁴ Prov. CGJ 25/97.

⁵ Prov. CGJ 25/97.

⁶ Prov. CGJ 25/97.

146-G. Os serviços de registro imobiliário poderão emitir e os tabelionatos de notas, receber e arquivar, na Comarca da Capital, certidões em formato eletrônico, com assinatura digital vinculada a uma autoridade certificadora, no âmbito da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), a serem transmitidas por Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, administradas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e pelo Colégio Notarial do Brasil – Secção de São Paulo (CNB-SP), que arcarão com custos e responsabilidades referentes às contratações, ao desenvolvimento, implantação e operação do respectivo sistema.¹

146-G.1. As certidões em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, observado inclusive o subitem 26.1 do Capítulo XIII destas Normas, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.²

146-G.2. A postagem, o download e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas no endereço das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados referidas, cujos sistemas computacionais e fluxo eletrônico de informações deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, bem como às determinações e normas técnicas e de segurança que forem instituídas para implantação e operação do sistema, e, ainda, contar com módulo de geração de relatórios, para efeito de contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.³

¹ Prov. CGJ 32/2007.

² Prov. CGJ 32/2007.

³ Prov. CGJ 32/2007.

SEÇÃO V

DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Subseção I

Disposições Gerais

147. Os loteamentos de imóveis urbanos são regidos pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e os rurais continuam a sê-lo pelo Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.¹

148. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de:

- a) lei municipal que o inclua na zona urbana ou de expansão urbana do Município;²
- b) averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA.³

149. Nos termos do art. 2º, parág. 2º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, considera-se desmembramento, sujeito ao registro especial,⁴ qualquer parcelamento do solo urbano procedido na forma nele expressamente prevista.

150. São, porém, dispensados do registro especial:

- a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;
- b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- c) as divisões conseqüentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

¹ Proc. CG 53.995/80.

² L. 6.766/79, art. 3º, "caput".

³ L. 6.766/79, art. 53 e Port. 17-B, do INCRA.

⁴ L. 6.766/79, art. 18.

- d) as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados, expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;
- e) as alienações ou promessas de alienações de partes de glebas, desde que, no próprio título ou em requerimento que o acompanhe, seja requerida, pelo adquirente ou compromissário, a unificação do imóvel com outro, contíguo, de sua propriedade.¹ Nestes casos, a observância dos limites mínimos de área e de testada para a via pública não é exigível para a parcela desmembrada, mas sim para o remanescente do imóvel que sofreu o desmembramento;

NOTA - Consideram-se limites mínimos de área e de testada para a via pública os previstos no art. 4º, II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, salvo quando outros forem fixados pela legislação dos municípios interessados, que, então, prevalecerão.²

- f) os negócios que cumpram compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979;
- g) as cessões e as promessas de cessão integral de compromissos de compra e venda formalizados anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

NOTA - Consideram-se formalizados, para fins das letras "f" e "g", os instrumentos que tenham sido registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida, ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão; ou, enfim, quando, por qualquer outra forma segura, esteja comprovada a anterioridade dos contratos.

- h) os terrenos que, até o exercício de 1979, tenham sido individualmente lançados para pagamento de imposto territorial.

¹ L. 6.015/73, art. 235.

² Prot. CG 39.612/81.

- 150.1. Nas divisões, em geral, o registro especial somente será dispensado se o número de imóveis originados não ultrapassar o número de condôminos aos quais forem atribuídos.
- 150.2. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
- 150.3. Igualmente subordinados ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.
- 150.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.
- 150.5. Em qualquer das hipóteses de desmembramentos não subordinados ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.¹

¹ L. 6.015/73, art. 246, p.u.

150.6. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas entidades político-administrativas (União, Estado e Municípios) estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém, os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.¹

151. É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil,² caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.³

Subseção II

Da Regularização de Loteamentos

152. Não se aplicam os artigos 18 e 19, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas Prefeituras Municipais ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes, sejam elas anteriores ou posteriores àquele diploma legal.

152.1. Para esse fim, os interessados apresentarão requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório competente, instruído com os seguintes documentos:⁴

- a) planta do loteamento ou desmembramento, devidamente aprovada pela Prefeitura, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

¹ Ap. CSM 570-0, de 25.11.81.

² CC, arts. 623 e segs.

³ Proc. CG 59.044/81.

⁴ Prov. CGJ 16/84.

- b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;
- c) certidão de propriedade, com menção de alienações e ônus, nos casos em que o imóvel tenha passado para outra circunscrição imobiliária;
- d) anuência da autoridade competente da Secretaria da Habitação, quando o parcelamento for localizado em região metropolitana ou nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei 6.766/79, salvo a relativa aos parcelamentos situados em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;¹
- e) anuência da autoridade competente da Secretaria do Meio Ambiente, quando o parcelamento for localizado em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;²
- f) licença de instalação da CETESB, salvo quando se tratar de loteamento aprovado ou com existência de fato comprovada (153.1) anterior a 08 de setembro de 1976, ou de desmembramento aprovado ou com existência de fato comprovada (153.1) anterior a 19 de dezembro de 1979.³

153. Aplica-se o disposto no item 152 às regularizações requeridas pelos próprios loteadores, desde que, comprovadamente, os parcelamentos sejam anteriores a 19 de dezembro de 1979 e todos os lotes já tenham sido alienados ou compromissados.

153.1. A comprovação será feita com planta aprovada pela Prefeitura ou com certidões que demonstrem lançamento individual de impostos sobre os lotes, sempre anteriormente a 19 de dezembro de 1979.

153.2. Além dos documentos referidos no subitem 152.1, os loteadores deverão apresentar necessariamente:

- a) declaração de que não há lotes por alienar ou compromissar;
- b) relação de todos os adquirentes, compromissários compradores ou cessionários dos lotes.

154. Os documentos referidos nos itens anteriores serão registrados e autuados pelo cartório da corregedoria, ouvindo-se, sucessivamente, o oficial do cartório competente e o Ministério Público.⁴

154.1. O Juiz poderá determinar diligências e levantamento pericial para esclarecer dúvidas, promover a unificação de imóveis ou aperfeiçoar sua descrição, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.⁵

¹ D. 19.191/82 e Provs. CGJ 16/84 e 1/93.

² Provs. CGJ 16/84 e 1/93.

³ Prov. CGJ 1/93.

⁴ Prov. CGJ 16/84.

⁵ Prov. CGJ 16/84.

154.2. Satisfeitos os requisitos, o Juiz expedirá mandado para o registro, desentranhando dos autos os documentos oferecidos, para arquivamento no Registro de Imóveis.¹

154.3. Qualquer que seja a decisão, caberá recurso para a Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias, com efeito suspensivo.²

155. Nos loteamentos ou desmembramentos regularizados pelas Prefeituras Municipais,³ valerá, como título hábil ao registro dos lotes, o contrato de compromisso de venda e compra celebrado antes da regularização, desde que o adquirente comprove, perante o oficial, o pagamento ou o depósito de todas as prestações do preço avençado, bem como do imposto de transmissão devido, sem prejuízo do cumprimento de outras exigências previstas na Lei dos Registros Públicos.

155.1. Gozará de idêntica validade o contrato de cessão, desde que firmado numa das vias do compromisso de venda e compra, ou, embora formalizado em instrumento separado, venha acompanhado do instrumento de compromisso de venda e compra.

155.2. Para tal fim, o oficial, achando a documentação em ordem, procederá ao registro da transmissão de propriedade, arquivando uma via do título e os comprovantes do pagamento. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida.

155.3. Na hipótese prevista no item 155.1, o compromisso de venda e compra e a cessão serão registrados.

¹ Prov. CGJ 16/84.

² Prov. CGJ 16/84.

³ L. 6.766/79, art. 41.

Subseção III**Dos Conjuntos Habitacionais**

156. Não se aplica o disposto no artigo 18, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas no art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.¹

156.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

156.2. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

156.3. Entende-se por interesse público e segurança jurídica, para os fins do item 156, o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.²

157. O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.

157.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

- a) planta do conjunto, contendo a subdivisão das quadras, as dimensões e numeração das unidades e o sistema viário, se houver;
- b) prova da aprovação pela Prefeitura e pela CETESB;
- c) prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 18, da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;

¹ Proc. CG 55.239/80 e Prov. CGJ 30/98.

² Prov. CGJ 30/98.

- d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;
- e) memorial descritivo de que constem a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades e quadras, indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato da averbação, e as restrições incidentes sobre as unidades;
- f) contrato-padrão, observado o disposto no art. 6º, parágs. 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964;
- g) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social, relativamente à obra;¹
- h) auto de conclusão ou vistoria ("habite-se").

158. Os requerimentos dos interessados e os documentos assim apresentados serão autuados, numerados e rubricados pelo oficial ou escrevente autorizado, formando processos, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto.

159. Em seguida, o cartório elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser aberta quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.

Subseção IV

Do Processo e Registro

160. Os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.²

¹ Prov. CGJ 18/83.

² L. 6.766/79, art. 18.

160.1. Logo que autuados, certificar-se-ão, após o último documento integrante do processo, a data da apresentação do requerimento e, em seguida, sempre antes da publicação dos editais, sua protocolização e o correspondente número de ordem.

160.2. Também serão certificados a expedição e publicação dos editais, o decurso do prazo para impugnações, as comunicações à Prefeitura e o registro.

160.3. Tendo em vista o intervalo temporal necessariamente decorrente da publicação dos editais, as datas da apresentação e da protocolização jamais poderão coincidir com a do registro.

161. Quando, eventualmente, o loteamento abranger, vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é imprescindível que se proceda, previamente, à sua unificação.¹

162. Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

163. Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto.

164. Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

164.1. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original.

¹ L. 6.015/73, art. 235.

165. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões não tenham sido expedidas há mais de 3 (três) meses.¹

165.1. Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora.²

165.2. Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas.³

166. Para as finalidades previstas no art. 18, parág. 2º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.

166.1. Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

167. Cuidando-se de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural, deve ser exigida certidão negativa de débito para com o INCRA.

168. É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana, ou nas hipóteses previstas no artigo 13 da Lei 6.766/79, a anuência da autoridade competente da Secretaria dos Negócios Metropolitanos.⁴

169. Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte da CETESB - Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente.⁵

¹ L. 6.766/79, art. 18, § 1º e Prov. CGJ 3/97.

² Prov. CGJ 11/98.

³ Prov. CGJ 11/98.

⁴ Com. CGJ, DOJ de 8-2-80; Res. SNM 13/80, Recomendação CG, DOJ de 11-6-84; D. 19.191/82 e Prov. CGJ 16/84.

⁵ Prov. CGJ 12/77 e Proc. CG 48.414/77.

NOTA - Ao contrário do previsto na legislação anterior, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 deixou de exigir expressamente a prévia manifestação das autoridades sanitárias, militares e florestais.

170. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras,¹ o cartório também providenciará, conforme o caso, o registro ou a averbação da garantia real oferecida, nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.

170.1. A circunstância também será, de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.

170.2. Decorridos 2 (dois) anos do registro, sem que o loteador tenha apresentado o termo de verificação de execução das obras, o oficial comunicará a omissão à Prefeitura Municipal e ao Curador de Registros Públicos, para as providências cabíveis.²

171. É dever do oficial proceder a exame cuidadoso do teor de todas as cláusulas do contrato-padrão, a fim de se evitar contenham estipulações frontalmente contrárias aos dispositivos, a esse respeito, contidos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (arts. 26, 31, parágs. 1º e 2º, 34 e 35).

171.1. Nos loteamentos registrados antes de 20 de dezembro de 1979, para permitir a averbação ou o registro de compromissos de compra e venda formalizados depois daquela data, os loteadores deverão depositar em cartório novo exemplar do contrato-padrão, que conterá, necessariamente, os elementos previstos no art. 26, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

172. Tratando-se de loteamento urbano, o edital será publicado apenas no jornal local, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação. Na Capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.³

¹ L. 6.766/79, art. 18, V.

² L. 6.766/79, art. 38, § 2º.

³ L. 6.766/79, art. 19, § 3º.

173. Nos loteamentos rurais, a publicação do edital continua sendo obrigatória no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital. ¹

174. Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público, deverão ser, obrigatoriamente, mencionadas no registro. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância.

175. Registrado o loteamento, o oficial poderá, a seu critério, abrir matrícula para as vias e praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo e do projeto, registrando, em seguida, a transmissão do domínio para o município. ²

175.1. Tratando-se de providência dispensável e, portanto, facultativa, efetuada segundo o interesse ou a conveniência dos serviços, jamais poderá implicar em ônus ou despesas para os interessados (item 45, "b").

175.2. É vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da propriedade das áreas assim adquiridas pelo Município, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a sua desafetação e esteja a transação autorizada por lei.

176. O registro de escrituras de doação de ruas, espaços livres e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário-doador de proceder, de futuro, o registro especial, obedecidas as formalidades legais. ³

177. No registro do loteamento não será necessário descrever todos os lotes, com suas características e confrontações, bastando elaborar um quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas.

¹ DL 58/37, art. 2º.

² L. 6.766/79, art. 22.

³ L. 6.766/79, art. 18.

177.1. Recomenda-se a elaboração de uma ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as quadras e os números dos lotes; anotar-se-á: M_____, cujo espaço será preenchido assim que for aberta a matrícula correspondente.

178. Para o registro da cessão de compromisso de compra e venda, desde que formalizado o trespasse no verso das vias em poder das partes,¹ o oficial, examinando a documentação e achando-a em ordem, praticará os atos que lhe competir,² arquivando uma via do título. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida, com a anotação do número do microfilme.

179. O cancelamento do registro de loteamentos urbanos sempre dependerá de despacho judicial.³

180. Aplicam-se aos loteamentos de imóveis rurais, no que couberem, as normas constantes desta subseção.

Subseção V

Das Intimações e do Cancelamento

181. Para os fins previstos nos arts. 32 e 36, III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os oficiais somente aceitarão e farão intimações de compromissários compradores, ou cessionários, se o respectivo loteamento ou desmembramento estiver regularmente registrado e os correspondentes contratos de compromisso de venda e compra, ou cessão, dos lotes, averbados ou registrados.

181.1. Do requerimento do loteador e das intimações devem constar, necessária e discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas, e o prazo para o pagamento, além da informação de que este deverá ser efetuado em cartório, cujo endereço completo será destacado.

¹ L. 6.766/79, art. 31.

² L. 6.015/73, arts. 167, I, 20 ou 167, II, 3.

³ L. 6.766/79, art. 23 e §§.

- 181.2. Constarão, também, o valor do contrato, o número das parcelas pagas e o seu montante, para que o cartório possa, ao efetuar o eventual cancelamento, proceder na forma do disposto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
- 181.3. Cumpre examinar, com o devido cuidado, o teor de todas as intimações requeridas, obstando-se o processamento das que não atendam às formalidades legais, especialmente as que incluam verbas descabidas ou inexigíveis.

182. Devendo ser efetuadas pessoalmente, pelo oficial, oficial maior ou escrevente regularmente autorizado, ou, ainda, por meio dos Cartórios do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio dos intimados,¹ são absolutamente vedadas as intimações postais, ainda que por carta com aviso de recebimento.

- 182.1. Cuidando-se de vários compromissários compradores, ou cessionários, inclusive esposas, necessária a promoção da intimação individual de todos eles.
- 182.2. As intimações às pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, exigindo-se a apresentação, pelo loteador, de certidão atualizada do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial ou pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas.
- 182.3. As intimações de compromissário comprador, ou cessionário, que não for encontrado no endereço indicado no requerimento, deverão ser feitas mediante procura do interessado no endereço de seu domicílio, constante do próprio contrato, e, ainda, no do respectivo lote.

¹ L. 6.766/79, art. 49.

183. Recusando-se o destinatário a recebê-la, ou a dar recibo, ou, ainda, sendo desconhecido o seu paradeiro, a intimação, devidamente certificada a circunstância, será feita por edital, publicado, por 3 (três) dias consecutivos, na Comarca da situação do imóvel. Na Capital, a publicação far-se-á no Diário Oficial e num dos jornais de circulação diária. Nas demais Comarcas, bastará a publicação num dos jornais locais, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação.¹

183.1. Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.²

183.2. No edital, individual ou coletivo, deverão constar, além dos elementos especificados nos itens 181.1 e 181.2, o número do registro do loteamento ou desmembramento, o número do registro ou averbação do compromisso de venda e compra, ou da cessão, bem como o nome, a nacionalidade, o estado civil, o número do C.P.F. ou C.G.C., caso constantes do registro, e o local de residência do intimado.

183.3. Decorridos 10 (dez) dias da última publicação, devidamente certificado o fato pelo oficial, considerar-se-á aperfeiçoada a intimação.

183.4. O cancelamento só se fará, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento³ até 30 (trinta) dias depois do aperfeiçoamento da intimação.

183.5. Os prazos serão contados a partir do primeiro dia útil seguinte ao do aperfeiçoamento da intimação e, recaindo o último em sábado, domingo ou feriado, serão prorrogados até o primeiro dia útil.

¹ L. 6.766/79, arts. 48, 49, §§ 1º e 2º e 19 e §§ 1º e 3º.

² D. 3.079/38, art. 14, § 3º.

³ L. 6.766/79, art. 32 e § 3º.

184. O cancelamento do registro ou da averbação de compromisso de venda e compra, ou da cessão, pode ser requerido à vista da intimação judicial; mas, tal só será admitido se desta constar certidão do oficial de justiça de que o intimando foi procurado no endereço mencionado no contrato e no do próprio lote, além de certidão do escrivão-diretor do Juízo, comprovando a incorrência de pagamento dos valores reclamados.

184.1. Verificada qualquer irregularidade na intimação judicial, o cancelamento deverá ser recusado, elaborando-se nota de devolução.¹

185. Ressalvados os casos de intimação judicial, não devem ser aceitos requerimentos de cancelamento em que a intimação efetuada tenha consignado, para pagamento das prestações, qualquer outro local que não o Cartório do Registro de Imóveis.²

186. A averbação de cancelamento do registro, por inadimplemento do comprador, deverá consignar se ocorreu, ou não, a hipótese prevista no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

187. As despesas decorrentes da intimação são as estabelecidas no Regimento de Custas, que atualmente não inclui os gastos com condução. Estes deverão ser fixados pelo Juiz Corregedor Permanente, que atenderá às peculiaridades da Comarca, competindo ao oficial provocar a providência.

188. Cumpre deixar documentado, através da emissão de recibo, a satisfação das despesas de intimação, por parte dos interessados que paguem em cartório, bem assim o seu efetivo reembolso aos vendedores, que, eventualmente, as tenham antecipado.

189. Os cartórios deverão adotar sistema adequado e eficiente para arquivamento das intimações efetuadas, de molde a garantir a segurança de sua conservação e a facilidade de buscas.

¹ L. 6.015/73, art. 198.

² L. 6.766/79, art. 32, § 1º.

189.1. Recomenda-se, para esse fim, sejam as intimações arquivadas em pastas separadas, caso por caso, lançando-se, nos expedientes formados, as certidões devidas e toda a documentação pertinente, sendo inconveniente juntá-las aos processos de loteamentos correspondentes.

190. As intimações referidas no art. 33, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só serão feitas se o interessado apresentar, com o requerimento, cheque nominal, visado e cruzado, em favor do credor.

191. A restituição ou o depósito previsto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será feito sem qualquer acréscimo, não importando o tempo transcorrido da data do cancelamento do registro ou da averbação.

191.1. Os juros e a correção monetária só têm incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do parág. 2º, do art. 35.

191.2. Nesse caso, o depósito será feito em conta conjunta bancária, preferencialmente em estabelecimento de crédito oficial, em nome do credor e do cartório, a qual somente será movimentada com autorização do Juízo.

191.3. Para cada depositante será aberta conta distinta.

192. As normas constantes desta subseção aplicam-se, no que couberem, aos loteamentos de imóveis rurais.

Subseção VI

Dos Depósitos nos Loteamentos Urbanos Irregulares

193. O depósito previsto no art. 38, parág. 1º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admissível quando o loteamento ou desmembramento não se achar registrado ou regularmente executado pelo loteador.

193.1. Em qualquer das hipóteses, estará condicionado à apresentação de prova de que o loteador foi notificado pelo adquirente do lote, pela Prefeitura Municipal ou pelo Ministério Público. Tal comprovação será dispensada se o interessado demonstrar haver sido notificado pela Municipalidade para suspender o pagamento das prestações.

193.2. Em se tratando de loteamento ou desmembramento não registrado, o depósito dependerá, ainda, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente vendedor.

194. Os depósitos serão feitos:

- a) em conta conjunta bancária, em nome do interessado e do Cartório do Registro de Imóveis;
- b) preferencialmente, onde houver, em estabelecimento de crédito oficial;
- c) vencendo juros e correção monetária.

194.1. As contas assim abertas só poderão ser movimentadas com expressa autorização do Juízo.

195. Admitidos os depósitos, o adquirente do lote poderá efetuar os recolhimentos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que em atraso com as prestações.

195.1. De todos os recolhimentos efetuados devem ser fornecidos recibos ou cópias das guias correspondentes, para os fins do art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

196. Os cartórios deverão dispor, conforme seu movimento, de um setor destinado ao cumprimento das atribuições previstas nesta subseção, contando, pelo menos, com 1 (um) servidor apto ao atendimento dos interessados, a quem prestarão as devidas informações, especialmente sobre a documentação necessária à admissibilidade dos depósitos iniciais.

197. Aos Juízes Corregedores Permanentes caberá disciplinar por instruções e portarias, a organização e desenvolvimento desses serviços, podendo, inclusive, estabelecer, em atenção às peculiaridades locais e à conveniência dos interessados, outro sistema de recolhimento dos depósitos, sempre observado, porém, o disposto nos itens 194 e 194.1.

198. Se ocorrer o recolhimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente do lote, uma vez notificado pelo loteador, através do Cartório do Registro de Imóveis, passará a pagar as remanescentes diretamente ao vendedor, retendo consigo os comprovantes dos depósitos até então efetuadas.

198.1. O levantamento dos depósitos, nesse caso, dependerá do processo previsto no parág. 3º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

SEÇÃO VI**Subseção I****Das Incorporações**

199. Os requerimentos de registro de incorporação devem ser autuados em processos, que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.¹

199.1. Logo que autuados, certificar-se-ão, após o último documento integrante do processo, a protocolização e, a final, o registro.

200. Quando o incorporador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto.

201. Os documentos apresentados para registro da incorporação deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

201.1. Se o oficial suspeitar da autenticidade, de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original.

202. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (atuais proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.²

202.1. As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).

202.2. As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

¹ L. 4.591/64, art. 32.

² L. 4.591/64, art. 32, "b".

202.3. Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da incorporadora.¹

202.3.1. Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas.²

202.4. Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supra mencionadas, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.³

203. Sempre que das certidões do distribuidor constarem ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.

203.1. Tal complementação será desnecessária, quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

204. Deve ser exigido, das empresas em geral, documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.⁴

205. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, deverão apresentar, apenas em relação ao imóvel, o documento de inexistência de débito concernente aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do prédio ou unidade imobiliária.⁵

205.1. Nessa hipótese, independentemente do prazo de sua validade, tal documento servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.

¹ Prov. CGJ 11/98.

² Prov. CGJ 11/98.

³ Proc. CG 84.192/88.

⁴ L. 4.591/64, art. 32, "f" e DL 1.958/82, art. 2º, § 3º.

⁵ DL 1.958/82, art. 2º, II e § 2º; DL 2.038/83, art. 1º e Prov. CGJ 18/83.

206. Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser incorporado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

207. Não poderá o cartório registrar pedido de incorporação sem que o apresentante exiba planta ou croqui dos espaços destinados à guarda de veículos.¹

207.1. Se a legislação da Prefeitura local exigir que a demarcação dos espaços conste da planta aprovada, não será aceitável a simples exibição de croqui.

208. O atestado de idoneidade financeira deverá obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.²

209. O quadro de áreas deverá obedecer às medidas que constarem do registro, não se admitindo que ele se refira às constantes da planta aprovada, em caso de divergência.

210. A averbação de construção de prédio só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Será exigido que do "habite-se" conste a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada. Quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça e corrija a situação.

211. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se".

211.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência unânime dos condôminos.³

¹ L. 4.591/64, art. 32, "p" e L. 4.864/65.

² L. 4.591/64, art. 32, "o".

³ Proc. CG 71.669/84.

211.2. Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

211.3. Quando do registro da incorporação ou instituição, deve ser exigida, também, prova de aprovação pelo GRAPOHAB, desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos (Decreto Estadual nº 33.499/91 e Proc. CG 735/96):¹

- a) não possua infra-estrutura básica de saneamento e tenha mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais;
- b) localize-se em área especialmente protegida pela legislação ambiental e tenha mais de 10.000 (dez mil) metros quadrados (Áreas de Proteção aos Mananciais (Lei nº 898/75 e 1.172/96); Área de Proteção Ambiental (APA) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Áreas de Proteção Especial (ASPE) criadas por resolução das autoridades ambientais federais e estaduais);
- c) tenha área superficial de terreno superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).²

212. Recomenda-se a elaboração de uma ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas, a exemplo do estabelecido para os loteamentos (item 177.1).

213. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.³

213.1. Independentemente da ficha auxiliar a que se refere o item 212, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação.⁴

¹ Prov. CGJ 17/97.

² Provs. CGJ 21/98 e 19/2006.

³ Ap. CSM 286.693, de 17.12.79; 1.176-0, de 28.6.82; 2.145-0, de 4.4.83 e 1.846-0, de 19.4.83.

⁴ Prov. CGJ 28/83.

213.2. Nessas fichas, que receberão numeração idêntica à da matrícula que integram, seguida de dígito correspondente ao número da unidade respectiva (Ex.: Apartamento: M.17.032/A.1; Conjunto: M.17.032/C.3; Sala: M.17.032/S.5; Loja: M.17.032/L.7; Box: M.17.032/B.11; Garagem: M.17.032/G.15, etc.), serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).¹

213.3. A numeração das fichas acima referidas será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, nada se inserindo no campo destinado ao número da matrícula.²

213.4. Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.³

214. Uma vez averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação desse fato em cada ficha complementar, com a nota expressa de sua conseqüente transformação em nova matrícula e de que esta se refere a unidade autônoma já construída, lançando-se, então, no campo próprio, o número que vier a ser assim obtido (modelo padronizado).⁴

214.1. Antes de operada a transformação em nova matrícula, quaisquer certidões fornecidas em relação à unidade em construção deverão incluir, necessariamente, a da própria matrícula em que registrada a incorporação.⁵

215. Para os cartórios que, na forma da determinação emergente do item 213, já adotem a prática rigorosa de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação, será facultativa a adoção do sistema estabelecido nos itens 213.1 a 213.4, 214 e 214.1.⁶

¹ Prov. CGJ 28/83.

² Prov. CGJ 28/83.

³ Prov. CGJ 28/83.

⁴ Prov. CGJ 28/83.

⁵ Prov. CGJ 28/83.

⁶ Prov. CGJ 10/84.

Subseção II**Regularização de Condomínios**

216. Os adquirentes de partes ideais, para regularizar situações de fato anteriores a 08 de junho de 2001, assim caracterizadas pela existência, na matrícula correspondente, de ao menos um registro de venda ou de promessa de venda feito antes dessa data, poderão requerer o registro de condomínio especial.¹

216.1. Para esse fim, os interessados apresentarão requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis competente, instruído com os seguintes documentos:²

- a) memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura local, contendo as subdivisões, as dimensões e numeração das unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica;
- b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica;
- c) histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes;
- d) licença de instalação da CETESB;
- e) minuta da futura convenção condominial;
- f) aqueles relacionados no subitem 211.3;
- g) relação de todos os co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares de direito real (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), com declaração, conjunta ou individual, de anuência com a instituição do condomínio edilício;
- h) requerimento de cientificação das pessoas indicadas na letra "g" deste subitem, para que em 15 dias apresentem a anuência com a instituição do condomínio e com a respectiva convenção, se não o tiverem feito com o requerimento inicial;

¹ Provs. CGJ 10/2004 e 19/2004.

² Prov. CGJ 10/2004.

- i) relação dos adquirentes de frações ideais que embora não tendo promovido o registro dos respectivos títulos tenham a existência conhecida, com indicação da fração ideal que cabe a cada uma dessas pessoas, identificação da unidade autônoma correspondente, e declaração de anuência com a instituição e a convenção do condomínio, ou pedido para que sejam científicas.

NOTA - A licença de instalação da CETESB ou a prova da aprovação do GRAPROHAB poderá ser apresentada no curso do procedimento de regularização do condomínio, mediante intimação do respectivo Órgão para que o faça no prazo que for fixado pelo Juiz Corregedor Permanente, o qual não será superior a sessenta dias, devendo o silêncio daqueles Órgãos ser considerado como dispensa da licença.¹

217. Os documentos referidos nos itens anteriores serão registrados e autuados pelo cartório da Corregedoria Permanente, ouvindo-se, sucessivamente, o Oficial de Registro de Imóveis competente e o Ministério Público.²

217.1. O Juiz poderá determinar diligências e levantamento pericial para esclarecer dúvidas ou aperfeiçoar a descrição tabular, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.³

217.2. Satisfeitos os requisitos, o Juiz expedirá mandado para o registro, desentranhando dos autos os documentos oferecidos, com exceção do indicado na letra "i" do subitem 216.1, remetendo-os para arquivamento no Registro de Imóveis.⁴

217.3. Qualquer que seja a decisão, caberá recurso para a Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias, com efeito suspensivo.⁵

¹ Prov. CGJ 24/2005.

² Prov. CGJ 10/2004.

³ Prov. CGJ 10/2004.

⁴ Prov. CGJ 10/2004.

⁵ Prov. CGJ 10/2004.